
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

Le mardi 25 juin 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 19 juin 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert (à partir de la question 17), DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Lélío, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile (à partir de la question 31), LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Joséphine, DELEPINE Michèle, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel (à partir de la question 8), DOUVRY Jean-Marie, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, JURCZYK Jean-François (à partir de la question 13), LECOMTE Maurice, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PHILIPPE Danièle, PRUVOST Marcel, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique (à partir de la question 9)

PROCURATIONS :

BOSSART Steve donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, BERRIER Philibert donne procuration à GACQUERRE Olivier (Jusqu'à la question 16) , SOUILLIART Virginie donne procuration à DUBY Sophie, DUPONT Jean-Michel donne procuration à LAVERSIN Corinne, HENNEBELLE Dominique donne procuration à OGIEZ Gérard, DELETRE Bernard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, DERUELLE Karine donne procuration à PÉDRINI Lélío, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PREVOST Denis donne procuration à SGARD Alain

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

DEBUSNE Emmanuelle, BECUWE Pierre, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, FURGEROT Jean-Marc, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno

Monsieur HANNEBICQ Franck est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
25 juin 2024

FONCIER ET URBANISME

COMMUNE DE FOUQUIÈRES-LEZ-BÉTHUNE - DÉSENCLAVEMENT DE
PARCELLES ET CONSTITUTION D'UNE UNITÉ FONCIÈRE - ÉCHANGE DE
TERRAINS AGRICOLES - MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION N°2022 BC050
DU 24 MAI 2022

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 :

Par délibération n°2022/BC050 en date du 24 mai 2022, le Bureau communautaire a décidé de procéder à un échange de terrains agricoles libres d'occupation avec la SAFER Hauts-de-France, dont le siège est à LILLE, 21 bis rue Jeanne-Maillotte, ces terrains s'avérant difficilement accessibles ou dépourvus d'accès.

La SAFER ayant depuis attribué à :

- l'Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée LECOMTE, dont le siège est à Hesdigneul-lès-Béthune (62196) 19 rue de la République, représentée par Mme Delphine CANESSE-LECOMTE, gérante,

- et à M. Alexandre CANESSE et Mme Delphine CANESSE-LECOMTE, son épouse, agriculteurs, demeurant 19, rue de la République à Hesdigneul (62196),

le terrain qui devait être échangé avec la Communauté d'Agglomération, il y a lieu de modifier ladite délibération.

En outre, M. et Mme CANESSE ont émis le souhait d'inclure dans l'échange une parcelle sise à Vaudricourt, cadastrée section ZB n°18 partie, d'une contenance d'environ 12 000 m², contiguë à la parcelle sise à Fouquières-lès-Béthune, cadastrée section ZB n°76, propriété de la Communauté d'Agglomération.

Cette réunion parcellaire permettrait d'homogénéiser la propriété de la Communauté d'Agglomération, il est proposé de procéder à l'échange suivant :

Terrains cédés par la Communauté d'Agglomération à titre d'échange à M et Mme CANESSE:

ZB n°74 sis à Fouquières-lès-Béthune (parcelle enclavée), d'une contenance cadastrale de 52 225 m²,

ZB n°75 p, sis à Fouquières-lès-Béthune (parcelle difficilement accessible), d'une contenance de 15 530 m² environ, sous réserve d'arpentage.

Terrains proposés à la Communauté d'Agglomération par l'EARL CANESSE et M. et Mme CANESSE :

ZB n°20 sis à Fouquières-lès-Béthune, d'une contenance cadastrale de 39 884 m²,
ZB n°18 partie sis à Vaudricourt, d'une contenance d'environ 12 000 m² à parfaire ou à diminuer après arpentage.

Les terrains à attribuer à la Communauté d'Agglomération aux termes de cet échange étant de contenance inférieure à celle des terrains à recevoir, une soulte, calculée sur la base de l'estimation produite par le pôle d'évaluation domaniale en date du 24 mai 2024, soit 1,50 euros du m² sera due à la Communauté d'Agglomération.

Le montant de cette soulte calculée en fonction des surfaces des biens échangés, sera déterminé après arpentage et division de la parcelle ZB n°18.

Les frais de l'acte à intervenir, qui sera reçu par Maître Blandine DERICQ, notaire à Béthune, seront supportés à hauteur de moitié par chaque échangiste.

