
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

Le mardi 18 octobre 2022, 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 12 octobre 2022, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, PÉDRINI Léo, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DEPAEUW Didier, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, EDOUARD Eric, GIBSON Pierre-Emmanuel, HENNEBELLE Dominique, LECLERCQ Odile, MANNESSIEZ Danielle, MEYFROIDT Sylvie, MULLET Rosemonde, , OGIEZ Gérard (à partir de la question 5) , SELIN Pierre, ALLEMAN Joëlle, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BOUVART Guy, CANLERS Guy, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DEMULIER Jérôme, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, DUBY Sophie, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, JURCZYK Jean-François Gérard (à partir de la question 14) LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MAESELE Fabrice, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PICQUE Arnaud, PRUVOST Marcel, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, DAGBERT Julien donne procuration à BOSSART Steve, IDZIAK Ludovic donne procuration à EDOUARD Eric, DRUMÉZ Philippe donne procuration à DEROUBAIX Hervé, OGIEZ Gérard donne procuration à MEYFROIDT Sylvie (jusqu'à la question 4), BARROIS Alain donne procuration à DEFEBVIN Freddy, BERTIER Jacky donne procuration à PÉDRINI Léo, FLAHAUT Jacques donne procuration à PICQUE Arnaud, FLAJOLET André donne procuration à HENNEBELLE André, JURCZYK Jean-François donne procuration à LECONTE Maurice(jusqu'à la question 13) , MALBRANQUE Gérard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, OPIGEZ Dorothee donne procuration à PRUVOST Marcel, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PHILIPPE Danièle donne procuration à VOISEUX Dominique

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

BERRIER Philibert, SOUILLIART Virginie, DEBUSNE Emmanuelle, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, LEFEBVRE Nadine, BECUWE Pierre, BRAND Hervé, CASTELL Jean-François, CLAIRET Dany, CLEMENT Jean-Pierre, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Josephe, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DESQUIRET Christophe, DUPONT Yves, FURGEROT Jean-Marc, HANNEBICQ Franck, HERBAUT Jacques, HOCQ René, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno

Monsieur DEMULIER Jérôme est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
18 octobre 2022

FONCIER ET URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT DU POLE GARE SUR LA COMMUNE D'ISBERGUES
- ACQUISITION DE TERRAINS SIS A ISBERGUES, PROPRIETES
DES CONSORTS DUCATEZ

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Par délibération du Conseil communautaire du 17 mai 2017, la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane a étendu 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 en date du 13 novembre 2019, le Conseil Communautaire a décidé d'approuver le périmètre de l'opération « Pôle gare d'Isbergues », le programme de l'opération ainsi que l'enveloppe financière prévisionnelle.

Depuis cette date, la Communauté d'Agglomération a entamé des négociations amiables avec les propriétaires concernés par l'opération et notamment pour les terrains sis à ISBERGUES, cadastrés section 575 AH n°540, 541, 999, 1027 et 1030, d'une superficie totale de 7 204 m², concernés, pour partie, par l'emprise du projet.

Parallèlement, différentes sociétés et acteurs sociaux de l'habitat ont manifesté leur intérêt pour ces terrains, parmi lesquels la société Flandre Opale Habitat et la société SASU Nord Aménagement Conseil, société spécialisée en aménagement foncier, construction et promotion immobilière.

Cette dernière, dont le siège est à LOMME, 7 rue Roger Marcon, a ainsi recueilli le 1er juillet 2021 une promesse unilatérale de vente des époux DUCATEZ Henri et Nadine, domiciliés tous deux à ISBERGUES (62330), 142 A rue du 11 novembre.

Ces terrains étant nécessaires à la réalisation, par la Communauté d'Agglomération, d'aménagements structurants pour le désenclavement du pôle gare à court terme, il est proposé, avec l'accord du bénéficiaire, de faire usage de la faculté de substitution stipulée dans la promesse unilatérale de vente.

