Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-DE

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

Cysoing

Nomenclature : 3.1

2026/94

VILLE DE CYSOING

Délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-neuf septembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Ville de Cysoing s'est réuni en séance publique, sur convocation adressée le 23 septembre 2026, dont la publicité a été faite conformément à la loi.

Nombre de conseillers en exercice : 27
Nombre de conseillers présents : 22
Nombre de conseillers absents représentés : 4
Nombre de conseillers absents excusés : 1

Etaient présents :
DUMORTIER Benjamin, DUBOIS Marion, CASTEL Sylvie, SILVESTRI Antoine, COURBEZ Nadia, ENNIQUE Renaud, LEPERS Isabelle, FOCKENOY Marc, LESY Denis, HEURTEAUX Martine, MINET Frédéric, VIAU Gaëlle, POUILLART Laurent, BARETS-WALLE Aline, ABIWE Lionel, ROSSIE Perrine, LEFEBVRE Ludovic, COLIN Patrick, LE GODEC Brigitte, DEWAELE Salomé, LUCHIER Catherine, CARPENTIER Guy.

Etaient absents excusés représentés :
BOILEAU Pascal (pouvoir DUMORTIER Benjamin), FREMAUX Céline (pouvoir MINET Frédéric) MAPPUS Raphaelle (pouvoir LUCHIER Catherine), DUMORTIER Daniel (pouvoir FOCKENOY Marc).

Etait absent excusé : COUSIN Didier.

Le quorum étant atteint, la séance peut valablement se tenir.

POINT N° 12 : Acquisition amiable de l'ensemble immobilier cadastré section AC n° 6

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1311-9 et suivants relatifs à la consultation préalable du service du Domaine ainsi que son article L. 2241-1 ;

Vu l'avis du service du Domaine en date du 7 octobre 2025 relatif à l'évaluation de l'ensemble immobilier cadastré section AC n° 6 situé 59 route de Gruson à Cysoing ;

Considérant que les propriétaires indivis de la parcelle cadastrée section AC n° 6 ont proposé à la commune la cession de l'ensemble immobilier constitué d'une maison de plain-pied, d'un hangar et d'un terrain attenant, représentant une superficie totale de 3 927 m² ;

Considérant que cet ensemble immobilier bénéficie d'une situation particulièrement intéressante à proximité immédiate des équipements sportifs communaux ;

Considérant que l'acquisition du hangar permettrait à la commune de disposer d'un espace de stockage adapté aux besoins des associations locales ;

Considérant que les propriétaires ont subordonné la vente à l'acquisition de l'ensemble immobilier en un lot unique et ne souhaitent pas procéder à une cession séparée des différents éléments composant la propriété ;

Considérant que le service du Domaine a estimé la valeur vénale de l'ensemble immobilier à la somme de 423 000 euros assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ;

Considérant que les propriétaires indivis ont accepté de céder le bien au prix de 465 300 euros, correspondant à la valeur retenue augmentée de la marge d'appréciation figurant dans

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-DE

l'avis du Domaine ;

Considérant que la commune pourra ultérieurement étudier la cession de la maison et d'une partie du terrain dans le cadre d'une opération distincte soumise, le cas échéant, à une nouvelle procédure et à une nouvelle délibération ;

Après en avoir délibéré,
DÉCIDE à l'unanimité :

Article 1 : D'approuver l'acquisition amiable, en un lot unique, de l'ensemble immobilier cadastré section AC n° 6, situé 59 route de Gruson à Cysoing, d'une superficie totale de 3 927m².

Article 2 : D'accepter cette acquisition au prix de 465 300 euros.

Article 3 : De préciser que l'ensemble des frais afférents à cette opération, notamment les frais de notaire, de géomètre, d'enregistrement et de publicité foncière, sera supporté par la commune de Cysoing.

Article 4 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique d'acquisition ainsi que tout document nécessaire à la réalisation de cette opération.

Article 5 : De dire que les crédits nécessaires sont inscrits au budget communal.

