

Nombre de membres :

- En exercice : 33
- Présents : 31
- Représentés : 5
- Absents : 2
- Ne prend pas part au vote : 0
- Quorum : 17



Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 059-215902917-20251210-2025_99-DE



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal
- Séance du VENDREDI 10 DÉCEMBRE 2025 -

Convocation adressée le 4 décembre 2025
Effectif légal : 33 - Nombre de membres en exercice : 33

Le président ouvre la séance à 18 heures 04 et fait effectuer l'appel nominal.

SONT PRÉSENTS :

M. Stéphane WILMOTTE, **MAIRE**,

Mmes & MM. Caroline GIGAREL, Aude VAN CAUWENBERGE, Geneviève LARVOR, Didier WASTERLAIN, Malika BOUDINA, Stéphane DUFOUR, Marie-Catherine FLINOIS, David VAN DEN BROECK, **ADJOINTS AU MAIRE**,

Mmes & MM. Alexis DUBUISSON, Danièle LAURENT, Bernard BONDUE, Annie FROMENT, Michel TRIGAUT, Philippe DIREZ, Nicole DUFOUR, Malika LOTTEGIER, Olivier MARTIN, Laetitia POLIN/ROLAND, Maxime ABRAHAM, Patrick BARRÉ, Christophe FORIEL, Brigitte ROULY, Gilles BECQUET, Quentin MABILLE, Marie-Louise QUESTEL **CONSEILLERS MUNICIPAUX**,

ABSENTS ayant donné POUVOIR : M. Antony LARROQUE à Mme Aude VAN CAUWENBERGE, M. Fabien CLOEZ à Mme Danièle LAURENT, Mme Audrey DELVAS à Mme Nicole DUFOUR, Mme Ophélie FAROUX à Mme Caroline GIGAREL, M. Vincent BOTTEAU à M. Quentin MABILLE,

ABSENTS : Mme Kelly BAILLON, M. Michel WILLAME,

Le Président ayant ouvert la séance et fait effectuer l'appel nominal, il a été procédé, en conformité de l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Monsieur Maxime ABRAHAM est désigné pour remplir cette fonction.

CESSION DU PORT À SEC AU PROFIT DE MESSIEURS PIOLA, FERRIER, HOUARD ET LECAT

N° Acte : 2025-99	Date de l'acte : 10.12.2025	Commune d'HAUTMONT	N° Domaine : 3.2
-------------------	-----------------------------	--------------------	------------------

Dans une perspective de développement économique, la société Hiolle Immobilier avait identifié le site du Port à Sec comme étant un lieu stratégique pour développer son activité notamment grâce à la proximité immédiate des voies ferroviaires et de la Sambre.

Ladite société avait formulé une offre d'achat, pour laquelle le Conseil Municipal avait délibéré le 1^{er} juillet 2025.

À la suite du recours déposé contre cette délibération portant cession du Port à Sec, la société Hiolle Immobilier a confirmé le 19 novembre dernier sa décision de ne pas donner suite au regard de ce recours et renonce ainsi à l'installation de lignes de production industrielle et d'un centre de formation sur le site d'Hautmont.

La Commune a par ailleurs été sollicitée par d'autres investisseurs souhaitant se porter acquéreurs de l'équipement et des terrains. En effet, le 13 novembre 2025, un courrier d'offre d'achat a été adressé à la mairie, pour une vente portant sur l'équipement ainsi que sur les terrains et les voiries y attenants pour une superficie totale de 63 435 m² (dont 19 353 m² bâtis) et cadastrés :

- CD n°97 (en partie)
- CD n°98
- CD n°100 (en partie)
- CD n°101
- CD n°125 (en partie et issue de la parcelle CDn°99)

Les conditions de cette vente sont les suivantes :

- 4 ventes distinctes pour les 5 halls du Port à Sec et une quote-part égale de terrains entre chaque investisseur :

HALLS ET TERRAINS	ACQUÉREURS	PRIX DE CESSION HORS TAXE
Halls 1A / 1B / 1C et 11 020,5 m ² de terrains	SCI RAYWE représentée par Monsieur Bruno HOUARD	800 000,00 € HT
Halls 2A / 2B / 3 et 11 020,5 m ² de terrains	SCI NPDL représentée par Monsieur Michel LECAT	1 600 000,00 € HT
Hall 4 et 11 020,5 m ² de terrains	SCI BERNARD représentée par Monsieur Bernard PIOLA	800 000,00 € HT
Hall 5 et 11 020,5 m ² de terrains	SCI SPAS représentée par Monsieur Fabien FERRIER	800 000,00 € HT
PRIX DE CESSION TOTAL HT		4 000 000,00 € HT

