
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

Le mardi 12 décembre 2023, 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 6 décembre 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, SCAILLIEREZ Philippe (à partir de la question 12), DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain (à partir de la question 3), COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie (à partir de la question 8), DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BECUWE Pierre, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELEPINE Michèle, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, FLAJOLET André, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, 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, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, DAGBERT Julien donne procuration à THELLIER David, SCAILLIEREZ Philippe donne procuration à GACQUERRE Olivier (jusqu'à la question 11), SOUILLIART Virginie donne procuration à LAVERSIN Corinne, IDZIAK Ludovic donne procuration à LEFEBVRE Nadine, PÉDRINI Léo donne procuration à DE CARRION Alain (à partir de la question 3), CHRETIEN Bruno donne procuration à GIBSON Pierre-Emmanuel, DEPAEUW Didier donne procuration à COCQ Bertrand, MEYFROIDT Sylvie donne procuration à OGIEZ Gérard, SELIN Pierre donne procuration à DEROUBAIX Hervé, DEBAECKER Olivier donne procuration à DUHAMEL Marie-Claude, DELETRE Bernard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, DUPONT Yves donne procuration à LEGRAND Jean-Michel, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, 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 :

LEMOINE Jacky, BERRIER Philibert, DEBUSNE Emmanuelle, DELECOURT Dominique, DUPONT Jean-Michel, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, CLAIRET Dany, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Joséphé, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno

Monsieur DEROUBAIX Hervé est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
12 décembre 2023

FONCIER ET URBANISME

MARAI D'ANNEZIN - ACQUISITION D'UN ENSEMBLE DE TERRAINS,
PROPRIETES DE MONSIEUR MICHEL LAUR

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

Enjeux : Protéger les écosystèmes et réduire les polluants atmosphériques et sonores.

Dans le cadre de sa compétence Aménagement Rural et de son programme d'aménagement de voies cyclables, la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay envisage la réalisation d'un tronçon de l'EuroVelo 5 entre les communes de Fouquereuil et de Béthune, et traversant le Marais d'Annezin.

Parallèlement à ce projet, et dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI), la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay a initié sa politique de reconquête des zones humides et de restauration hydromorphologique des cours d'eau. A ce titre, il en ressort que le Marais d'Annezin présente un fort potentiel de restauration écologique.

Monsieur Michel LAUR, demeurant à Béthune (62400), 26 avenue de Sully, impasse Fouquières, est propriétaire de terrains situés au coeur du Marais d'Annezin. La maîtrise foncière de cet ensemble de terrains permettrait à la Communauté d'Agglomération de répondre à l'objectif de finaliser le tracé de l'EuroVelo 5 et d'engager un premier projet d'ampleur au titre de la reconquête des zones humides.

A cet effet, il est proposé l'acquisition desdits terrains sis à Béthune, cadastrés section AY n°1, 2, 3, 4p, 5, 6, 7, 9, 10, 298, sis à Fouquereuil, cadastrés section ZA n°26, 27, 28 et sis à Fouquières-les-Béthune, cadastrés section ZA n°19 et 20, d'une superficie totale approximative de 174 554 m², sous réserve d'arpentage.

Le service Pôle d'évaluation domaniale a estimé la valeur vénale desdits terrains par avis en date du 4 mai 2023, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un prix de 2,20 € du m².

Toutefois, dans le cadre des démarches amiables menées avec le propriétaire, il est envisagé une acquisition au prix de 2,75 € du m², soit un prix indicatif total d'environ 480 023 € net vendeur sur la base de 174 554 m², sous réserve d'arpentage, au regard de l'intérêt exceptionnel que revêt ce site qui révèle de forts atouts environnementaux et floristiques :

- En effet, cet îlot représente une enclave naturelle remarquable offrant un potentiel de restauration écologique d'une grande rareté sur le territoire intercommunal. Son aménagement permettra notamment de restaurer une mosaïque d'habitats en zones humides, d'augmenter la protection de Béthune face au risque d'inondation de la Lawe et d'offrir aux habitants des communes voisines un site naturel remarquable conciliant protection de l'environnement et usage récréatif.

