Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

VILLE DE BETHUNE

****

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

****

30 juin 2025

Nombre de Conseillers
33

Présents à la séance
24

Date d'affichage de la convocation
24 juin 2025

L'an deux mille vingt cinq, le trente juin à 18 heures 30, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle de l'Hôtel de Ville, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Olivier GACQUERRE, Maire, suivant convocation faite le 24 juin 2025.

Étaient présents :
M. GACQUERRE, M. GIBSON, Mme. LOISEAU, M. ELAZOUZI, Mme BOULART, M. SCALONE, Mme. BERTOUX, Mme. BERROYER, M. CORDONNIER, Mme. BREUVART PETITPAS, Mme. PHILIS, M. JEVTOVIC, Mme. CHOCHOI, M. DOUALLE, M. KWARTNIK, M. BRIGE, Mme. LEROY, M. DEKEYSER, Mme. GOTTRAND, M. DELESTREZ, M. SAINT-ANDRE, Mme. CAPELLE, M. DANTEC, Mme. HELLE

Avaient donné pouvoir :
M. BARRE (a donné pouvoir à M. GIBSON), M. PERRIN (a donné pouvoir à M. GACQUERRE), Mme. IMBERT (a donné pouvoir à Mme. BERTOUX), M. SOLHEID (a donné pouvoir à M. SCALONE), Mme. HARFAUX HAELEWYN (a donné pouvoir à M. ELAZOUZI), Mme. BEIGNIER (a donné pouvoir à Mme. BERROYER), Mme. SOLER (a donné pouvoir à Mme. LOISEAU)

Étaient absents :
M. DAEMS, M. MAESEELE

Il a été procédé immédiatement à la nomination d'un Secrétaire de séance, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

M. Pierre-Emmanuel GIBSON, ayant été désigné pour remplir les fonctions, les a acceptées.

M. le Président ouvre la séance.

OBJET
9-07 VENTE DES PARCELLES AU PROFIT DE FONCIERE BETHUNE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

Conseil Municipal du 30 juin 2025

Service : *AMENAGEMENT URBAIN*
Rapporteur : *F.C*

9-07 VENTE DES PARCELLES AU PROFIT DE FONCIERE BETHUNE

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, articles L 2121-29 et L 2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, articles L 1111-1, L 3211-14 et L 3221-1,

Vu la délibération 9-05 du 4 décembre 2023 décidant le déclassement à la suite de l'approbation du rapport d'enquête publique, en date du 18 septembre 2023, relatif au déclassement du domaine public communal des terrains en nature de voirie entre les friches de l'ancienne patinoire et de l'ancienne chaufferie et en nature de trottoir rue du Maréchal Lyautey,

Vu l'avis des domaines du 15 mars 2024,

Vu l'avis des domaines sur la valeur vénale en date du 28 mai 2025,

Vu l'avis du Bureau Municipal du 2 juin 2025,

Vu l'avis de la Commission Générale du 16 juin 2025,

Considérant que dans le cadre de la redynamisation du secteur de la Rotonde, la ville a entrepris une réflexion sur l'aménagement de ce secteur en vue de stimuler l'activité commerciale,

Considérant que la Ville est propriétaire des parcelles ainsi cadastrées : AX 456, AX 827, AX 1031, AX 1034, et AZ 239 composant notamment la friche de l'ancienne chaufferie, les rues entre cette dernière et l'ex-patinoire ainsi qu'une partie de la rue du Maréchal LYAUTEY, en nature de trottoir et d'espaces verts, représentant une superficie totale de 7072 m²,

Considérant que pour les besoins de l'emprise foncière du projet d'équipement commercial proposé par la FONCIERE BETHUNE, sise 11, rue Christophe COLOMB à Paris (75008), représentée par Monsieur Jean-Hubert MOITRY, Gérant, il y a lieu de céder à cette dernière les parcelles ou les parties des parcelles suivantes, existantes ou à créer :

- AX 456pp, d'une superficie de 1717 m² en nature de terrain à bâtir,
- AX 1031pp, d'une superficie de 2434 m² en nature de terrain à bâtir,
- AZ 239pp, d'une superficie de 552 m² en nature de voirie déclassée,
- AX 827, d'une superficie de 25 m² en nature d'espace vert,
- AX 1034, d'une superficie de 123 m² en nature de voirie déclassée,
- et une parcelle à créer, d'une superficie de 527 m² en nature de voirie déclassée issue de la rue du Maréchal LYAUTEY,
représentant une superficie totale de 5378 m²,

