
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

Le mardi 25 juin 2024, 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 19 juin 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert (à partir de la question 17), DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Lélío, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile (à partir de la question 31), LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Joséphine, DELEPINE Michèle, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel (à partir de la question 8), DOUVRY Jean-Marie, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, JURCZYK Jean-François (à partir de la question 13), LECOMTE Maurice, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PHILIPPE Danièle, PRUVOST Marcel, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique (à partir de la question 9)

PROCURATIONS :

BOSSART Steve donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, BERRIER Philibert donne procuration à GACQUERRE Olivier (Jusqu'à la question 16) , SOUILLIART Virginie donne procuration à DUBY Sophie, DUPONT Jean-Michel donne procuration à LAVERSIN Corinne, HENNEBELLE Dominique donne procuration à OGIEZ Gérard, DELETRE Bernard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, DERUELLE Karine donne procuration à PÉDRINI Lélío, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PREVOST Denis donne procuration à SGARD Alain

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

DEBUSNE Emmanuelle, BECUWE Pierre, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, FURGEROT Jean-Marc, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno

Monsieur HANNEBICQ Franck est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
25 juin 2024

FONCIER ET URBANISME

CESSION DE TERRAINS SIS A MAGNICOURT-EN-COMTE AU PROFIT DE
L'ASSOCIATION AEROPASSION 62

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° 3 : Garantir le « bien vivre ensemble » et la proximité sur l'ensemble du territoire ;

Enjeu : Veiller à la tranquillité publique et à la cohésion sociale.

Vu la délibération en date du 30 juin 2004, par laquelle le Conseil communautaire a déclaré d'intérêt communautaire la Base Ultra Légère de la Haute Vallée de la Lawe et les activités qui sont liées à la pratique des sports aériens ultra légers.

Vu la délibération du 15 avril 2009, par laquelle le Conseil communautaire a autorisé la Communauté d'agglomération de l'Artois à exercer seule la compétence du développement des activités de l'aérien ultra léger à compter du 1^{er} août 2009.

Cette prise de compétence a notamment entraîné le transfert de la plateforme ULM sise à Magnicourt-en-Comté, cadastrée section ZK n°17, 21 et 78, d'une superficie totale de 10 081 m², du Syndicat Mixte de la Haute Vallée de la Lawe au profit de la Communauté d'agglomération de l'Artois.

Toutefois, eu égard aux différentes contraintes de gestion, la Communauté d'Agglomération a procédé à la fermeture définitive de la plateforme ULM.

Considérant que l'Association AEROPASSION 62, représentée par son Président Monsieur Jean-Marc Rovillain, demeurant à La Comté (62150), 21 rue des Rossignols, envisage l'acquisition de ces terrains pour la pratique de l'aéromodélisme.

La Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, venant aux droits de la Communauté d'agglomération de l'Artois, n'ayant plus l'usage de ces terrains, il est proposé une cession au prix total arrondi de 10 000 €, net vendeur, conformément à la marge de négociation tolérée par le Pôle d'évaluation domaniale dans son avis en date du 25 avril 2024.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Service du Quotidien, Administration Générale et Territoriale » du 17 juin 2024, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession des terrains susvisés, aux conditions reprises ci-dessus, au profit de l'Association AEROPASSION 62 ou de toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle, et d'autoriser la signature par le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué

de l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître William GUILBERT, notaire à Houdain.»

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 la cession des terrains sis à MAGNICOURT-EN-COMTE, cadastrés section ZK n°17, 21 et 78, d'une superficie totale de 10 081 m², au profit de l'Association AEROPASSION 62 ou de toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle, au prix de 10 000 €, net vendeur.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer de l'acte authentique à intervenir, reçu par Maître William GUILBERT, notaire à Houdain.

