

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

*Le mardi 26 septembre 2023, 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 20 septembre 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Lélío, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe (à partir de la question 10), DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel (à partir de la question 7), LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine (à partir de la question 5), MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse (à partir de la question 5), BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, FLAJOLET André (à partir de la question 8), FURGEROT Jean-Marc, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LECOMTE Maurice, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PHILIPPE Danièle, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique*

**PROCURATIONS :**

*DAGBERT Julien donne procuration à LEMOINE Jacky, SOUILLIART Virginie donne procuration à LAVERSIN Corinne, DELANNOY Alain donne procuration à DELECOURT Dominique, MARIINI Laetitia donne procuration à GACQUERRE Olivier, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*CHRETIEN Bruno, DEBUSNE Emmanuelle, DUPONT Jean-Michel, EDOUARD Eric, SELIN Pierre, BECUWE Pierre, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, CRETEL Didier, DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Joséphé, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, DUPONT Yves, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, HOCQ René, LEGRAND Jean-Michel, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, ROBIQUET Tanguy, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno*

*Monsieur DEBAECKER Olivier est élu Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*

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

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**26 septembre 2023**

**FONCIER ET URBANISME**

**PROJET DE REALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE "LA COQUELINE" A AMETTES - ACQUISITION DE PARCELLES AGRICOLES**

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 :

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

Enjeu : Protéger les habitants des risques naturels et technologiques.

Dans le cadre de la compétence « Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L.211-7 du Code de l'environnement », la Communauté d'Agglomération projette de réaliser une Zone d'Expansion de Crue dite ZEC de la Coqueline sur la commune de Amettes.

La réalisation de ce projet nécessite de procéder notamment à l'acquisition de parcelles de terres agricoles, en nature de près, sises à Amettes, lieux-dits « Le Fond de Dinghem » et « Les Cavins », dont les désignations et contenances cadastrales, ainsi que les coordonnées de leurs propriétaires et de leurs notaires, figurent en annexe.

Les négociations amiables menées ont permis de recueillir des promesses de vente avec les propriétaires des terrains concernés par le projet.

En ce qui concerne les parcelles occupées, d'une superficie totale approximative de 10 130 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage, les modalités financières convenues sont celles fixées dans le protocole d'indemnisation agricole et ses avenants signés avec la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais, la Fédération Départementale des Syndicats Agricoles du Pas-de-Calais et le Syndicat de la Propriété Privée Rurale, soit 0,77 euros net vendeur le m<sup>2</sup>, soit un montant total d'environ 7 800,10 €.

Les modalités d'indemnisation des exploitants en place seront, quant à elles, précisées par décision du Président, dans le cadre de la mise en œuvre de ce même protocole d'indemnisation agricole.

En ce qui concerne les parcelles libres d'occupation, d'une superficie totale approximative de 17 401 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage, les accords ont été pris sur la base de 1,42 euros net vendeur le m<sup>2</sup>, correspondant à la valeur vénale établie par le Pôle d'évaluation domaniale par avis en date du 26 avril 2023, soit un montant total d'environ 24 709,42 €.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'Eau » du 15 septembre 2023, il est demandé à l'Assemblée de décider de l'acquisition desdits terrains visés en annexe, aux conditions reprises ci-dessus, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer les promesses de vente ainsi que les actes authentiques à intervenir, dont la rédaction est confiée aux notaires des vendeurs désignés en annexe. »

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 l'acquisition des terrains visés en annexe, aux conditions reprises ci-dessus, soit 0,77 euros net vendeur le m<sup>2</sup> pour les parcelles agricoles occupées, soit un montant total d'environ 7 800,10 €, et 1,42 euros net vendeur le m<sup>2</sup> pour les parcelles agricoles libres d'occupation, soit un montant total d'environ 24 709,42 €.

**AUTORISE** le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer les promesses de vente, ainsi que les actes authentiques à intervenir, dont la rédaction est confiée aux notaires des vendeurs désignés en annexe.