N° Acte : 2025-99	Date de l'acte : 10.12.2025	Commune d'HAUTMONT	N° Domaine : 3.2
-------------------	-----------------------------	--------------------	------------------

- S'agissant d'une acquisition par plusieurs investisseurs, deux hypothèses sont envisagées concernant la division cadastrale : soit chacun des investisseurs a vocation à recevoir un lot individualisé qui aura sa propre parcelle cadastrale (avec numéro propre), soit l'assiette foncière actuelle qui relève d'une seule unité foncière fera l'objet d'un descriptif de division par géomètre créant un lot individuel de copropriété destiné à être vendu à chaque investisseur.

Le reste de l'assiette foncière, c'est-à-dire les terrains, sera en copropriété. Le tout devra être publié par notaire.

La réalisation de cette vente pourra être mise en œuvre à l'expiration du délai indiqué dans les termes de l'offre de la société HIOLLE IMMOBILIER, à savoir le 31 décembre 2025. Ce délai écoulé, les accords entre la Commune et la société HIOLLE IMMOBILIER seront en effet caduques, et la Commune pourra transiger avec d'autres investisseurs.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L 2111-1 et suivants et ses articles L 2141-1 et suivants,

VU le Plan Projet de division du géomètre ci-annexé reprenant les parcelles ci-après :

- CD n°97 (en partie)
- CD n°98
- CD n°100 (en partie)
- CD n°101
- CD n°125 (en partie) issue de la parcelle mère CD n°99

pour une superficie de 63 435 m² dont 19 353 m² bâtis ,

VU l'estimation des locaux d'activités, rendue par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 28 novembre 2025 ci-annexée,

VU l'estimation des parcelles non bâties, rendue par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 28 novembre 2024 ci-annexée,

VU les offres d'achat distinctes formulées par Messieurs PIOLA, LECAT, FERRIER et HOUART en date du 13 novembre 2025 relatives au bâtiment industriel et à l'emprise foncière au prix de 4 000 000 € HT pour l'ensemble,

VU la note de synthèse adressée aux élus municipaux,

N° Acte : 2025-99	Date de l'acte : 10.12.2025	Commune d'HAUTMONT	N° Domaine : 3.2
-------------------	-----------------------------	--------------------	------------------

CONSIDÉRANT que lorsque la vente d'un immeuble relève de la transmission d'une universalité de bien au sens de l'article 257 bis du Code Général des Impôts, et qu'elle porte sur un immeuble ancien, la mutation peut être exonérée de la TVA à charge de fournir à l'administration fiscale toutes justifications et tous engagements utiles,

CONSIDÉRANT que l'article 207, III-3 de l'annexe II au Code Général des Impôts rend possible le transfert du droit à déduction de TVA lorsqu'un immeuble est cédé ou apporté entre deux assujettis pour lesquels ledit bien constitue une immobilisation sans que la mutation soit soumise à la TVA, et qu'en conséquence, le cédant délivrera aux bénéficiaires une attestation mentionnant le montant de la taxe que ces derniers pourront déduire en application des dispositions des articles 271 et 273 du CGI et de l'article 206 de l'annexe II au même code,

CONSIDÉRANT que cette transaction est soumise à la Taxe de Publicité Foncière à la charge de l'acquéreur.

