



DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

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

REUNION DU 8 DÉCEMBRE 2025

PRESIDENCE DE MONSIEUR JEAN-CLAUDE LEROY

Secrétaire : Mme Maïté MULOT-FRISCOURT

Étaient présents : M. Jean-Claude LEROY, Mme Mireille HINGREZ-CÉRÉDA, Mme Valérie CUVILLIER, Mme Blandine DRAIN, Mme Maryse CAUWET, M. Ludovic LOQUET, Mme Bénédicte MESSEANNE-GROBELNY, M. Jean-Claude DISSAUX, Mme Laurence LOUCHAERT, Mme Karine GAUTHIER, M. Alain MEQUIGNON, Mme Evelyne NACHEL, Mme Florence WOZNY, M. Jean-Jacques COTTEL, M. Sébastien CHOCHOIS, Mme Sophie WAROT-LEMAIRE, M. André KUCHCINSKI, Mme Fatima AIT-CHIKHEBBIH, Mme Carole DUBOIS, M. Olivier BARBARIN, Mme Zohra OUAGUEF, M. Etienne PERIN, Mme Maryse DELASSUS, M. Claude BACHELET, Mme Maïté MULOT-FRISCOURT, M. Philippe FAIT, Mme Emmanuelle LAPOUILLE, M. Alexandre MALFAIT, Mme Sylvie MEYFROIDT, M. François LEMAIRE, M. Marc SARPAUX, Mme Marie-Line PLOUVIEZ, M. Ludovic PAJOT, M. René HOCQ, Mme Emmanuelle LEVEUGLE.

Excusé(s) : M. Daniel MACIEJASZ, M. Laurent DUPORGE, Mme Caroline MATRAT, M. Pierre GEORGET, M. Bruno COUSEIN, Mme Stéphanie RIGAUX, M. Frédéric MELCHIOR, Mme Brigitte PASSEBOSC, M. Steeve BRIOIS.

Assistant également sans voix délibérative : M. Bertrand PETIT.

Excusé(s) sans voix délibérative : M. Jean-Louis COTTIGNY, M. Michel DAGBERT, M. Jean-Marc TELLIER.

**ALIÉNATION D'UN TERRAIN APRÈS DÉCLASSEMENT ET DÉSAFFECTATION
DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER DÉPARTEMENTAL AU TERRITOIRE DE LA
COMMUNE DE MERICOURT**

(N°2025-520)

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.3213-1 à L.3213-2-1 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et, notamment, ses articles L.1212-1, L.2141-1, L.3211-14, L.3221-1 ;

Vu le Code de la Voirie Routière et, notamment, son article L.131-4 ;

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°2025-437 de la Commission Permanente en date du 17/11/2025 « RD 40 à MERICOURT - désaffectation et déclassement d'un délaissé de voirie du domaine public routier départemental » ;

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale référencée 2025-62570-01757 du 10 février 2025, 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 24/11/2025 ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

L'aliénation par le Département à la SELARL « Cabinet d'Ophtalmologie des Flandres» (ou à toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer) d'un terrain d'environ 3 400m² (à parfaire après arpentage) à prendre dans les parcelles cadastrées ZD n°62, ZD n°119 et ZD n°121 et dans le domaine non cadastré, situé entre la rue Camille Desmoulins et la route départementale 40 au territoire de la commune de MERICOURT, au prix de 115 940,00 €, conformément au plan en annexe et selon les modalités reprises au rapport joint à la présente délibération.