**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 : **28 SEP. 2023**

Et de la publication le : **29 SEP. 2023**  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,

  
  
**LAVERSIN Corinne**

  
  
**LAVERSIN Corinne**

REALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE « DE LA COQUELINE » A AMETTES – ACQUISITION DE TERRAINS AGRICOLES



Parcelles à acquérir

**REALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE DE LA COQUELINE SUR LA COMMUNE DE AMETTES**  
**MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS AGRICOLES**

REFERENCES CADASTRALES	SURFACE DE L'EMPRISE (*)	LIBRE OU OCCUPE	MONTANT DE L'ACQUISITION (*) - (**)	PROPRIETAIRES	ADRESSE DES PROPRIETAIRES	NOTAIRE REDACTEUR
B 527	4 875 m2	OCCUPE	7 507,50 €	MIGNEAU-MIENNEE Pierre et Geneviève	35 allée des Cèdres Rouges	Maître BULOT, Notaire à Auchel
B 528	4 875 m2				62520 LE TOUQUET PARIS PLAGE	
B 687 P	380 m2 (*)	OCCUPE	292,60 €	CREPIN-DERAMECOURT Jacqueline	2 Ter chaussée Brunehaut - 62260 AMETTES	Maître BULOT, Notaire à Auchel
B 532	6 260 m2	LIBRE	8 889,20 €	DELBARRE -MASSART Jean-Benoît	11 rue du Bout d'Amont - 62260 AMETTES	Maître HOLLANDER, Notaire à BETHUNE
B 84	2 023 m2	LIBRE	5 695,62 €	GAVORY-SAUTY Jean-Marie et Geneviève	20 rue de l'Eglise	Maître MARTIAUX, Notaire à Lillers
B 85	1 988 m2				62260 AMETTES	
B 82	7 130 m2	LIBRE	10 124,60 €	DELOBELLE-DUCROCQ Pierre	54 rue Principale - 62190 AMES	Maître BULOT, Notaire à Auchel
<b>TOTAL</b>	<b>27 531 m2</b>		<b>32 509,52 €</b>			

(\*) sous réserve d'arpentage

(\*\*) 0,77 euros / m2 pour les parcelles occupées – 1,42 euros / m2 pour les parcelles libre d'occupation

Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques  
du Pas de Calais  
Pôle d'évaluation domaniale-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 26/04/2023

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène Roche  
Courriel : [helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 21 98 93 92

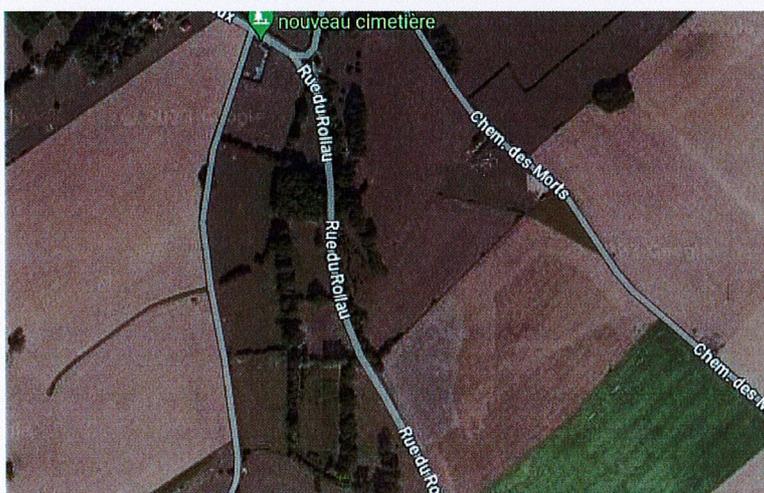
à

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE

Réf DS:12171222  
Réf OSE : 2023-62029-28449

## 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 :* Parcelles à usage agricole et parcelles boisées cadastrées B82 B83p B84 B86 B686p B687p B532 B528 B527 B526p

*Adresse du bien :* Lieux-dits 'Le Fond de Dinghem' et 'Les Cavins'

*Valeur :* 36 000€, 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

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE

affaire suivie par: Pascale Queste

## 2 - DATES

de consultation: 13/04/2023

de délai négocié: sans objet

de visite://

de dossier en état:13/04/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

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.

Acquisition amiable: Projet de réalisation d'une zone d'expansion de crue-ZEC COQUELINE - AMETTES nécessitant d'acquérir les terrains situés dans l'emprise du projet

Les acquisitions doivent être régularisées courant 2e trimestre 2023.

La Communauté d'agglomération, dans le cadre de sa compétence GEMAPI, est maître d'ouvrage d'opérations prévues dans le cadre des Programmes d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI Lys), parmi lesquelles la réalisation d'une zone d'expansion de crue sur la commune d'Amettes dénommée ' ZEC de la COQUELINE'. Dès lors, cette demande d'estimation peut être considérée comme faisant partie d'une opération d'ensemble. L'estimation est également requise car nécessaire à la

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

constitution du dossier de demande de financement auprès de l'Agence de l'Eau. Certains propriétaires conditionnent également leur accord à la production d'une estimation correspondant aux propositions faites par la Cabballr.

