République Française
Département du Nord
Arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe
Canton de Maubeuge

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le 25 SEP. 2026
ID : 059-215901042-20260922-DEL0642026-DE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 22 Septembre 2026

DEL N° 064/2026

Nomenclature « actes » :
3.2 Aliénation.

L'an 2026 le 22 Septembre à 18 heures 00 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Didier CORBEAUX, Maire.

Date de convocation :
10/09/2026
Date d'affichage :
10/09/2026
Nombres de conseillers :

En exercice :	**23**
Présents :	**20**
Pouvoirs :	**2**
Votants :	**22**
Pour :	**20**
Contre :	**1**
Abstentions :	**1**

Présents :
MM. : CORBEAUX Didier, NARDUCCI Laura, ROUSIES Jérémy, LA GUERCHE Chrystel, LAURENT Jean-Christian, ABARO Nadège, MARIE Stéphane, WILMOTTE Christine, GREVREND Stéphane, HERBECQ Emmanuel, HASSAINI Lila, CROIX Jean-Marc, GHAFLA Nordine, ~~PAUMAT AJAX Aude~~, GUEGANT Kathleen, OLIVIER Emmanuel, ~~BROSGOL Laetitia~~, ELIE Inès, CROIX Evelyne, CHOINET Muriel, GERARDIN Frédéric, NEMES Mickaël, ~~OURRAD Séverine~~.
Absent(es) excusé(es) ayant donné(es) procuration :
Mme PAUMAT AJAX Aude à Mme NARDUCCI Laura, Mme OURRAD Séverine à Mme CROIX Evelyne.
Absent(es) excusé(es) :
Mme BROSGOL Laetitia.
Absent(es) non excusé(es) :
Secrétaire de séance :
M. MARIE Stéphane

Objet : MISE EN VENTE DE DE L'ANCIENNE ÉCOLE MATERNELLE DU MAROC.

Vu l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune ;
Vu les articles L. 2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales précisant :
Que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune ;
- Que toute cession d'immeubles ou de droits immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;
- Que le Conseil Municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat et que cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité ;

Vu la délibération n°2024/001 du Conseil Municipal en date du 23/01/2024 décidant le regroupement des écoles maternelles Françoise Dolto et du Maroc à compter de la rentrée de septembre 2024 ;
Vu la délibération n°049/2026 en date du 23 juin 2026 relative à la désaffectation et déclassement de l'ancienne école du Maroc ;
Vu la délibération n°050/2026 en date du 23 juin 2026 relative à la mise en vente de l'école du Maroc ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 059-215901042-20260922-DEL0642026-DE

Considérant la valeur vénale de l'ancienne école du Maroc et les espaces extérieurs (cadastré AL167, AL450, AL693 et AL694) 5001 avenue Faidherbe à hauteur de 100 000,00 € (cent mille euros) assortie d'une marge d'appréciation de 15% établie par le service des domaines par courrier du 16 Décembre 2025 ;
Considérant la valeur vénale actualiser de l'ancienne école du Maroc et les espaces extérieurs (cadastré AL167, AL450 en partie, AL693 et AL694) suite à la conservation d'une partie de la parcelle AL450 -5001 avenue Faidherbe à hauteur de 100 000,00 € (cent mille euros) assortie d'une marge d'appréciation de 15% établie par le service des domaines par courrier du 27 Août 2026 ;
Considérant que la cession de l'immeuble susmentionné, appartenant au domaine privé communal, relève d'une bonne gestion du patrimoine communal, les recettes générées par sa cession permettant de financer les projets communaux d'ordre public en cours et à venir ;
Considérant l'offre d'achat reçue le 27 juillet 2026 par l'agence Arthurimmo (13 rue Anatole France, 59168 Boussois), agissant en qualité de mandataire de la Commune en vertu du mandat de vente n° 170 du 22 juillet 2026 ;
Considérant que cette offre, formulée par Monsieur Eloi Jacques Charles Marie RENAUD et Madame Nathalie Monique JACQUIN, s'élève à un montant global de **108 600,00 €** (dont **8 600,00 €** d'honoraires d'agence) ;
Et sur proposition de Monsieur le Maire,