CONSIDÉRANT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de son exécution ou via l'application Télérecours (www.telerecours.fr),

AYANT ENTENDU L'EXPOSÉ DE M. le Maire, ET APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

À L'UNANIMITÉ DES MEMBRES

Membres présents et représentés : 31

- **APPROUVE** la cession du Port à Sec, des terrains et voiries attenants au profit des investisseurs susmentionnés.
- **DÉCIDE** de réaliser cette opération moyennant le prix de 4 000 000,00 € (quatre millions d'euros). La commune percevra les loyers jusqu'à la signature de l'acte de cession définitif et percevra le remboursement de la taxe foncière.
- **PRÉCISE** que l'ensemble des contrats et baux en cours, notamment à caractère réglementaire, devra être repris par les acquéreurs le cas échéant.
- **PRÉCISE** que la surface réelle sera automatiquement actualisée en fonction du document modificatif du parcellaire cadastral réalisé par un géomètre expert.
- **PRÉCISE** que les frais de notaire et droits d'enregistrement seront à la charge des acquéreurs.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer l'acte à intervenir en l'étude de Maître Cédric BRUNEAU, notaire à VALENCIENNES

(59300), les éventuels avenants ainsi que l'ensemble des pièces relatives à ce dossier, dès que la promesse de vente conclue avec la société HIOLLE sera caduque.

- **DIT** que le montant de la recette sera inscrit aux Chapitre, Nature et Fonction du Budget s'y rapportant.

Annexes :

- La lettre d'intention
- Le plan de division du géomètre
- Le plan des halls du géomètre
- L'avis des domaines d'un local d'activités
- L'avis des domaines de l'emprise foncière

Le secrétaire de séance,



Maxime ABRAHAM



Le Maire,



Stéphane WILMOTTE

Certifié exécutoire

compte tenu de la transmission

en Sous-Préfecture le : 18/12/2025

de la mise en ligne le : 22/12/2025

N° Acte : 2025-99	Date de l'acte : 10.12.2025	Commune d'HAUTMONT	N° Domaine : 3.2
-------------------	-----------------------------	--------------------	------------------

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le



ID : 059-215902917-20251210-2025_99-DE

Monsieur Bernard PIOLA
53, avenue du Floricamp – 59600 MAIRIEUX

Monsieur Fabien FERRIER
36 Les Falizes
59330 LIMONT-FONTAINE

Monsieur Michel LECAT
ZI des Longues Royes
59750 FEIGNIES

Monsieur Bruno HOUART
39, rue du Fort – 59330 HAUTMONT

A l'attention de Monsieur le Maire
MAIRIE D'HAUTMONT
15, Place du Général de Gaulle
59330 HAUTMONT

A MAUBEUGE, le 13 novembre 2025

Objet : Locaux situés 9.000 Rue du Port-à-Sec - 59330 HAUTMONT

Monsieur le Maire,

A la suite de nos différents échanges, nous vous confirmons, par les présentes, être intéressés pour acquérir l'immeuble, dénommé port à sec, composé de 5 halls et situé sur votre commune de HAUTMONT sis 9.000 Rue du Port-à-Sec ainsi que les terrains et les voiries y attenant cadastrés sections : CD n°97 en partie), CD n°98, CD n°100 (en partie), CD n°101, CD n°125 (en partie) pour une superficie d'environ 63 435m².

En effet, chacun d'entre nous souhaite acquérir des halls différents, comme suit :

- Halls numéros 1A, 1B et 1C au profit de Monsieur Bruno HOUART
- Halls numéros 2A, 2B et 3 au profit de Monsieur Michel LECAT
- Hall numéro 4 au profit de Monsieur Bernard PIOLA
- Hall numéro 5 et le terrain attenant au profit de Monsieur Fabien FERRIER

Ladite acquisition serait réalisée au moyen de plusieurs ventes distinctes et à intervenir idéalement le même jour. En effet, les parties, autres que les halls, seraient également acquises en copropriété, un règlement de copropriété sera rédigé en ce sens.

Le prix que nous proposons pour cet ensemble immobilier est de quatre millions d'euros hors taxes. Nous conserverons à notre charge les frais de mutation dont les émoluments du notaire. Aucun frais d'agence n'est à prévoir.

Le règlement de la vente s'effectuerait de la façon suivante :

- Monsieur Bruno HOUART pour un prix de 800.000 euros hors taxes
- Monsieur Michel LECAT pour un prix de 1.600.000 euros hors taxes
- Monsieur Bernard PIOLA pour un prix de 800.000 euros hors taxes
- Monsieur Fabien FERRIER pour un prix de 800.000 euros hors taxes

La vente serait conditionnée à la réalisation de diverses conditions suspensives notamment celles d'usage en la matière notamment l'absence de contraintes urbanistiques, l'absence de pollution et également l'obtention de financements bancaires.

