



DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

**DELIBERATION DE LA COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL DEPARTEMENTAL**

REUNION DU 15 SEPTEMBRE 2025

PRESIDENCE DE MONSIEUR JEAN-CLAUDE LEROY

Secrétaire : M. Etienne PERIN

Étaient présents : M. Jean-Claude LEROY, Mme Mireille HINGREZ-CÉRÉDA, M. Daniel MACIEJASZ, Mme Valérie CUVILLIER, Mme Blandine DRAIN, Mme Maryse CAUWET, M. Ludovic LOQUET, Mme Bénédicte MESSEANNE-GROBELNY, M. Jean-Claude DISSAUX, Mme Laurence LOUCHAERT, M. Laurent DUPORGE, Mme Karine GAUTHIER, M. Alain MEQUIGNON, Mme Evelyne NACHEL, Mme Florence WOZNY, M. Jean-Jacques COTTEL, Mme Caroline MATRAT, M. Sébastien CHOCHOIS, Mme Sophie WAROT-LEMAIRE, M. André KUCHCINSKI, M. Pierre GEORGET, Mme Carole DUBOIS, M. Olivier BARBARIN, Mme Zohra OUAGUEF, M. Etienne PERIN, M. Claude BACHELET, Mme Maïté MULOT-FRISCOURT, M. Bruno COUSEIN, Mme Stéphanie RIGAUX, Mme Emmanuelle LAPOUILLE, Mme Sylvie MEYFROIDT, M. Frédéric MELCHIOR, Mme Brigitte PASSEBOSC, M. François LEMAIRE, M. Marc SARPAUX, Mme Marie-Line PLOUVIEZ, M. Steeve BRIOIS, M. Ludovic PAJOT, M. René HOCQ, Mme Emmanuelle LEVEUGLE.

Excusé(s) : Mme Fatima AIT-CHIKHEBBIH, Mme Maryse DELASSUS, M. Philippe FAIT, M. Alexandre MALFAIT.

Assistant également sans voix délibérative : M. Jean-Louis COTTIGNY, M. Bertrand PETIT, M. Jean-Marc TELLIER.

Excusé(s) sans voix délibérative : M. Michel DAGBERT.

**ALIÉNATION IMMOBILIÈRE, AU PROFIT DE LA COMMUNE D'HUCQUELIERS,
DE LA PROPRIÉTÉ BÂTIE SISE 7 RUE JULES FERRY**

(N°2025-329)

La Commission Permanente du Conseil départemental du Pas-de-Calais,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et, notamment, ses articles L.3121-14, L.3121-14-1, L.3211-1 et L.3211-2 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et, notamment, ses articles L.1311-11 et suivants, L.1311-13, L.3213-1 et suivants ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et, notamment, ses articles L.1212-1, L.3211-14 et L.3221-1 ;

Vu la délibération n°2021-257 du Conseil départemental en date du 01/07/2021 « Délégation d'attributions à la Commission Permanente » ;

Vu la délibération n°2025-275 de la Commission Permanente en date du 07/07/2025

« Propriété bâtie sise 7 rue Jules Ferry à Hucqueliers – désaffectation et déclassement du domaine public routier – incorporation dans le domaine privé départemental » ;

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale n°OSE 2023-62463-83209 en date du 16/01/2024, ci-annexé ;

Vu le rapport du Président du Conseil départemental, ci-annexé ;

Vu l'avis de la 4^{ème} commission « Équipement et développement des territoires » rendu lors de sa réunion en date du 02/09/2025 ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

D'aliéner au profit de la commune d'Hucqueliers, l'immeuble bâti sis 7 rue Jules Ferry à Hucqueliers, propriété privée départementale, moyennant le prix de 15 000,00 € eu égard au coûts des travaux à réaliser dans le cadre de la rénovation de ce bien et, selon les modalités reprises au rapport et conformément aux plans joints à la présente délibération.

Article 2 :

D'autoriser le Président du Conseil départemental à signer, au nom et pour le compte du Département, l'acte de vente en la forme administrative à intervenir et toutes pièces y afférent, conformément aux dispositions de l'article L.1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, et à en percevoir le prix y figurant.

