

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

-ooOoo---

Le mardi 10 février 2026, 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 4 février 2026, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie (à partir de la question n°6), DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, COCQ Bertrand, DEPAEUW Didier, DUBY Sophie (à partir de la question n°14), DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, MACKE Jean-Marie, MANNESSIEZ Danielle, MARIINI Laetitia, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BAUVAIS-TASSEZ Sylvie, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BRAEM Christel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELBECQUE Benoît, DELEPINE Michèle, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme (à partir de la question n°5), DESQUIRET Christophe (à partir de la question n°5), DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, HOCQ René (à partir de la question n°5), JURCZYK Jean-François (à partir de la question n°8), LECOCQ Bernadette, LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LOISON Jasmine, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, OPIGEZ Dorothée, PAJOT Ludovic, PHILIPPE Danièle, PRUD'HOMME Sandrine, QUESTE Dominique, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, TOMMASI Céline, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, PÉDRINI Lélio donne procuration à DE CARRION Alain, DUBY Sophie donne procuration à OGIEZ Gérard (jusqu'à la question n°13), LEFEBVRE Nadine donne procuration à MEYFROIDT Sylvie, DERUELLE Karine donne procuration à BERTIER Jacky, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, NEVEU Jean donne procuration à LECLERCQ Odile, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

CHRETIEN Bruno, DEBUSNE Emmanuelle, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DRUMEZ Philippe, BECUWE Pierre, BLONDEL Marcel, CANLERS Guy, CARRE Nicolas, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Josephe, DELETRE Bernard, DELHAYE Nicole, DERICQUEBOURG Daniel, FLAHAUT Jacques, HANEBICQ Franck, HERBAUT Emmanuel, LELEU Bertrand, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, ROBIQUET Tanguy, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno

Monsieur CRETEL Didier est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
10 février 2026

FONCIER ET URBANISME

**CESSION D'UN TERRAIN SUR LA COMMUNE DE BRUAY-LA-BUISSIERE A
MONSIEUR FREDERIC SART**

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 :

Monsieur Frédéric SART, demeurant à Bruay-la-Buissière, 1806 rue Pierre Brossolette souhaite acquérir le terrain mitoyen de sa propriété afin d'étendre son jardin d'agrément. Le terrain est repris au cadastre de la ville de Bruay-la-Buissière, section 482 AM n°185, d'une contenance cadastrale de 149 m².

La parcelle a été transférée dans le patrimoine de la Communauté d'Agglomération à la suite de la dissolution du Syndicat intercommunal d'Adduction d'eau du Bassin de la Lawe et de son Affluent Le Fossé d'Avesnes (SABALFA), en 2020. La Communauté d'Agglomération n'a pas l'utilité de cette parcelle.

Le terrain, en friche, est inconstructible et soumis à un aléa d'inondabilité faible à moyen.

Par avis du 15 octobre 2025, le pôle d'évaluation domaniale a évalué la valeur du terrain à 2 980 € (soit 20 € le m²), assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Au regard des frais à prévoir pour le défrichement de cette parcelle et l'implantation de la clôture, Monsieur Frédéric SART a proposé d'en faire l'acquisition au prix de 2 680 €, correspondant au montant de l'estimation du pôle d'évaluation domaniale, auquel est déduite la marge d'appréciation de 10 %.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'Eau » du 29 janvier 2026, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé au profit de Monsieur Frédéric SART, demeurant à Bruay-La-Buissière, 1806, rue Pierre Brossolette, au prix de 2 680 €, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique qui sera reçu par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune, les frais d'acte étant à la charge de l'acquéreur. »

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 d'un terrain au profit de Monsieur Frédéric SART, d'un terrain sis à Bruay-la-Buissière, cadastré 482AM n°185, d'une contenance de 149 m², au prix de 2 680 €.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune, les frais notariés étant à la charge de l'acquéreur.

