

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

-ooOoo---

Le mardi 24 juin 2025, à 17 H 00, 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 18 juin 2025, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, SCAILLIEREZ Philippe, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, PÉDRINI Léo, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESQUIRET Christophe, DOUVRY Jean-Marie, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, LECOCQ Bernadette, LECOMTE Maurice, MACKÉ Jean-Marie, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUD'HOMME Sandrine, QUESTE Dominique, SENSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick

PROCURATIONS :

LAVERSIN Corinne donne procuration à GACQUERRE Olivier, LEMOINE Jacky donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, DE CARRION Alain donne procuration à PÉDRINI Léo, IDZIAK Ludovic donne procuration à SCAILLIEREZ Philippe, BARROIS Alain donne procuration à LECOCQ Bernadette, BERTIER Jacky donne procuration à DEROUBAIX Hervé, DERUELLE Karine donne procuration à BOSSART Steve, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, JURCZYK Jean-François donne procuration à LECONTE Maurice, LOISON Jasmine donne procuration à BLONDEL Marcel, MALBRANQUE Gérard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia donne procuration à LEFEBVRE Nadine, OPIGEZ Dorothée donne procuration à CLAIRET Dany, PRUVOST Marcel donne procuration à SENSEN Jean-Pierre

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

DEBUSNE Emmanuelle, DRUMEZ Philippe, GIBSON Pierre-Emmanuel, BECUWE Pierre, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Joséphé, DELBECQUE Benoît, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DESSE Jean-Michel, FLAHAUT Jacques, FURGEROT Jean-Marc, HERBAUT Emmanuel, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PHILIPPE Danièle, ROBIQUET Tanguy, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno, VOISEUX Dominique

Monsieur PÉDRINI Lélío est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
24 juin 2025

FONCIER ET URBANISME

COMMUNE DE SAINT-VENANT - VENTE D'UNE PARCELLE AGRICOLE A
MONSIEUR AURÉLIEN TRINEL, EXPLOITANT AGRICOLE

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 06 décembre 2022 :

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

Enjeu : Préserver les espaces agricoles et naturels en limitant la consommation foncière.

Dans le cadre de sa compétence « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) », la Communauté d'Agglomération a initié sa politique de reconquête des zones humides, et projette d'acquérir un terrain agricole sis à Robecq, cadastré section AD n°118 et 119, d'une contenance cadastrale totale de 13 744 m², occupé à bail par Monsieur Aurélien TRINEL, agriculteur, demeurant à Robecq (62350), 1215 rue Delalleau.

L'exploitant a accepté de libérer ce terrain et a souhaité bénéficier d'une compensation foncière afin de ne pas réduire sa surface d'exploitation. La compensation foncière implique que soient reconduites les modalités du bail en vigueur sur la parcelle libérée sur celle attribuée.

La Communauté d'Agglomération est propriétaire d'un terrain situé à Saint-Venant, cadastré section AS n°471 et 472, acquis dans le cadre de l'aménagement de la Zone du Fauquethun. Une partie de ce terrain, inconstructible en raison de la présence de canalisations (oxyduc), doit être maintenue à usage agricole et constitue ainsi une réserve foncière permettant la compensation souhaitée par Monsieur Aurélien TRINEL, désireux de surcroît d'acquérir ce terrain.

Le maintien dans le patrimoine de la Communauté d'Agglomération d'un terrain agricole mis à bail, conformément aux modalités de la compensation foncière, ne présentant pas d'intérêt, il est proposé de céder à Monsieur Aurélien TRINEL 13 744 m², à détacher des parcelles cadastrées section AS n°471 et 472, moyennant un prix de 0,77 € du m².

Le service du Pôle d'évaluation domaniale a estimé la valeur de ce terrain à 0,70 € du m², par avis du 05 mai 2025, avec une marge de négociation de 10 % soit 0,77 € du m² en fourchette haute.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'eau » du 12 juin 2025, il est proposé à l'Assemblée d'autoriser la cession du terrain susvisé, aux conditions reprises ci-dessus, et d'autoriser le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué, à signer la promesse de vente et l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Julien OBIN, notaire à Lillers. »

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,

DÉCIDE la cession du terrain sis à Saint-Venant, cadastré section AS n°471 pour partie et 472 pour partie, d'une contenance de 13 744 m², au profit de Monsieur Aurélien TRINEL, agriculteur, demeurant à Robecq (62350), 1215, rue Delalleau, au prix de 0,77 € du m², frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur.

AUTORISE le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente à intervenir, qui sera reçu par Maître Julien OBIN notaire à Lillers.

