
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

Le mardi 3 décembre 2024, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme, 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 27 novembre 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Lélío, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELBECQUE Benoît, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUBY Sophie, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel (à partir de la question 3), LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BECUWE Pierre (à partir de la question 3), BERTIER Jacky (à partir de la question 11), BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DELANNOY Marie-Joséphine (à partir de la question 6), DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DEMULIER Jérôme (à partir de la question 12), DERICQUEBOURG Daniel, DERUELLE Karine, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, FURGEROT Jean-Marc, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, JURCZYK Jean-François (à partir de la question 7), LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, MACKÉ Jean-Marie, MALBRANQUE Gérard, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic (à partir de la question 19), PHILIPPE Danièle, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUVOST Marcel (à partir de la question 6), QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy (à partir de la question 4), SGARD Alain, TASSEZ Thierry, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

LEMOINE Jacky donne procuration à DAGBERT Julien, DEBUSNE Emmanuelle donne procuration à LEFEBVRE Nadine, DUCROCQ Alain donne procuration à VERWAERDE Patrick, DEFEBVIN Freddy donne procuration à DEROUBAIX Hervé, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, LOISON Jasmine donne procuration à BLONDEL Marcel, MARIINI Laetitia donne procuration à LECONTE Maurice

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

SOUILLIART Virginie, BARROIS Alain, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DECOURCELLE Catherine, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, HERBAUT Emmanuel, LEVENT Isabelle, MAESELE Fabrice, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, MATTON Claudette, OPIGEZ Dorothée, SANSEN Jean-Pierre, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno

Monsieur DELBECQUE Benoît est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
3 décembre 2024

FONCIER ET URBANISME

AMENAGEMENT DU PÔLE GARE D'ISBERGUES - ACQUISITION ET
TRANSFERT DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAUTAIRE 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 06 décembre 2022 :

Priorité n°2 : S'adapter aux conséquences du changement climatique et protéger la nature.

Enjeu : Réduire sensiblement la part modale de la voiture individuelle grâce aux transports collectifs, connectés, autonomes, partagés et solidaires.

La Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane exerce la compétence facultative « Opérations d'aménagement destinées à la mise en valeur ou à l'amélioration du fonctionnement d'un équipement qui est d'intérêt communautaire au titre d'une compétence obligatoire ou optionnelle, et/ou d'un équipement ou d'un site structurant pour l'agglomération ».

Par délibération n°2017/CC139 du 17 mai 2017, le Conseil communautaire a étendu cette compétence à l'opération d'aménagement d'un pôle d'échange multimodal au niveau de la gare d'Isbergues.

Par délibération n°2019/CC176 du 13 novembre 2019, le Conseil communautaire a approuvé le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle de cette opération.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération doit se rendre propriétaire de diverses parcelles communales détaillées aux plans et état parcellaire ci-annexés.

Les modalités de transfert et de cession ont été adoptées par délibération du Conseil municipal de la commune d'Isbergues en date du 03 octobre 2024 sur les bases suivantes :

- d'une part, un transfert à titre gratuit, s'agissant de la rue de la gare et des deux parkings attenants, appartenant au domaine public routier communal (repris au cadastre section 575 AH n°888, 933, 946 et 948) ainsi que les parcelles récemment intégrées au Domaine public communal, à l'issue d'une procédure d'alignement. Il est rappelé que les biens immobiliers relevant du domaine public peuvent être transférés entre personnes publiques, à titre gratuit et sans déclassement préalable, lorsqu'ils sont destinés à intégrer le domaine public de la personne publique qui les acquiert. Dans ce cas, l'évaluation domaniale n'est pas requise au préalable