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 : **12 FEV. 2026**

Et de la publication le : **12 FEV. 2026**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

Cession d'un terrain à M. Frédéric SART



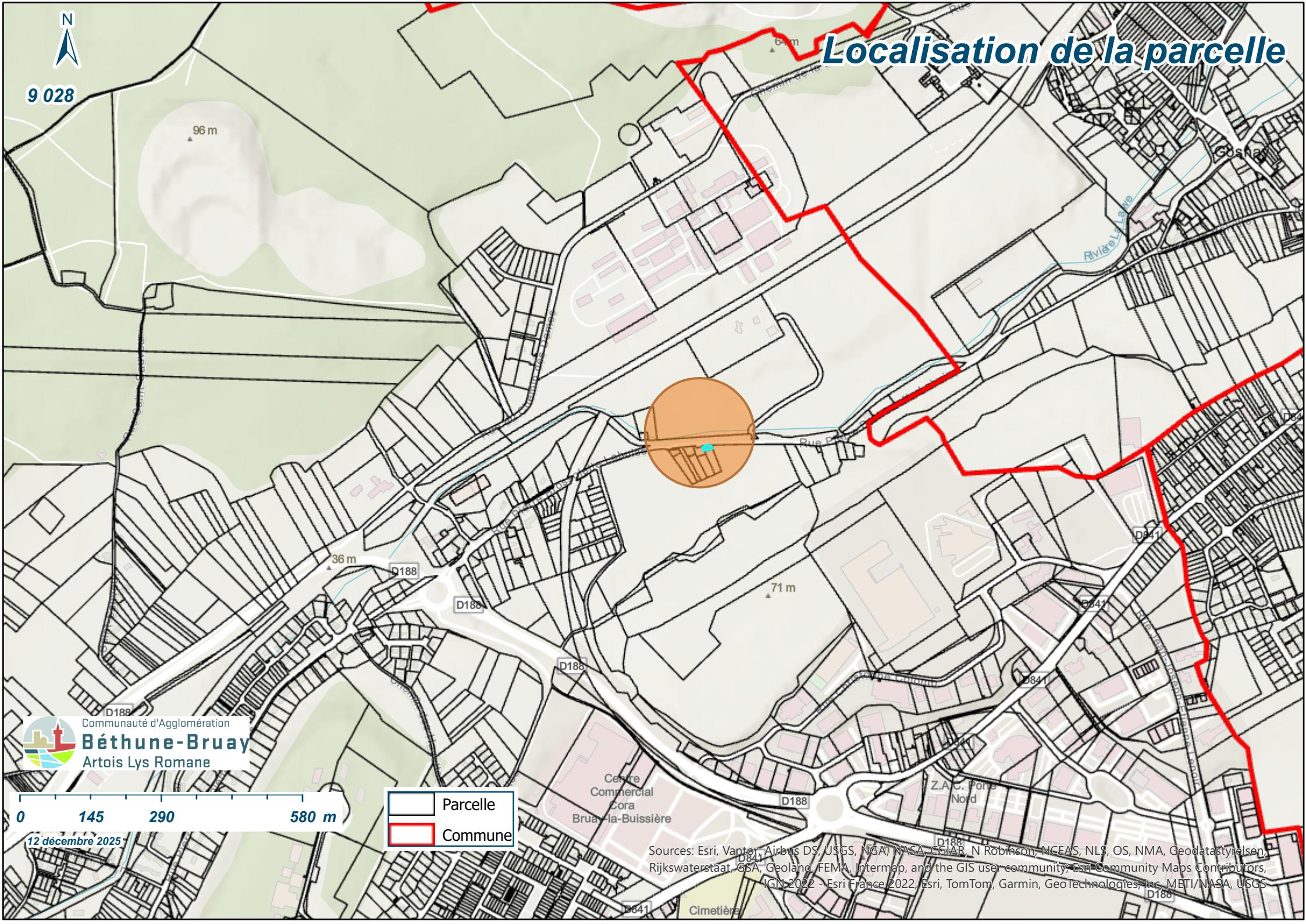
16/09/2025 11:14:06

1:1 128
0 0,01 0,01 0,02 mi

0 0,01 0,01 0,03 km

Map data © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

Localisation de la parcelle





Direction Générale des Finances Publiques

Le 15 octobre 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

à

5, rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

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

Monsieur le Président

POUR NOUS JOINDRE

Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane

Affaire suivie par : Franck DANNELY

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

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 26544233

Réf OSE : 2025-62178-68243

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 cadastré 482 AM 185

Adresse du bien : 1844 Rue Pierre Brossolette 62700 Bruay-la-Buissière

Valeur : 2 980 €, 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'écartier 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 : Cécile Le Roux