Il est précisé que l'exercice de cette faculté de substitution impose d'accepter les modalités conventionnelles de cet engagement, lesquelles sont conformes à l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 28 septembre 2022 : à savoir :

- Condition suspensive d'obtention des autorisations administratives de construire et/ou d'aménager,

- Durée de 17 mois, avec faculté de prorogation de 12 mois, dans l'hypothèse où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées,
- Prix de 150 000 euros HT, auquel s'ajoutera la Commission d'intermédiaire d'un montant de 4 500 euros, à verser à Madame Patricia MASSON, mandataire indépendant du réseau 3%.com.

Par ailleurs, il est précisé que Flandres Opale Habitat, dont le siège est à DUNKERQUE, 51 rue Poincaré, a d'ores et déjà manifesté un engagement d'acquérir 42 % de cette emprise (soit 3 000 m² des 7 204 m² concernés) afin de mener à bien son projet de construction de 11 logements à cet endroit, une fois les aménagements structurants délimités par la Communauté d'Agglomération.

Dans ces conditions, il est proposé de se substituer au bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente aux modalités financières susvisées : soit 150 000 euros, prix auquel s'ajoutera la Commission d'intermédiaire de 4500 euros.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Aménagement, Transports et Urbanisme » du 03 octobre 2022, il est proposé à l'Assemblée :

- de se substituer au bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente signée par les consorts DUCATEZ le 1^{er} juillet 2021,
- de décider l'acquisition des terrains sis à Isbergues, cadastrés section 575 AH n°540, 541, 999, 1027 et 1030, d'une superficie totale de 7 204 m², aux conditions susvisées,
- d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer tout acte y afférent et notamment l'acte authentique à recevoir par Maître BONNET, notaire à Norrent-Fontes.

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 se substituer au bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente signée par les consorts DUCATEZ le 1er juillet 2021.

DECIDE l'acquisition des terrains sis à Isbergues, cadastrés section 575 AH n°540, 541, 999, 1027 et 1030, d'une superficie totale de 7 204 m², aux conditions susvisées, concernés pour partie par l'emprise du projet, au prix de 150 000 € HT, auquel s'ajoutera la Commission d'intermédiaire d'un montant de 4 500 €, à verser à Madame Patricia MASSON, mandataire indépendant du réseau 3%.com.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer tout acte y afférent et notamment l'acte authentique à recevoir par Maître BONNET, notaire à Norrent-Fontes.

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 au recueil des actes administratifs de la collectivité.

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 : **20 OCT. 2022**

Et de la publication le : **21 OCT. 2022**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



