

-----  
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 D'IMMEUBLES**

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 :

La Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane est propriétaire de divers immeubles, parmi lesquels notamment :

- un ensemble immobilier sis à Bajus, 21 Grand' Rue, érigé sur un terrain cadastré section A n°886 pour une contenance cadastrale de 7 215 m<sup>2</sup>,

- un ensemble immobilier anciennement à usage de centre équestre, sis à Gauchin-le-Gal, rue du Château, érigé sur un terrain cadastré section AC n°75 et C n°226p, pour une contenance approximative de 7 360 m<sup>2</sup>,

- une maison vétuste, à usage d'habitation, sise à Calonne-Ricouart, 117 rue de Cauchy, érigée sur un terrain cadastré section AM n°136 pour une contenance cadastrale de 1 531 m<sup>2</sup>,

Le maintien de ces immeubles dans le patrimoine de la Communauté d'Agglomération ne présentant pas d'intérêt, le Pôle d'évaluations domaniales en a estimé la valeur vénale.

1° Immeuble de Bajus :

La valeur vénale de cet immeuble a été estimée à 490 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit une estimation basse de 441 000 €.

2° Immeuble de Gauchin-le-Gal :

La valeur vénale de cet immeuble a été estimée à 220 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, soit une estimation basse de 187 000 €.

3° Immeuble de Calonne-Ricouart :

La valeur vénale de cet immeuble a été estimée à 40 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit une estimation basse de 36 000 €.

La mise en vente de ces immeubles, selon estimation des Domaines, s'effectuera par la signature d'un mandat de mise en vente, auprès de notaires préalablement désignés, sur décision de Président. Les droits et émoluments des actes notariés afférents à négociation et à la vente de ces immeubles seront portés à la charge de l'acquéreur.

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 de la cession des immeubles susvisés, selon leur valeur établie par le Pôle d'évaluations domaniales, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer les compromis de vente puis les actes authentiques, qui seront reçus par les notaires, toute éventuelle négociation sur le prix respectifs desdits immeubles fera l'objet d'une nouvelle délibération.»

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 la cession des immeubles repris en annexe, aux prix fixés par les Domaines, tels que figurant en annexe

**AUTORISE** le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer les compromis de vente et les actes de ventes qui seront reçus par les notaires désignés.

**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

COMMUNE DE BAJUS – CESSION D'UN IMMEUBLE SIS 21 GRAND'RUE, CADASTRÉ SECTION A N°886



Direction Générale des Finances Publiques

Le 18 octobre 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](mailto: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](mailto:franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 12567085

Réf OSE : 2023-62077-41846

**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 :*

Immeuble cadastré A 886

*Adresse du bien :*

21 Grande Rue 62150 Bajus

*Valeur :*

490 000 €, 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 :	23/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	08/09/2023
du dossier complet :	09/10/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de l'immeuble décrit ci-dessous

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BAJUS	A 886	21 Grande Rue	7215 m <sup>2</sup>	Ancien corps de ferme rénové d'une surface de 582 m <sup>2</sup> dont un préau de 85 m <sup>2</sup>



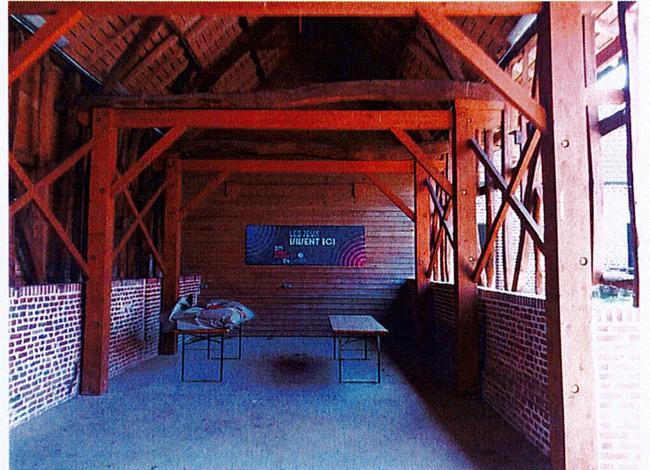
Ancien corps de ferme en briques, bardage bois et tuiles qui a fait l'objet d'importants travaux de rénovation pour désormais accueillir ponctuellement des centres de loisirs ainsi que les bureaux d'une association.