Les frais liés à la division de la parcelle sise à Vaudricourt, cadastrée section ZB n°18, seront supportés, dans leur intégralité par M. et Mme CANESSE, propriétaires de ladite parcelle.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Service du Quotidien, Administration Générale et Territoriale » du 17 juin 2024, il est proposé à l'Assemblée de décider de l'échange desdits terrains, aux conditions reprises ci-dessus, et d'autoriser la signature par le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué, de l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Blandine DERICQ notaire à Béthune et de procéder au paiement des frais et honoraires correspondants, à hauteur de moitié.»

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 un échange de terrains avec :

- l'EARL CANESSE et M. et Mme CANESSE, dont le siège est à Hesdigneul-lès-Béthune (62196) 19 rue de la République, représentée par Mme Delphine CANESSE-LECOMTE, gérante,
 - et M. Alexandre CANESSE et Mme Delphine CANESSE-LECOMTE, son épouse, agriculteurs, demeurant à Hesdigneul (62196) 19 rue de la République,
- à savoir :

Terrains cédés par la Communauté d'Agglomération à titre d'échange :

ZB n°74 sis à Fouquières-lès-Béthune (parcelle enclavée), d'une contenance cadastrale de 52 225 m²,

ZB n°75 partie, sis à Fouquières-lès-Béthune (parcelle difficilement accessible), d'une contenance de 15 530 m² environ, sous réserve d'arpentage.

Terrains proposés à la Communauté d'Agglomération :

ZB n°20 sis à Fouquières-lès-Béthune, d'une contenance cadastrale de 39 884 m²,
ZB n°18 partie sis à Vaudricourt, d'une contenance d'environ 12 000 m² à parfaire ou à diminuer
après arpentage.

APPROUVE le versement d'une soulte calculée sur la base de 1,50 euros du m² due par
l'EARL CANESSE et M. et Mme CANESSE à la Communauté d'Agglomération.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte
authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Blandine DERICQ notaire à Béthune, dont les
frais seront supportés à hauteur de moitié par 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 : - 2 JUIL. 2024

Et de la publication le : - 2 JUIL. 2024
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,