Article 2 :

D'autoriser le Président du Conseil départemental, au nom et pour le compte du Département, à signer la promesse de vente et l'acte de vente à intervenir (à rédiger par le notaire missionné par l'acquéreur et aux frais de celui-ci), et toutes pièces y afférent, ainsi qu'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 - Recette	C04-843G01	775//943	Acquisition foncière	115 940,00

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 8 décembre 2025

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

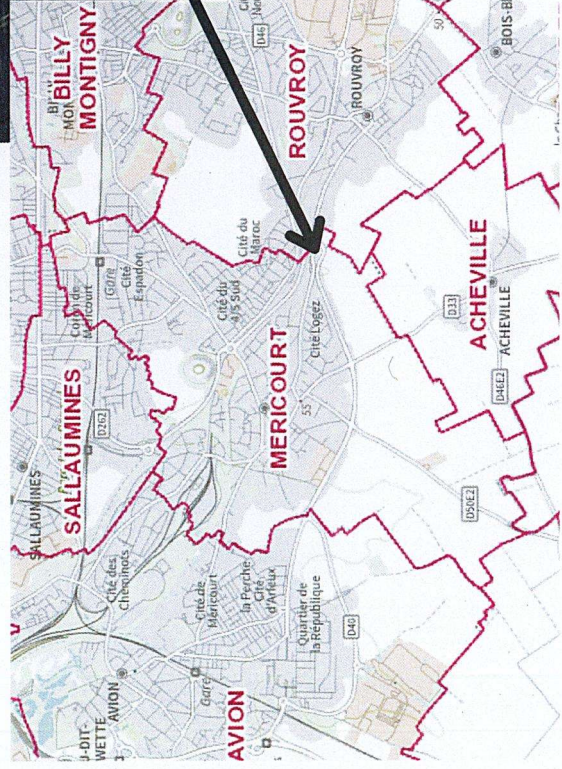
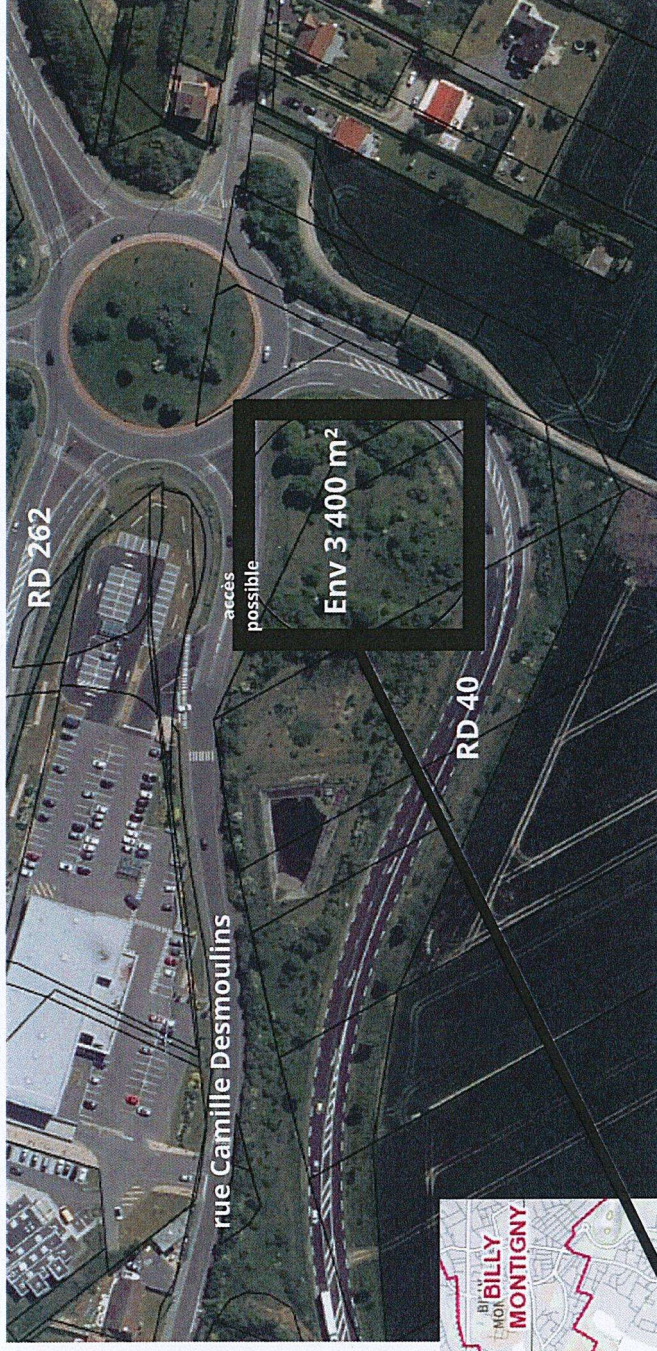
Signé