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,
Le Vice-président délégué,

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **26 JUIN 2025**

Et de la publication le : **27 JUIN 2025**
Par délégation du Président,
Le Vice-président délégué,

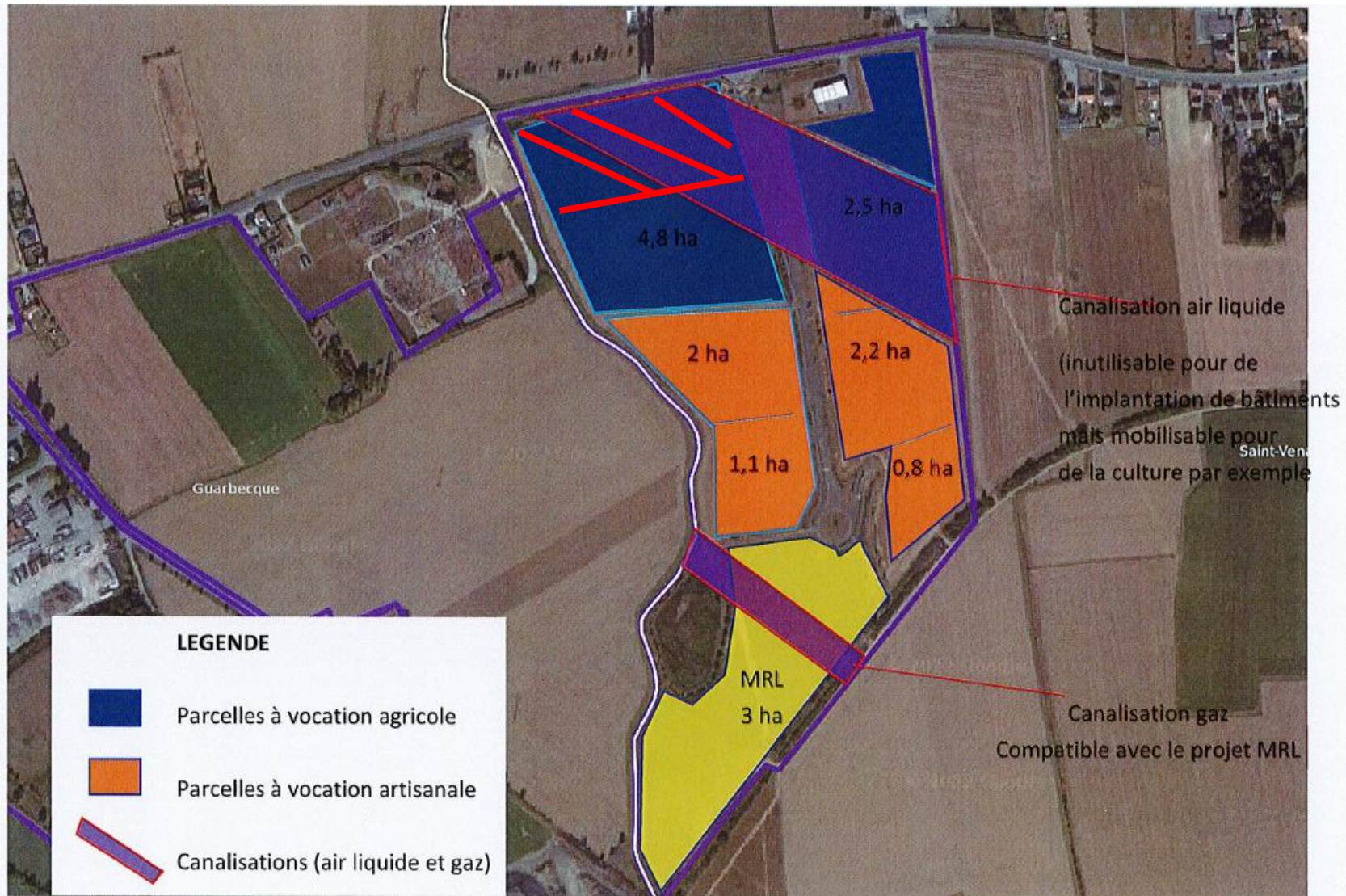


LECONTE Maurice



LECONTE Maurice

Z.A.E. du FAUQUETHUN – Proposition de cession à M. TRINEL



13 744 m2, à détacher des parcelles AS 471 et 472 et à proposer à titre de cession à M. TRINEL

Direction Générale des Finances Publiques

Le 5 mai 2025

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 68 62 74 80

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay
Artois Lys Romane

Réf DS: 23401239

Réf OSE : 2025-62770-28723

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

Nature du bien : Terrain d'environ 13 744 m² à extraire des parcelles cadastrées AS 471 p et AS 472 p

Adresse du bien : Face à la ferme Fauquethun SAINT-VENANT

Valeur : 9 621 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

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 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Pascale QUESTE

2 - DATES

de consultation :	14/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Évaluation du terrain décrit ci-dessous pour cession à l'exploitant

