

-----  
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

*Le mardi 20 février 2024, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme 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 14 février 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Léo, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie, DUHAMEL Marie-Claude, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, DEBAECKER Olivier, DEFEBVIN Freddy, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DERUELLE Karine, DOUVRY Jean-Marie, FURGEROT Jean-Marc, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, MARIINI Laetitia ( à partir de la question 11 ) NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PHILIPPE Danièle, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique*

**PROCURATIONS :**

*GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, SCAILLIEREZ Philippe donne procuration à GACQUERRE Olivier, DUCROCQ Alain donne procuration à VERWAERDE Patrick, MEYFROIDT Sylvie donne procuration à DEBAS Gregory, BARROIS Alain donne procuration à DEFEBVIN Freddy, DECOURCELLE Catherine donne procuration à OGIEZ Gérard, HOCQ René donne procuration à GAROT Line, MARIINI Laetitia donne procuration à LECONTE Maurice ( Jusqu'à la question 10), PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain donne procuration à MACKÉ Jean-Marie*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*LEMOINE Jacky, DAGBERT Julien, DEBUSNE Emmanuelle, DUPONT Jean-Michel, BECUWE Pierre, BERTIER Jacky, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, CRETEL Didier,*

*DASSONVAL Michel, DELANNOY Marie-Joséphé, DESQUIRET Christophe, DESSE Jean-Michel, DUPONT Yves, FLAHAUT Jacques, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, TAILLY Gilles*

*Madame OPIGEZ Dorothée est élue Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*

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

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**20 février 2024**

**FONCIER ET URBANISME**

**RÉALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE DITE DE LA COQUELINE**  
**SUR LA COMMUNE D'AMETTES - ÉCHANGE DE TERRAINS**

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 2 : S'adapter aux conséquences du changement climatique et protéger la nature  
Enjeu : Protéger les habitants des risques naturels et technologiques.

Dans le cadre de la compétence « Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L,211-7 du Code de l'Environnement », la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane projette de réaliser une zone d'expansion de crue dite de la Coqueline sur la commune de Amettes.

La maîtrise foncière du terrain d'assiette de cet ouvrage nécessite de procéder notamment à l'acquisition :

- d'un terrain libre d'occupation, cadastré section B n°83 partie, d'une contenance de 709 m<sup>2</sup> environ, à parfaire ou à diminuer après arpentage, appartenant à M. Laurent HENTUTE, demeurant à FERFAY (62120), 490 rue d'Aumerval,
- et d'un terrain libre d'occupation, cadastré section B n°686 partie, d'une contenance de 1 082 m<sup>2</sup> environ, à parfaire ou à diminuer après arpentage, appartenant à Monsieur Jean-Michel DUVAL, demeurant à NORRENT-FONTES (62120), 6 rue du Parc.

Dans le cadre des négociations, lesdits propriétaires ont émis le souhait de procéder à l'acquisition d'une partie du surplus des terrains cadastrés section B n°84 partie, B n°85 partie et B n°687 partie, attenants à leur propriété respective, acquis par la Communauté d'Agglomération et non utiles au projet car situés en dehors de l'emprise.

Le pôle d'évaluation domaniale, par avis en date du 25 janvier 2024, a estimé :

- la valeur de la parcelle B83 partie, propriété de M. Laurent HENTUTE, à 1,49 euros du m<sup>2</sup>, soit 1 056,41 euros pour 709 m<sup>2</sup>,
- la valeur de la parcelle B686 partie, propriété de M. Jean-Michel DUVAL, à 1,49 euros du m<sup>2</sup> pour la partie non boisée, et 2,14 euros du m<sup>2</sup> pour la partie boisée, soit au total 2 164,68 euros pour 1 082 m<sup>2</sup>,
- la valeur de la parcelle cadastrée section B n°84 partie, propriété de la Communauté d'Agglomération, à 1,49 euros du m<sup>2</sup>, soit 1 056,41 euros pour 709 m<sup>2</sup>,
- la valeur de la parcelle cadastrée section B n°85 partie, propriété de la Communauté d'Agglomération, à 1,49 euros du m<sup>2</sup> et la valeur de la parcelle cadastrée section B n°687, propriété de la Communauté d'Agglomération, à 2,14 euros du m<sup>2</sup>, soit 2 164,68 euros pour 1 082 m<sup>2</sup>.

