

-----  
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, DRUMÉZ 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-Josephe, 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**

**TRANSFERT DU STADE NAUTIQUE DE LOISINORD - CESSIION DE TERRAINS**  
**AU PROFIT DE LA COMMUNE DE NOEUX-LES-MINES**

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 :

Vu la délibération n°2023/BC058 en date du 27 juin 2023, par laquelle le Bureau communautaire a décidé la cession, à titre gratuit, du stade nautique (comprenant le skate park) Loisinord, au profit de la Commune de Noeux-les-Mines, cet équipement s'inscrivant dans le programme de développement urbain et relevant donc d'une gestion communale.

Afin de mener un projet cohérent de transfert du stade nautique, la Commune de Noeux-les-Mines souhaite également procéder à l'acquisition des terrains situés à toute proximité, en partie à usage de parking, cadastrés section AN n°302, 328 et 330 sis à Noeux-les-Mines, d'une superficie totale de 3 220 m<sup>2</sup>.

Il est proposé une cession au prix de 23 € du m<sup>2</sup>, soit un prix total arrondi à 74 000 € net vendeur, TVA en sus le cas échéant, conformément à l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 07 novembre 2023.

Vu la délibération en date du 13 avril 2023, par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de Noeux-les-Mines a approuvé le principe d'une acquisition à l'amiable sur la base de l'avis du Pôle d'évaluation domaniale.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Service du Quotidien, Administration Générale et Territoriale » du 12 février 2024, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession des terrains susvisés, aux conditions reprises ci-dessus, au profit de la Commune de Noeux-les-Mines, et autorise le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Eric LASSUE, notaire à Noeux-les-Mines. »

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 des terrains sis à Noeux-les-Mines, cadastrés section AN n°302, 328 et 330, soit une superficie totale de 3 220 m<sup>2</sup>, au profit de la Commune de Noeux-les-Mines, au prix de 23 € du m<sup>2</sup>, soit un prix total arrondi à 74 000 € net vendeur.

