

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

*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 Lélío, 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, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, LECOCQ Bernadette, LECOMTE Maurice, LELEU Bertrand, MACKÉ Jean-Marie, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUD'HOMME Sandrine, QUESTE Dominique, SANSEN 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 Lélío, 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 Dorothee donne procuration à CLAIRET Dany, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

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

*Monsieur PÉDRINI Léo 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**

**AMENAGEMENT DES SECTIONS DE L'EUROVELO 5 - ACQUISITION D'UN**  
**ENSEMBLE DE TERRAINS SIS A FOUQUEREUIL**  
**PROPRIETE DE LA SA SNCF RESEAU**

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 : Développer une mobilité vertueuse et 100% verte pour accompagner l'émergence d'un nouveau modèle économique.

Par délibération n°2024/CC005 du 20 février 2024, le Conseil communautaire a approuvé le programme d'aménagement des sections de l'Eurovélo 5 « Houdain/Haillicourt/Bruay-la-Buissière » et « Fouquereuil/Annezin/Béthune », au titre de sa compétence Aménagement Rural.

Il est précisé que la SA SNCF Réseau est propriétaire d'un ensemble de terrains sis à Fouquereuil, compris dans le tracé de l'EuroVélo 5, cadastrés section AB n°42, 46, 124, 137 pour partie, 139 et 141 pour partie, d'une superficie totale approximative de 17 700 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage.

Aussi, il est proposé de procéder à leur acquisition afin de répondre à l'objectif de réalisation du tracé de l'EuroVélo 5 sur ce secteur.

Le service Pôle d'évaluations domaniales a estimé la valeur vénale desdits terrains par avis du 27 novembre 2024, au prix de 2 € HT du m<sup>2</sup>, soit un prix total d'environ 35 400 € HT, TVA en sus le cas échéant (sur la base de 17 700 m<sup>2</sup> environ et sous réserve d'arpentage).

Il est précisé qu'à ce prix s'ajouteront les coûts d'études d'un montant total de 11 021,60 € HT, TVA en sus, qui seront intégrés dans l'acte de vente au titre d'une charge augmentative du prix de vente pour l'acquéreur :

- Etude de recensement des installations ferroviaires par le Pôle Régional Ingénierie de SNCF Réseau : 5 253,00 € HT
- Travaux de géomètre : 3 703,60 € HT (prestation topographique) et 2 065,00 € HT (prestation foncière).

Suite à l'avis favorable de la Commission « Aménagement, Transports et Urbanisme » du 11 juin 2025, il est proposé à l'Assemblée de procéder à l'acquisition des terrains susvisés, propriété de la SA SNCF Réseau, aux conditions reprises ci-dessus, et d'autoriser le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par le notaire du vendeur, ou par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune. »

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** l'acquisition des terrains sis à Fouquereuil, cadastrés section AB n°42, 46, 124, 137 pour partie, 139 et 141 pour partie, propriété de la SA SNCF Réseau, d'une superficie totale approximative de 17 700 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage, au prix de 2 € HT du m<sup>2</sup>, soit un prix total d'environ 35 400 € HT, TVA en sus le cas échéant.

**PRECISE** que les coûts d'études d'un montant total de 11 021,60 € HT, TVA en sus, seront intégrés dans l'acte de vente au titre d'une charge augmentative du prix de vente pour l'acquéreur.

**AUTORISE** le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par le notaire du vendeur ou par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune.

**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 JUN 2025**

Et de la publication le : **30 JUN 2025**  
Par délégation du Président,  
Le Vice-président délégué,