Il est proposé de procéder à l'échange sans versement de soulte, sur les bases suivantes :

1° Concernant M. Laurent HENTUTE :

- céder un terrain libre d'occupation, sis à Amettes, d'une contenance de 709 m<sup>2</sup>, cadastrée section B n°84 partie, propriété de la Communauté d'Agglomération, d'une valeur de 1 056,41 euros,
- et recevoir en contre-échange une parcelle de terrain libre d'occupation, cadastrée section B n°83 partie, propriété de M. Laurent HENTUTE, d'une contenance de 709 m<sup>2</sup>, d'une valeur de 1 056,41 située dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue de la Coqueline.

2° Concernant M. Jean-Michel DUVAL :

- céder un terrain libre d'occupation, sis à Amettes, d'une contenance de 1 082 m<sup>2</sup>, cadastré section B n°85 partie et B n°687 partie, propriété de la Communauté d'Agglomération, d'une valeur de 2 164,68 euros,
- et recevoir en contre-échange une parcelle de terrain libre d'occupation, cadastrée section B n°686 partie, propriété de M. Jean-Michel DUVAL, d'une contenance totale de 1 082 m<sup>2</sup>, d'une valeur de 2 164,68 euros, situées dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue de la Coqueline.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'eau » du 08 février 2024, il est demandé à l'Assemblée de décider de l'échange et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer les protocoles d'accord, puis les actes authentiques qui seront reçus par les notaires des vendeurs, les frais d'acte ainsi que les frais de division étant à la charge de la Communauté d'Agglomération. »

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** l'acquisition à titre d'échange sans soulte des terrains sur les bases suivantes, les frais des actes notariés ainsi que les frais liés à la division des terrains, en sus, restant à la charge de la Communauté d'Agglomération :

1° Concernant M. Laurent HENTUTE :

- céder un terrain libre d'occupation, sis à Amettes, d'une contenance de 709 m<sup>2</sup>, cadastrée section B n°84 partie, propriété de la Communauté d'Agglomération, d'une valeur de 1 056,41 euros,
- et recevoir en contre-échange une parcelle de terrain libre d'occupation, cadastrée section B n°83 partie, propriété de M. Laurent HENTUTE, d'une contenance de 709 m<sup>2</sup>, d'une valeur de 1056,41 euros située dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue de la Coqueline.

2° Concernant M. Jean-Michel DUVAL :

- céder un terrain libre d'occupation, sis à Amettes, d'une contenance de 1 082 m<sup>2</sup>, cadastré section B n°85 partie et B n°687 partie, propriété de la Communauté d'Agglomération, d'une valeur de 2 164,68 euros,
- et recevoir en contre-échange une parcelle de terrain libre d'occupation, cadastrée section B n°686 partie, propriété de M. Jean-Michel DUVAL, d'une contenance totale de 1 082 m<sup>2</sup>, d'une valeur de 2 164,68 euros, situées dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue de la Coqueline.

**AUTORISE** le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer les protocoles d'accord, puis les actes authentiques qui seront reçus par les notaires des vendeurs, les frais d'acte ainsi que les frais de division étant à la charge de la Communauté d'Agglomération.

**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 : **22 FEV. 2024**

Et de la publication le : **23 FEV. 2024**  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,

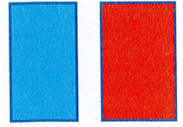


**LAVERSIN Corinne**



**LAVERSIN Corinne**

RÉALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE DITE « ZEC DE LA COQUELINE » SUR LA COMMUNE DE AMETTES  
ACQUISITION PAR ÉCHANGE DE TERRAINS CADASTRÉS SECTION B n°83 P, PROPRIÉTÉ DE M. HENTUTE, ET n°686 P, PROPRIÉTÉ DE M. DUVAL



Parcelle B 83 P, à recevoir de M. HENTUTE

Parcelle B 686 P, à recevoir de M. DUVAL



Parcelle B 84 P, à céder à M. HENTUTE



Parcelle B 85 P, à céder à M. DUVAL

Direction Générale Des Finances Publiques  
 Direction départementale des Finances Publiques  
 du Pas de Calais  
 Pôle d'évaluation domaniale-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)

Le 26/04/2023

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène Roche  
 Courriel : [helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr)  
 Téléphone : 03 21 98 93 92