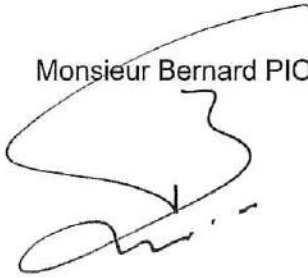
L'acquisition sera effectuée par nous-mêmes, ou par toutes sociétés que nous contrôlerons directement ou indirectement.

Si cette proposition vous convient, nous sommes à votre disposition pour régulariser au plus vite un compromis de vente.

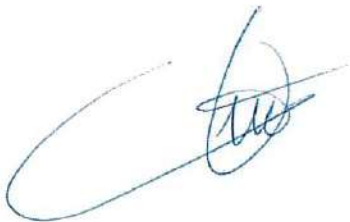
Nous restons bien évidemment à votre disposition pour échanger à ce sujet et nous transmettre de plus amples renseignements.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Monsieur Bernard PIOLA



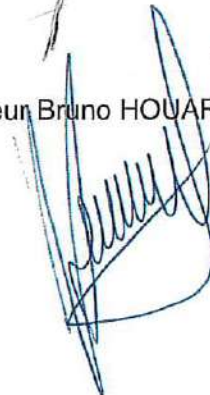
Monsieur Michel LECAT

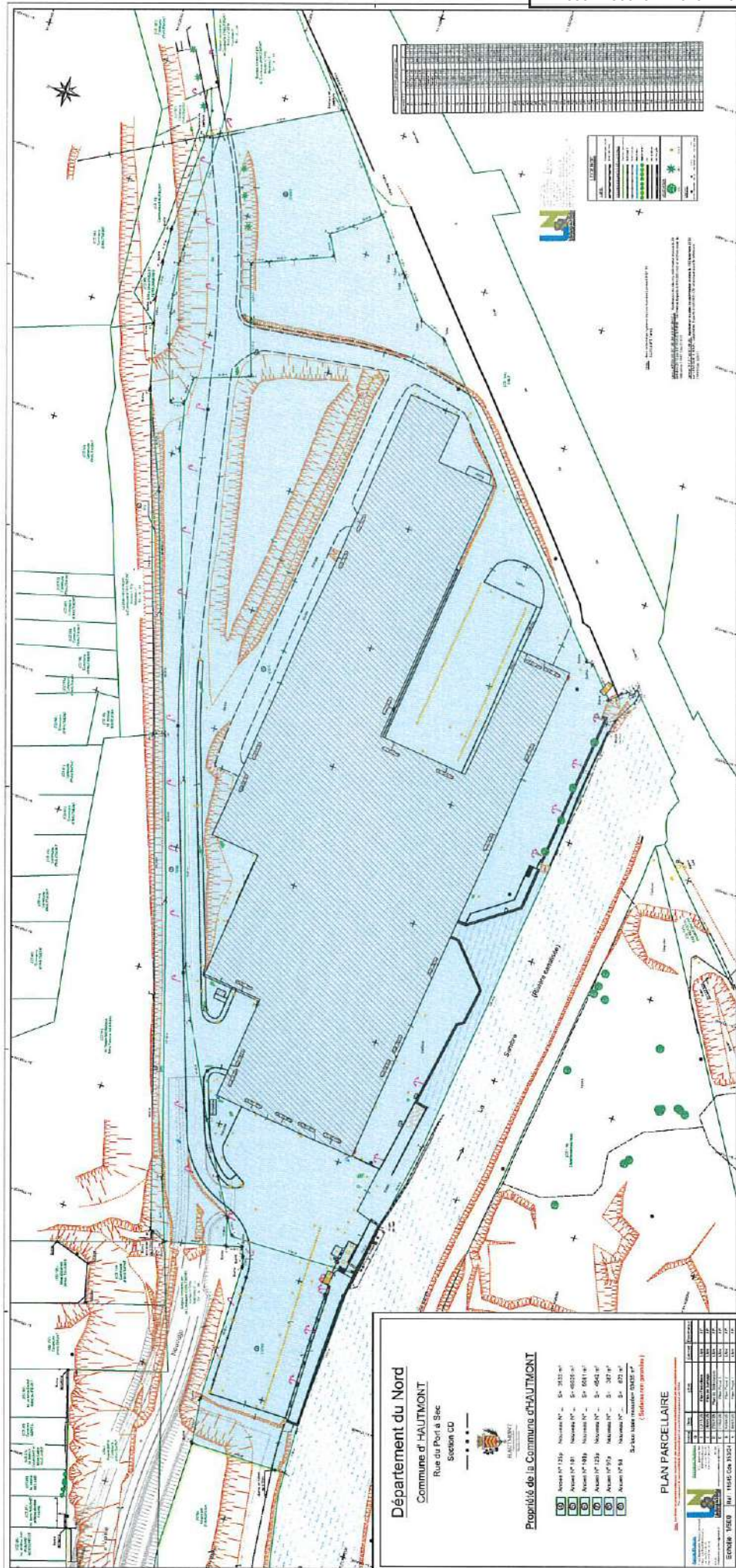


Monsieur Fabien FERRIER



Monsieur Bruno HOUART





Département du Nord
Commune d'HAUTMONT
 Rue du Port à Sec
 Section CD



Propriété de la Commune d'HAUTMONT

10	Parcelle N° 1235	Surface N°	Et. 2025 m²
11	Parcelle N° 1236	Surface N°	Et. 2025 m²
12	Parcelle N° 1237	Surface N°	Et. 2025 m²
13	Parcelle N° 1238	Surface N°	Et. 2025 m²
14	Parcelle N° 1239	Surface N°	Et. 2025 m²
15	Parcelle N° 1240	Surface N°	Et. 2025 m²

PLAN PARCELLAIRE

1	Parcelle N° 1235	Surface N°	Et. 2025 m²
2	Parcelle N° 1236	Surface N°	Et. 2025 m²
3	Parcelle N° 1237	Surface N°	Et. 2025 m²
4	Parcelle N° 1238	Surface N°	Et. 2025 m²
5	Parcelle N° 1239	Surface N°	Et. 2025 m²
6	Parcelle N° 1240	Surface N°	Et. 2025 m²

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le



ID : 059-215902917-20251210-2025_99-DE

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 059-215902917-20251210-2025_99-DE



Département du Nord
Commune d'HAUTMONT
Rue du Port à Sec
59168 COC
SIREN 591680001