Ref. AU 503 Berger-Levrault (1012)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

Considérant qu'au regard des estimations de [illegible] d'appréciation de 10% laissée à la commune, qui entend l'appliquer, LA FONCIERE BETHUNE se sont mises d'accord sur un prix moyen de 60€ /m² concernant les parcelles AX 456pp, AX 1031pp, AZ 239pp, AX 827, AX 1034 et la parcelle à créer,

Considérant que, rapporté à ce tarif, les parcelles susvisées seront valorisées à hauteur de 340 698,00€,

Considérant qu'au regard de l'intérêt général et des contreparties suffisantes que présentent les aménagements du futur équipement commercial sur le secteur de la Rotonde, notamment la création d'emplois, le maintien de la voirie entre les actuelles friches de l'ex-patinoire et de l'ex-chaufferie ainsi que la création d'une nouvelle aire de stationnement, il y a lieu de vendre les parcelles susvisées au prix de de 323 298,00€,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

1°) d'autoriser la cession par la ville, en tant que tel, au profit de LA FONCIERE BETHUNE, des parcelles sises entre et autour des friches de l'ex-patinoire et de l'ancienne chaufferie et d'une partie de la rue du Maréchal Lyautey, cadastrées AX 456 (pour partie), AX 1031(pour partie), AZ 239(pour partie), AX 827 et AX 1034, d'une superficie totale de 5378 m², pour une valeur de 323 298,00€,

2°) que l'ensemble des frais annexes, dont notariés, seront à la charge de l'acquéreur,

3°) d'autoriser M. le Maire, ou son représentant, à signer toutes pièces nécessaires à intervenir, notamment l'acte qui sera passé par-devant notaire.

La recette sera inscrite au Budget.

La présente délibération peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille ou d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Béthune étant précisé qu'il dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif (5 rue Geoffroy Saint-Hilaire CS 62039 59014 Lille Cedex) dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R.421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant en outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un ou deux mois pour saisir le Tribunal. Le Tribunal Administratif peut également être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Par 31 voix pour,
0 abstention,
0 voix contre

ADOPTE

.....

Fait en séance les jour, mois et an que dessus
« Suivent les signatures »
Pour extrait conforme

Ref. 201 303 Berger-Levrault (1012)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

Olivier GACQUERRE
Maire
1 juil. 2025

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY
Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 15746685
Réf OSE : 2024-62119-02316

Le 15 mars 2024

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

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
62400 BETHUNE

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 :	Terrains cadastrés AX 456 - 1034 - 1033 - 1031 - 829 et AZ 239 - 219
Adresse du bien :	rue du Maréchal Lyautey à BETHUNE
Valeur :	464 000 € 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.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

1 - CONSULTANT

Commune de Béthune

affaire suivie par : Pascale BOER

2 - DATES

de consultation :	12/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	27/02/2024
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 des parcelles décrites ci-dessous à un investisseur privé dans le cadre de la construction d'un nouvel équipement commercial visant à la redensification et redynamisation du secteur de la Rotonde via la reconstruction sur d'anciennes friches urbaines.