Monsieur le Maire,

Informe :

Que lors de la séance du 23 juin 2026, le conseil municipal avait procédé à la désaffectation et au déclassement de l'ancienne école maternelle du Maroc et les espaces extérieurs.
Que lors de cette séance, le conseil municipal avait décidé de mettre en vente l'ancienne école maternelle du Maroc et les espaces extérieurs cadastrés sections AL450, AL167, AL693, AL694 situées au 5001 avenue de Faidherbe dans le cadre de la valeur vénale établie à **100 000,00 €** (cent mille euros) et avait mandaté Monsieur le Maire pour signer un mandat de gestion pour procéder à la recherche d'acquéreurs.
Qu'un mandat de gestion a été signé avec l'agence Arthurimmo et que, dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine communal et il a été procédé à la modification de la parcelle AL450 afin de garantir un libre accès à l'arrière des habitations. Le découpage a été effectué et la nouvelle estimation des domaines reprend la valeur vénale mentionnée ci-dessus.
Qu'une offre a été déposée en agence par Monsieur Eloi Jacques Charles Marie RENAUD et Madame Nathalie Monique JACQUIN, pour un montant total de 108 600,00 € (incluant 8 600,00 € d'honoraires d'agence), ayant pour objet la réalisation de logements

Demande :

Au Conseil Municipal
- **De** bien vouloir se prononcer sur l'offre de Monsieur Eloi Jacques Charles Marie RENAUD et Madame Nathalie Monique JACQUIN.
- **De** l'autoriser à prendre tous les actes et à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à la majorité (Pour : 20 – Contre : 1 – Abstention : 1) :

- **Approuve** la cession de l'ancienne école du Maroc au profit de Monsieur Eloi Jacques Charles Marie RENAUD et Madame Nathalie Monique JACQUIN, pour un montant total de 108 600,00 € (incluant 8 600,00 € d'honoraires d'agence) ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 059-215901042-20260922-DEL0642026-DE

- **Autorise** Monsieur le Maire à accomplir tous les actes et à signer tous les documents relatifs à ce dossier.
- **Charger** Monsieur Maire de transmettre la présente délibération au directeur de l'agence Arthurimmo, Monsieur le responsable du SGC d'Avesnes-sur-Helpe après exercice du contrôle de légalité de Monsieur le Sous-Préfet d'Avesnes-sur-Helpe.

Fait les jours mois et an susdits

Le secrétaire de séance,

Stéphane MARIE

Le Maire,

Didier CORBEAUX

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 059-215901042-20260922-DEL0642026-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-de-France et du département du Nord

Pôle d'évaluation domaniale
82 avenue JF Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : DUBUS Jérôme
Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 27 14 65 58

Réf DS:32895396
Réf OSE : 2026-59104-51419

Le 27/08/2026

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Monsieur Kévin BIETRY
Commune de Boussois

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :	Immeuble
Adresse du bien :	4 rue Faidherbe – 59168 BOUSSOIS
Valeur :	100 000,00 €, assortis d'une marge d'appréciation de 15 %.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 059-215901042-20260922-DEL0642026-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Kévin BIETRY

Commune de Boussois

2 - DATES

de consultation :	29/07/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/12/2025
du dossier complet :	29/07/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession – Transaction envisagée au prix de 100 000,00 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation à Boussois, commune d'un peu moins de 3 200 habitants située entre Maubeuge et Jeumont.

4.2. Situation particulière – environnement – accessibilité – voirie et réseau

Terrain situé en zone urbaine – réseaux à proximité.

1

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 059-215901042-20260922-DEL0642026-DE

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Boussois	AL167	Rue Faidherbe	627 m²	
Boussois	AL 450 (en partie)	Rue Faidherbe	107 m²	
Boussois	AL 693	Rue Faidherbe	238 m²	
Boussois	AL 694	Rue Faidherbe	52 m²	
		TOTAL	1 024 m²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble situé 4 rue Faidherbe sur la commune de Boussois.

Cet immeuble est implanté au sein d'un ensemble foncier composé de l'intégralité des parcelles cadastrées section AL °167, 693 et 694 et d'une partie de la parcelle cadastrée section AL n°450.

