

-----  
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, MARINI 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 Lelio 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-Josephe, 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**

**MANOIR DE L'ESTRACELLES SIS A BEUVRY - CESSIION D'UN TERRAIN AU PROFIT DE LA COMMUNE DE BEUVRY**

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°3 : Garantir le « bien vivre ensemble » et la proximité sur l'ensemble du territoire

Enjeu : Veiller à la tranquillité publique et à la cohésion sociale

Suite à la réforme du règlement de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI), la commune de Beuvry a procédé à l'actualisation de son schéma de déploiement des moyens de lutte.

A ce titre, le secteur du Manoir de l'Estracelles et ses environs n'étant pas défendu, la commune de Beuvry envisage l'installation d'une citerne enterrée, d'un volume de 60 m<sup>3</sup>, à toute proximité.

Pour ce faire, il est proposé de lui céder le terrain sis à Beuvry, cadastré section AS n°1132, d'une superficie de 105 m<sup>2</sup>, compris dans l'unité foncière du Manoir de l'Estracelles, propriété de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay.

Le service du Pôle d'évaluation domaniale a estimé la valeur vénale dudit terrain au prix de 840 €, par avis en date du 18 octobre 2023. Toutefois, eu égard au caractère d'intérêt général du projet, il est proposé une cession à l'euro symbolique.

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 la cession à l'euro symbolique du terrain susvisé, au profit de la commune de Beuvry et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Stéphane Bruniau, notaire à Beuvry. »

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,

**DECIDE** la cession à l'euro symbolique du terrain sis à Beuvry, cadastré section AS n°1132, d'une superficie de 105 m<sup>2</sup>, au profit de la commune de Beuvry.

**AUTORISE** le Président, la Vice-présidente déléguée et le Conseiller délégué à signer l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Stéphane Bruniau, notaire à Beuvry.

**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**

MANOIR DE L'ESTRACELLES A BEUVRY - CESSION DU TERRAIN AS N°1132 AU PROFIT DE LA COMMUNE DE BEUVRY

 Emprise approximative à céder à la commune de Beuvry (105 m<sup>2</sup>)



Direction Générale des Finances Publiques

Le 18 octobre 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

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

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

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](mailto:franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 14155786

Réf OSE : 2023-62126-73808

**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 cadastré AS 1132

*Adresse du bien :*

Rue de l'Estracelle 62660 Beuvry

*Valeur :*

840 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Amandine Crepel

## 2 - DATES

de consultation :	25/09/2023
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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession du terrain décrit ci-dessous pour installation d'une citerne enterrée par la commune de Beuvry (défense contre l'incendie)

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BEUVRY	AS 1132	Rue de l'Estracelle	105 m <sup>2</sup>	



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Zone Nh au PLU



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

Méthode comparative

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

date	adresse	cad	surf	prix	€/M2	obs
10/06/2022	beuvry	Be 1400	1287	10 800	8,4	Labour zone A acquis par grt gaz
09/03/2022	beuvry	AC 682	73	511	7,0	Cession de jardin entre voisins
15/11/2021	beuvry	Ae 231	2227	20 000	9,0	Cession de jardin entre voisins

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

La cession de cette parcelle s'apparente à une cession de terrain dépendant de bâti. Au vu des termes de comparaison listés ci-dessus et notamment des transactions portant sur des jardins, peut être retenue une valeur de 8 €/ m<sup>2</sup>.

Appliquée aux 105 m<sup>2</sup>, on obtient une valeur de 840 € Ht.

## 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 840 €.

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