Port à Sec

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

Parcelles cadastrales

PLAN D'INT

Échelle: 1/200

Projet de loi

Plan de zonage

Plan de zonage

Plan de zonage

Plan de zonage

Plan de zonage

Plan de zonage

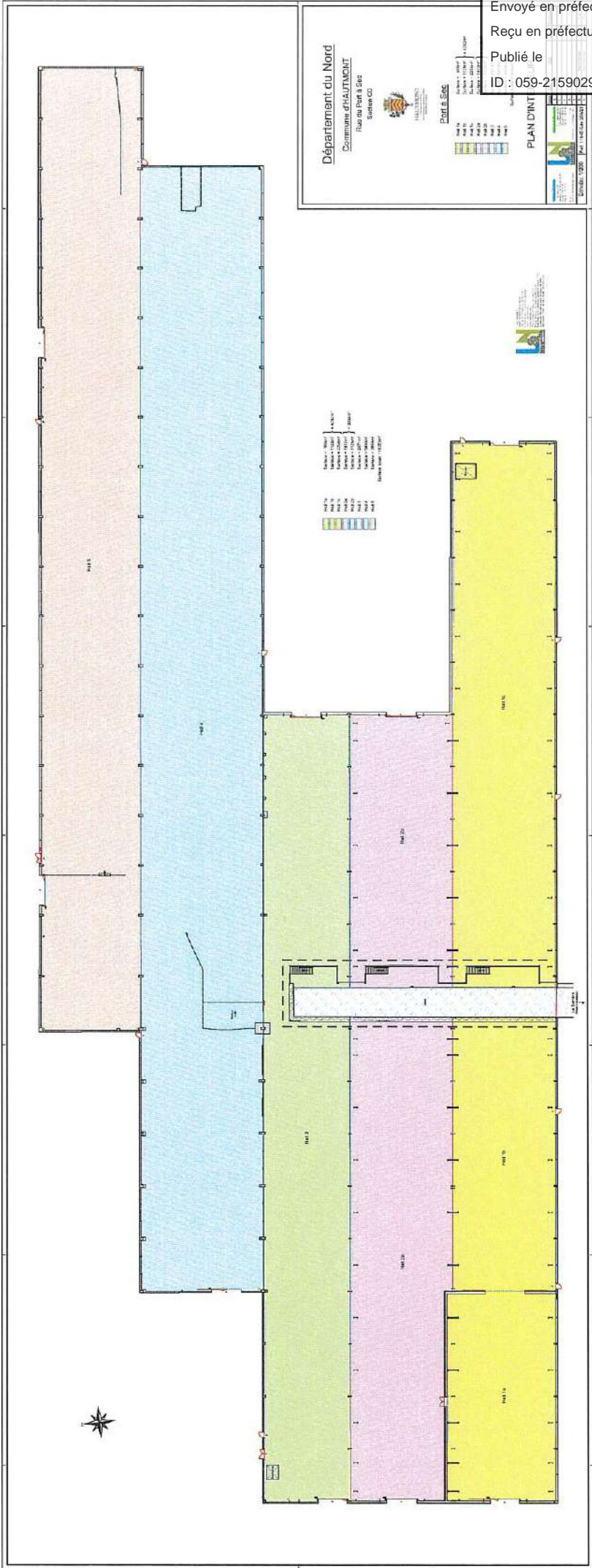
Plan de zonage

Plan de zonage

Plan de zonage

Plan de zonage

Parcelle	Surface (m ²)	Surface (m ²)	Surface (m ²)	Surface (m ²)
Parcelle 1	1000	1000	1000	1000
Parcelle 2	1000	1000	1000	1000
Parcelle 3	1000	1000	1000	1000
Parcelle 4	1000	1000	1000	1000
Parcelle 5	1000	1000	1000	1000
Parcelle 6	1000	1000	1000	1000
Parcelle 7	1000	1000	1000	1000
Parcelle 8	1000	1000	1000	1000
Parcelle 9	1000	1000	1000	1000
Parcelle 10	1000	1000	1000	1000



Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le



ID : 059-215902917-20251210-2025_99-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/11/2025

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