Il se présente sous la forme d'une ancienne école maternelle et possède une surface utile de 234 m² (source cadastrale).

Il est composé :

- d'un rez-de-chaussée comprenant une grand pièce, deux salles de classes, des sanitaires, un dortoir, d'un bureau et d'un pièce de stockage abritant la chaudière au gaz.
- d'un étage comprenant un palier et deux chambres.
- d'une cour de récréation macadamisée.
- d'un petit jardinet.

Cette demande d'évaluation entre dans le cadre d'un projet de cession.

4.5. Surface du bâti

Surface utile de 234 m² (source cadastrale).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Boussois.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 059-215901042-20260922-DEL0642026-DE

Parcelles classées en zone UC (zone urbaine) sur le plan local d'u[illegible] Maubeuge Val de Sambre, dont la dernière procédure (Modification Simplifiée n°5) a été approuvée le 29/06/2026 (source géoportail de l'urbanisme).

6.2.Date de référence et règles applicables

Néant.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
5924P03 2024P17959	324//AE/200//63	JEUMONT	30/10/2024	40	20000,00	500,00
5924P03 2023P12777	385//AE/52//	MARPENT	10/08/2023	555	230000,00	414,41
5924P03 2024P14226	514//AL/113// 514//AL/252// 514//AL/253// 514//AL/251// 514//AL/114//	ROUSIES	26/08/2024	270	90000,00	333,33
5924P03 2024P11858	514//A/9// 514//A/8//	ROUSIES	26/06/2024	320	178000,00	556,25
5924P03 2025P12392	514//AL/168// 514//AL/169// 514//AL/489// 514//AL/486//	ROUSIES	29/07/2025	400	180000,00	450,00
5924P03 2024P09070	324//AE/200//62	JEUMONT	17/06/2024	71	22000,00	309,86

En l'absence de terme de comparaison pertinent relatif à ce type de bien sur Boussois et ses environs immédiats, l'analyse sera élargie à des actes de cession relatifs à des biens à vocation professionnelle.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 059-215901042-20260922-DEL0642026-DE

Cette analyse sur la période 2023/2026 des actes de cession professionnelle sur Boussois et ses environs, a permis d'aboutir aux termes de comparaison présentés dans le tableau ci-dessus et au prix moyen de 427 € le m².

Compte tenu des caractéristiques du bien à évaluer, de son état d'usage et de son emplacement géographique, ce prix moyen pourra être retenu en vue du calcul de sa valeur vénale.

Il permet d'aboutir à une valeur vénale de 234 m² * 427 € le m² = 99 918,00 € qui pourra être arrondie à 100 000,00 €.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur sera arbitrée à 100 000,00 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 100 000,00 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 85 000,00 €.

> *La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.*

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

> **pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 059-215901042-20260922-DEL0642026-DE

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

L'évaluateur du Domaine
Jérôme DUBUS

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Boussois - Mairie
Utilisateur : UT_215901042 UT_215901042

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**DEL0642026**
Objet :	**DEL 064/2026 : MISE EN VENTE DE DE L?ANCIENNE ÉCOLE MATERNELLE DU MAROC.**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2026-09-22 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.2 - Alienations
Identifiant unique :	059-215901042-20260922-DEL0642026-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-215901042-20260922-DEL0642026-DE-1-1_0.xml	text/xml	1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : D0642026.pdf Nom métier : 99_DE-059-215901042-20260922-DEL0642026-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	811.7 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : A0642026.pdf Nom métier : 99_DE-059-215901042-20260922-DEL0642026-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	232.4 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'être postée	25 septembre 2026 à 14h38min30s	Dépôt dans un état d'attente
Posté	25 septembre 2026 à 14h38min33s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur BRUNO SPILMONT
En attente de transmission	25 septembre 2026 à 14h38min34s	Accepté par le TdT : validation OK

Transmis	25 septembre 2026 à 14h38min34s	Transmis au MI
Acquittement reçu	25 septembre 2026 à 14h38min56s	Reçu par le MI le 2026-09-25