Article 3 :

La recette visée à l'article 1 de la présente délibération sera affectée sur le budget départemental comme suit :

Section	Code Opération	Imputation budgétaire	Libellé Opération	Recette €
Fonctionnement	C06-800F03	775/943	opération foncière	15 000,00

Dans les conditions de vote ci-dessous :

Pour : 44 voix (Groupe Socialiste, Républicain et Citoyen ; Groupe Communiste et Républicain ; Groupe Union pour le Pas-de-Calais ; Groupe Rassemblement National ; Non-inscrit) Contre : 0 voix Abstention : 0 voix
--

(Adopté)

.....
LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL,

Jean-Claude LEROY

ARRAS, le 15 septembre 2025

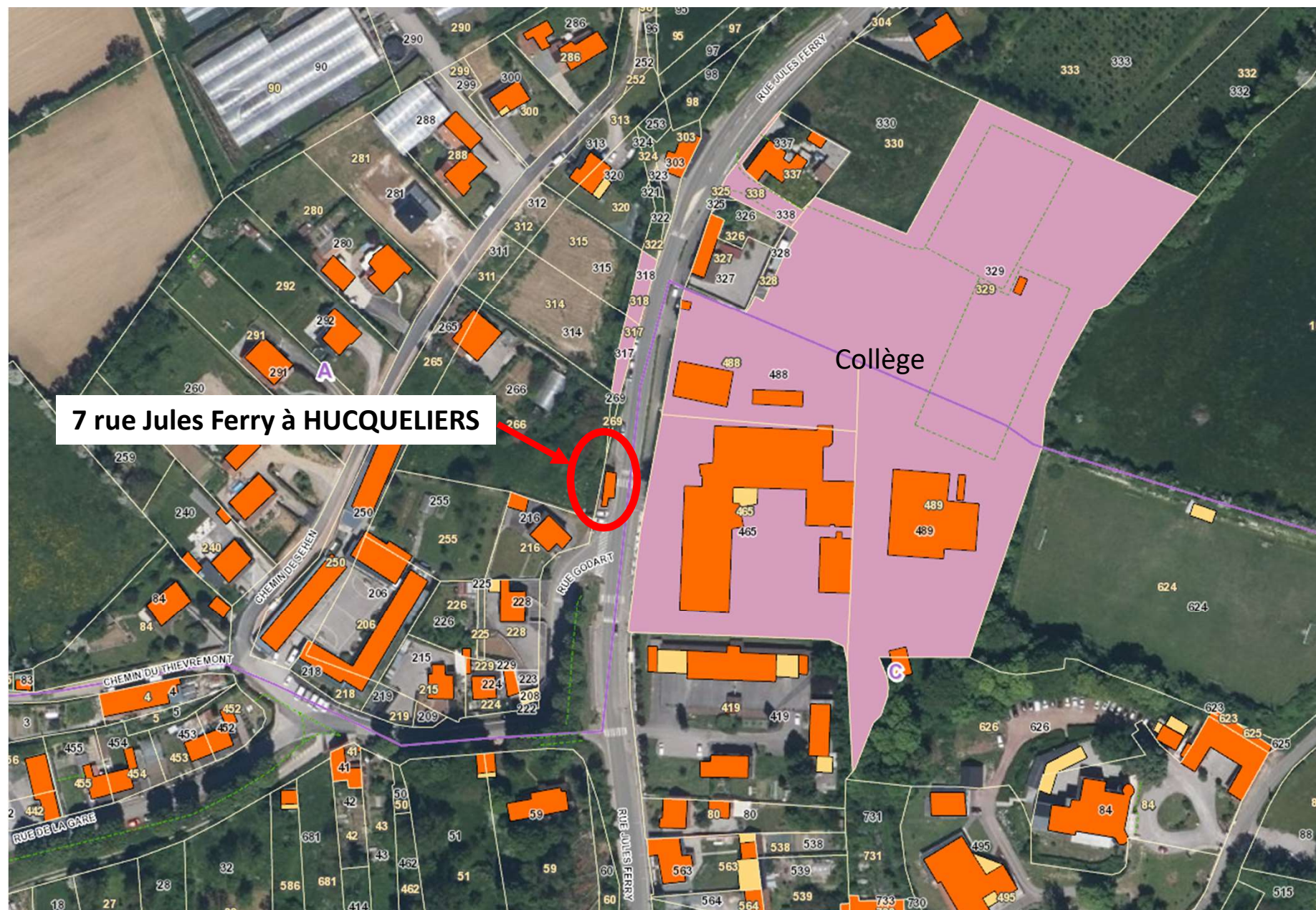
Pour le Président du Conseil départemental,
La Directrice générale des services,

Signé

Maryline VINCLAIRE



HUCQUELIERS - 7 rue Jules Ferry





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 16/01/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex

téléphone : [REDACTED]
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Pas-de-Calais