Maryline VINCLAIRE

Plan de situation

Commune: MERICOURT
lieudit "Samer"

Parcelle(s) Cadastre(s) :
ZD 119p - ZD 121p - ZD 62p - NC



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais

Le 10/02/2025

Pôle d'évaluation domaniale de Arras

5 rue du Docteur Brassart

62 034 Arras Cedex

Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : S.CLABAUX

Courriel : [REDACTED]

Téléphone : [REDACTED]

Monsieur le Président
du Conseil Départemental
du Pas-de-Calais

Réf DS:20950803

Réf OSE : 2025-62570-01757

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue Camille Desmoulins, 62 680 Méricourt

Valeur :

93 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme. Hoguet Céline-Rédacteur foncier.

vos réf : SGPADT - SVPD - BF-CH 2024-39

2 - DATES

de consultation :	30/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE 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

Cession envisagée d'un terrain à bâtir après déclassement du domaine public routier départemental dans le cadre d'un projet d'installation d'une activité commerciale.

Pas de négociations engagées sur le prix.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Méricourt se situe dans le Département du Pas-de-Calais, en région Hauts-de-France. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Lens-Lièvin qui regroupe 36 communes et compte 242 587 habitants en 2021.

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

Le bien se situe entre la rue Camille Desmoulins et la RD40 aux abords d'un giratoire et face à un supermarché, en dehors du centre urbain de Méricourt. Il est implanté à côté des bassins de décantation et d'infiltration du Département.

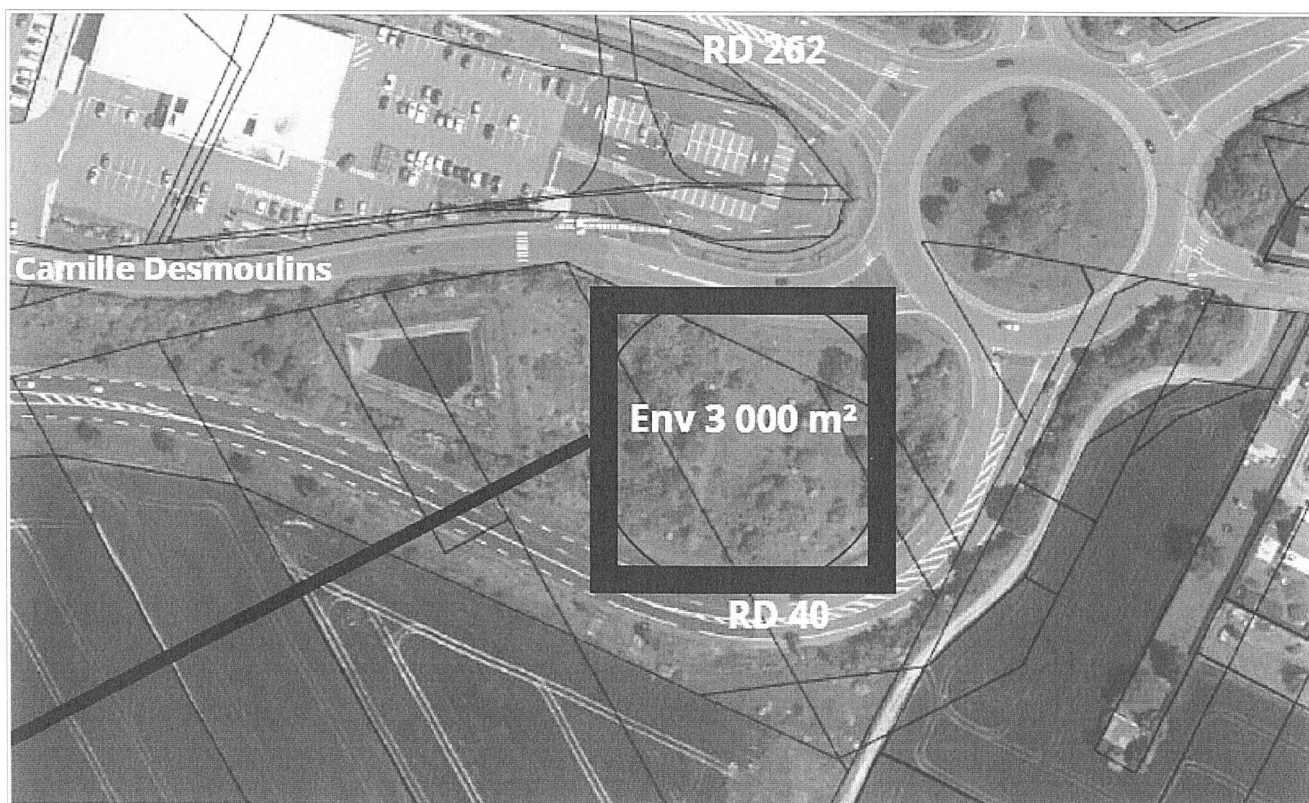
La saisine du consultant mentionne les réseaux et voiries de la RD40.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MERICOURT	ZD119p	Samer	3 000m ² sous réserve d'arpentage	Terrain à bâtir en nature de sol enherbé avec talus
	ZD121p			
TOTAL			3 000m ²	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Département du Pas-de-Calais.

