

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

-ooOoo---

Le mardi 30 septembre 2025, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la Salle Olof Palme, 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 24 septembre 2025, 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, DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Léo, COCQ Bertrand, DELANNOY Alain, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BAUVAIS-TASSEZ Sylvie, BECUWE Pierre, BERTIER Jacky (à partir de la question 25), BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELBECQUE Benoît, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DERUELLE Karine, DESSE Jean-Michel, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, JURCZYK Jean-François, LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKE Jean-Marie, MARIINI Laetitia, MATTON Claudette, OPIGEZ Dorothee, PAJOT Ludovic, PHILIPPE Danièle, PREVOST Denis, PRUD'HOMME Sandrine, PRUVOST Marcel, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

DAGBERT Julien donne procuration à LEMOINE Jacky, SOUILLIART Virginie donne procuration à THELLIER David, CHRETIEN Bruno donne procuration à LECONTE Maurice, DELECOURT Dominique donne procuration à DELANNOY Alain, LEFEBVRE Nadine donne procuration à MEYFROIDT Sylvie, MANNESSIEZ Danielle donne procuration à IDZIAK Ludovic, BARROIS Alain donne procuration à MULLET Rosemonde, DOUVRY Jean-Marie donne procuration à DRUMÉZ Philippe, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, MALBRANQUE Gérard donne procuration à GAQUÈRE Raymond, NEVEU Jean donne procuration à LECLERCQ Odile

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

DEBUSNE Emmanuelle, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Josephe, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, LECOCQ Bernadette, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, QUESTE Dominique, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno

Monsieur PÉDRINI Lélío est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
30 septembre 2025

FONCIER ET URBANISME

COMMUNE DE GAUCHIN-LE-GAL - CESSIION D'UN HANGAR 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 :

Par délibération n°2024/BC073 du 25 juin 2024, le Bureau Communautaire a décidé de procéder à la cession d'un ensemble immobilier au prix de 220 000 euros, assortie d'une marge de plus ou moins 15 %, sur la base de l'estimation en vigueur dudit ensemble comprenant :

- un hangar agricole, sis à Gauchin-le-Gal, rue du Château,
- et le terrain sur lequel il est érigé cadastré section AC n°75, d'une contenance cadastrale de 6 561 m², C 226 partie, pour une contenance de 2 088 m² environ, à parfaire ou à diminuer après arpentage et les droits indivis de moitié dans la parcelle cadastrée section AC n°76, constituant l'accès au hangar.

Le Pôle d'évaluation domaniale, par avis du 22 août 2025, a réactualisé sa valeur, estimée à 133 132 €, arrondie à 133 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

Par décision de Président n°2025-465 du 10 juillet 2025, un mandat de vente a été confié à maître Florent PAYELLEVILLE, notaire à Hersin-Coupigny, et à maître Emilie BOULNOIS, notaire à Noeux-les-Mines, aux fins de rechercher un acquéreur aux conditions susvisées,

Dans le cadre de l'exercice de ce mandat, Maître Emilie BOULNOIS a reçu une proposition d'achat émanant de Monsieur Bertrand GAMOT, demeurant à Caucourt (62150), 6 rue du Marais, et de Monsieur Vincent GAMOT, demeurant à Caucourt (62150), 1 rue d'En-Haut, au prix de 133 132 euros net vendeur, droits et émoluments des actes notariés afférents à la négociation et à la vente de cet immeuble en sus, à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé que les futurs acquéreurs envisagent d'y mettre des chevaux, un centre équestre y étant antérieurement exploité.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Services du Quotidien, Administration Générale et Territoriale » du 22 septembre 2025, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession de l'immeuble susvisé, au prix de 133 132 euros net vendeur, conformément à l'estimation établie par le Pôle d'évaluation domaniale, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique, qui sera reçu par Maître Emilie BOULNOIS, notaire à Noeux-les-Mines.»