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK

Courriel : [REDACTED]

Téléphone : [REDACTED]

Réf DS: 14676523

Réf OSE 2023-62463-83209

DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
HÔTEL DU DÉPARTEMENT
RUE FERDINAND BUISSON
62 018 ARRAS CEDEX 9

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Bureaux

Adresse du bien :

7 rue Jules FERRY 62 650 HUCQUELIERS

Valeur :

36 000 € 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 : Département du Pas-de-Calais

affaire suivie par : M Marc CARRE

2 - DATE

de consultation : 26/10/2023

de délai négocié: /

de visite: 18/12/2023

de dossier en état : 18/12/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

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

Le Département du Pas-de-Calais souhaite céder à la commune de Hucqueliers un immeuble à usage de bureaux non cadastré (à déclasser du domaine public routier) longeant la rue Jules Ferry.

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

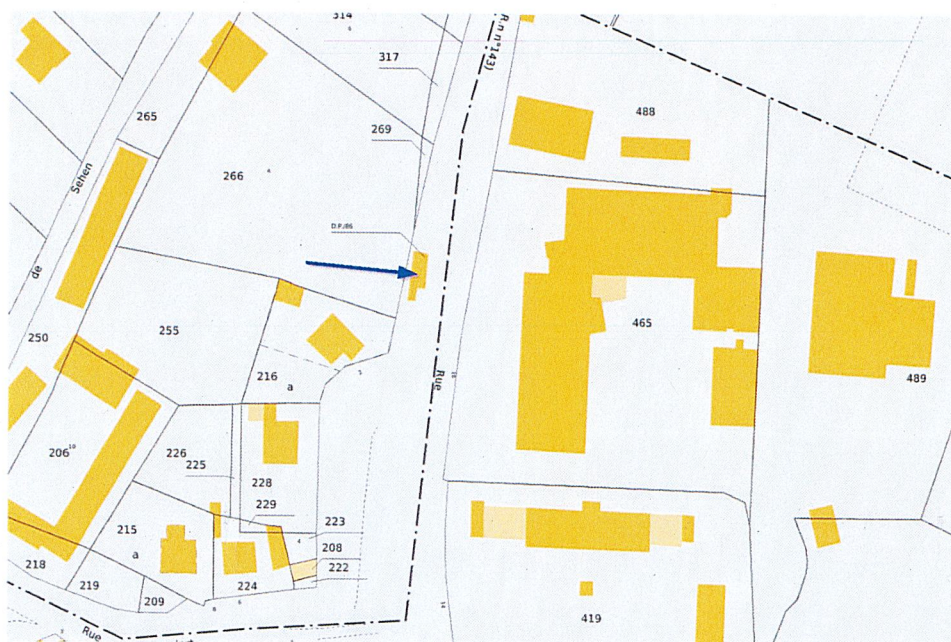
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Immeuble à usage de bureaux situé face au collège Gabriel de La Gorce à Hucqueliers

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Surface utile
HUCQUELIERS	Domaine public	7 rue Jules FERRY 62 650 HUCQUELIERS	45 m ²



4.4. Descriptif

Immeuble à usage de bureau, de plain-pied, construit en 1942 situé face au collège d'Hucqueliers.

Le bâtiment est en briques avec toiture en tuiles de terre cuite rouge type monopole. Les gouttières sont en zinc.

Le bâtiment comprend un bureau principal, un couloir, une petite salle, une remise, 1 WC et une remise avec point d'eau.

La surface utile relevée est de 45 m².

Les menuiseries sont en PVC. Le sol est carrelé. Convecteurs électriques type grille pain. Lambris au plafond.

État d'entretien moyen. Isolation à revoir.



Façade



Bureau principal



Remise



4.5. Surfaces du bâti

45m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département du Pas-de-Calais

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone U du PLUi du Haut pays du Montreuillois

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

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Groupe
6204P01 2022P04900	361//XB/128// 361//XB/129/2/	FREVENT	37 RUE DE DOULLENS	08/04/2022	79	63 700	806,33	Bureau
6204P01 2022P05383	388//A/504// 388//A/505// 388//A/496// 388//A/497//	GRIGNY	28 RUE DE L USINE	11/05/2022	88	105 000	1193,18	Bureau
6204P01 2020P05599	767//AS/5// 767//AS/21//	ST-POL-SUR-TERNOISE	5000 F RUE DE CANTERAIN	31/07/2020	420	530 000	1261,90	Bureau neuf
6204P05 2022P00062	447//AE/179//	HESDIN	23 PL D ARMES	14/12/2021	120	190 000	1583,33	Bureau /commerce
6204P04 2022P05135	447//AE/148//	HESDIN	11 RUE HENRI CATTEAU	01/04/2022	190	70 600	371,58	Bureau