Origine de propriété : ancienne.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

-Zone UB : Il s'agit d'une zone d'habitations pavillonnaires de services et d'équipements, comportant notamment des cités minières.

-Servitudes d'utilité publique, administrative ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

Informations sur la parcelle ZD121 :

-sismicité : 2/5(faible)

-retrait-gonflement des sols argileux : faible

-gaz radon : 2/3(moyen)

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.





8 - MÉTHODE COMPARATIVE

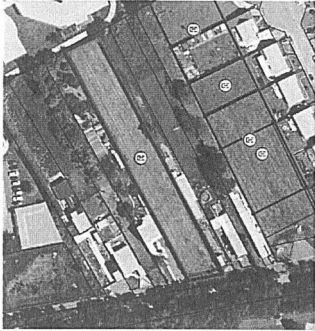
8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir en zone urbaine, d'une superficie comprise entre 2 000m² et 4 000m², entre janvier 2022 et décembre 2024, situés dans un rayon de 10km autour du bien évalué, ont été recherchées.

Biens non bâtis : terrains à bâtir - valeur vénale

N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbani sme	Prix €	Prix /m ²	Observations
1	10/07/24	Liévin, rue Montgolfier 	BA418- 419-514- 516-517	2 054m ²	UBb	110 000€	53,55€	Terrain avec façade à rue de 21m sur 113m de longueur environ
2	04/01/23	Lievin, rue Marius Thilly 	AT786- 787-788- 791	2 307m ²	UBb	69 300€	30,04€	Terrain avec façade de 25m sur 92m de longueur environ
3	17/05/23	Souchez, rue Raoul Briquet 	AC171	2 681m ²	UB	100 000€	37,30€	Terrain avec façade de 23m sur 122m de longueur environ
4	23/09/22	Quiery la motte, rue du vert gazon 	AD71-73	2 230m ²	UA	50 000€	22,42€	Terrain avec façade à rue de 90m environ sur 51m de longueur environ

5	08/08/22	Lièvin, rue du Guesclin 	BC267	2 223m ²	UA	68 000€	30,59€	Terrain avec façade à rue de 17m sur 131m de longueur
MOYENNE							34,78€	
DOMINANTE							30,59€	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Il ressort des critères retenus une sélection de cinq mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 22,00€/m² et 54,00€/m² pour un prix moyen de 35,00€/m² et un prix dominant de 31,00€/m².

Le bien évalué dispose d'une bonne visibilité pour une future activité commerciale et une bonne desserte routière. Il est situé à côté des bassins de décantation et d'infiltration du Département, entre deux voies routières. Compte tenu de ces caractéristiques, la valorisation est fixée à 31€/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 **93 000€** (31x3 000).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 83 700€.