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 d'un hangar agricole, sis à Gauchin-le-Gal, rue du Château, érigé sur un terrain cadastré section AC n°75, d'une contenance cadastrale de 6 561 m², C 226 partie, pour une contenance d'environ 2 088 m², à parfaire ou à diminuer après arpentage, et des droits indivis de moitié dans la parcelle cadastrée section AC n°76, constituant l'accès au hangar, au profit de Monsieur Bertrand GAMOT, demeurant à Caucourt (62150), 6 rue du Marais, et de Monsieur Vincent GAMOT, demeurant à Caucourt (62150), 1 rue d'En-Haut, au prix de 133 132 euros net vendeur, conformément à l'avis des Domaines du 22 août 2025, droits et émoluments des actes notariés afférents à la négociation et à la vente de cet immeuble en sus, à la charge de l'acquéreur.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique, qui sera reçu par Maître Émilie BOULNOIS, notaire à Noeux-les-Mines.

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,
La Vice-présidente déléguée,

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : 03 OCT. 2025

Et de la publication le : 06 OCT. 2025
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

COMMUNE DE GAUCHIN LE GAL – CESSION D'UN HANGAR AGRICOLE



Parcelles cédées par la CABBALR : droits indivis de moitié dans AC 76 (chemin), AC 75 (hangar), C 226 p (terrain nu)



Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 août 2025

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

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

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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: 25503052

Réf OSE : 2025-62366-58855

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 : Immeuble cadastré AC 75, C 226p et droits indivis de moitié dans AC n°76

Adresse du bien : rue du Château / chemin des Blattiers à Gauchin Legal

Valeur : 133 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(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 :	08/8/2025
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

Cession de l'ensemble immobilier décrit ci-dessous

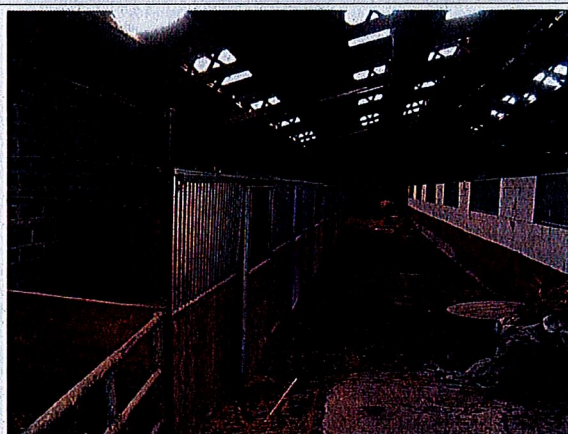
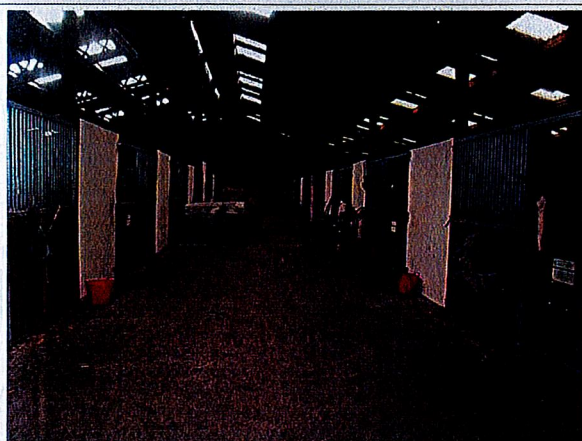
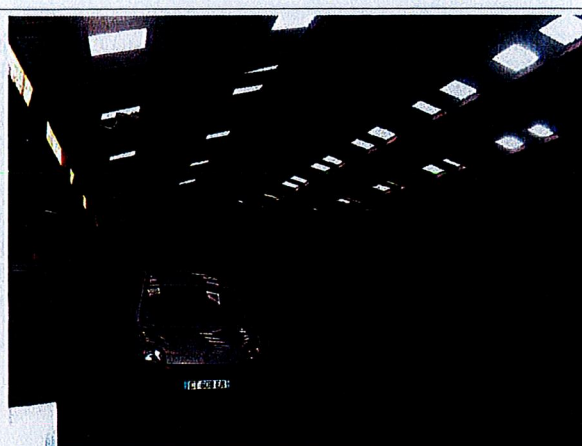
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie cad	Nature réelle
GAUCHIN LE GAL	AC 75 (6561 m ²) C 226p (2088m ²) droits indivis de moitié dans AC n°76 (249 m ²)	rue du Château / chemin des Blattiers	Environ 8800 m ²	Ensemble immobilier anciennement à usage de centre équestre







Ensemble immobilier composé :