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	janvier-décembre	1 261,90	1 261,90	1 261,90	1 261,90
2021	janvier-décembre	1 583,33	1 583,33	1 583,33	1 583,33
2022	janvier-décembre	790,36	806,33	371,58	1 193,18
Synthèse		1 043,26	1 193,18	371,58	1 583,33

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

observations	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
immeuble nu en parpaings	254//AD/225//	COYECQUES	3 RUE DE FAUQUEMBERGUES	15/02/2021	60	15 500	258,33

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Toutes les transactions observées ont été relevées dans un secteur élargi. Elles concernent des immeubles à usage de bureaux, sauf pour le terme observé sur Coyecques.

Aucune transaction n'a été relevée sur la commune de Hucqueliers. L'immeuble appartenant au département est dans un état d'entretien moyen.

Il ne possède pas de parking et les prestations proposées sont limitées. Pour ces raisons, il est proposé de retenir la fourchette basse de 800 €/m².

Il s'ensuit l'estimation de 36 000 € (valeur arrondie)

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 de cet immeuble est arbitrée à **36 000 € HT**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - 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.

12 - 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.

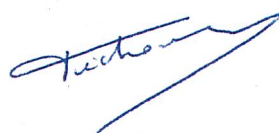
13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

Pôle Aménagement et Développement Territorial
Secrétariat général du Pôle Aménagement et Développement
Territorial
Bureau Foncier

RAPPORT N°12

Territoire(s): Montreuillois-Ternois
Canton(s): LUMBRES
EPCI(s): C. de Com. du Haut Pays du Montreuillois

COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

REUNION DU 15 SEPTEMBRE 2025

ALIÉNATION IMMOBILIÈRE, AU PROFIT DE LA COMMUNE D'HUCQUELIERS, DE LA PROPRIÉTÉ BÂTIE SISE 7 RUE JULES FERRY

La propriété départementale sise 7 rue Jules Ferry à Hucqueliers comporte un immeuble à usage de bureaux pour une surface d'environ 45 m², bâti en domaine « non cadastré », et constituait une partie de l'ancien Centre d'Entretien Routier d'HUCQUELIERS.

Cet immeuble ne présente plus d'utilité pour la poursuite des politiques publiques de la collectivité, et son acquisition est souhaitée par la Commune d'HUCQUELIERS.

Après constatation, de fait, de sa désaffectation de toute mission de service public, la Commission Permanente du Conseil départemental a décidé, par délibération du 7 juillet 2025, de déclasser l'immeuble du domaine public départemental pour le reclasser dans le domaine privé de la collectivité

Saisi réglementairement, le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques a fixé la valeur vénale de cet immeuble bâti à 36 000,00 €, par avis du 16 janvier 2025.

La commune d'Hucqueliers propose d'en faire son acquisition moyennant le prix de 15 000,00 €, pouvant être jugé acceptable en raison de l'état général du bâtiment et du montant des travaux à réaliser (notamment en ce qui concerne la toiture, dont un devis est annexé au présent rapport) pour permettre son occupation.

Il convient de statuer sur cette affaire et, le cas échéant :

- De décider d'aliéner au profit de la commune d'Hucqueliers, l'immeuble bâti sis 7 rue Jules Ferry à Hucqueliers, propriété privée départementale, moyennant le prix de 15 000,00 € eu égard au coûts des travaux à réaliser dans le cadre de la rénovation de ce bien et, selon les modalités reprises au présent rapport ;
- De m'autoriser, au nom et pour le compte du Département, à signer l'acte de vente en la forme administrative à intervenir et toutes pièces y afférent, conformément aux dispositions de L.1311-13 du Code général des collectivités territoriales, et à en percevoir le prix y figurant.

La recette sera affectée sur le budget départemental, comme suit :

Section	Code Opération	Imputation budgétaire	Libellé de l'opération	Inscrit	Proposition d'inscription
fonctionnement	C06-800F03	775/943	opération foncière		15 000

La 4ème Commission - Equipement et développement des territoires a émis un avis favorable sur ce rapport lors de sa réunion du 02/09/2025.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Conseil Départemental

SIGNE

Jean-Claude LEROY