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.

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,



Sonia CLABAUX
Inspectrice 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°26

Territoire(s): Lens-Hénin

Canton(s): LIEVIN

EPCI(s): C. d'Agglo. de Lens - Liévin

COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

REUNION DU 8 DÉCEMBRE 2025

ALIÉNATION D'UN TERRAIN APRÈS DÉCLASSEMENT ET DÉSAFFECTATION DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER DÉPARTEMENTAL AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MERICOURT

Au territoire de la commune de Mericourt, entre la rue Camille Desmoulins et la route départementale 40 et à proximité d'un bassin de rétention et d'infiltration des eaux issues de la plateforme routière (RD 40), il subsiste un délaissé de voirie inutile aux besoins de la voirie.

Il s'agit d'un terrain constructible, en nature de sol enherbé avec talus, d'une contenance d'environ 3 400 m² (à parfaire après arpentage). Cette unité foncière est constituée d'une partie du domaine non cadastré et d'une partie des parcelles cadastrées ZD n°62, ZD n°119 et ZD n°121.

La désaffectation de ce terrain et son déclassement du Domaine Public Routier Départemental (RD 40) a fait l'objet d'une délibération en Commission Permanente du Conseil départemental le 17 novembre 2025.

La SELARL « Cabinet d'Ophtalmologie des Flandres » (COF) a sollicité l'acquisition de cette propriété départementale en vue de la construction d'un nouveau centre d'Ophtalmologie. La commune de Méricourt soutient ce projet aux multiples enjeux portant sur la santé, l'accès au soin, le développement des services, le dynamisme économique et l'attractivité du territoire.

Conformément aux dispositions de l'article L 3213-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, la collectivité départementale peut délibérer sur ce projet d'aliénation, au vu de l'estimation du service local du domaine (en date du 10 février 2025 – référencée 2025-62570-01757).

Le Cabinet d'Ophtalmologie des Flandres (COF) a donné son accord pour l'acquisition de cette parcelle d'environ 3 400 m², à prendre dans les parcelles cadastrées ZD n°62, ZD n°119 et ZD n°121 et dans une partie du domaine non cadastré, au prix de 115 940,00 € (hors frais de division cadastrale et de rédaction d'acte à la charge de l'acquéreur) et avec les prescriptions suivantes :

- une limite de propriété à 0,50 m en haut de talus le long de la RD 40 et de la voie communale, et au milieu du merlon côté bassin,
- un accès à réaliser le plus près possible du côté du bassin d'infiltration sur la voie communale.

Une promesse synallagmatique de vente, préalable à la réitération par acte notarié, contiendra les conditions suspensives d'usage (purge des droits de préemption et de constructibilité du terrain).

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

- de décider l'aliénation par le Département à la SELARL « Cabinet d'Ophtalmologie des Flandres » (ou à toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer) d'environ 3 400m² (à parfaire après arpentage) à prendre dans les parcelles cadastrées ZD n°62, ZD n°119 et ZD n°121 et dans le domaine non cadastré, située entre la rue Camille Desmoulins et la route départementale 40 au territoire de la commune de MERICOURT, au prix de 115 940,00 €, conformément au plan joint en annexe et selon les modalités reprises au présent rapport ;

- de m'autoriser, au nom et pour le compte du Département, à signer la promesse de vente et l'acte de vente à intervenir (à rédiger par le notaire missionné par l'acquéreur et aux frais de celui-ci), et toutes pièces y afférant, ainsi qu'à en percevoir le prix.

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

Section	Code Opération	Imputation budgétaire	Libellé de l'opération	Inscrit	Proposition d'inscription
Fonctionnement - Recette	C04-843G01	775//943	Acquisition foncière	0	115940.00

La 4ème Commission - Equipement et développement des territoires a émis un avis favorable sur ce rapport lors de sa réunion du 24/11/2025.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Conseil Départemental

SIGNE

Jean-Claude LEROY