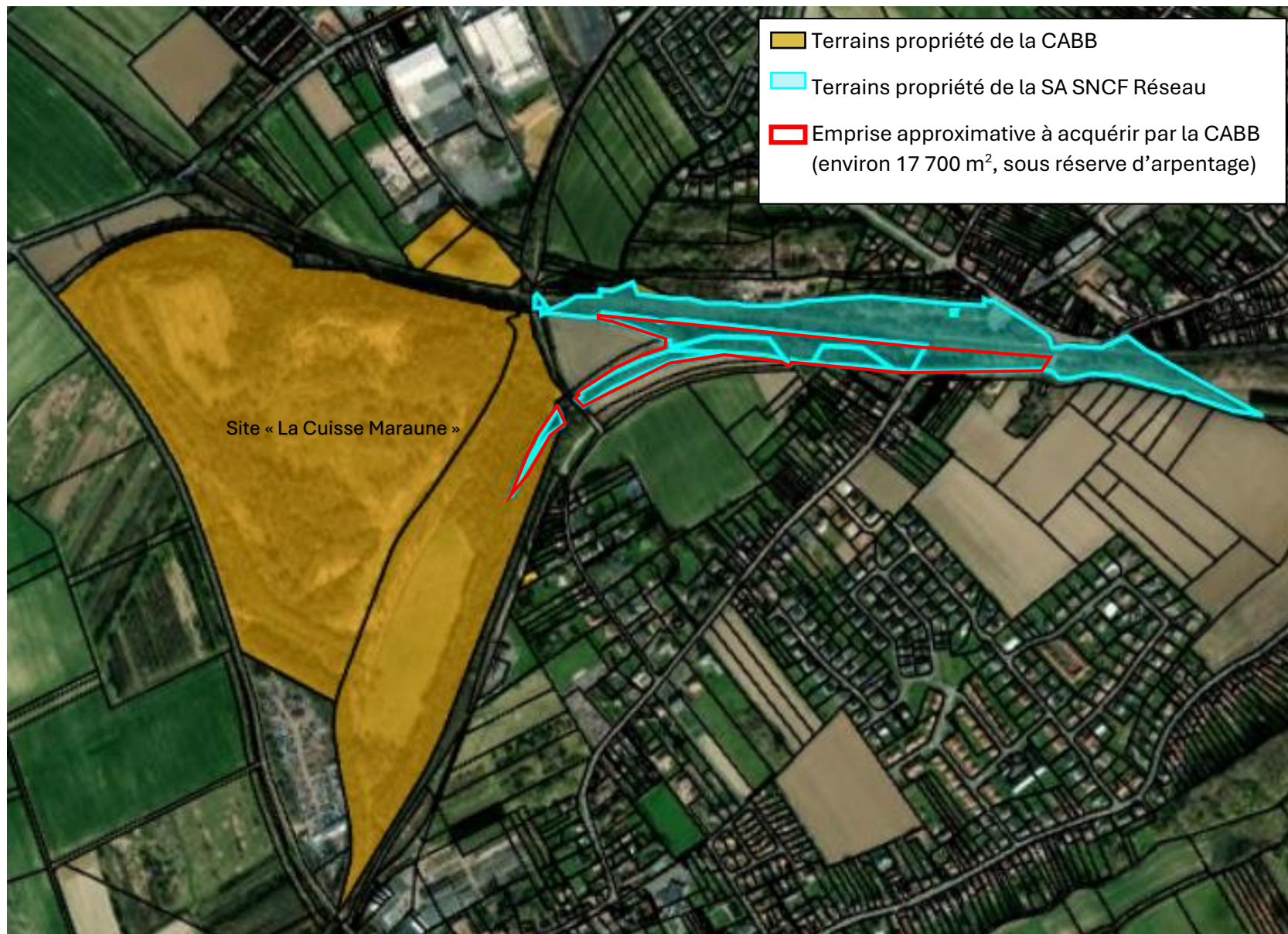


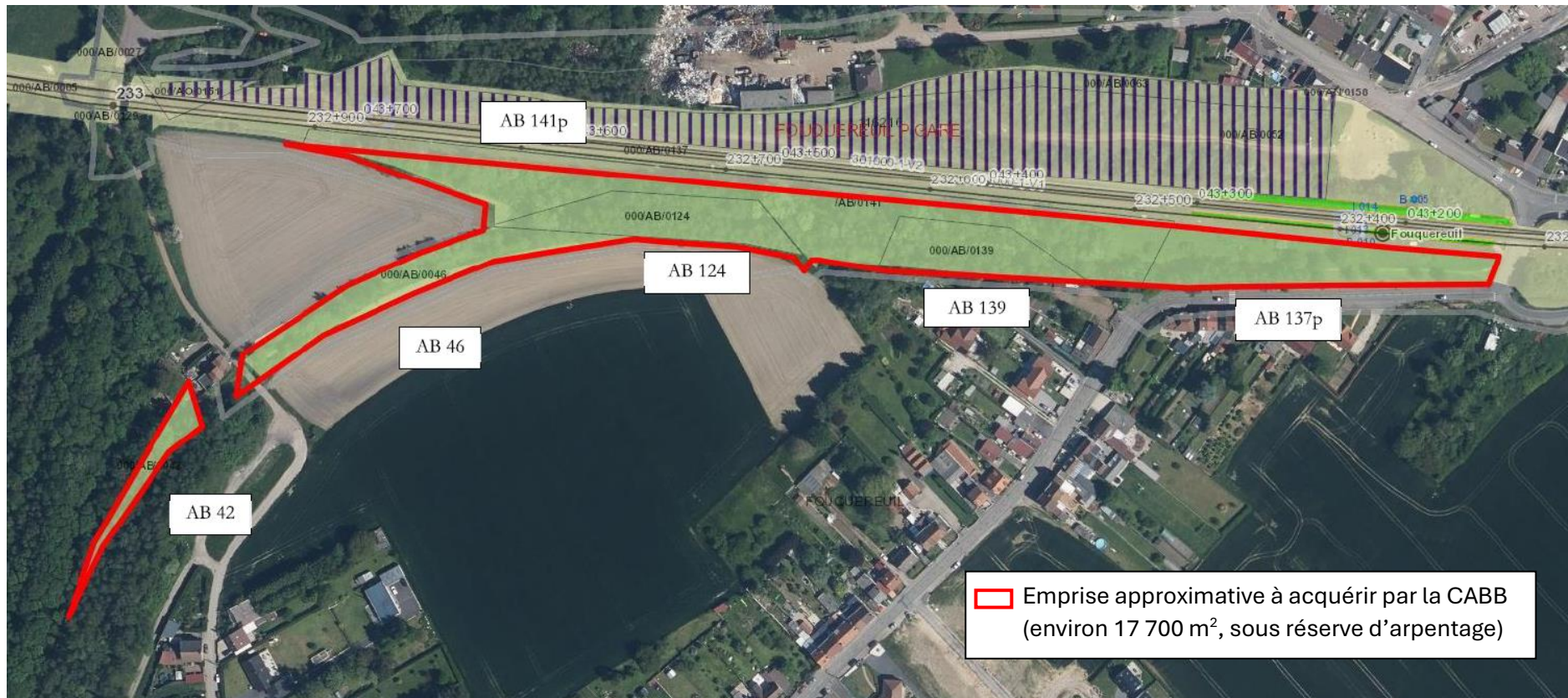
**LECONTE Maurice**



**LECONTE Maurice**

**AMENAGEMENT DES SECTIONS DE L'EUROVELO 5 – ACQUISITION DE TERRAINS SIS A FOUQUEREUIL, PROPRIETE DE LA SA SNCF RESEAU**





Direction Générale des Finances Publiques

Le 27 novembre 2024

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

NOAH VANIET

SOCIÉTÉ NATIONALE SNCF

**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: 20995364

Réf OSE : 2024-62349-83125

## 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 :* Emprise non bâtie d'environ 17700 m<sup>2</sup> à extraire des parcelles cadastrées AB 46, AB 124, AB 137p, AB 139, AB 141p, AB 42

*Adresse du bien :* La Becq à Fouquereuil

*Valeur :* 2 € HT /m<sup>2</sup> soit 35 400 € HT, 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

SNCF

affaire suivie par : VANIET Noah

## 2 - DATES

de consultation :	14/11/2024
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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une emprise non bâtie d'environ 17 700 m<sup>2</sup> à la CABBALR pour création d'une piste cyclable.