2 - DATES

de consultation :	19/09/2025
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 :	<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

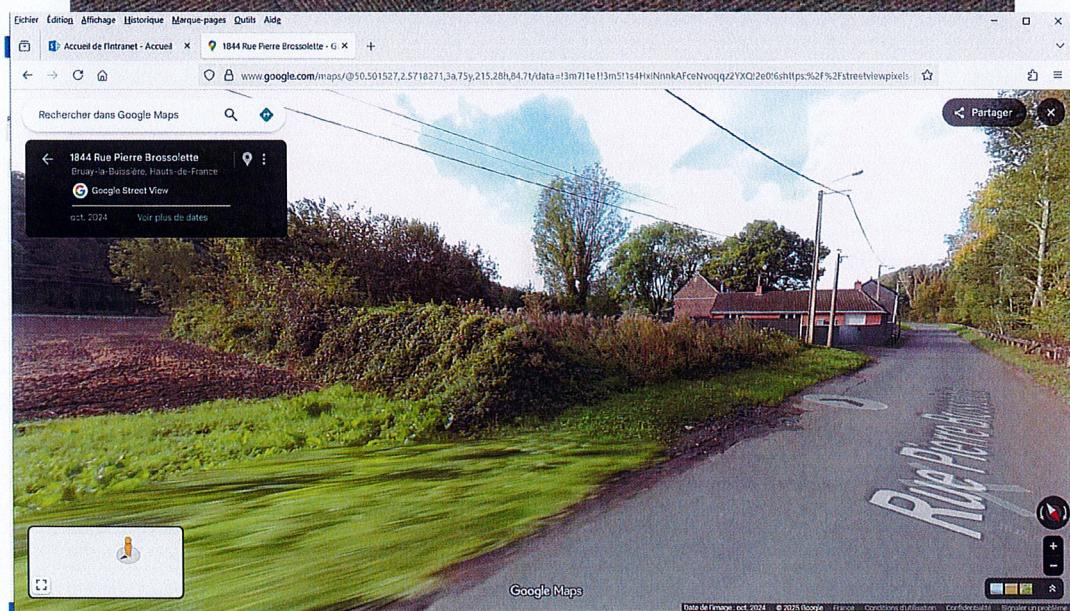
Évaluation de la parcelle décrite ci-dessous pour cession au propriétaire voisin

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	Nature réelle
BRUAY LA BUISSIERE	482 am 185	1844 Rue Pierre Brossolette	149 m ²	Terrain en friche avec façade sur rue Brossolette et attenant à la propriété bâtie de l'acquéreur potentiel



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone Nhi : zone naturelle protégée dans laquelle existent des constructions qu'il est permis de conforter ou d'étendre de façon mesurée

Dans le secteur Nhi, l'aléa inondabilité doit être pris en considération (caves et sous sol interdits)

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

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
BRUAY LA BUSSIÈRE	RUE DE BRETAGNE	28/09/2023	995	16 915	17
BRUAY LA BUSSIÈRE	RUE DES SAULES	07/11/2024	108	2 295	21,25
BRUAY LA BUSSIÈRE	RUE DES SAULES	12/11/2024	107	2 274	21,25
BRUAY LA BUSSIÈRE	LE BOIS DUQUENOY	06/04/2023	104	2 500	24,04
HAILLICOURT	LE VILLAGE NORD	26/09/2024	82	1 200	14,63
HESDigneul-les-BETHUNE	LE RIETZ DERRIERE VILLAGE	29/08/2024	64	1 000	15,63

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	20,52	20,52	17,00	24,04
2024	janvier-décembre	18,19	18,44	14,63	21,25
	Synthèse	18,97	19,13	14,63	24,04

* 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

Sachant que ce terrain est destiné à être cédé au propriétaire voisin, il peut être estimé à une valeur de terrain dépendant de bâti. Au vu de l'étude de marché ci-dessus, peut être retenue une valeur de 20€/m². Appliquée aux 149 m², on obtient une valeur de 2980 €.

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 2 980 €.

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 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