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : DUBUS Jérôme

Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Madame Shérine CLAES

Commune d'Hautmont

Réf DS:27939430

Réf OSE : 2025-59291-87556

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Locaux d'activités

Adresse du bien :

Rue du Port à Sec – 59330 HAUTMONT

Valeur :

173,00 € le m², assortis d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Shérine CLAES

Commune d'Hautmont

2 - DATES

de consultation :	28/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/04/2024
du dossier complet :	28/11/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

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' :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession du hall n°5 - Absence de prix négocié.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

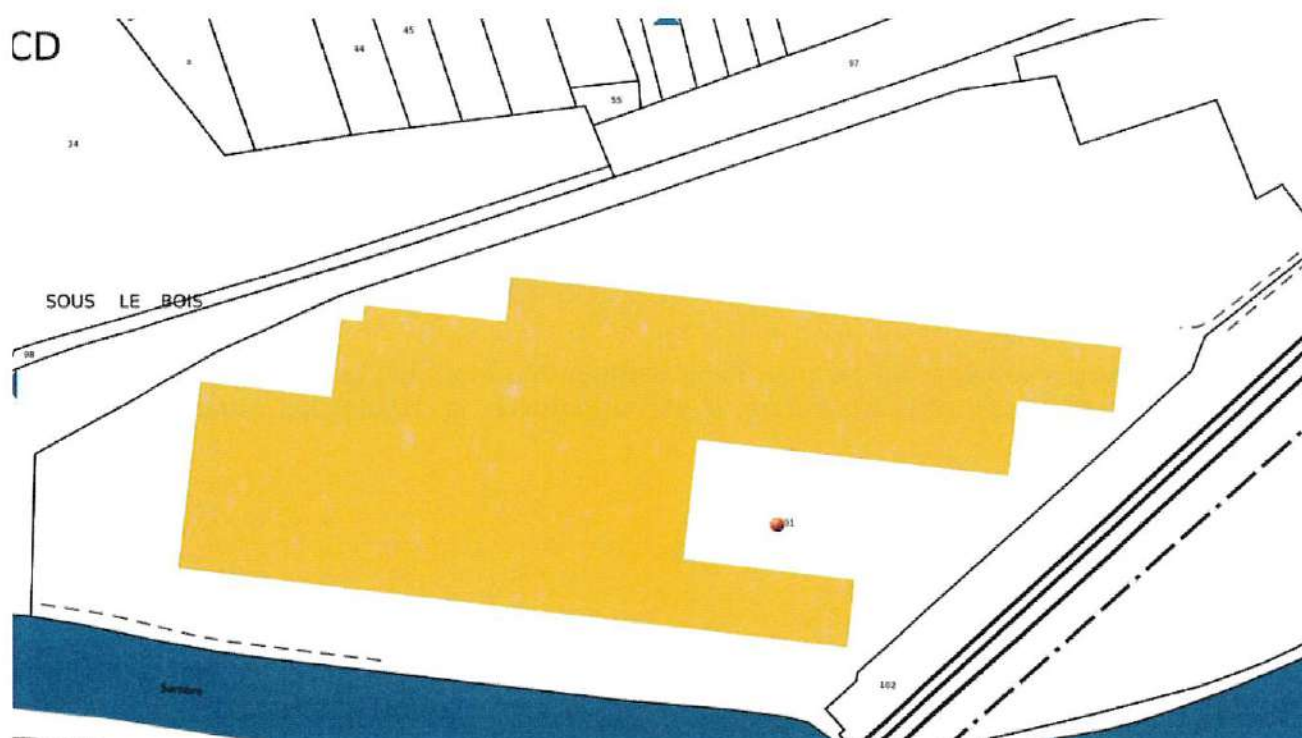
Situation à Hautmont, commune d'un peu plus de 14 000 habitants située au sud-ouest de Maubeuge.