- d'autre part, s'agissant des trois parcelles non bâties relevant de son domaine privé communal et reprises au cadastre section 575 AH n°s 439, 440 et 925, d'une surface cadastrale totale de 733 m²: Celles-ci ont été évaluées le 6 septembre 2024 à 50 000 euros HT. Toutefois, les terrains ayant été acquis bâtis le 29 décembre 2016 au prix de 115 000 euros par la Ville d'Isbergues, qui a procédé depuis à ses frais à la démolition de la maison d'habitation qui y était érigée, il est proposé d'acquérir l'ensemble immobilier au prix d'achat acquitté par la Ville à la signature de l'acte: à savoir 115 000 € net vendeur.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Aménagement, Transports et Urbanisme » du 18 novembre 2024, il est proposé à l'Assemblée de décider du transfert à titre gratuit dans le domaine public communautaire la rue de la gare et des parkings attenants, repris au cadastre de la commune d'Isbergues, section 575 AH n°s 888, 933, 946 et 948, et d'acquérir au prix de 115 000 € les terrains cadastrés 575 AH n°s 439, 440 et 925 et autorise le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune, les frais notariés 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 du transfert à titre gratuit dans le domaine public communautaire la rue de la gare et des parkings attenants, repris au cadastre de la commune d'Isbergues, section 575 AH n°s 888, 933, 946 et 948, et d'acquérir au prix de 115 000 € les terrains cadastrés 575 AH n°s 439, 440 et 925.

AUTORISE : le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune.

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 : - **9 DEC. 2024**

Et de la publication le : **10 DEC. 2024**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

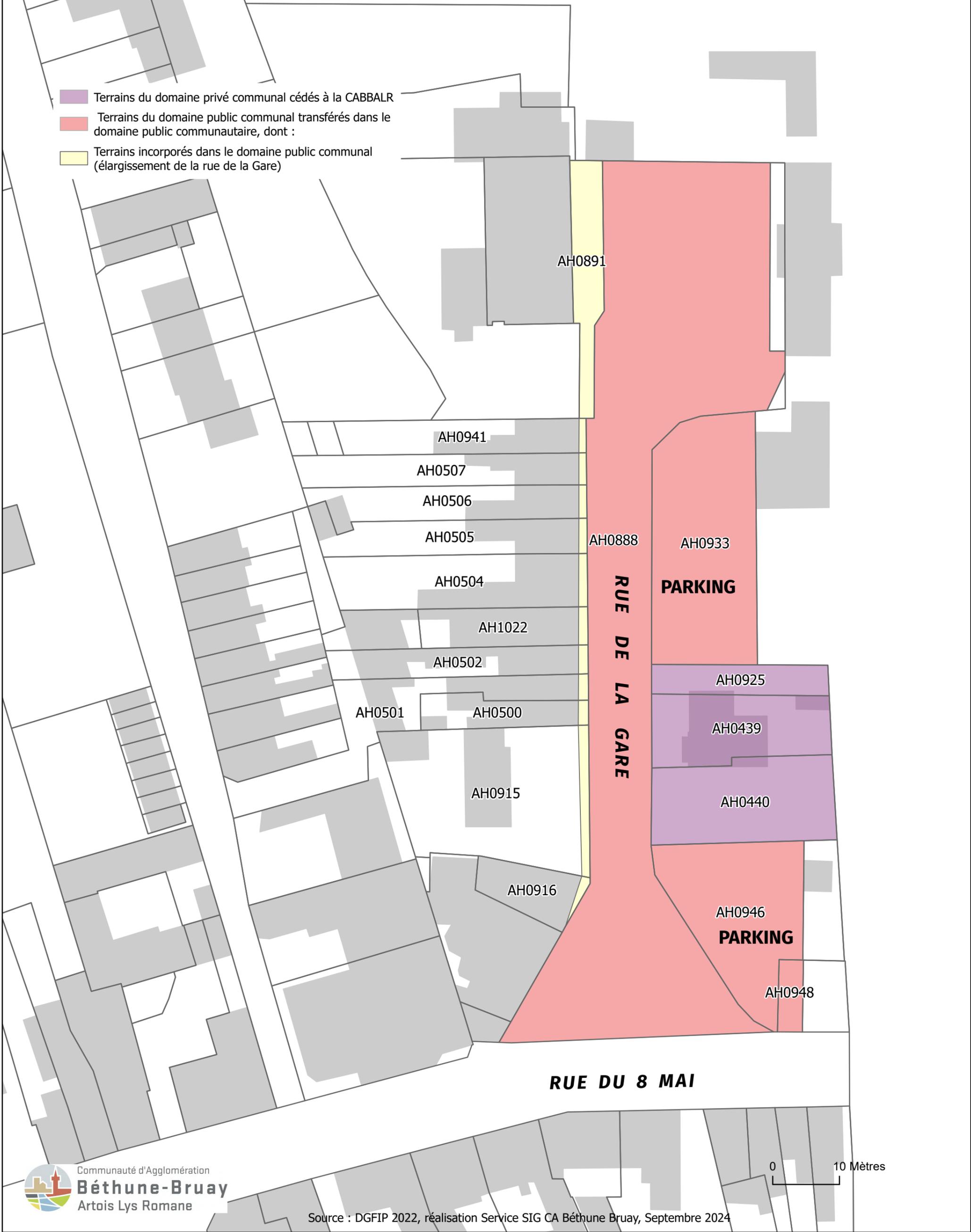
Aménagement du quartier de la Gare à Isbergues