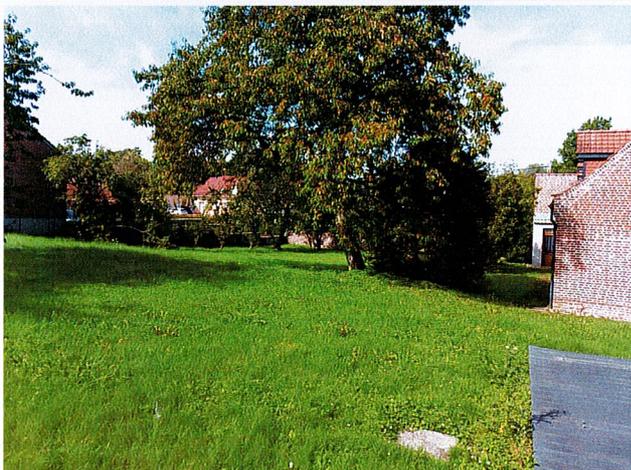
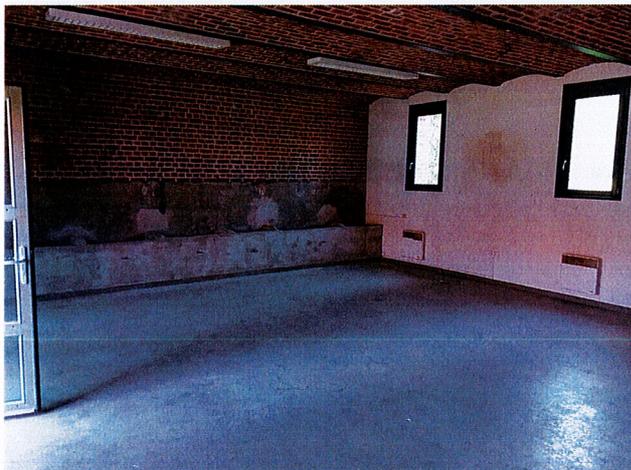
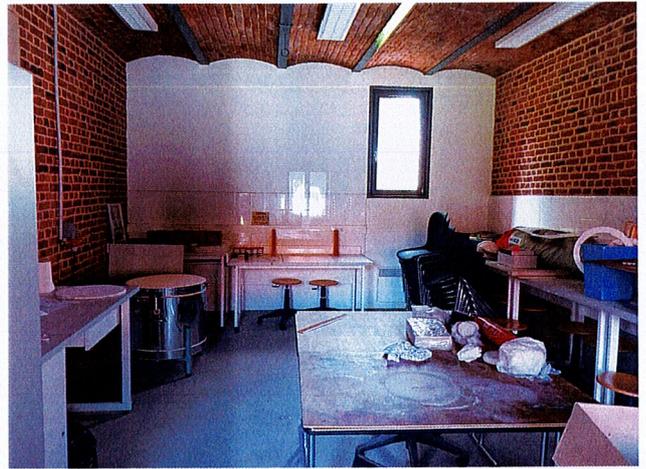
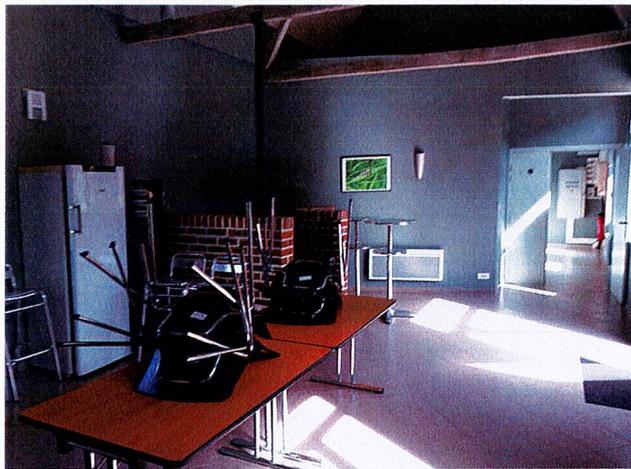
Ce corps de ferme se compose de 4 ailes :

- le bâtiment A en front à rue comportant une salle de réunion, un espace tisanerie, un espace sanitaires pour une surface d'environ 130 m<sup>2</sup> et une cave de 20 m<sup>2</sup>
- le bâtiment B avec combles de 83 m<sup>2</sup> aménagés en 2 grands bureaux accessibles par escalier extérieur. Le RDC d'une surface de 128 m<sup>2</sup> se compose de 2 ateliers, d'une réserve, d'un espace sanitaires réservé aux garçons et d'un local infirmerie
- le bâtiment C d'une surface de 71 m<sup>2</sup> se compose d'un garage de 17 m<sup>2</sup>, de différentes petites pièces de 7 m<sup>2</sup> servant de stockage et d'un espace sanitaires avec douches et wc de 18 m<sup>2</sup>.
- le bâtiment D se compose d'un espace polyvalent type préau accessible par un grand porche et différentes pièces de stockage (local à poubelles, garage à vélo...)