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

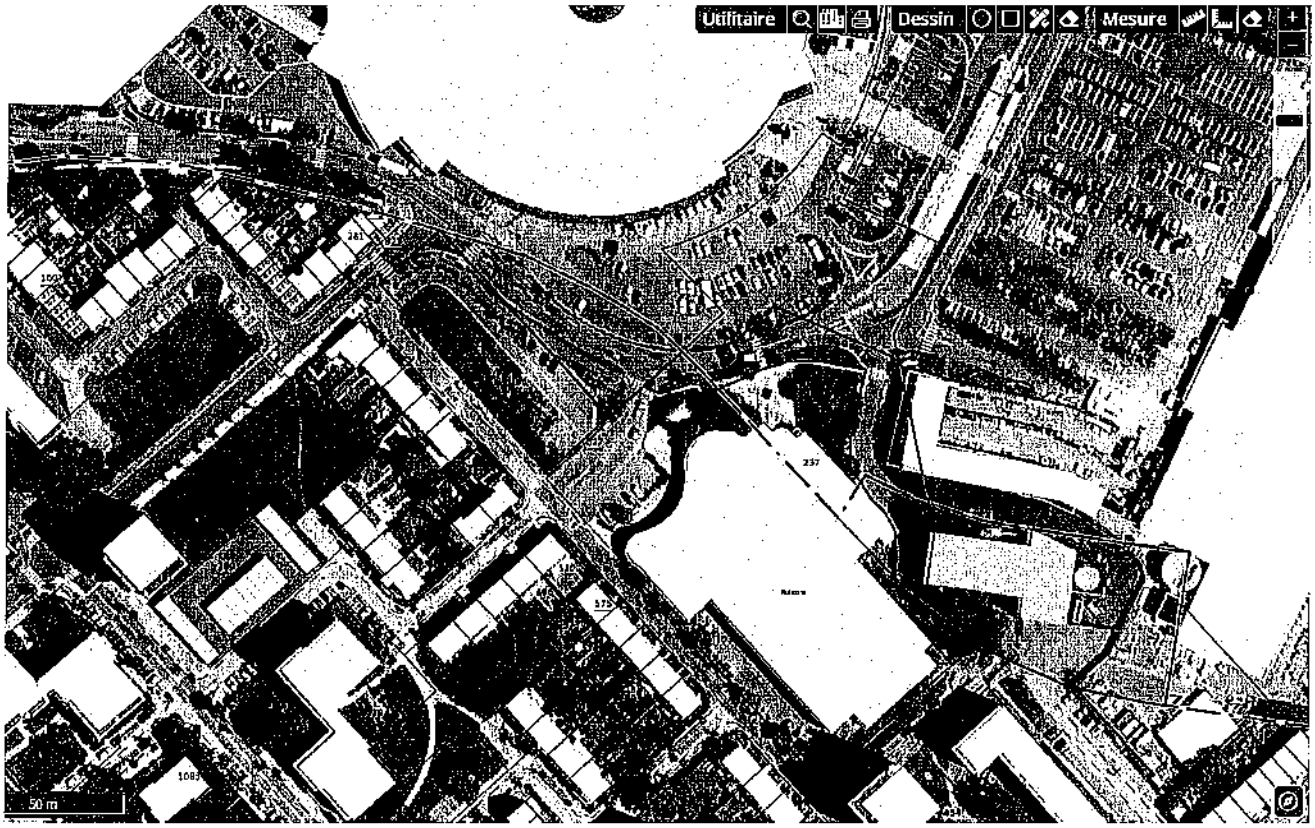
Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209108-20250630-2025_096-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

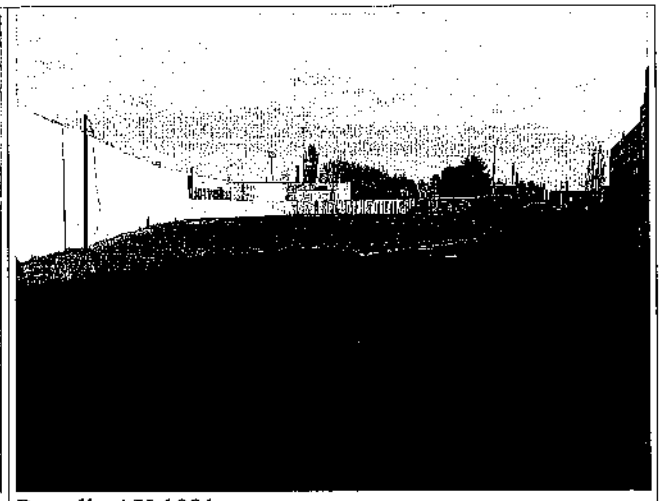
Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BETHUNE	AX 456	rue du Maréchal Lyautey	1 975 m²	Parcelle rectangulaire actuellement en nature d'espaces verts pouvant recevoir la qualification de terrain à bâtir
BETHUNE	AX 1034	rue du Maréchal Lyautey	123 m²	Espaces verts-voirie
BETHUNE	AX 1033	rue du Maréchal Lyautey	152 m²	Espaces verts-voirie
BETHUNE	AX 1031	rue du Maréchal Lyautey	3 822 m²	Ancien terrain d'assiette de la chaufferie qui vient d'être rasée laissant la place à un terrain à bâtir
BETHUNE	AX 829	rue du Maréchal Lyautey	1 435 m²	Espaces verts-voirie
BETHUNE	AZ 239	rue du Maréchal Lyautey	1 152 m²	Espaces verts-voirie
BETHUNE	AZ 219	rue du Maréchal Lyautey	127 m²	Espaces verts en partie encombrés par bâtiment de stockage de la cour des matériaux de Brico-Dépôt (construction sur sol d'autrui)