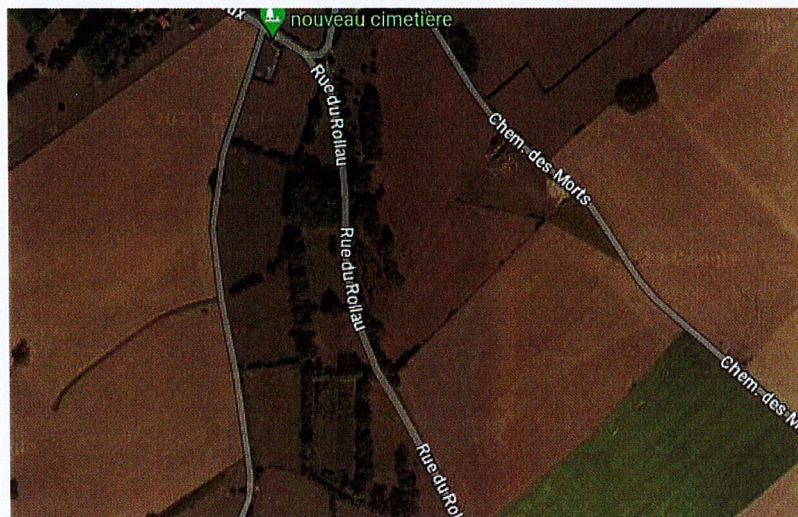
à

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE

Réf DS:12171222  
 Réf OSE : 2023-62029-28449

**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 :* Parcelles à usage agricole et parcelles boisées cadastrées B82 B83p B84 B86 B686p B687p B532 B528 B527 B526p

*Adresse du bien :* Lieux-dits 'Le Fond de Dinghem' et 'Les Cavins'

*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

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE

affaire suivie par: Pascale Queste

## 2 - DATES

de consultation: 13/04/2023

de délai négocié: sans objet

de visite://

de dossier en état:13/04/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Acquisitions d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

Acquisition amiable: Projet de réalisation d'une zone d'expansion de crue-ZEC COQUELINE - AMETTES nécessitant d'acquérir les terrains situés dans l'emprise du projet

Les acquisitions doivent être régularisées courant 2e trimestre 2023.

La Communauté d'agglomération, dans le cadre de sa compétence GEMAPI, est maître d'ouvrage d'opérations prévues dans le cadre des Programmes d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI Lys), parmi lesquelles la réalisation d'une zone d'expansion de crue sur la commune d'Amettes dénommée ' ZEC de la COQUELINE'. Dès lors, cette demande d'estimation peut être considérée comme faisant partie d'une opération d'ensemble. L'estimation est également requise car nécessaire à la

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



constitution du dossier de demande de financement auprès de l'Agence de l'Eau. Certains propriétaires conditionnent également leur accord à la production d'une estimation correspondant aux propositions faites par la Cabbalr.

Les prix proposés aux propriétaires sont de:

- ▶ 7 700,00 euros l'hectare/0,77 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles agricoles occupées
- ▶ 14 200,00 euros l'hectare/1,42 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles agricoles libre d'occupation
- ▶ 21 700,00 euros l'hectare/2,17 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles boisées

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Amettes est une commune française située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. Ses habitants sont appelés les Amettois. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane qui regroupe 100 communes et compte 276 238 habitants en 2019.

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

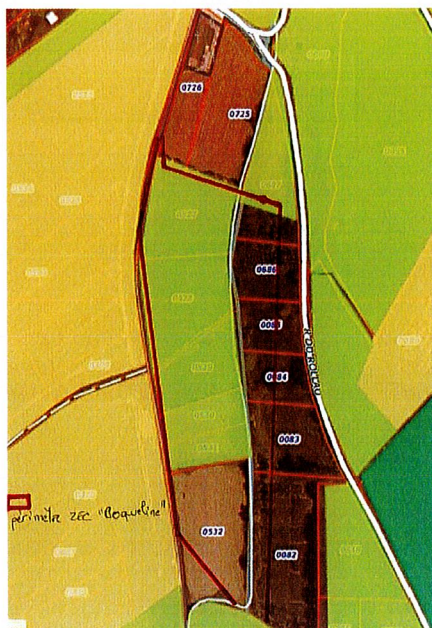
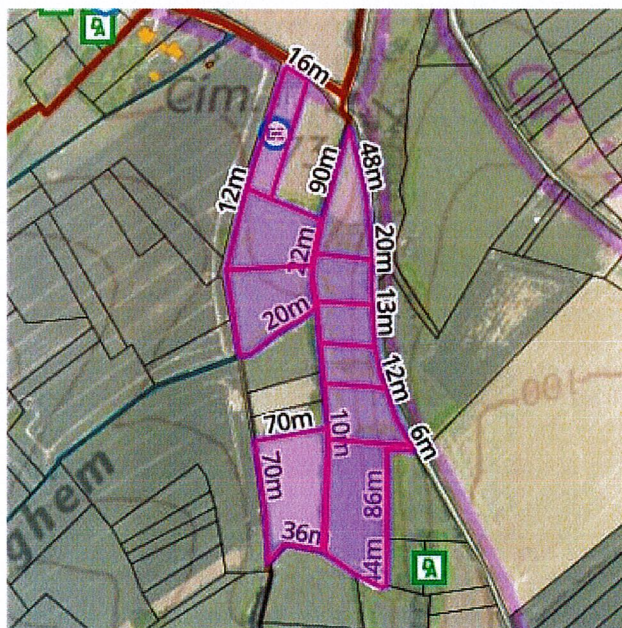
Emprises desservies indirectement par la rue du Rollau et un chemin rural