Les prix proposés aux propriétaires sont de:

- ▶ 7 700,00 euros l'hectare/0,77 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles agricoles occupées
- ▶ 14 200,00 euros l'hectare/1,42 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles agricoles libre d'occupation
- ▶ 21 700,00 euros l'hectare/2,17 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles boisées

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Amettes est une commune française située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. Ses habitants sont appelés les Amettois. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane qui regroupe 100 communes et compte 276 238 habitants en 2019.

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

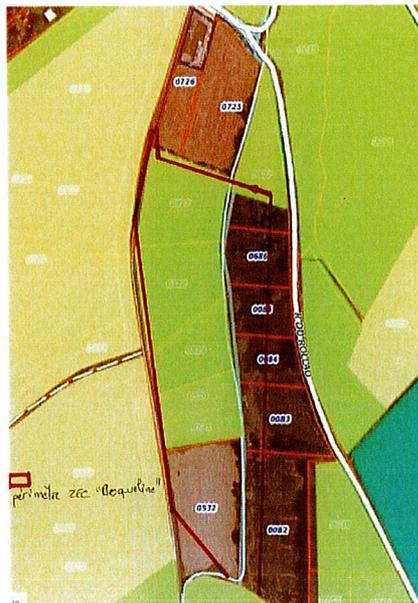
Emprises desservies indirectement par la rue du Rollau et un chemin rural

### 4.3. Références Cadastreales

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

COMMUNE	LIEU-DIT	RÉFÉRENCE CADASTRALE	CONTENANCE M <sup>2</sup>	EMPRISE	NATURE DU TERRAIN
AMETTES	Les Cavins	B 726p	3 000	14	Parcelle communale non aménagée
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 527	4 875	4 875	Terre agricole
AMETTES	Les Cavins	B 528	4 875	4 875	Terre agricole
AMETTES	Les Cavins	B 532	6 260	6 260	Pré
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 687p	3 622	380	Terre agricole
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 686p	2 371	950	Parcelle Boisée
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 85	1 988	1 988	Terrain d'agrément - Pré
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 84	2 023	2 023	Terrain d'agrément - Pré
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 83p	3 456	650	Terrain d'agrément - Pré
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 82	7 130	7 130	Terrain d'agrément - Pré
<b>TOTAL</b>			<b>39 600</b>	<b>29 145</b>	

#### 4.4. Descriptif



les parcelles et emprises forment un tènement compact constitué de 3 composantes essentielles : terres cultivées, prairie et taillis.

Concernant les emprises susceptibles d'induire une dépréciation du surplus, il est précisé que le consultant a proposé l'achat de l'intégralité des parcelles mais c'est par convenance personnelle que les propriétaires concernés ont souhaité conserver les surplus.

Par ailleurs, les indemnités d'éviction concernant les parcelles occupées ne sont pas concernées par la présente saisine et font l'objet d'une liquidation annexe.

#### 4.5. Surfaces du bâti

//

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE	LIEU-DIT	RÉFÉRENCE CADASTRALE	PROPRIÉTAIRE
AMETTES	Les Cavins	B 726p	Commune de Amettes
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 527	MIENNEE Genevieve
AMETTES	Les Cavins	B 528	MIENNEE Genevieve
AMETTES	Les Cavins	B 532	DELBARRE Jean
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 687p	DERAMECOURT Jacqueline
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 686p	DUVAL Jean-Michel
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 85	GAVORY Jean-Marie
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 84	GAVORY Jean-Marie
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 83p	HENTUTE Laurent
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 82	DELOBELLE Pierre

## 5.2. Conditions d'occupation

AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 85	1 988	Terrain d'agrément - Pré	Libre
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 84	2 023	Terrain d'agrément - Pré	Libre
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 83p	650	Terrain d'agrément - Pré	Libre
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 82	7 130	Terrain d'agrément - Pré	Libre
<b>Prairie libre</b>			<b>18 065</b>		
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 686p	950	Parcelle Boisée	Libre
<b>Parcelle Boisée</b>			<b>950</b>		
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 527	4 875	Terre agricole	Occupé
AMETTES	Les Cavins	B 528	4 875	Terre agricole	Occupé
AMETTES	Les Fonds de Dinghem	B 687p	380	Terre agricole	Occupé
<b>Terre agricole</b>			<b>10130</b>		
<b>TOTAL</b>			<b>29145</b>		

