

	
Délibération n° 6	Conseil Municipal du lundi 30 juin 2025
Service Urbanisme	Domaine de compétence : 3.2 - Aliénations
<p>Le Lundi Trente Juin deux mille vingt cinq à 18 h 30, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en réunion publique, à la salle de la Corderie, sous la présidence de Monsieur le Maire.</p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Date de convocation : 23/06/2025</p> <p>Membres présents : 20</p> <p>Membres ayant donné pouvoir : 8</p> <p>Membre(s) excusé(s) : 0</p> <p>Membre(s) non excusé(s) : 5</p> <p>Nombre de votants : 28</p> <p>Affiché le 03/07/2025</p> </div>	<p>Présents : Monsieur Franck TINDILLER, Monsieur Bernard GHESELLE, Monsieur Sébastien BAILLET, Madame Christelle BEAURAIN, Monsieur Charles LANQUETIN, Madame Maryse MAILLART, Monsieur Bernard WAUQUIER, Adjoints, Madame Lyliane DUFOUR, Monsieur Philippe RAMET, Madame Josiane BOUTOILLE, Monsieur Adrien BACLET, Madame Marie-Antoinette LISIK, Madame Aurore WACOGNE, Monsieur René BONVOISIN, Madame Andréa ÉLYSÉ, Madame Caroline ROSSIGNOL, Monsieur Gérard ANDRÉ, Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, Madame Anne-Marie GOLDSTEIN. Conseillers municipaux.</p> <p>Absents excusés ayant donné pouvoir : Madame Dominique DELSAUX à Monsieur Gérard ANDRÉ, Madame Nathalie TILLIER à Madame Christelle BEAURAIN, Madame Coralie PREUVOST à Monsieur Charles LANQUETIN, Monsieur Jean-Michel GOSSELIN à Monsieur Philippe RAMET, Monsieur Frédéric CADET à Monsieur Franck TINDILLER, Monsieur Grégory HURTREL à Monsieur Adrien BACLET, Madame Sophie DENEUX à Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Madame Marine NEMPONT à Madame Marie-Antoinette LISIK.</p> <p>Absent (s) excusé (s) : 0</p> <p>Absent (s) non excusé(s) : Monsieur Maxime GUERVILLE, Madame Justine GOSSELIN, Madame Laurence PLAISANT, Monsieur Jean-Paul HAGNERÉ et Monsieur Xavier BRASSART.</p> <p>Votants : 28</p> <p>Secrétaire de séance : Madame Caroline ROSSIGNOL</p>
<p>Objet : Cession après constat de désaffectation et déclassement, de la parcelle AD 52, au 55 rue du Général Obert (ex-Caserne des Pompiers).</p>	
<p>Rapporteur : Mme Maryse MAILLART, Adjointe.</p>	
Synthèse de la délibération :	Après une démarche d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en 2024, la commune procède à la cession de ce bien suite à son déclassement.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU l'avis de France Domaines en date du 24 avril 2025, indiquant une cession pour un montant de 162 000 euros hors taxes et hors frais,

VU l'avis favorable de la commission n°4 «Équiper durablement la ville d'Étaples-sur-mer» en date du 29 avril 2025, sur la cession au candidat ayant répondu à l'AMI.

CONSIDERANT que l'AMI n'a donné lieu qu'à une proposition recevable de rachat au prix de 170 000 € ;

CONSIDERANT que le déclassement de ce bien communal du domaine public a été réalisé par délibération n°4 du Conseil du 19 mai 2025, il est désormais possible de procéder à sa cession ;

CONSIDÉRANT l'intérêt de céder ce bâtiment dont l'équipement spécifique ne peut donner lieu à un réemploi utile à la collectivité.

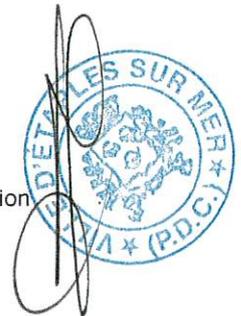
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide de :

- Donner son accord à cette vente, au prix proposé de 170 000 €, conforme à l'avis des Domaines
- Autoriser Monsieur le Maire à signer tout document, et à diligenter toute étude technique nécessaire à la vente de cette parcelle .
- Autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte et transmettre tout document dans cet objectif.

La délibération est adoptée par 28 voix pour.

Vu pour être affiché le 03 juillet 2025 conformément aux prescriptions de l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire
Franck TINDILLER



Les présentes délibérations peuvent faire l'objet dans les deux mois suivant leur publication
d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire
d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 64 47 01
Réf DS: 23850489
Réf OSE 2025-62318-31264

Accuse de reception - Ministère de l'intérieur

062-216203182-20250630-DEL6-300625-DE

Accusé/certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/07/2025 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Le 05/05/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Maire
Mairie de Étaples
Place du Général de Gaulle
62 630 ÉTAPLES

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Ancienne caserne de pompiers

Adresse du bien : 55 rue Général OBERT 62 630 ÉTAPLES

Valeur : 162 000 € hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

service consultant : Commune de ETAPLES

affaire suivie par : M Alexandre AGNES

2 - DATE

de consultation : 24/04/2025

de délai négocié :

de visite:

de dossier en état : 24/04/2025

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

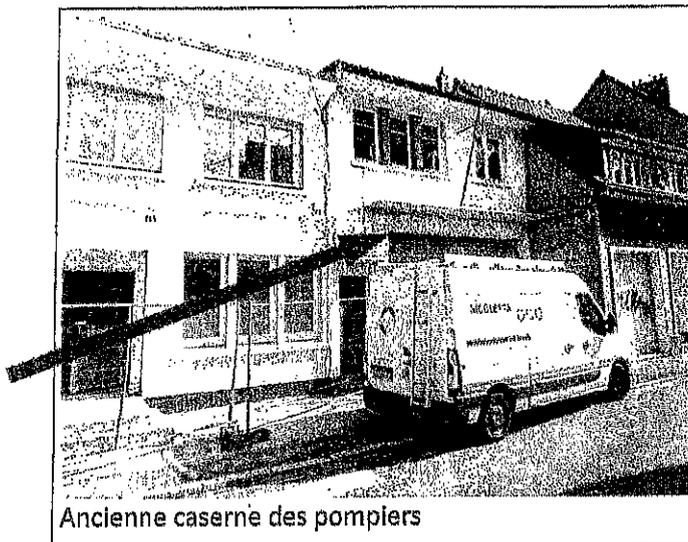
3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