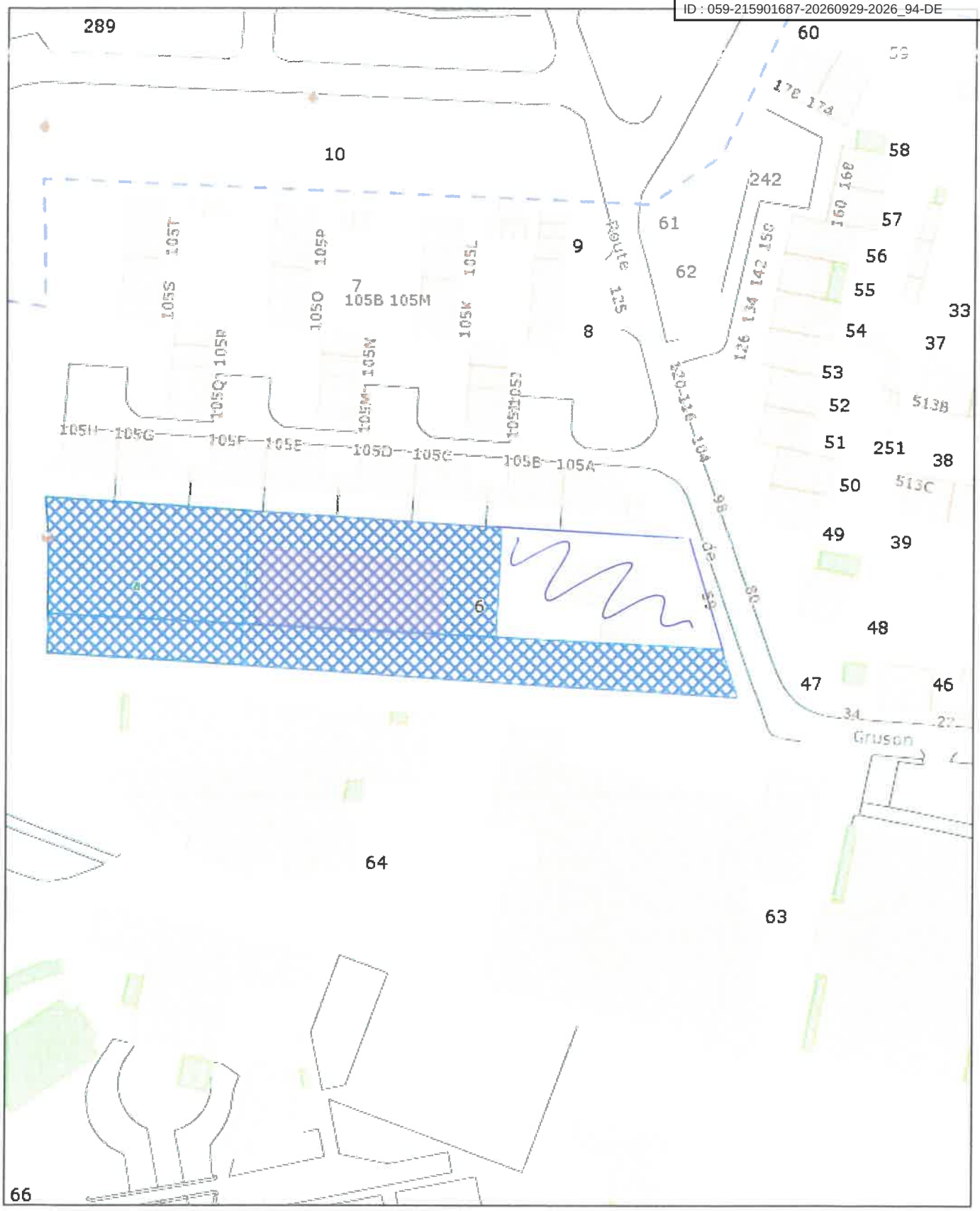
Vote :
Pour : 26
Contre : 0
Abstention : 0

Le Maire
Benjamin DUMORTIER

Le Secrétaire
Antoine SILVESTRI

La présente délibération sera affichée et transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et suivants du CGCT.
Elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa transmission.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-DE



Echelle : 1/1000

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-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
CS 51801
59881 Lille cedex 9

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie Lecerf-Masson
Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 09 69 31 47

Le 07/10/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

à

COMMUNE DE CYSOING
148 rue Aristide Briand
59830 CYSOING

Réf DS:25497336
Réf OSE : 2025-59168-55075

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :	Hangar, maison et terrain
Adresse du bien :	59 route de Gruson à Cysoing
Valeur :	423 000€ pour l'ensemble immobilier, assortie d'une marge d'appréciation de 10%, 272 000€ pour la maison 167 000€ pour le hangar 58 500€ pour le terrain, assortie d'une marge d'appréciation de 10%, *(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-DE

1 - CONSULTANT

Commune de Cysoing

affaire suivie par : M Yannick Derda

2 - DATES

de consultation :	24/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	05/09/2025
du dossier complet :	05/09/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐

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

Acquisition amiable d'un hangar et d'une maison dans le cadre d'un projet d'équipement public et de création de voirie.

