
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

COMMUNAUTE -ooOoo---
D'AGGLOMERATION
DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

Le mardi 12 décembre 2023, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, en l'Hôtel Communautaire de Béthune, sous la Présidence de Monsieur GACQUERRE Olivier, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane en suite d'une convocation en date du 6 décembre 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, SCAILLIEREZ Philippe (à partir de la question 12), DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain (à partir de la question 3), COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie (à partir de la question 8), DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BECUWE Pierre, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELEPINE Michèle, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, FLAJOLET André, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PAJOT Ludovic, PHILIPPE Danièle, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, DAGBERT Julien donne procuration à THELLIER David, SCAILLIEREZ Philippe donne procuration à GACQUERRE Olivier (jusqu'à la question 11), SOUILLIART Virginie donne procuration à LAVERSIN Corinne, IDZIAK Ludovic donne procuration à LEFEBVRE Nadine, PÉDRINI Léo donne procuration à DE CARRION Alain (à partir de la question 3), CHRETIEN Bruno donne procuration à GIBSON Pierre-Emmanuel, DEPAEUW Didier donne procuration à COCQ Bertrand, MEYFROIDT Sylvie donne procuration à OGIEZ Gérard, SELIN Pierre donne procuration à DEROUBAIX Hervé, DEBAECKER Olivier donne procuration à DUHAMEL Marie-Claude, DELETRE Bernard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, DUPONT Yves donne procuration à LEGRAND Jean-Michel, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, MAESELE Fabrice donne procuration à PAJOT Ludovic, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

LEMOINE Jacky, BERRIER Philibert, DEBUSNE Emmanuelle, DELECOURT Dominique, DUPONT Jean-Michel, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, CLAIRET Dany, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Joséphé, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno

Monsieur DEROUBAIX Hervé est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane,

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
12 décembre 2023

FONCIER ET URBANISME

COMMUNE DE FOUQUIERES-LEZ-BETHUNE - VENTE D'UNE PARCELLE
AGRICOLE OCCUPEE AU PROFIT DE M. GABRIEL DELORY, PRENEUR EN
PLACE

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le Projet de Territoire approuvé par délibération n°2022/CC136 du Conseil Communautaire du 6 décembre 2022 :

Priorité n°2 : s'adapter aux conséquences du changement climatique et protéger la nature

Enjeu : Préserver les espaces agricoles et naturels en limitant la consommation foncière

Suite à la fusion intervenue avec la Communauté de Communes de Noeux et Environs, différents terrains agricoles ont été transférés à la Communauté d'Agglomération sur la Commune de Fouquières-lez-Béthune, parmi lesquels un terrain cadastré section ZB n° 75 pour partie, d'une contenance d'environ 1 770 m² (à parfaire ou à diminuer après arpentage).

Aucun projet n'étant prévu sur ce terrain à court terme et celui-ci étant, d'une part, occupé, aux termes d'un bail rural et, d'autre part, situé en zone A du Plan Local d'Urbanisme de la commune, son maintien dans le patrimoine de la Communauté d'Agglomération ne présente pas d'intérêt.

Cette parcelle fait partie d'un îlot cultural exploité par Monsieur Gabriel DELORY, preneur en place, demeurant à Hesdigneul (62196), 54 place du Rietz.

Ce dernier a formulé auprès de la Communauté d'Agglomération une offre d'achat sur les bases suivantes :

- acquisition de ladite parcelle sur la base de l'estimation rendue par le pôle d'évaluation domaniale,
- ensemble des frais à la charge de l'acquéreur (frais de division cadastrale et d'acte notarié).

Il convient d'accepter l'offre d'achat du terrain, lequel pourrait être cédé sur la base de l'estimation rendue par le pôle d'évaluation domaniale le 03 novembre 2023, soit 0,77 €/m², à titre indicatif 1 363 €, sur la base de 1 770 m².

