

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

Le mardi 24 septembre 2024, 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 18 septembre 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve (à partir de la question 12), SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie (à partir de la question 13), DE CARRION Alain, PÉDRINI Lélío (à partir de la question 5), CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELBECQUE Benoît (à partir de la question 5), DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky (à partir de la question 13), BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine (à partir de la question 5), DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Joséphine (à partir de la question 11), DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DERUELLE Karine, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, HERBAUT Emmanuel (à partir de la question 15), JURCZYK Jean-François (à partir de la question 12), 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, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy (à partir de la question 10), SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, TASSEZ Thierry, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

LAVERSIN Corinne donne procuration à LECONTE Maurice, LEMOINE Jacky donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à LECLERCQ Odile, THELLIER David donne procuration à DEROUBAIX Hervé, IDZIAK Ludovic donne procuration à DE CARRION Alain, DESQUIRET Christophe donne procuration à MEYFROIDT Sylvie, 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 :

*DEBUSNE Emmanuelle, BECUWE Pierre, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel,
DELHAYE Nicole, FLAHAUT Jacques, FURGEROT Jean-Marc, LEVENT Isabelle,
MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno*

Madame DUBY Sophie est élue Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
24 septembre 2024

FONCIER ET URBANISME

COMMUNE DE CALONNE-RICOUART –
CESSION D'UN IMMEUBLE À USAGE D'HABITATION

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 :

La Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane est propriétaire d'une une maison vétuste, à usage d'habitation, sise à Calonne-Ricouart, 117 rue de Cauchy, érigée sur un terrain cadastré section AM n°136 pour une contenance cadastrale de 1 531 m²,

Le maintien de cet immeuble dans le patrimoine de la Communauté d'Agglomération ne présentant pas d'intérêt, le Pôle d'évaluations domaniales, par avis en date du 30 octobre 2023, en a estimé la valeur vénale à 40 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit une estimation basse de 36 000 €.

La délibération du Bureau communautaire n°2024/BC073 en date du 25 juin 2024, a décidé notamment de la cession de cet immeuble, selon estimation des Domaines, et a autorisé la signature du compromis de vente préalable et de l'acte authentique de vente à recevoir.

Par décision de Président n°2024-500 du 28 juin 2024, il a été décidé de la signature d'un mandat de mise en vente auprès de Me BULOT, notaire à Auchel, et de Me GUILBERT, notaire à Bruay-La Buisnière, aux fins de rechercher un acquéreur pour ledit immeuble selon les conditions sus-énoncées.

Dans le cadre de l'exercice de ce mandat de mise en vente, Maître Richard BULOT a reçu une proposition d'achat émanant de Monsieur Aurélien LEBECQ, demeurant à Burbure (62151) 78 rue des Bucquoires, au prix de 36 000 euros net vendeur, droits et émoluments des actes notariés afférents à la négociation et à la vente de cet immeuble en sus, à la charge de l'acquéreur. Cette offre d'achat, correspondant à la fourchette basse de l'évaluation des Domaines, peut se justifier par les récentes dégradations constatées dans l'immeuble (portes et volets endommagés, vol de tuyaux notamment).

Suite à l'avis favorable de la Commission « Services du Quotidien, Administration Générale et Territoriale » du 16 septembre 2024, il est proposé à l'Assemblée de décider de la cession de l'immeuble susvisé, au prix de 36 000 euros net vendeur, conformément à l'estimation établie par le Pôle d'évaluations domaniales, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique, qui sera reçu par Maître Richard BULOT, notaire à Auchel.»

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 de la cession de l'immeuble sis à Calonne-Ricouart, 117 rue de Cauchy, érigé sur un terrain cadastré section AM n°136 pour une contenance cadastrale de 1 531 m², au profit de Monsieur Aurélien LEBECQ, demeurant à Burbure (62151) 78 rue des Bucquoires, au prix de 36 000 euros net vendeur, droits et émoluments des actes notariés afférents à la négociation et à la vente de cet immeuble en sus, à la charge de l'acquéreur,

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique, qui sera reçu par Maître Richard BULOT, notaire à Auchel.