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

Parcelle située en zone d'activités – accessibilité par la rue de Boussières.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Hautmont	CD 101	Rue du Port à Sec	48 903 m ²	Bâti
TOTAL			48 903 m ²	



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un local industriel situés rue du Port à Sec sur la commune d'Hautmont.

Ce local est implanté sur la parcelle cadastrée section CD n°101 qui présente une contenance totale de 48 903 m².

Il se présente sous la forme du hall n°5 situé au coeur d'un grand site industriel qui correspond aux anciennes halles industrielles STPS entièrement réhabilitées et transformées.

Propriété de la Ville d'Hautmont depuis 2001, les bâtiments sont composés de 5 halles. Les 3 premières sont dédiées à la réparation, au stockage et à l'hivernage des bateaux (structure unique au nord de Paris). Les deux autres (halls °4 et 5) sont mises à disposition d'entreprises industrielles.

Ce local industriel (hall n°5) présente une surface utile de 3 859 m² (source consultant).

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

4.5. Surface du bâti

Le hall n°5 présente une surface utile de 3 859 m² (source consultant).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Hautmont.

5.2. Conditions d'occupation

Loué.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelle classée en zone UE du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre dont la dernière procédure a été approuvée le 20/05/2025 (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/m ² (surf. utile)
5924P03 2022P15064	33//AM/400// 33//AM/479//	AULNOYE-AYMERIES	19/10/2022	1486	929 939	625,80
5924P01 2022P01658	291//BL/52// 291//BL/63//	HAUTMONT	25/03/2022	2121	1 500 000	707,21
5924P03 2022P14970	291//CE/43// 291//CE/45// 291//CE/44//	HAUTMONT	18/10/2022	1477	480 000	324,98
5924P01 2021P00074	392//L/4// 392//L/3//	MAUBEUGE	04/01/2021	1170	1 050 000	897,44
5924P03 2022P15991	357//B/2901//	LA LONGUEVILLE	16/11/2022	2156	230 000	106,68
5924P03 2023P02038	424//AB/707// 424//AB/708//	NEUF-MESNIL	24/01/2023	4650	265 000	56,99

Une analyse des actes de cession relatifs à des locaux à vocation professionnelle présentant une surface utile supérieure à 1 000 m² dans un rayon de 10 000 mètres autour du site à évaluer, a permis d'aboutir aux termes de comparaison présentés dans le tableau ci-dessus.

Les termes de comparaison présentés sur les 3^{ème} et 5^{ème} lignes du tableau sont de nature industrielle et semblent par conséquent être ceux présentant le plus de caractéristiques communes avec le site à évaluer. La 1^{ère} ligne correspondant à des locaux de bureau, la 2^{ème} ligne à un magasin La Foir'Fouille située en pleine zone commerciale à proximité de l'Hypermarché Auchan et la 4^{ème} ligne correspond à un hôtel.