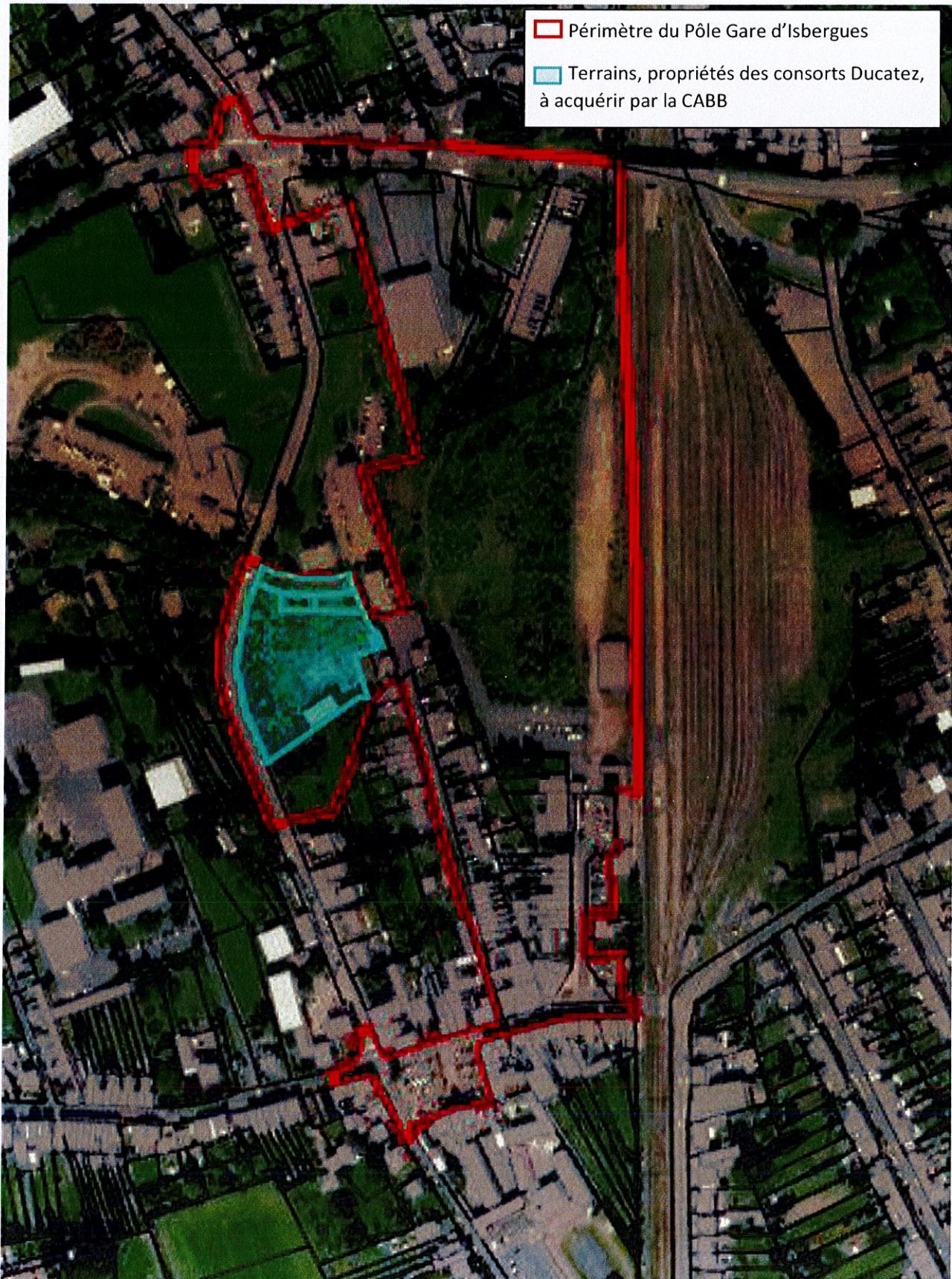
LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

PROJET D'AMENAGEMENT DU POLE GARE SUR LA COMMUNE D'ISBERGUES

ACQUISITION DE TERRAINS SIS A ISBERGUES, PROPRIETES DES CONSORTS DUCATEZ



**Direction départementale des Finances Publiques
du Pas-de-Calais**

Le 28/09/2022

Pôle d'évaluation domaniale

Immeuble Foch 5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 51 91 91
mél.:ddfip62.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène Roche

téléphone : 03 21 98 76 88
courriel: helene.roche1@dgifp,finances.gouv.fr

Réf. DS:9974288

Réf OSE : 2022-62473-70764

Le Directeur départemental des Finances
publiques

à

Monsieur le Président

de la Communauté d'agglomération de
Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrains encombrés cadastrés
575 AH n°540-541-999-1027-1030 pour 7 204 m²

Adresse du bien : Rue du Tonkin 62330 Isbergues

Valeur vénale : 140 000€ libre d'occupation

**Une marge d'appréciation de 15 % permettant des conditions
financières s'écartant de la valeur vénale est octroyée**

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane
affaire suivie par : Pascale Queste

2 - DATE

de consultation : 22/09/2022

de réception : 22/09/2022

de visite : bureau

de dossier en état : 22/09/2022

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET 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.

Aménagement du « Pôle gare » . Compétence Attractivité et Développement du Territoire - Réalisation d'une opération d'aménagement d'un pôle gare sur la commune d'Isbergues

Demande d'actualisation de l'avis délivré le 26/02/2020 (2020-473V0005) pour 94 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles encombrées cadastrées 575 AH n°540-541-999-1027-1030 pour 7 204 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : M. et Mme DUCATEZ-FREMAUX

Situation locative : libre d'occupation

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU : UD

Zone urbaine mixte de densité moyenne.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 140 000 €.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 160 000 €

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de **18 mois** et/ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a vertical stroke crossing it in the middle, and a small loop at the top of the vertical stroke.

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.