Plan parcellaire des propriétés à céder ou à transférer

N



-  Terrains du domaine privé communal cédés à la CABBALR
-  Terrains du domaine public communal transférés dans le domaine public communautaire, dont :
-  Terrains incorporés dans le domaine public communal (élargissement de la rue de la Gare)



ANNEXE N°4

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique Immeuble FOCH.

Service : Service Local du Domaine

Adresse : 5 RUE DU DOCTEUR BRASSART - S.P. 15 62034 ARRAS
CEDEX

Téléphone : 03.21.21.27.40

Fax : 03.21.21.27.41

Le 25/11/16

Monsieur le Maire

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : WOLAK Jean-Luc

Téléphone : 03.21.98.76.88

Courriel : joan-luc.wolak@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2016-473V3133

à

Hôtel de Ville

37, rue Jean Jaurès

BP 27

62330 Isbergues

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : DIA RUE DE LA GARE.

ADRESSE DU BIEN : ISBERGUES, 1 RUE DE LA GARE. PARCELLES CADASTRÉES SECTION 575 AH N° 439, 440 ET 925 POUR 733 M².

VALEUR VÉNALE : 115 000,00 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Mairie d'Isbergues.

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Ref : SEC/ESTIM/AB/16-234.

2 – Date de consultation

: 24/11/16

Date de réception

: 24/11/16

Date de visite

: 25/11/16

Date de constitution du dossier « en état »

: 24/11/16

3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de préemption.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : PARCELLES CADASTRÉES SECTION 575 AH N° 439, 440 ET 925 POUR 733 M².

Description du bien : *Maison individuelle en briques et couverture de tuiles. 3 niveaux sur cave. Extension en parpaings.*

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Monsieur POTIER Aurélien.
- situation d'occupation : Libre.

6 - URBANISME ET RESEAUX

UD, présence de réseaux.

7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

Bien estimé à 115 000,00 €.

8 - DUREE DE VALIDITE

18 mois.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIERES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Jean-Luc WOLAK

Evaluateur du Domaine

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.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 6 septembre 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 Maire
Hôtel de Ville
62330 ISBERGUES

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 19559248

Réf OSE : 2024-62473-62436

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://www.collectivites-locales.gouv.fr\)](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)

Nature du bien : Terrain cadastré 575 AH 439, 440 et 925

Adresse du bien : 1 rue de la gare 62330 Isbergues

Valeur : 50 000 € 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

Commune d'Isbergues

affaire suivie par : Véronique CORDONNIER

2 - DATES

de consultation :	23/08/2024
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 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