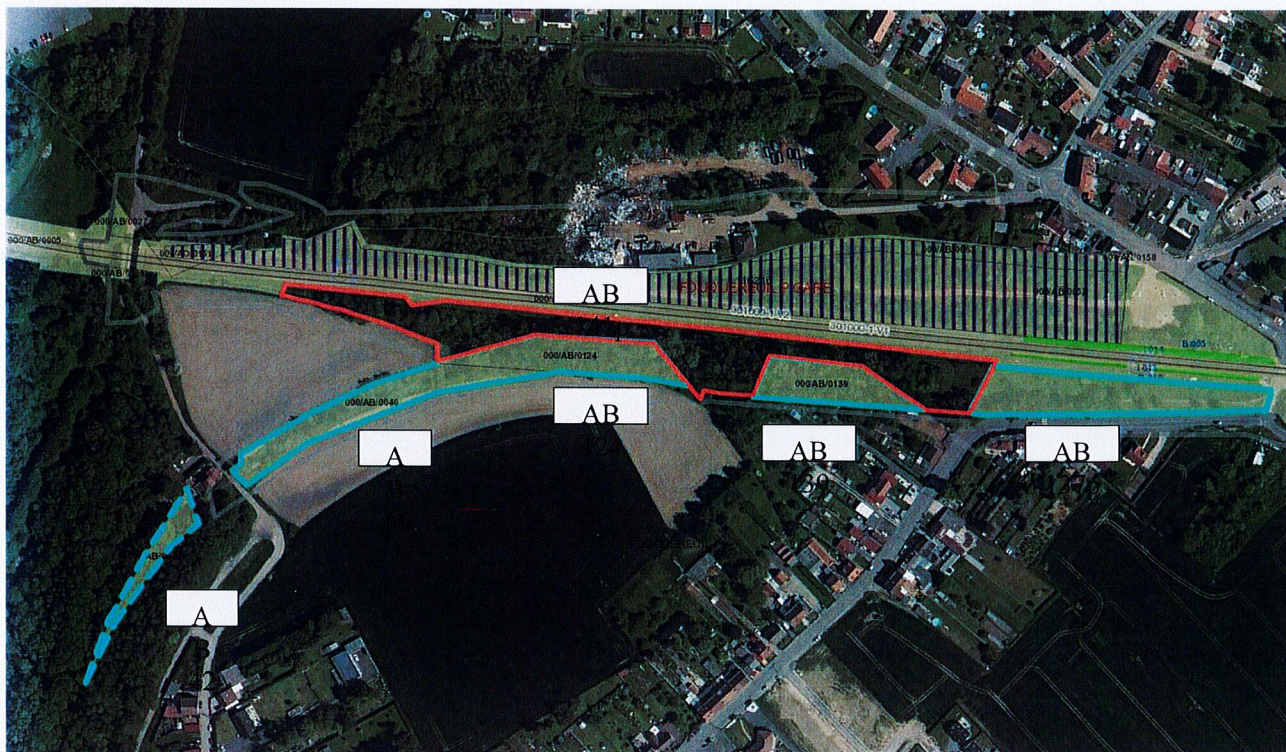
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
FOUQUEREUIL	AB 46, AB 124, AB 137p, AB 139, AB 141p, AB 42	LA BECQ	Environ 17 700 m <sup>2</sup> .	Environ 17700 m <sup>2</sup> de terrains naturels boisés bordant la voie SNCF



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire de l'immeuble

SNCF

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Zones N et A au PLU

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

Méthode comparative

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché terrains boisés

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
195//AR/168//	CALONNE-SUR-LA-LYS	RUE DES VACHES RIVIERETTE	29/06/2024	1433	2 150	1,5
119/ AY 14 782	BETHUNE	RUE DU GROS MOULIN	16/01/2023	1968	4 028	2,05
262//AO/4//	CUINCHY	LES GRANDES PATURES	11/07/2022	3799	6 300	1,66
270//AJ/211//	DIVION	RUE ARTHUR LAMENDIN	21/09/2022	3555	6 000	1,69
270//AJ/213//						
270//AJ/212//						
310//AE/122//	ESSARS	LA RUE SECHE NORD	11/08/2022	6334	8 000	1,26
310//AE/124//						
456//AE/53//	HOUCHIN	LE BOIS D HOUCHINELLE	07/02/2023	2506	3 250	1,3
516//AK/409//	LILLERS	CHATEAU DE RELINGUE	26/07/2024	14048	28 096	2
516//AK/394//	LILLERS	CHATEAU DE RELINGUE	26/07/2024	390	780	2
516//AK/404//	LILLERS	CHATEAU DE RELINGUE	08/08/2024	7289	14 578	2
					moyenne	1,72
					médiane	1,69

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

Au vu de l'étude de marché ci-dessus, peut être retenue la valeur dominante de 2 €/ m<sup>2</sup>.

Appliquée aux 17700 m<sup>2</sup>, on obtient une valeur de 35400 €

## 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€ / m<sup>2</sup> soit 35 400€ pour cette emprise d'environ 17 700 m<sup>2</sup>.

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.

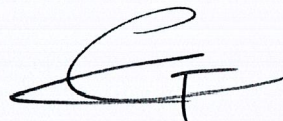
## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

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 et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' and 'D' intertwined.

Franck DANNELY  
Inspecteur évaluateur