**AUTORISE** le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Eric LASSUE, notaire à Noeux-les-Mines.

**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**



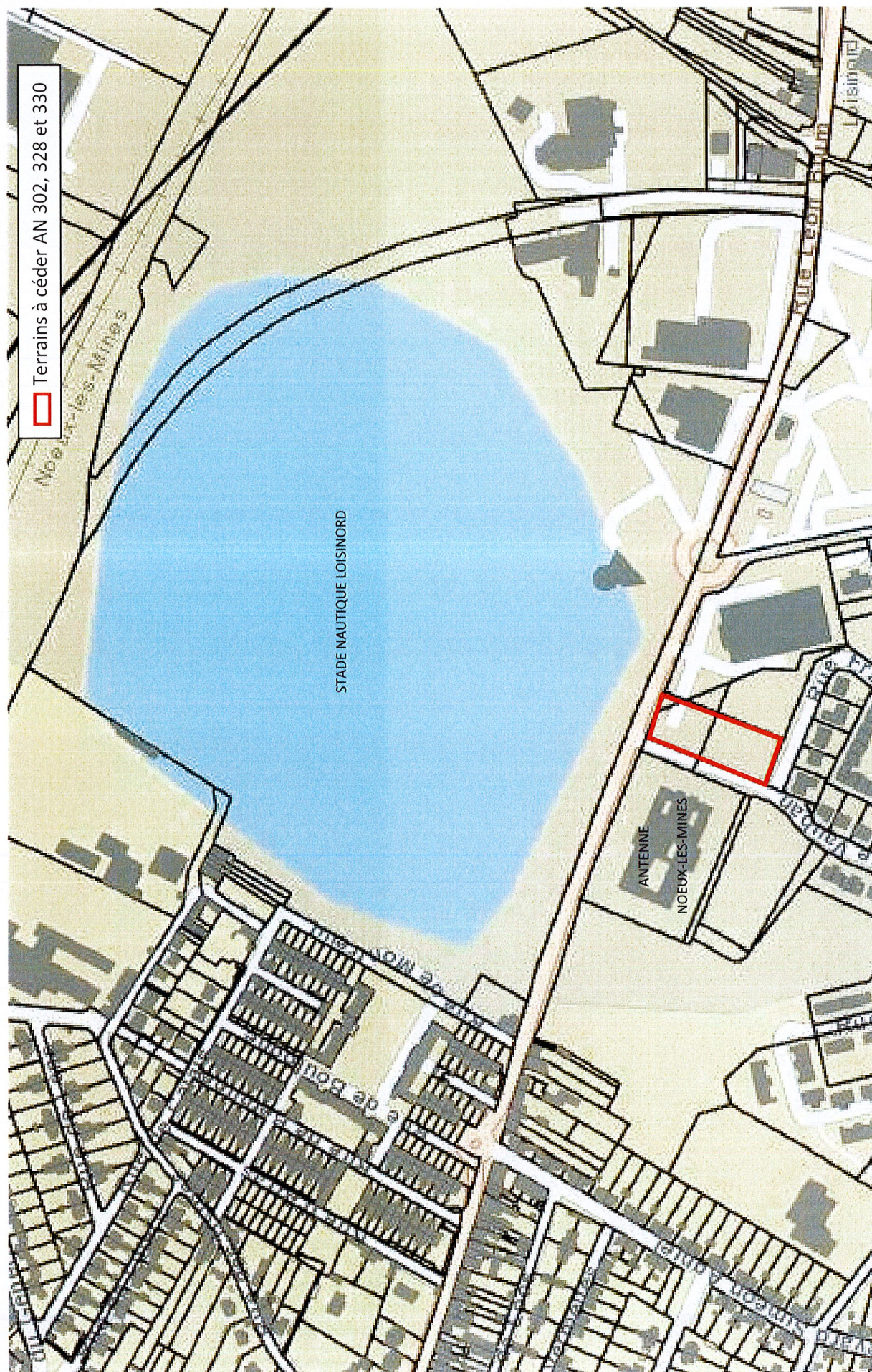
CESSION DE TERRAINS AU PROFIT DE LA COMMUNE DE NOEUX-LES-MINES

 Terrains à céder AN 302, 328 et 330





CESSION DE TERRAINS AU PROFIT DE LA COMMUNE DE NOEUX-LES-MINES



□ Terrains à céder AN 302, 328 et 330



Direction Générale des Finances Publiques

Le 7 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](mailto: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](mailto:franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 14432648

Réf OSE : 2023-62617-77261

## 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 AN 302 328 330

*Adresse du bien :* Rue Léon Blum 62290 Nœux-les-Mines

*Valeur :* 74 000 € 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 : Amandine CREPEL

## 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 :	03/11/2023
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 des parcelles décrites ci-dessous à la commune de Noeux les Mines en vue de la requalification du stade nautique

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

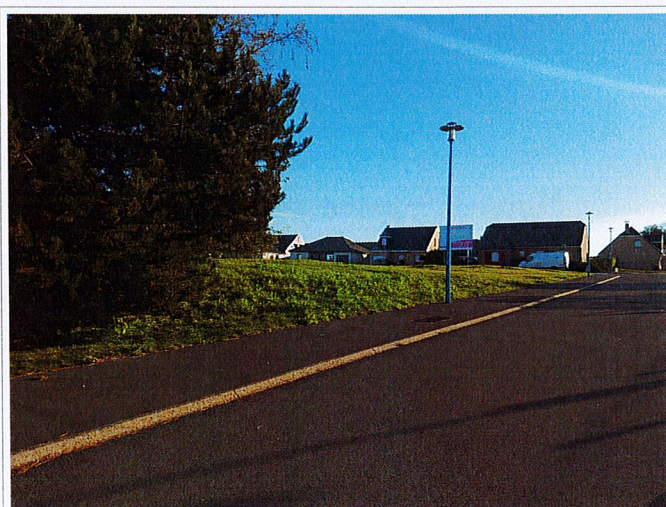
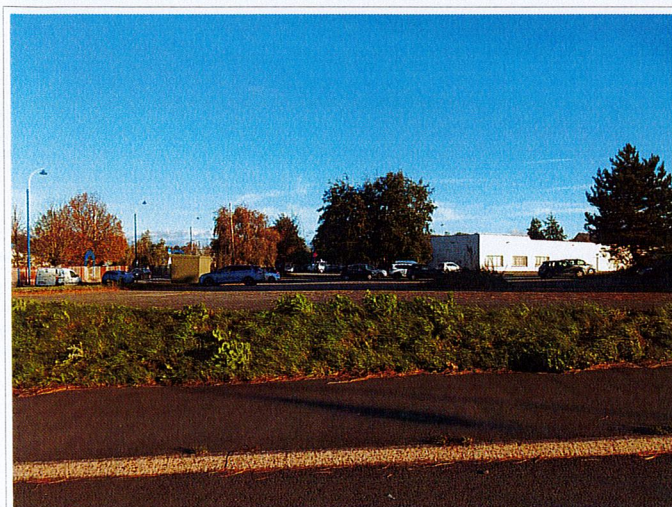