## 6 - URBANISME

**Règles actuelles :** Cette commune est couverte par le Règlement National d'Urbanisme

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

##### ► Terres occupées

Périmètre géographique : amettes, 62260-3000m autour

Période de recherche : De 03/2021 à 03/2023

Caractéristiques du bien : Non bâti - Terre

Surface : De 5000 à 15000 m<sup>2</sup>

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Obs°
1	6204P02 2023P00776	29//B/459/426/	AMETTES	LES CAVINS	29/12/2022	6730	4 038,00 €	0,60 €	acte non dispo
2	6204P02 2021P06471	328//B/188/189/	FERFAY	LE FOND DES ROBICHARDS	21/05/2021	6548	3 929,00 €	0,60 €	confusion locataire/propriétaire
3	6204P01 2021P09700	58//B/138/116/	AUMERVAL	LES COURTISEAUX	21/09/2021	5250	3 188,00 €	0,61 €	loué par bail
4	6204P01 2022P03565	600//ZB/176//	NEDON	LES SARTS	08/04/2022	12649	8 660,00 €	0,68 €	loué par bail
5	6204P02 2023P03424	508//B/159/157/204/	LIERES	LE BOISSON DU CURE	17/03/2023	10800	7 560,00 €	0,70 €	acte non dispo
6	6204P02 2022P10271	328//B/207/403/404	FERFAY	LE FOND DES ROBICHARDS	02/08/2022	10120	8 000,00 €	0,79 €	confusion locataire/propriétaire
7	6204P01 2021P03655	600//ZA/130//	NEDON	LA SABLONNIERE	10/04/2021	6960	7 500,00 €	1,08 €	confusion locataire/propriétaire
							Moyenne	0,72 €	
							Dominante	0,68 €	

##### ► Prairies libres

Périmètre géographique : amettes, 62260 - 10000 m autour

Période de recherche : De 03/2020 à 03/2023

Caractéristiques du bien : Non bâti - Pré

Surface : De 5000 à 20000 m<sup>2</sup>

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1	6204P01 2020P03743	805//ZA/54//	62	TANGRY	LA CAVEE	03/06/2020	14070	15 000,00 €	1,07 €
2	6204P01 2022P06850	732//ZD/36//	62	SACHIN	AUX QUATORZE	09/07/2022	10072	15 000,00 €	1,49 €
3	6204P01 2021P02569	601//ZB/59//	62	NEDONCHEL	LE PRESBYTERE	12/03/2021	7620	11 430,00 €	1,50 €
4	6204P01 2020P06660	732//A/271/270/	62	SACHIN	LE FOND DE LA RUELLE	11/09/2020	5785	11 000,00 €	1,90 €
								Moyenne	1,49 €

## ► Taillis simple

Périmètre géographique : amettes, 62260 - 5000 m autour

Période de recherche : De 03/2020 à 03/2023

Caractéristiques du bien : Non bâti - Bois

Surface : De 0 à 5000 m<sup>2</sup>

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1	6204P02 2022P02295	49//A/497//	62	AUCHY-AU-BOIS	LES CRUPES	26/01/2022	537	644,00 €	1,20 €
2	6204P01 2020P02057	71//A/142/222/	62	BAILLEUL-LES-PERNES	LE BERCE	13/03/2020	4150	7 660,00 €	1,85 €
3	6204P01 2021P06111	71//B/469//	62	BAILLEUL-LES-PERNES	LES PLATS	23/06/2021	1632	3 500,00 €	2,14 €
4	6204P01 2021P10664	344//B/92//	62	FONTAINE-LES-HERMANS	LE RIETZ GAYOUX	26/10/2021	2245	5 000,00 €	2,23 €
5	6204P01 2021P02391	732//ZD/97//	62	SACHIN	LES RIETZ	04/02/2021	2006	6 500,00 €	3,24 €
								Moyenne	2,13 €
								Dominante	2,14 €

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix négociés

- 7 700,00 euros l'hectare/0,77 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles agricoles occupées
- 14 200,00 euros l'hectare/1,42 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles agricoles libre d'occupation
- 21 700,00 euros l'hectare/2,17 € le m<sup>2</sup> pour les parcelles boisées

soit:

$0,77 * 10\,130 = 7\,800,10 \text{ €}$

$1,42 * 18\,065 = 25\,652,30 \text{ €}$

$2,17 * 950 = 2\,061,50 \text{ €}$

Total: 35 513,90 €

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

Au vu des différentes études de marché, les moyennes peuvent être considérées comme pertinentes eu égard aux valeurs de négociation proposées par le consultant.

► Prairies libres :  $18\,065 * 1,49 = 26\,916,85 \text{ €}$

► Terres occupées :  $10\,130 * 0,70 = 7\,091 \text{ €}$

► Parcelle boisée :  $950 * 2,14 = 2\,033 \text{ €}$

Total : 36 040,85 € arrondis à 36 000 €

## 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 **36 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

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.

## 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,



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.