1° Un hangar agricole double, avec égout de toiture central, d'une surface au sol d'environ 2000 m², dont partie en terre battue et partie avec dalle béton sans précision sur le dosage. Une partie du hangar comprend des cloisonnement type boxes. L'ossature et la charpente sont en bois. Des infiltrations ont fragilisé certaines pièces de bois. Les 4 pans de la couverture semblent être en tôles 'fibro-ciment'. Le bardage est fait de tôles 'galvanisées' en état d'usage sur les 2 côtés apparents, les 2 autres côtés, implantés sur limites séparatives ne sont pas accessibles. Un local fermé, à l'intérieur de l'un des hangars, comprend une petite salle de réunion, espace sanitaire (douche et WC). Les eaux vannes ne sont pas traitées et seraient évacuées directement dans le cours d'eau voisin.

Bâtiment secondaire comprenant un ensemble de boxes à chevaux cloisonnés (parpaings) d'environ 175 m², couverture mono-pente tôles fibro ciment . Le tout sur et avec un terrain cadastré section AC n°75 pour 6 561 m²,

2° Une parcelle de terre libre d'occupation d'une contenance de 2 088 m², attenante à la parcelle AC n°75, à détacher d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée section C n°226,

3° Des droits indivis de moitié dans une parcelle cadastrée section AC n°76, d'une contenance totale de 249 m², constituant le chemin d'accès à l'immeuble

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR (acquisition le 16/12/2021 auprès de la SAFER de l'ensemble portant sur une surface totale de 63827 m² pour 308 395 €)

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone A au PLU

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. Études de marché

- Etude de marché hangars / entrepôts

Tableau récapitulatif des termes de comparaison retenus comme les plus significatifs et les plus récents						
Les prix indiqués sont retenus hors fiscalité						
N° TC	Date de transaction	Localisation	Superficie	Prix de cession ou valeur vénale du bien	Prix/m²	Description et observations sur le bien
1	16/11/2022	La Comté	1500 m²	105000 €	70 €	2 bâtiments
2	26/09/2023	La Gorgue	2700 m²	150000 €	56 €	Hangars agricoles et silos
3	11/01/2021	Bruay	623 m²	40 000 €	64 €	Bâtiment vétuste à usage d'entrepôt garage
4	16/02/2024	Camblain l'abbé	1000 m²	45000 €	45 €	Corps de ferme
5	30/04/2021	AUCHEL	494 m²	30000 €	60 €	Bâtiment vétuste
					Moyenne/m²	59 € / m²
					Médiane/m²	60 € / m²

• Etude de marché terres agricoles libres :

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
BETHONSART	LE SART	05/01/2024	15022	20 000	1,33
CAMBLIGNEUL	L ARBRET	03/02/2023	2954	5 754	1,95
CAMBLIGNEUL	L ARBRET	06/02/2023	22263	43 998	1,98
GAUCOURT	LE BOIS BRIDOUX	11/03/2025	1103	1 544	1,4
LA COMTE	LA CHAUDIERE	21/06/2024	8050	11 500	1,43
HERMIN	CHEMIN DES PIERRETTES	01/10/2024	3155	3 786	1,2
MAISNIL-LES-RUITZ	LE CHEMIN DE LENS	05/07/2024	18577	34 370	1,85

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	1,97	1,97	1,95	1,98
2024	janvier-décembre	1,45	1,38	1,20	1,85
2025	janvier-juillet	1,40	1,40	1,40	1,40
Synthèse		1,59	1,43	1,20	1,98

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

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

Concernant l'ensemble immobilier cadastré AC 75, il avait déjà été estimé le 28 janvier 2025, au vu de l'étude de marché ci-dessus, à 130 000 € soit environ 60 €/m². Compte tenu du caractère récent de cette précédente estimation, cette valeur peut être reconduite

S'agissant du surplus, il convient de valoriser l'extrait de 2 088 m² de la parcelle C 226. Au vu de l'étude de marché ci-dessus portant sur les terres libres, peut être retenue une valeur intermédiaire entre les moyenne et médiane de 1,50€/m² soit 3 132 €.

L'ensemble peut donc être estimé à une valeur arrondie à 133 000 €

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 de cet ensemble est arbitrée à **133 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15%.

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.

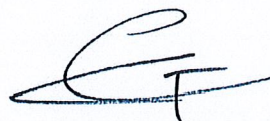
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,



Franck DANNELY
Inspecteur évaluateur