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 OCT. 2024

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



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

CESSION D'UN IMMEUBLE SIS À CALONNE RICOUART – 117 RUE DE CAUCHY



Maxar, Micro



Immeuble cadastré section AM n°136 – 117 rue de Cauchy à Calonne-Ricouart

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30/10/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

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

Pôle d'évaluation domaniale

5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 64 47 01
Réf DS: 14114975
Réf OSE 2023-62194-72628

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE
HÔTEL COMMUNAUTAIRE
100 AVENUE DE LONDRES
BP40548
62400 BETHUNE

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>	Immeuble à usage d'habitation
<i>Adresse du bien :</i>	117 rue de CAUCHY 62 470 CALONNE-RICOUART
<i>Valeur :</i>	40 000 €, 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

Service consultant : CABBALR

affaire suivie par : Mme Pascale QUESTE

2 - DATE

de consultation : 19/09/2023

de délai négocié:

de visite: 25/10/2023

de dossier en état :

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

La Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane souhaite céder un immeuble à usage d'habitation entré dans son patrimoine aux termes d'un legs constaté par acte notarié en date du 19 juillet 2023.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Zone isolée

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

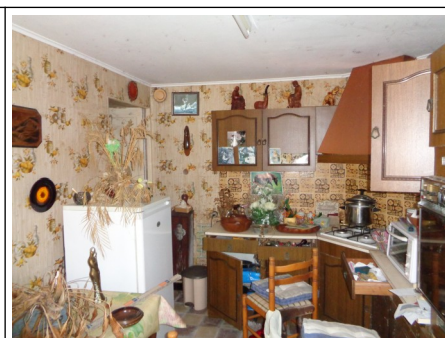
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CALONNE-RICOUART	AM n°136	117 Rue de Cauchy 62470 Calonne-Ricouart	65 m ²	maison



4.4. Descriptif

Immeuble à usage d'habitation, d'environ 65 m² habitables sur et avec 1 531 m² de terrain, comprenant 3 pièces principales, WC, salle de bain et cuisine. Chauffage central (gaz de ville). Menuiseries extérieures PVC double vitrage 1ère génération. Dépendance, garage 1 voiture (couverture fibrociment). Cave.

Immeuble est à rénover entièrement : électricité, isolation, sol...



Pièce entrée



Salon-salle à manger



chambre



Salle d'eau

4.5. Surfaces du bâti

65 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CABBALR

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La partie bâtie figure en zone Nh du PLU, le surplus (jardin) en zone A.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

La recherche géographique a été limitée à la seule commune de Calonne-Ricouart.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
194//AB/453//	CALONNE RICOUART	66 RUE AUGUSTE DELATTRE	30/08/2023	160	72	40 000	555,56
194//AI/76//	CALONNE RICOUART	9 RUE DE BLANGY	05/05/2021	101	60	30 000	500
194//AB/543//	CALONNE RICOUART	5 RUE DE L EGLISE	05/09/2022	109	85	83 000	976,47
194//AL/191//	CALONNE RICOUART	16 RUE DE LA GARE	06/08/2021	93	80	61 000	762,5
194//AK/67//	CALONNE RICOUART	5 RUE D OURTON	07/10/2022	441	60	57 416	956,93
194//AI/101//	CALONNE RICOUART	17 RUE DES PRESLES	27/07/2021	533	82	81 000	987,8

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	750,10	762,50	500,00	987,80
2022	janvier-décembre	966,70	966,70	956,93	976,47
2023	janvier-septembre	555,56	555,56	555,56	555,56
Synthèse		789,88	859,71	500,00	987,80

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Toutes les transactions observées ont été relevées sur Calonne-Ricouart. Elles concernent des transactions d'immeubles à usage d'habitation dont la surface habitable est comprise entre 60 et 85 m².

La fourchette des prix observés varie entre 500 et 987 €/m²

Au vu de la visite et de l'état de l'immeuble, les deux transactions les plus proches sont celles des 05/05/2021 et 30/08/2023.

En l'espèce il est proposé de retenir un prix de 600 €/m²

Soit une estimation de 40 000 € (valeur arrondie)

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 **40 000 € HT**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 36 000 € .

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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 blue ink, appearing to read 'Piechowiak', with a long horizontal stroke extending to the right.

Sébastien PIECHOWIAK
Inspecteur 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.