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 JUIL. 2024

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

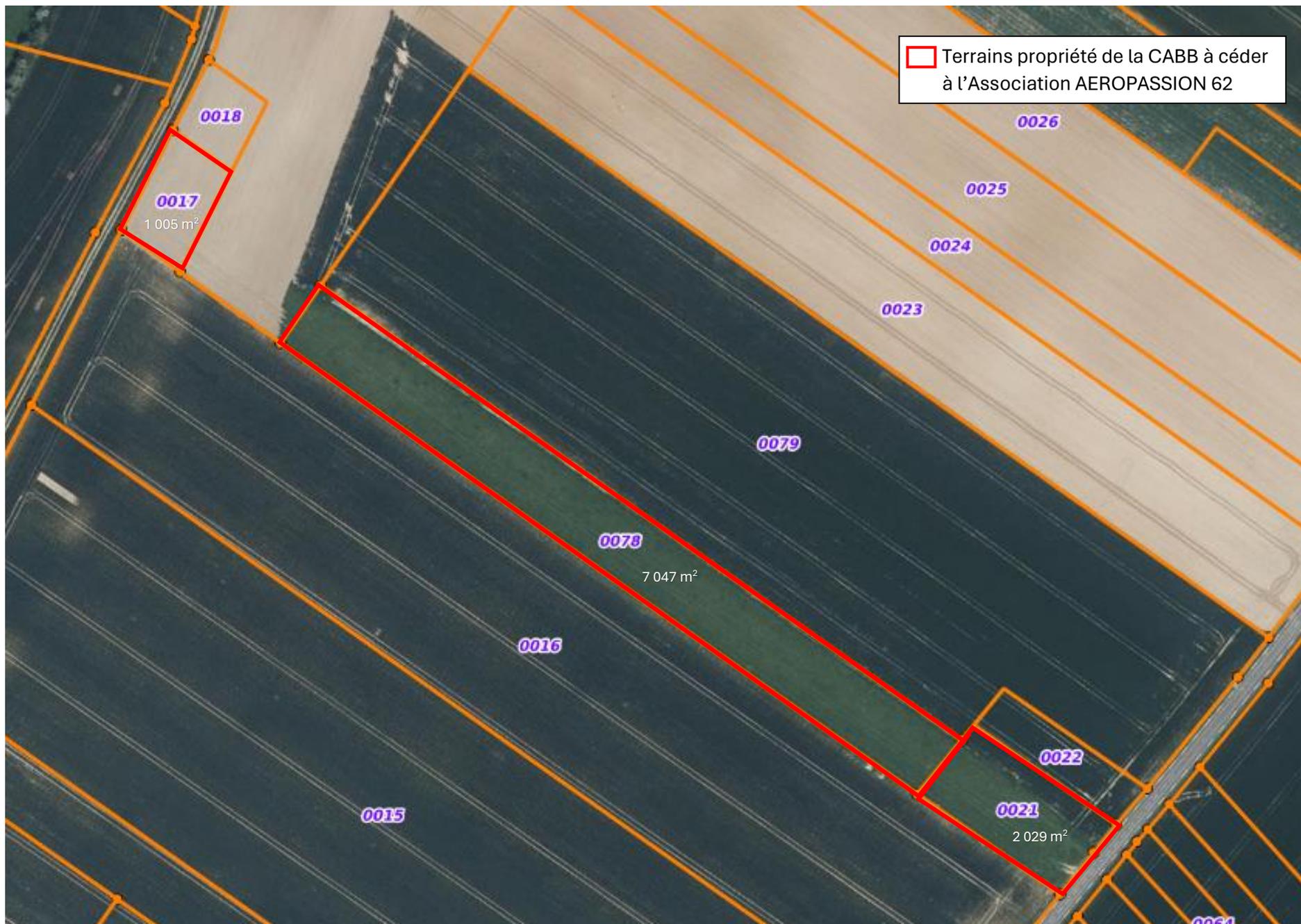


LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

CESSION DE TERRAINS SIS A MAGNICOURT-EN-COMTE, AU PROFIT DE L'ASSOCIATION AEROPASSION 62



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

Le 25/04/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christine LUBCZINSKI
Courriel : christine.lubczinski@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 21 74 62

à

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

Réf DS: 17488968
Réf OSE : 2024-62536-30670

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 : Terrains agricoles cadastrés ZK 17 (1005m²), ZK 21 (2029 m²) et ZK 78 (7047 m²) pour une superficie totale de 10 081 m² à Magnicourt-en-Comte

Adresse du bien : Magnicourt-en-Comte

Valeur : **Valeur vénale : 11600 €**
libre d'occupation hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière arrondie à 10 000 €.