Il sera retenu la moyenne de ces deux termes de comparaison en vue de la détermination de la valeur vénale du hall n°5. Ce qui correspond au prix moyen de 215,83 € le m², arrondi à 216,00 € le m².

La surface utile du site industriel étant bien plus importante que la moyenne de celle des termes de comparaison retenus, un abattement de 20 % pour grande surface sera retenu.

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

Soit une valeur après abattement pour grande surface de :

$216,00 \text{ € le m}^2 * 80 \% = 172,80 \text{ € le m}^2$, arrondie à $173,00 \text{ € le m}^2$.

Ce qui correspond pour le hall n°5, dont la surface utile est de $3\,859 \text{ m}^2$ à une valeur de $667\,607 \text{ €}$.
En réponse à la demande du consultant, l'avis sera présenté avec un prix au m^2 .

Cette valeur de $173,00 \text{ € le m}^2$ pourra également être appliquée en cas de cession de chacun des quatre autres halls.

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 $173,00 \text{ € le m}^2$.

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 $147,05 \text{ € le m}^2$.

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.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature 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.

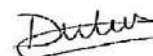
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le



ID : 059-215902917-20251210-2025_99-DE

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 059-215902917-20251210-2025_99-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/11/2024

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

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : DUBUS Jérôme

Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Madame Shérine CLAES

Commune d'Hautmont

Réf DS:20913310

Réf OSE : 2024-59291-81929

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue du Port à Sec – 59330 HAUTMONT

Valeur :

11,00 € le m², assortis d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Shérine CLAES

Commune d'Hautmont

2 - DATES

de consultation :	08/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

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

Projet de cession – absence de prix négocié.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Situation à Hautmont, commune d'un peu plus de 14 000 habitants située au sud-ouest de Maubeuge.

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

Situation en zone urbaine - Réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Hautmont	CD 97	Rue du Port à Sec	3 136 m ²	
Hautmont	CD 98	Rue du Port à Sec	886 m ²	
Hautmont	CD 99	Rue du Port à Sec	15 640 m ²	
Hautmont	CD 100	Rue du Port à Sec	7 481 m ²	
Hautmont	CD 101	Rue du Port à Sec	48 903 m ²	
TOTAL			76 046 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit de cinq parcelles situées rue du Port à Sec sur la commune d'Hautmont.

Ces parcelles sont cadastrées section CD n°97, 98, 99, 100 et 101 et présentent une contenance totale de 76 046 m².

Les parcelles cadastrées section CD n°97, 98, 99 et 100 se présentent sous la forme de terrain non bâti. La parcelle cadastrée section CD n°101 accueille le Port à Sec qui est actuellement loué à plusieurs locataires.

Le Port à Sec (parcelle CD 101) ayant fait l'objet d'un avis du domaine rendu le 14 mai 2024, l'évaluation portera ici uniquement sur les parcelles cadastrées section CD n°97, 98, 99 et 100, ainsi que sur la partie non bâtie de la parcelle cadastrée section CD n°101.

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

4.5. Surface du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Hautmont (source cadastrale).

5.2. Conditions d'occupation

Loué.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles classées en zone UE sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (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

Références	Commune	Parcelles	Date de cession	Prix	Superficie	Prix au m ²
2022P07182	Feignies	BK 14 et 16	30/06/2022	151 384,00 €	12 602 m ²	12,01 €
2021P03947	Feignies	BI 105	15/07/2021	534 000,00 €	44 541 m ²	11,99 €
2021P03463	Feignies	BE 28 et 31	21/10/2021	372 548,00 €	33 868 m ²	11,00 €
2022P17759	Pont-sur-Sambre	B 1098	16/12/2022	58 014,00 €	4 395 m ²	13,20 €
2024P03463	Maubeuge	AK 820	23/02/2024	15 976,00 €	1 997 m ²	8,00 €

Une analyse sur la période 2021-2024 des actes de cession relatifs à des parcelles de terrain d'activité présentant des caractéristiques communes dans les environs immédiats d'Hautmont, a permis d'aboutir au prix moyen de 11,24 € le m².

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

La valeur sera arbitrée à 11,00 € le m².

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 11,00 € le m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 9,35 € le m².

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 céder 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 céder 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.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature 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