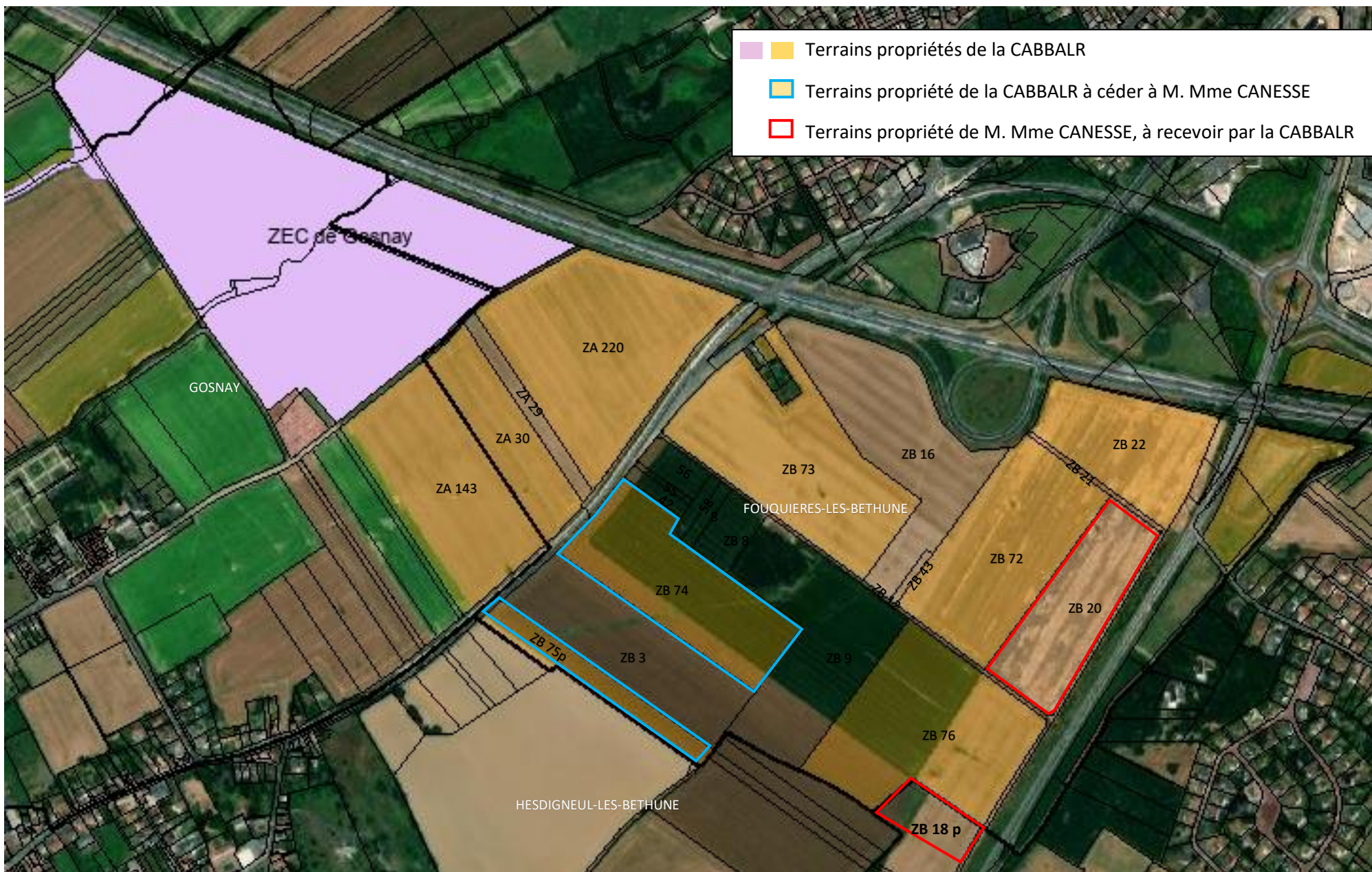


LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

ÉCHANGE DE TERRAINS SIS A FOUQUIÈRES-LES-BETHUNE ET VAUDRICOURT ENTRE LA CABBALR ET M. MME CANESSE
ZB N°20 ET ZB 18P PROPRIÉTÉ CANESSE CONTRE ZB N°74 ET 75P PROPRIÉTÉ DE LA CABBALR



Direction Générale des Finances Publiques

Le 24 mai 2024

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: 16795619

Réf OSE : 2024-62350-30962

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

<i>Nature du bien :</i>	Parcelles cadastrées ZB 20 (39884 m ²), ZB 18p (environ 12000 m ²), ZB n°74 (52225 m ²) et ZB n°75 p (15530 m ²)
<i>Adresse du bien :</i>	Fouquières-lès-Béthune
<i>Valeur :</i>	59 826 € HT pour la parcelle ZB 20 18 000 € HT pour la parcelle ZB 18p 78 338 € HT pour la parcelle ZB 74 23 925 € HT pour la parcelle ZB 75p Ces valeurs sont assorties 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 :	19/04/2024
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

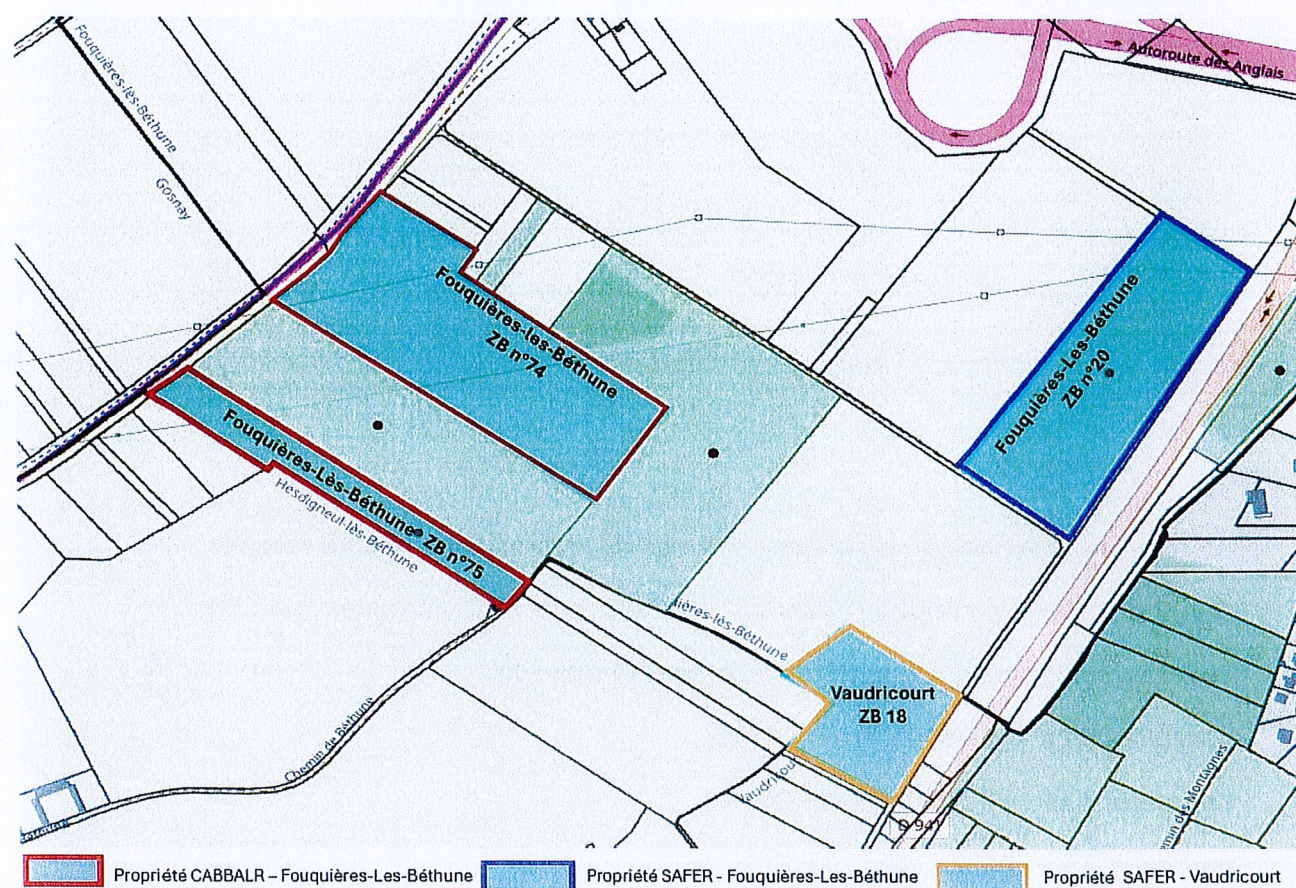
Évaluation des parcelles décrites ci-dessous en vue d'un échange