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

CABBALR

affaire suivie par : Amandine CREPEL

2 - DATES

de consultation : 18/04/2024

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 18/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 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

Terrains issus du transfert à l'euro symbolique du Syndicat Mixte de la Haute Vallée de la Lawe au profit de la CABB, en date du 30 avril 2010 (suite au transfert de la compétence du développement des activités de l'aérien ultra léger à compter du 1er août 2009). Terrains initialement à usage de base ULM, définitivement fermée à ce jour. La CABB envisage désormais la cession de ces terrains à une association qui pratique l'aéromodélisme.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Les parcelles sont situées sur la Commune de Magnicourt-en-Comte

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

-

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle en m2	Nature réelle
Magnicourt-en-Comte	ZK 17	-	1005 m2	Terrain agricole libre d'occupation
Magnicourt-en-Comte	ZK 21	-	2029 m2	Terrain agricole libre d'occupation
Magnicourt-en-Comte	ZK 78	-	7047 m ²	Terrain agricole libre d'occupation
		Total :	10 081 m2	



4.4. Descriptif

Il s'agit de terrains agricoles libres d'occupation anciennement à usage de base ULM.



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CABBALR

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone A

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.

Il est utilisé la méthode par comparaison de terrains agricoles libres d'occupation

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

Etude de marché de cessions de terrains agricoles libres d'occupation dans un rayon de 10 km

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix au m2	Obs°
1	LES PATIBUS 62 FREVILLERS	29/12/2022	362 ZA 27	6060 m2	9 151	1,51	
2	BOIS DU CHATEAU 62 DIEVAL	27/10/2021	269 ZE 8	7734 m2	7 734	1,00	
3	LE DESSUS DES OSIERS 62 GAUCHIN LE GAL	08/02/2024	366 ZA 21	4541 m2	5 222	1,15	
4	LA FOSSETTE 62 TINCQUES	01/03/2022	820 ZC 8	2270 m2	3 000	1,32	

5	LE GRAND FOND DE LIHUE 62 CAMBLAIN-CHATELAIN	23/11/2022	197 AD 4 197 AE 92	1470 m2	1 700	1,16	
6	LES HAZOIS 62 PRESSY	17/10/2023	669 ZC 65	1195 m2	1 500	1,26	
7	LES BEILLIERES 62 CAMBLAIN-CHATELAIN	10/02/2021	197 AK 148	2500 m2	3 500	1,40	
8	LE CHEMIN DE LENS 62 MAISNIL-LES-RUITZ	04/01/2022	540 ZH 28	3244 m2	3 244	1,00	

Moyenne : 1,2 €/m²

Médiane : 1,2 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Evaluation des terres agricoles libres

Il ressort de l'étude de marché que les terrains agricoles libres d'occupation se vendent à des prix relativement disparates allant de 1 €/m² à plus de 1,5 €/m².

La moyenne est à 1,2€/m² et la médiane à 1,2 €/m². Les terrains à évaluer ne sont pas tous d'un seul tenant. Les 2 parcelles forment une unité foncière forment un L ce qui peut rendre l'exploitation plus complexe.

Par conséquent, il est proposé de retenir la valeur de 1,15 €/m²

$$10\ 081\ m^2 \times 1,15\ €/m^2 = 11\ 600\ €$$

La valeur vénale est estimée à 11 600 € € libre d'occupation.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

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.

Pour le Directeur départemental
et par délégation,



Lubczinski, Christine
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.