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

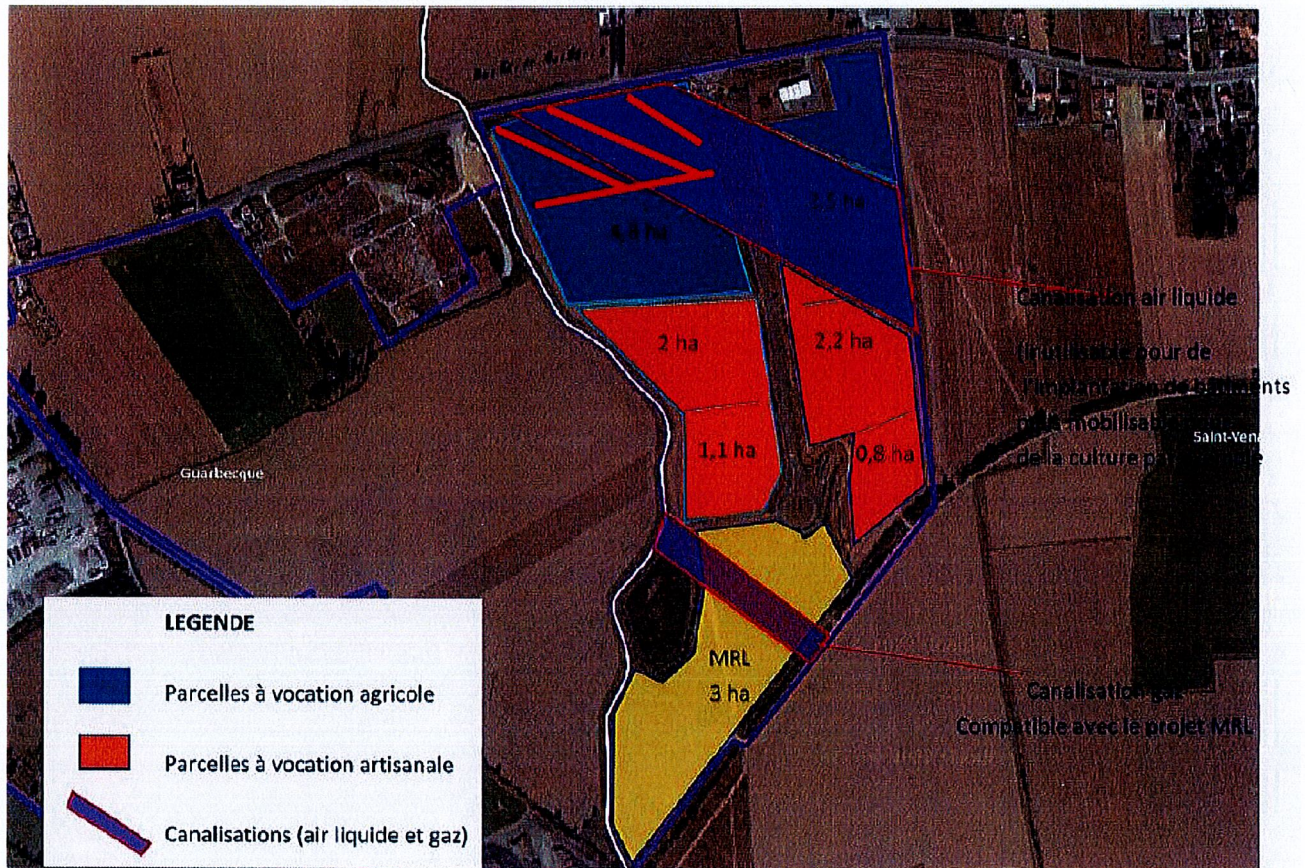
Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT- VENANT	AS 471 p et AS 472 p	Face à la ferme Fauquethun	Environ 13 744 m ²	terrain agricole occupé, classé en AU au PLU mais inconstructible en raison d'une canalisation enterrée (oxyduc)

SAINT-VENANT – ZAC DU FAUQUETHUN

PARCELLES AS N° 471p ET AS N°472p



Z.A.E. du FAUQUETHUN – Proposition de cession à M. TRINEL



13 744 m², à détacher des parcelles AS 471 et 472 et à proposer à titre de cession à M. TRINEL

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

5.2. Conditions d'occupation

occupées

6 - URBANISME

Zone AU au pLU

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en vue de l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

Cette zone se localise en bordure de la RD 186, en limite communale avec Guarbecque.

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

Méthode comparative

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché terres agricoles occupées

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
SAINT-VENANT	LE BAS HAMEL	20/01/2023	5525	3 591	0,65
SAINT-VENANT	LE COURANT D AMESAERT	07/03/2023	1880	1 313	0,70
SAINT-VENANT	LE COURANT DU HAUT BLE	07/03/2023	4697	3 287	0,70
SAINT-VENANT	AU DESSOUS DE L ILE	16/02/2023	6590	4 613	0,70
SAINT-VENANT	L ILE	20/10/2022	10435	6 480	0,62

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

Compte tenu de la présence de la canalisation, cette parcelle sera estimée selon son usage effectif soit à une valeur de labours occupés. Au vu de l'étude de marché ci-dessus, peut être retenue une valeur de 0,70 €/ m². Appliquée aux 13 744 m², on obtient une valeur de 9 621 €

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 9 621 €.

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.

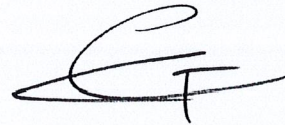
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