A l'arrière et sur le côté des bâtiments, on trouve un espace de stationnement en cailloux, un jardin arboré avec petit étang et plusieurs terrasses en lames composite







## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Zone urbaine

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

Méthode comparative

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

- *Etude de marché corps de ferme à vocation d'habitat*

TC	date	adresse	surf	prix	€ / M2	obs
1	29/04/22	HOUDAIN	307	410 000 €	1 336 €	corps de ferme avec hab et dépendances
2	12/12/22	LILLERS	428	475 500 €	1 111 €	corps de ferme avec hab et dépendances
3	28/09/20	VILLERS CHATEL	335	405 000 €	1 209 €	corps de ferme avec hab, gite et dépendances
4	03/10/2022	VILLERS CHATEL	485	660 000 €	1 361 €	corps de ferme avec hab, gite et dépendances
5	21/12/2021	AGNEZ LES DUISANS	597	631 669 €	1 058 €	corps de ferme avec hab, gite et cabinets médicaux
6	09/02/2023	AGNEZ LES DUISANS	704	735 000 €	1 044 €	corps de ferme avec hab et piscine couverte
				moyenne	1 186 €	
				medianne	1 160 €	

- *Etude de marché bâtiments de bureaux et salles*

TC	date	adresse	surf	prix	€ / M2	obs
1	15/11/22	HOUCHIN	135	110 000 €	815 €	salle municipale
2	16/07/19	FESTUBERT	152	160000	1 053 €	salle de réception
3	16/12/19	HOUDAIN	291	210000	722 €	salle de culte
4	30/07/2021	HOUDAIN	392	441 500	1 126 €	bureaux
5	16/03/2023	BARLIN	123	130 000	1 057 €	bureaux
6	21/01/2022	BRUAY	325	420 000	1 292 €	bureaux
				moyenne	1 011 €	
				medianne	1 055 €	

- **Etude de marché bâtiments ou dépendances de stockage :**

TC	date	adresse	surf	prix	€/ M2	obs
1	30/06/23	DIVION	135	63 750 €	472 €	bat de stockage
2	29/03/21	BETHUNE	260	110000	423 €	bat de stockage
3	29/01/21	ALLOUAGNE	170	67000	394 €	bat de stockage
4	29/09/2020	DIVION	255	80 000	314 €	bat de stockage
5	10/05/2023	BETHUNE	467	190 000	407 €	bat de stockage
6	02/08/2022	BETHUNE	300	83 700	279 €	bat de stockage
					moyenne	381 €
					medianne	400 €

- **Terrains à bâtir**

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
LA COMTE	LES BASSES COUTURES	23/07/2022	1322	68 000	51,44
LA COMTE	LE VILLAGE	12/10/2022	900	40 000	44,44
BEUGIN	LES PRES	04/12/2020	1547	56 000	36,2
LA COMTE	LES COUTURES	30/03/2022	1341	50 000	37,29
MAGNICOURT-EN-COMTE	LE VILLAGE	14/05/2022	1079	36 000	33,36

### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	septembre-décembre	36,20	36,20	36,20	36,20
2022	janvier-décembre	41,63	40,86	33,36	51,44
Synthèse		40,55	37,29	33,36	51,44

\* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues, hors ventes complexes

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

L'étude de marché sur de tels corps de ferme ne fait ressortir que des immeubles à usage d'habitation avec parfois des dépendances transformées en immeubles locatifs (gîtes, cabinets médicaux) tirant les prix vers le haut (1040 € à 1360 €/m²). De telles valeurs paraissent difficilement applicables pour cet immeuble aujourd'hui aménagé en structure d'accueil de centre de loisirs et bureaux.

Compte tenu de son caractère atypique et faute de termes de comparaison réellement probants, il est proposé de décliner l'évaluation en distinguant les surfaces aménagées (environ 359 m²

essentiellement situées sur les ailes A et B) des 233 m<sup>2</sup> de surfaces annexes davantage destinées à du stockage.

Ainsi, s'agissant des 359 m<sup>2</sup> de surfaces aménagées, elles seront estimées par comparaison avec des transactions de bureaux ou de salles de réunion ou de réception. Au regard des transactions listées ci-dessus, peut être appliquée une valeur de 1000 € / m<sup>2</sup> aux 359 m<sup>2</sup> soit 359 000 €

Quant aux 233 m<sup>2</sup> de surfaces annexes, elles peuvent être valorisées par comparaison à des bâtiments de stockage ou dépendances. Au vu de l'étude de marché ci-dessus, peut être retenue une valeur de 400 € / m<sup>2</sup> \* 233 m<sup>2</sup> = 93 200 €

Enfin, il convient de tenir compte de la possibilité de détacher un terrain à bâtir d'environ 1000 m<sup>2</sup> sans dénaturer l'immeuble. En effet, le jardin jouit d'une façade sur rue d'une vingtaine de mètres. Au regard des quelques transactions de terrains à bâtir recensées sur le secteur, ce terrain d'environ 1000 m<sup>2</sup> peut être estimé à 40 € / m<sup>2</sup> soit 40 000 €

Ainsi, cet ensemble peut être valorisé à hauteur de 492 200 € arrondi à 490 000 € soit une valeur moyenne de 840 € / m<sup>2</sup>, ce qui paraît plus cohérent pour un immeuble qui reste en premier lieu un bâtiment d'activités contrairement aux corps de fermes listés ci-dessus à vocation d'habitat.

## 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 490 000 €.

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 départemental des Finances  
Publiques et par délégation,



Franck DANNELY  
Inspecteur évaluateur