- Le reste à charge de la Communauté d'Agglomération sera par ailleurs considérablement réduit, grâce à la participation de l'Agence de l'Eau à hauteur 70% de l'estimation des domaines.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'Eau » du 04 décembre 2023, il est proposé à l'Assemblée l'acquisition des terrains susvisés, propriétés de Monsieur Michel LAUR, aux conditions reprises ci-dessus, et autorise le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué, à signer l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Vincent HOLLANDER, notaire à Béthune. »

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 l'acquisition des terrains sis à Béthune, cadastrés section AY n°1, 2, 3, 4p, 5, 6, 7, 9, 10, 298, sis à Fouquereuil, cadastrés section ZA n°26, 27, 28 et sis à Fouquières-les-Béthune, cadastrés section ZA n°19 et 20, d'une superficie totale approximative de 174 554 m², sous réserve d'arpentage, au prix de 2,75 € du m², soit un prix total d'environ 480 023 € net vendeur.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer de l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Vincent HOLLANDER, 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 : **19 DEC. 2023**

Et de la publication le : **19 DEC. 2023**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne

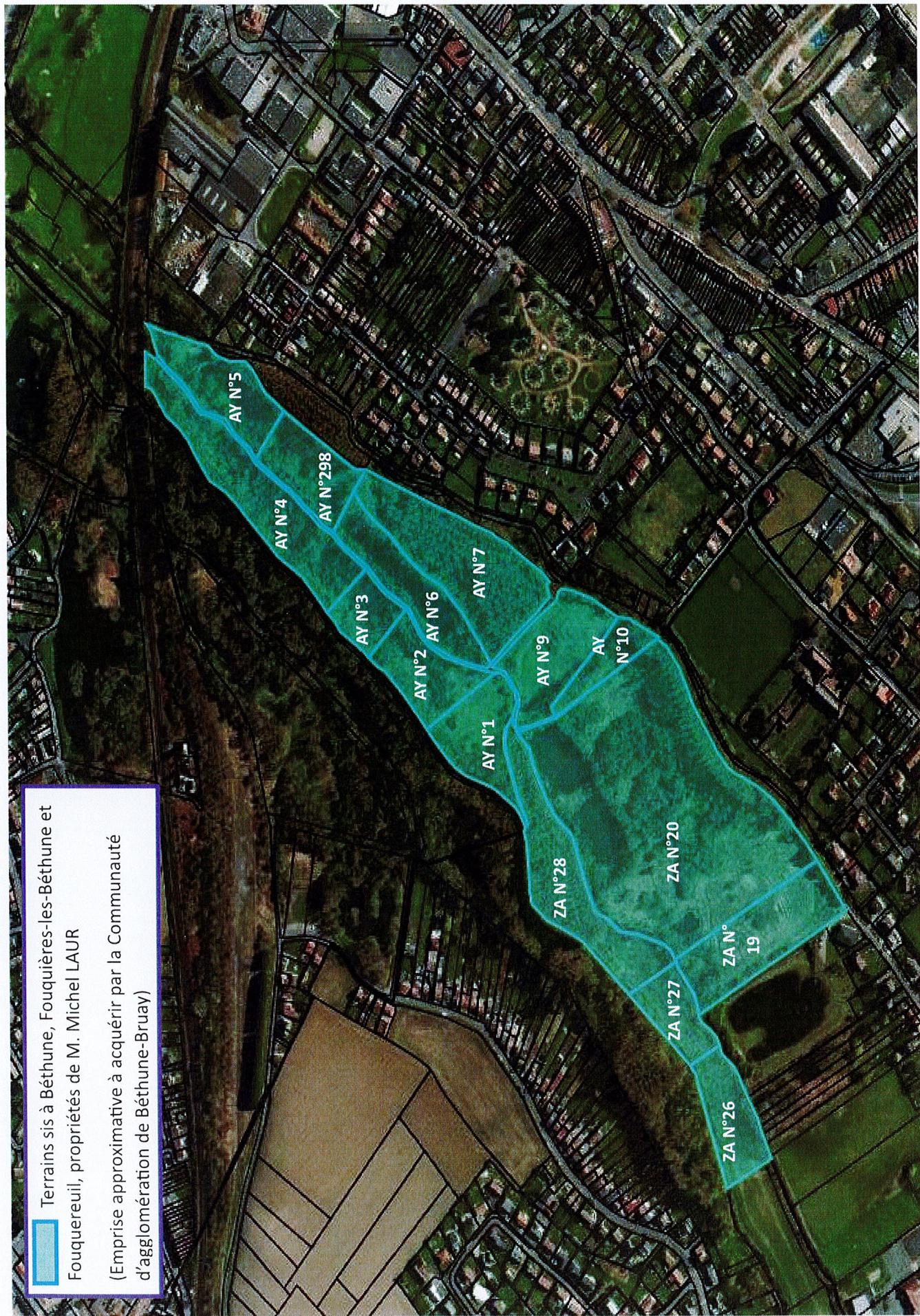


LAVERSIN Corinne

MARAI D'ANNEZIN – ACQUISITION D'UN ENSEMBLE DE TERRAINS, PROPRIETES DE MONSIEUR MICHEL LAUR

Terrains sis à Béthune, Fouquières-les-Béthune et Fouquereuil, propriétés de M. Michel LAUR

(Emprise approximative à acquérir par la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay)



Direction Générale des Finances Publiques

Le 4 mai 2023

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: 11988024

Réf OSE : 2023-62119-26013

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 :

Béthune AY n° 1-2-3-4-5-6-7-9-10-298 - Fouquières-Les-Béthune ZA n°19-20 - Fouquereuil ZA n°26-27-28

Adresse du bien :

Béthune, Fouquières-Les-Béthune et Fouquereuil.

Valeur :

361 846 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Amandine Crepel

2 - DATES

de consultation :	03/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/04/2023
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 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

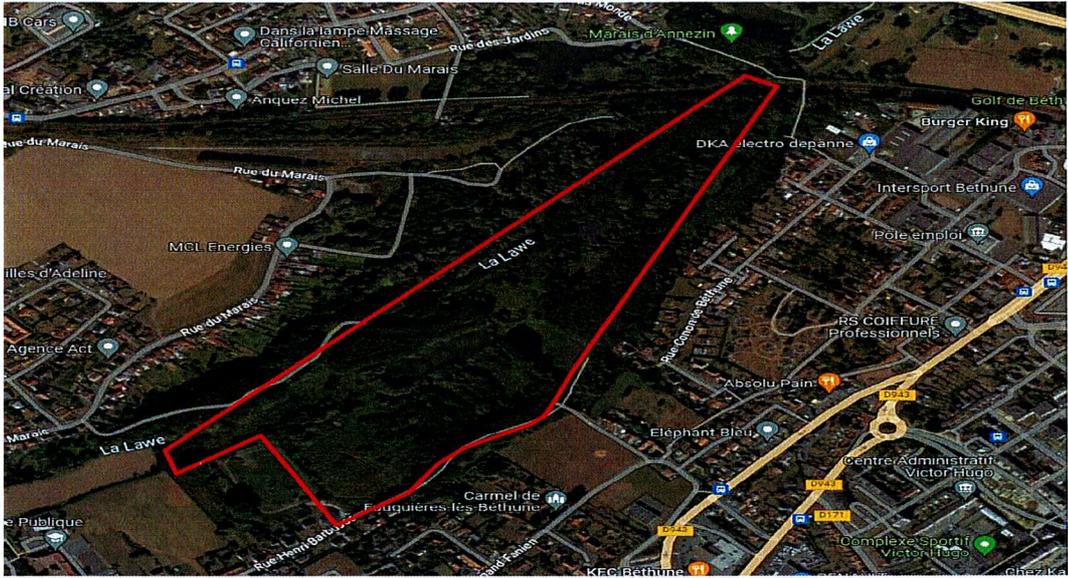
Acquisition amiable des parcelles décrites ci-dessous dans le cadre du projet d'aménagement de l'Eurovélo5 et de la restauration de la zone humide