Le projet consiste en la création d'une voie douce et l'utilisation du hangar pour stockage.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Cysoing est située à 16 kilomètres au sud est de Lille et fait partie de la communauté de communes de Pévèle Carembault.

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

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

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-DE

L'immeuble est à proximité d'équipements sportifs, d'établissement et de restauration scolaire.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Cysoing	AC 6	59 route de Gruson	3 927 m²	Maison et Hangar
		TOTAL	3 927 m²	

4.4. Descriptif

Vue Geofoncier



Vue Google maps

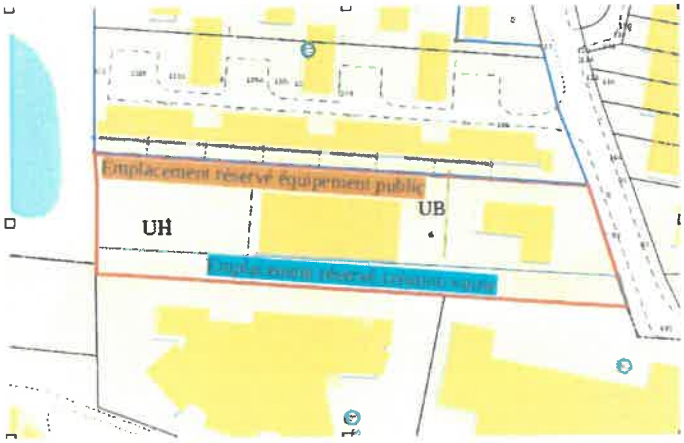




Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-DE

Source Portail de l'urbanisme





4.5. Surfaces du bâti.

Sur la parcelle se trouve un hangar d'une superficie utile pondérée (SUP) de 362 m² en état correct. Une fosse est présente qui servait pour l'entretien des véhicules.

La maison de plain pied en état d'usage est composée d'une cuisine, d'une pièce à vivre en L, d'une salle de bains avec toilettes, 4 chambres, d'un bureau, d'une buanderie, d'une cave et d'un grand grenier. Les fenêtres sont en bois avec des volets roulants mécaniques. Il y a de la moquette au sol dans les chambres et du papier peint sur les murs. Le chauffage est au fioul et le tableau électrique est ancien avec des fusibles en porcelaine. Il y a de l'humidité dans la cave (traces d'eau). Le grenier est accessible par un escalier et sert de stockage.

La surface utile pondérée de la maison est de 160 m² (maison de 139 m², une cave de 6 m² pondérée à 0,4, un grenier de 93 m² pondéré à 0,2).

Photos de la maison







Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-DE





Photos du hangar





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision Carlier

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Classement au PLU de la commune en zone UB pour 70 % et en zone UH pour 30 % de la parcelle.
Emplacement réservé aux équipements publics et emplacement réservé à la création de voirie

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-DE

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU de la commune dont le dernière procédure a été approuvée le 26/05/2025.

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

Compte tenu de la nature du bien, la méthode par comparaison est privilégiée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché – Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Termes de comparaison pour le hangar

Recherche des ventes sur la période 2020/2025 d'entrepôts sur un rayon de 5000 mètres :

Service enregistrement	Ref enregistrement	Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface utile pondérée (SUP)	Prix total	Prix/m² (SUP)
SPF LILLE 3	5914P03 2023P39019	168//AC/284//	CYSOING	300 RTE DE GRUSON	19/12/2023	978	450 000	460
SPF LILLE 3	5914P03 2024P08972	168//AC/284//	CYSOING	300 RTE DE GRUSON	22/03/2024	978	965 350	987
SPF LILLE 3	5914P03 2022P01851	609//AE/83//	VENDEVILLE	5045 LA PISSATIERE	23/11/2021	11953	1 530 000	128
							moyenne	525,07
							médiane	460,12

Il est observé selon les SUP, des prix de 128 à 987€ / m² .