#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

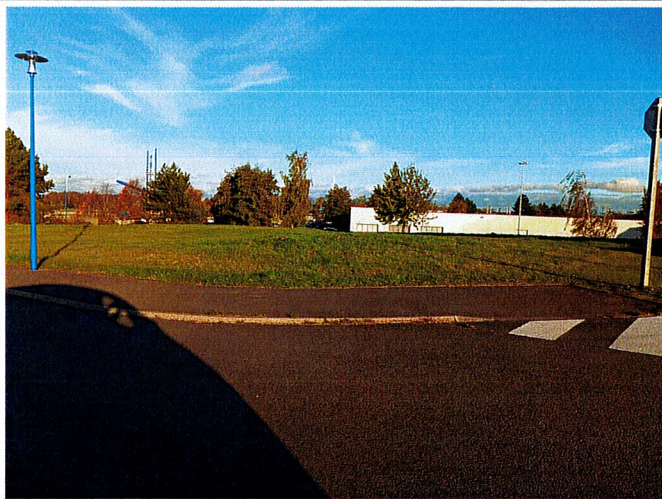
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NOEUX LES MINES	AN n°302, 328 et 330	Rue Léon Blum	3220 m <sup>2</sup>	Terrains en partie à usage de parking et en partie à aménager avec un talus entre les 2

#### CESSION DE TERRAINS AU PROFIT DE LA COMMUNE DE NOEUX-LES-MINES







## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR suite à acquisition en date du 27/12/2016 pour 74 000 €

### 5.2. Conditions d'occupation

libres d'occupation

## 6 - URBANISME

Zones UB et UC au PLU

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

Méthode comparative

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché TAB commerciaux

date	adresse	cad	surf	prix	€/ M2
23/05/22	FOUQ LES B	AC 333 335 336	9627	532455	55,3
16/09/20	BEUVRY	Bc 775 790	8776	438 800	50,0
18/12/19	NOEUX	Ao 307	2584	180880	70
16/07/19	NOEUX	Ao 51	779	84000	108
28/03/18	FOUQ LES B	AC 311 A 313	2201	91240	41,5
27/12/16	NOEUX	AN 302 328 330	3220	74000	23
30/07/15	NOEUX	AN 328 329 330	1880	43000	23
04/11/10	NOEUX	ao 307	2584	60000	23
09/10/08	NOEUX	AO 578 580 582	4977	100232	20



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

Ce terrain avait été valorisé en 2015 à 23 € HT / m<sup>2</sup> au regard de l'acte d'échange du 30/07/2015 qui valorisait les parcelles AN 328 329 330 à 23 € / m<sup>2</sup> et sachant que les dernières transactions recensées dans cette zone se chiffraient entre 20 et 23 € / m<sup>2</sup> (actes du 09/10/2008 et 04/11/2010)

Bien que les prix des TAB commerciaux soient très hétérogènes, l'étude de marché ci-dessus et plus particulièrement les 2 transactions réalisées en 2019 sur la zone Loisinord de Noeux montrent que les prix sont désormais nettement supérieurs.

Toutefois, compte tenu de l'origine de propriété relativement récente (acte du 27/12/2016) et sachant que ce terrain est destiné à être revendu à la commune de Noeux, ancien propriétaire, sera reconduite cette valeur de 23 € HT /m<sup>2</sup> soit 74 000 € HT pour les 3 220 m<sup>2</sup>

## 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 74 000 €.

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.

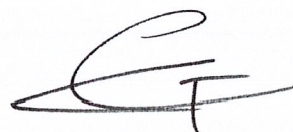
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 DANNELLY  
Inspecteur évaluateur