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Les immeubles sous expertise, en nature de bois, espaces verts et marais figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Référence cadastrale	Adresse	Contenance (m ²)
BETHUNE	620119 AY0001	RUE DU FAUBOURG SAINT PRY, BETHUNE	7 653
BETHUNE	620119 AY0002	RUE DU FAUBOURG SAINT PRY, BETHUNE	6 940
BETHUNE	620119 AY0003	RUE DU FAUBOURG SAINT PRY, BETHUNE	3 957
BETHUNE	620119 AY0004	RUE DU GROS MOULIN, BETHUNE	14 568
BETHUNE	620119 AY0005	RUE DE LA FAIENCERIE, BETHUNE	8 055
BETHUNE	620119 AY0006	RUE DU FAUBOURG SAINT PRY, BETHUNE	8 900
BETHUNE	620119 AY0007	RUE DU GROS MOULIN, BETHUNE	16 610
BETHUNE	620119 AY0009	RUE DU GROS MOULIN, BETHUNE	9 633
BETHUNE	620119 AY0010	RUE DU GROS MOULIN, BETHUNE	3 872
BETHUNE	620119 AY0298	RUE DE LA FAIENCERIE, BETHUNE	6 948
Superficie BETHUNE			87 136
FOUQUEREUIL	620349 ZA0026	LE MARAIS, FOUQUEREUIL	6 437
FOUQUEREUIL	620349 ZA0027	LE MARAIS, FOUQUEREUIL	4 855
FOUQUEREUIL	620349 ZA0028	LE MARAIS, FOUQUEREUIL	13 485
Superficie Fouquereuil			24 777
FOUQUIERES LEZ BETHUNE	620350 ZA0019	LES OSERAIES, FOUQUIERES LEZ BETHUNE	11 860
FOUQUIERES LEZ BETHUNE	620350 ZA0020	LES OSERAIES, FOUQUIERES LEZ BETHUNE	57 150
Superficie Fouquières-Les-Béthune			69 010
SUPERFICIE TOTALE			180 923



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

Michel LAUR

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone N au Plu : zone naturelle destinée à la protection des milieux naturels et des paysages

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché parcelles boisées

date	adresse	cad	superficie	prix	€/ M2
16/01/2023	BETHUNE	AY 14 782	1968	4028	2,05
25/04/22	DROUVIN	AE 89 A 94	111619	220000	1,97
03/02/2021	festubert	Ah 420 434 435 440 439	17066	34 142	2,0
31/03/2020	BEUVRY	As 148 246 619 620 650	151419	257 412	1,7
01/06/2021	labeuvriere	Ae 304	1518	2500	1,65
10/11/2020	vaudricourt	Ae 106	2837	6000	2,11
16/05/2019	lapugnoy	Ah 85 93 105	16106	38500	2,39
				moyenne	1,98
				médiane	2,00

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

Au vu de l'étude de marché ci-dessus et sachant qu'un terrain boisé attenant aux parcelles à estimer a été cédé le 16/01/2023 pour plus de 2 €/ m², peut être retenue une valeur de 2€HT/m². Appliquée aux 180 923 m², on obtient une valeur de 361 846 € HT.

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 361 846 €.

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 départemental des Finances
Publiques et par délégation,



Franck DANNELY
Inspecteur évaluateur