Prix moyen calculé à 525,07€/m² et médian à 460,12 €/m²

Termes de comparaison pour la maison

Recherche des ventes sur la période 2022/2025 de maisons avec un petit terrain sur un rayon de 3000 mètres :

Service enregistrement	Ref enregistrement	Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile pondérée (SUP)	Prix total	Prix/m² (SUP)
SPF LILLE 3	5914P03 2024P25515	96//B/1860//	BOURGHELLES	1 E RUE DU MARECHAL JOFFRE	02/09/2024	269	176	371 150	2 109
SPF LILLE 3	5914P03 2025P25955	168//AI/87//	CYSOING	500 RUE DU COURANT	28/07/2025	272	182,8	360 300	1 971
SPF LILLE 3	5914P03 2024P06240	168//AE/290// 168//AE/289//	CYSOING	403 RUE GUSTAVE DELORY	22/03/2024	394	305,6	345 000	1 129
SPF LILLE 3	5914P03 2022P40169	168//AI/424// 168//AI/423//	CYSOING	23 RUE DU GENERAL LECLERC	26/10/2022	290	172,4	293 000	1 700
SPF LILLE 3	5914P03 2023P01408	168//AC/145//	CYSOING	87 RUE SALVADOR ALLENDE	29/12/2022	448	155,4	366 500	2 358
SPF LILLE 3	5914P03 2023P28510	168//AR/30//	CYSOING	280 LE PEUVIL	31/08/2023	275	159,6	363 000	2 274
SPF LILLE 3	5914P03 2024P13093	364//A/213//	LOUVIL	23 RUE LOUIS MARGA	18/04/2024	531	208,4	408 000	1 958
							moyenne		1928,42
							médiane		1971,01

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-DE

Il est observé selon les SUP, des prix de 1129 à 2358€ / m².

Prix moyen calculé à 1928,42€/m² et médian à 1971,01 €/m²

Termes de comparaison pour le terrain en zone Uh

Recherche des ventes sur la période 2022/2025 de jardins sur un rayon de 5000 mètres :

Service enregistrement	Ref enregistrement	Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
SPF LILLE 3	5914P03 2022P07410	13//A/2271//	ANSTAING	CHE DU TILLEUL	02/02/2022	62	3 100	50
SPF LILLE 3	5914P03 2022P13513	13//A/2269//	ANSTAING	CHE DU TILLEUL	22/03/2022	58	2 900	50
SPF LILLE 3	5914P03 2022P25226	13//A/2268//	ANSTAING	CHE DU TILLEUL	10/06/2022	58	2 900	50
SPF LILLE 3	5914P03 2023P30403	168//AA/220//	CYSOING	CHE MELCHAMETZ	13/09/2023	4917	196 680	40
SPF LILLE 3	5914P03 2024P36931	168//AA/226// 168//AA/225//	CYSOING	CHE MELCHAMETZ	13/09/2024	397	30 000	75,57
SPF LILLE 3	5914P03 2023P07547	602//A/1967//	TRESSIN	CHAMP DU MARISCHON	20/02/2023	461	23 050	50
SPF LILLE 3	5914P03 2023P07484	602//A/1966// 602//A/1963//	TRESSIN	CHAMP DU MARISCHON	20/02/2023	305	15 250	50
							moyenne	52,22
							médiane	50,00

Il est observé des prix de 40 à 76€ / m² .

Prix moyen calculé à 52,22€/m² et médian à 50 €/m²

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

- Pour le hangar, compte tenu des travaux à engager, la valeur retenue est de 460€

Soit 362m² x 460€= 166 520€ arrondie à 167 000€.

- Pour la maison, la valeur retenue est de 1700€ (le bien du 23 rue du général Leclerc à Cysoing vendu est similaire à l'immeuble évalué).

Soit 160m² x 1700€ = 272 000€ .

- Pour le terrain analysé comme un jardin en raison de son enclavement, la valeur retenue est de 50€

Soit 1171m² x 50€ = 58 500€

- Pour l'ensemble immobilier

La valeur vénale est fixée à 423 000€

Il est précisé qu'une vente en bloc d'un immeuble a une valeur vénale inférieure par rapport à une vente à la découpe.

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

- pour le hangar à 167 000€

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-DE

- pour la maison à 272 000€

- pour le terrain à 58 500€

- pour l'ensemble à 423 000€

Elle est exprimée hors taxe, hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière respectivement à 184 000€, 300 000€, 65 000€ et 465 000 (arrondi).

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 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.

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.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 059-215901687-20260929-2026_94-DE

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 régional des finances publiques
des Hauts de France et du département du Nord
et par délégation , l'inspectrice des finances publiques



Stéphanie Lecerf-Masson

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.