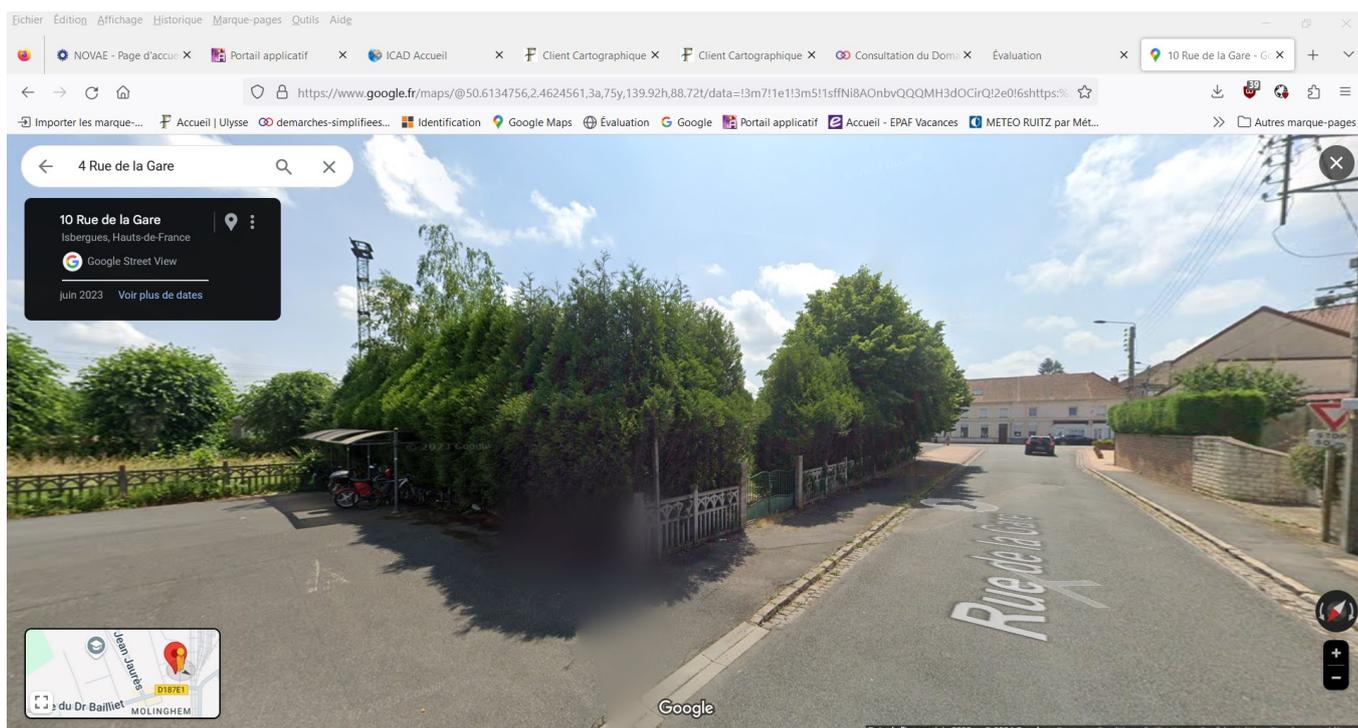
Cession du terrain décrit ci-dessous à la CABBALR

¹ 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
ISBERGUES	575 AH 439, 440 et 925	1 rue de la gare	733 m ²	Ces 3 parcelles forment une unité foncière constituant désormais un terrain à bâtir offrant une facade de 27 m sur rue et situé à côté de la gare sncf. Cet ensemble était précédemment encombré d'une maison d'habitation dont le coût de démolition a été supporté par la commune (plus de 21000 € TTC) qui avait préempté cette habitation pour 115 000 €



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble

Commune d'Isbergues

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone UD au PLU

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
473//AL/ 196//	ISBERGUES	RUE EMILE ZOLA	10/10/2022	558	30 000	53,76
473//AI/239//	ISBERGUES	LES SABLONS SUD	01/08/2023	427	21 500	50,35
473/110/AE/ 207//	ISBERGUES	LES AULNES	16/10/2021	825	55 000	66,67
391//AB/ 807//	GUARBECQUE	LE PONT BLEU EST	18/02/2022	1284	75 000	58,41
391//AB/ 806//	GUARBECQUE	LE PONT BLEU EST	11/03/2022	1300	75 000	57,69
391//AB/ 808//	GUARBECQUE	LE PONT BLEU EST	07/05/2022	1272	75 000	58,96

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	août-décembre	66,67	66,67	66,67	66,67
2022	janvier-décembre	57,21	58,05	53,76	58,96
2023	janvier-décembre	50,35	50,35	50,35	50,35
Synthèse		57,64	58,05	50,35	66,67

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

Compte tenu de la largeur de façade importante, on retiendra la valeur haute de l'étude de marché ci-dessus soit 67 € HT / m².

Appliquée aux 733 m², on obtient une valeur de 49 111 € arrondie à 50 000 €

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 **50 000 €**.

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 et par délégation,



Franck DANNELY

Inspecteur évaluateur