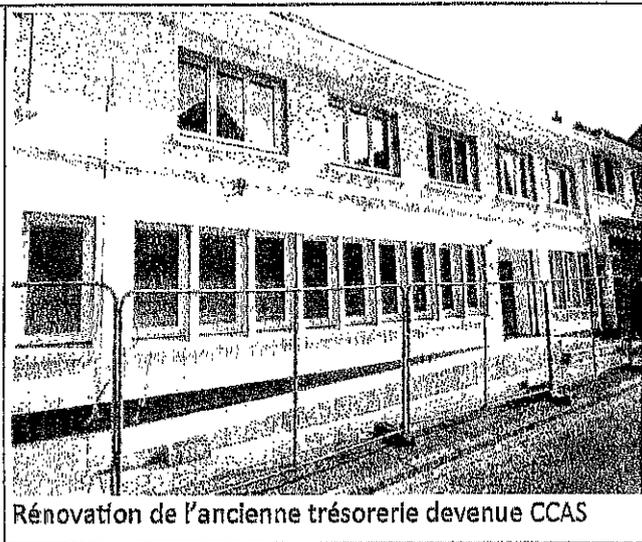
3.3. Projet et prix envisagé

La commune d'Étapes souhaiterait obtenir l'actualisation de la valeur vénale de l'ancienne caserne des pompiers située sur la parcelle AD n° 52. La commune a reçu le 06 mai 2025 une proposition d'achat au prix de 170 000 €.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



Ancienne caserne des pompiers



Rénovation de l'ancienne trésorerie devenue CCAS

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 202 m² d'après les données en possession de l'Administration

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Étaples

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA du PLU d'étaples.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de très forte densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités et aux équipements publics. Elle correspond au centre aggloméré principal de la commune.

Le secteur UAa correspond à l'hyper centre de très forte densité commerciale et des services caractérisé par un parcellaire très exigu et présentant un caractère patrimonial à protéger.

Le secteur Uab correspond au centre urbain de forte densité.

VRD : Oui

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de bâtiments techniques

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
318//ZB/67//	ETAPLES	9003 CHE DES PAUVRES	02/04/2022	476	290 000	609,24 €
318//AR/325// 318//AR/324//	ETAPLES	9020 BD VALIGOT	12/02/2021	300	120 000	400,00 €
318//AB/419//	ETAPLES	54 rue notre Dame	21/10/2023	77	90 000	1 168,83 €
318//AR/325// 318//AR/324//	ETAPLES	9020 BD VALIGOT	12/02/2021	300	120 000	400,00 €
318//AR/672// 318//AR/639// 318//AR/640//	ETAPLES	9215 BD VALIGOT	30/08/2023	480	260 000	541,67 €
					Moyenne	623,95 €
					Médiane	541,67 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Toutes les transactions observées ont été relevées sur la commune d'Étaples et principalement dans la zone économique du Valigot, eu égard à la nature des immeubles recherchés.

L'immeuble à évaluer est situé dans le centre-ville, il est dans un état passable mais les possibilités de reconversion sont réelles.

Un terme de comparaison est particulièrement intéressant en la matière, il s'agit de la vente du 21/10/2023 qui concerne un bâtiment de type hangar situé en centre-ville. La surface de l'immeuble est cependant beaucoup plus réduite puisque le terme de comparaison possède une surface utile de 77 m².

La caserne des pompiers a une surface utile de 202 m², la valeur au m² retenue en 2023 était de 780 €.

Au vu de ce terme plus récent, le service propose de majorer la valeur antérieure en la portant à 800 €/m²

Il s'ensuit l'évaluation suivante : 162 000 € HT (valeur arrondie)

Il appartient à la commune de négocier cette cession au mieux de ses intérêts

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 **162 000 € (valeur arrondie)**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **145 800 € (valeur arrondie)**

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

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.

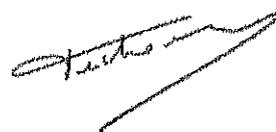
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 Départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Sébastien PIECHOWIAK
Inspecteur des Finances Publiques

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.

N. et N. Lapetres François
41 rue du Général Obert
62 630 Erappes
Tel: 06 17 57 44 85

UG 11
Vendeur
Succédant

Re 06.03.250 Erappes

Monsieur Le Maire
Place du Général de Gaulle
62 630 Erappes

objet: vente de la caserne

Monsieur Le Maire,

Nous sommes intéressés par l'achat de la caserne
comme projet pour faire de la location logement.
Il y aurait un appartement à l'étage côté
rue du Général Obert, un autre appartement
côté place Jeanne d'Arc au rez de chaussée et
puis des garages pour les locataires côté
rue du Général Obert.

Suite au renseignement porté à la mairie
Nous proposons le bien au prix de 159000,00 €
Nous proposons une offre de 170000,00 €.

Je reste à votre disposition,

veuillez agréer Monsieur Le Maire mes
salutations

N. et N. Lapetres

~~Lapetres~~ 