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Fouquières-lès-Béthune	ZB 20	Lieudit La Longue Sauce	39 884 m ²	Parcelle agricole libre
Vaudricourt	ZB 18p	Lieudit La Longue Sauce	Environ 12 000 m ²	Parcelle agricole libre
Fouquières-lès-Béthune	ZB 74	Lieudit La Longue Sauce	52 225 m ²	Parcelle agricole libre
Fouquières-lès-Béthune	ZB 75p	Lieudit La Longue Sauce	15 530 m ²	Parcelle agricole libre



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

SAFER (ZB 20 et 18p) et CABBALR (ZB 74 et 75p)

5.2. Conditions d'occupation

Libres d'occupation

6 - URBANISME

Zone A au PLU de Fouquieres les Bethune

Cette zone correspond aux zones, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou qui accueillent des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché terres libres

27/04/2023	LOCON	AH 569	5784	8 676	1,50
19/04/2021	LOCON	Ze 40	3895	6 000	1,54
30/11/22	hesdigneul	Za 34	4697	7750	1,65
04/04/2022	NOEUX	ZA 39	10514	18850	1,79
27/05/2021	LABOURSE / SAILLY / ANNEQUIN	Za 126 191 zb 5 6 90 129 zh 15	396103	594154	1,50
03/05/2021	hinges	AD 3 6 128...	18601	31 622	1,70
03/05/2021	MONT BERNANCHON	AV 1	13437	22 843	1,70
20/04/21	maisnil	ZH 24	18577	27870	1,50
18/03/2021	oblighem	A 182	4060	5 400	1,3
13/04/21	HESDIGNEUL	ZA 12	3854	5010,2	1,30
				moyenne	1,55
				mediane	1,52

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

Au vu de l'étude de marché ci-dessus, peut être reconduite la valeur de 1,50 € / m².

Ces 4 parcelles peuvent donc être estimées comme suit :

- parcelle ZB 20 (39 884 m²) : 59 826€
- parcelle ZB 18p (12 000 m²) : 18 000 €
- parcelle ZB 74 (52 225 m²) : 78 338 €
- parcelle ZB 75p (15 530 m²) : 23 925 €

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 de ces 4 parcelles est arbitrée comme suit :

- parcelle ZB 20 (39 884 m²) : 59 826€
- parcelle ZB 18p (12 000 m²) : 18 000 €
- parcelle ZB 74 (52 225 m²) : 78 338 €
- parcelle ZB 75p (15 530 m²) : 23 925 €

Ces valeurs sont exprimées hors taxe et hors droits et assorties 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.

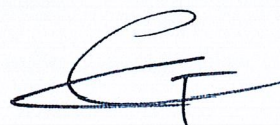
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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