Suite à l'avis favorable de la Commission « Services du Quotidien, Administration Générale et Territoriale » du 04 décembre 2023, il est proposé à l'Assemblée de décider de la cession de l'immeuble susvisé, aux prix, charges et conditions détaillées ci-avant, et d'autoriser

le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique qui sera reçu par Me Philippe LHOMME, notaire à Béthune. »

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 15 juillet et 29 septembre 2020 de décider de la cession ou de l'acquisition des biens immobiliers ou des droits réels immobiliers, de signer les actes qui en découlent et de procéder au paiement des frais et honoraires correspondants.

Sur proposition de son Président,
Le Bureau communautaire,
A la majorité absolue,

DÉCIDE de procéder à la cession de la parcelle de terrain sise à Fouquières-lez-Béthune, cadastrée section ZB n°75 pour partie, d'une surface approximative de 1 770 m² environ, sous réserve d'arpentage, au profit de M. Gabriel DELORY, au prix de 1 363 €, soit 0,77 € le m², frais d'acte et de division en sus, à la charge de l'acquéreur.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Philippe LHOMME, notaire à Béthune.

PRECISE que la présente délibération sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

INFORME que cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,
Pour extrait conforme,
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **19 DEC. 2023**

Et de la publication le : **19 DEC. 2023**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

FOUQUIERES – PROJET de CESSION de la PARCELLE CADASTREE SECTION ZB N° 75 partie à M. Gabriel DELORY



Direction Générale des Finances Publiques

Le 3 novembre 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

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

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

à

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay
Artois Lys Romane

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 14424246

Réf OSE : 2023-62350-77420

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 : Terrain d'environ 1770 m² à extraire de la parcelle ZB 75

Adresse du bien : Route Départementale 941 à Fouquières les Béthune

Valeur : 1 363 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

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 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Pascale Queste

2 - DATES

de consultation :	05/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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 d'un terrain agricole d'une superficie approximative de 1 770 m², occupé par M. Gabriel DELORY, preneur en place.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
FOUQUIERES LES BETHUNE	ZB 75 P	Route Départementale 941	1770 m ²	Terres agricoles occupées

FOUQUIERES PARCELLE CADASTREE ZB N° 75



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

5.2. Conditions d'occupation

occupées

6 - URBANISME

Zone A au PLU

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché terres agricoles occupées

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
178/482/ZA/55//	BRUAY LA BUISSIÈRE	LE BUISSON SARTELOUART	12/04/2022	3819	3 000	0,79
377//ZA/264//	GOSNAY	LE FIE	04/11/2022	231	178	0,77
479//AD/275//	LABEUVERIERE	LES BAS CHAMPS	29/06/2022	7700	3 850	0,5
479//AE/32//	LABEUVERIERE	LE DESSOUS DES POTERIES	29/06/2022	7995	3 850	0,48
479//AE/33//						
479//AE/289//						
479//AE/31//						
479//AH/198//	LABEUVERIERE	LES POTERIES	21/02/2023	1104	993	0,9
848//ZA/543//	VERQUIN	LE MONT DE LA RIGOLE	03/03/2023	9382	6 500	0,69
848//ZA/542//	VERQUIN	LE MONT DE LA RIGOLE	06/03/2023	10000	8 000	0,8

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	0,64	0,64	0,48	0,79
2023	janvier-octobre	0,80	0,80	0,69	0,90
Synthèse		0,70	0,77	0,48	0,90

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues, hors ventes complexes

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

L'étude de marché ci-dessus fait ressortir une valeur médiane de 0,77€/ m².

Appliquée aux 1770 m², on obtient une valeur de 1 363 €.

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 1 363 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

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.

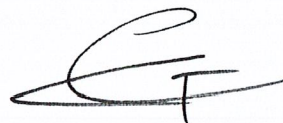
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 départemental des Finances
Publiques et par délégation,



Franck DANNELY
Inspecteur évaluateur