### 4.3. Références Cadastres

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

COMMUNE	LIEU-DIT	RÉFÉRENCE CADASTRALE	CONTENANCE M <sup>2</sup>	EMPRISE	NATURE DU TERRAIN
AMETTES	Les Cavins	B 726p	3 000	14	Parcelle communale non aménagée
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 527	4 875	4 875	Terre agricole
AMETTES	Les Cavins	B 528	4 875	4 875	Terre agricole
AMETTES	Les Cavins	B 532	6 260	6 260	Pré
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 687p	3 622	380	Terre agricole
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 686p	2 371	950	Parcelle Boisée
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 85	1 988	1 988	Terrain d'agrément - Pré
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 84	2 023	2 023	Terrain d'agrément - Pré
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 83p	3 456	650	Terrain d'agrément - Pré
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 82	7 130	7 130	Terrain d'agrément - Pré
<b>TOTAL</b>			<b>39 600</b>	<b>29 145</b>	

#### 4.4. Descriptif



les parcelles et emprises forment un tènement compact constitué de 3 composantes essentielles : terres cultivées, prairie et taillis.

Concernant les emprises susceptibles d'induire une dépréciation du surplus, il est précisé que le consultant a proposé l'achat de l'intégralité des parcelles mais c'est par convenance personnelle que les propriétaires concernés ont souhaité conserver les surplus.

Par ailleurs, les indemnités d'éviction concernant les parcelles occupées ne sont pas concernées par la présente saisine et font l'objet d'une liquidation annexe.

#### 4.5. Surfaces du bâti

//

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE	LIEU-DIT	RÉFÉRENCE CADASTRALE	PROPRIÉTAIRE
AMETTES	Les Cavins	B 726p	Commune de Amettes
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 527	MIENNEE Genevieve
AMETTES	Les Cavins	B 528	MIENNEE Genevieve
AMETTES	Les Cavins	B 532	DELBARRE Jean
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 687p	DERAMECOURT Jacqueline
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 686p	DUVAL Jean-Michel
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 85	GAVORY Jean-Marie
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 84	GAVORY Jean-Marie
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 83p	HENTUTE Laurent
AMETTES	Les Fonds de	B 82	DELOREILLE Pierre

## 5.2. Conditions d'occupation

AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 85	1 988	Terrain d'agrément - Pré	Libre
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 84	2 023	Terrain d'agrément - Pré	Libre
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 83p	650	Terrain d'agrément - Pré	Libre
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 82	7 130	Terrain d'agrément - Pré	Libre
<b>Prairie libre</b>			<b>18 065</b>		
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 686p	950	Parcelle Boisée	Libre
<b>Parcelle Boisée</b>			<b>950</b>		
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 527	4 875	Terre agricole	Occupé
AMETTES	Les Cavins	B 528	4 875	Terre agricole	Occupé
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 687p	380	Terre agricole	Occupé
<b>Terre agricole</b>			<b>10130</b>		
<b>TOTAL</b>			<b>29145</b>		

## 6 - URBANISME

**Règles actuelles :** Cette commune est couverte par le Règlement National d'Urbanisme

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une 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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

##### ► Terres occupées

Périmètre géographique : amettes, 62260-3000m autour

Période de recherche : De 03/2021 à 03/2023

Caractéristiques du bien : Non bâti - Terre

Surface : De 5000 à 15000 m<sup>2</sup>

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Obs°
1	6204P02 2023P00776	29//B/459/426/	AMETTES	LES CAVINS	29/12/2022	6730	4 038,00 €	<b>0,60 €</b>	acte non dispo
2	6204P02 2021P06471	328//B/188/189/	FERFAY	LE FOND DES ROBICHARDS	21/05/2021	6548	3 929,00 €	<b>0,60 €</b>	confusion locataire/propriétaire
3	6204P01 2021P09700	58//B/138/116/	AUMERVAL	LES COURTISEAUX	21/09/2021	5250	3 188,00 €	<b>0,61 €</b>	loué par bail
4	6204P01 2022P03565	600//ZB/176//	NEDON	LES SARTS	08/04/2022	12649	8 660,00 €	<b>0,68 €</b>	loué par bail
5	6204P02 2023P03424	508//B/159/157/204/	LIERES	LE BOISSON DU CURE	17/03/2023	10800	7 560,00 €	<b>0,70 €</b>	acte non dispo
6	6204P02 2022P10271	328//B/207/403/404	FERFAY	LE FOND DES ROBICHARDS	02/08/2022	10120	8 000,00 €	<b>0,79 €</b>	confusion locataire/propriétaire
7	6204P01 2021P03655	600//ZA/130//	NEDON	LA SABLONNIERE	10/04/2021	6960	7 500,00 €	<b>1,08 €</b>	confusion locataire/propriétaire
							Moyenne	<b>0,72 €</b>	
							Dominante	<b>0,68 €</b>	

##### ► Prairies libres

Périmètre géographique : amettes, 62260 - 10000 m autour

Période de recherche : De 03/2020 à 03/2023

Caractéristiques du bien : Non bâti - Pré

Surface : De 5000 à 20000 m<sup>2</sup>

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1	6204P01 2020P03743	805//ZA/54//	62	TANGRY	LA CAVEE	03/06/2020	14070	15 000,00 €	<b>1,07 €</b>
2	6204P01 2022P06850	732//ZD/36//	62	SACHIN	AUX QUATORZE	09/07/2022	10072	15 000,00 €	<b>1,49 €</b>
3	6204P01 2021P02569	601//ZB/59//	62	NEDONCHEL	LE PRESBYTERE	12/03/2021	7620	11 430,00 €	<b>1,50 €</b>
4	6204P01 2020P06660	732//A/271/270/	62	SACHIN	LE FOND DE LA RUELE	11/09/2020	5785	11 000,00 €	<b>1,90 €</b>
								Moyenne	<b>1,49 €</b>

## ► Taillis simple

Périmètre géographique : amettes, 62260 - 5000 m autour

Période de recherche : De 03/2020 à 03/2023

Caractéristiques du bien : Non bâti - Bois

Surface : De 0 à 5000 m<sup>2</sup>

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1	6204P02 2022P02295	49//A/497//	62	AUCHY-AU-BOIS	LES CRUPES	26/01/2022	537	644,00 €	1,20 €
2	6204P01 2020P02057	71//A/142/222/	62	BAILLEUL-LES-PERNES	LE BERGE	13/03/2020	4150	7 660,00 €	1,85 €
3	6204P01 2021P06111	71//B/469//	62	BAILLEUL-LES-PERNES	LES PLATS	23/06/2021	1632	3 500,00 €	2,14 €
4	6204P01 2021P10664	344//B/92//	62	FONTAINE-LES-HERMANS	LE RIETZ GAYOUX	26/10/2021	2245	5 000,00 €	2,23 €
5	6204P01 2021P02391	732//ZD/97//	62	SACHIN	LES RIETZ	04/02/2021	2006	6 500,00 €	3,24 €
								Moyenne	2,13 €
								Dominante	2,14 €

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix négociés

- 7 700,00 euros l'hectare/0,77 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles agricoles occupées
- 14 200,00 euros l'hectare/1,42 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles agricoles libre d'occupation
- 21 700,00 euros l'hectare/2,17 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles boisées

soit:

0,77\*10 130 = 7 800,10 €

1,42\*18 065 = 25 652,30 €

2,17\*950 = 2061,50 €

Total: 35513,90 €

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

Au vu des différentes études de marché, les moyennes peuvent être considérées comme pertinentes eu égard aux valeurs de négociation proposées par le consultant.

► Prairies libres : 18 065\* 1,49 = 26 916,85€

► Terres occupées : 10 130\* 0,70=7091 €

► Parcelle boisée : 950\*2,14= 2033 €

Total : 36 040,85 € arrondis à 36 000 €

## 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 **36 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale d'acquisition sans justification particulière à 40 000 €.

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hélène Roche', written over a horizontal line.

Hélène Roche

Inspectrice 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.