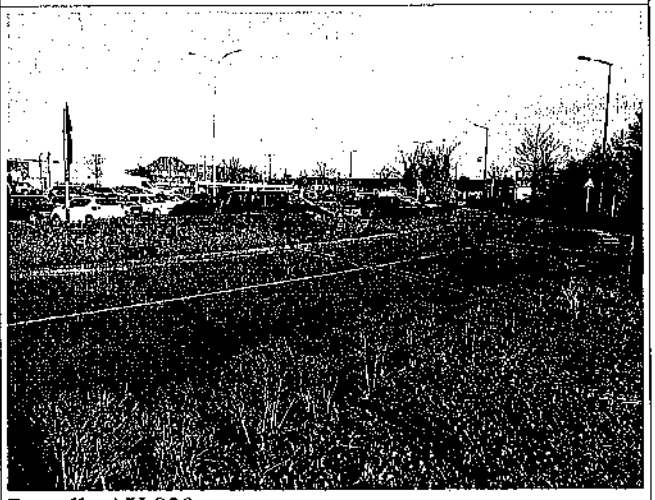
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

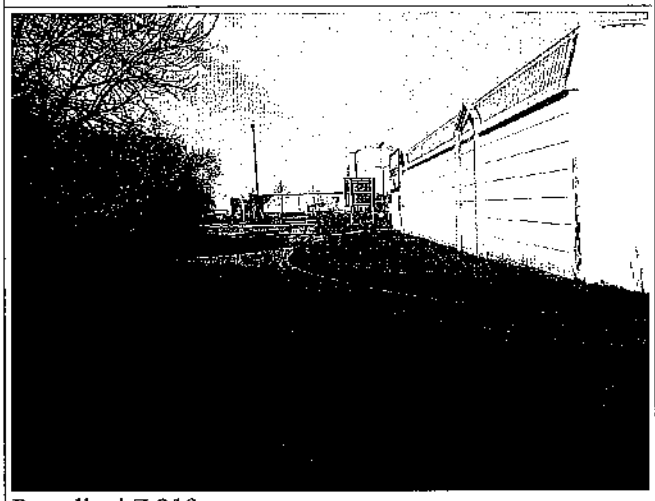
Il s'agit d'un ensemble de parcelles non bâties, représentant u
situées dans la zone commerciale de la Rotonde entre l'hypermarché Auchan, l'ancienne patinoire désaffectée et le magasin Brico-Dépôt

Parcelle AX 456


Parcelle AX 1031

Parcelle AX 1031


Parcelle AX 829


Parcelle AZ 219

Parcelle AZ 239

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble

Commune de Béthune

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone Uec au PLU : zone urbaine à vocation économique destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanales, entrepôts, bureaux, et équipements d'intérêt collectif. Le secteur Uec est réservé plus spécifiquement aux commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, où les activités industrielles sont interdites

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché TAB commerciaux

date	adresse	cad	superficie	prix	€ / M2
19/12/2023	BETHUNE horlogerie	AP 739 741	2512	226 080	90,0
19/12/2023	BETHUNE horlogerie	Ap 724 725	1592	143 280	90,0
09/10/2020	BETHUNE RUE LYAUTEY	AX 456 827	2000	140 000	70,0
16/09/2020	BEUVRY TAB LIDL	Bc 775 790	8776	438 800	50,0
23/05/2022	FOUQ LES B TAB ccial	AC 333 335 336	9627	532455	55,3

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

Sur cet ensemble de parcelles, seules les parcelles AX 456 et AX 1031 sont réellement valorisables. En effet, s'agissant des autres, leur cession s'apparenterait davantage à un transfert de charges au regard de leur configuration et de leur nature (voirie, trottoirs, bandes d'espaces verts).

Ainsi, il est proposé de ne valoriser que les parcelles AX 456 et AX 1031, lesquelles peuvent être qualifiées de terrains à bâtir.

L'étude de marché ci-dessus recense des transactions portant sur des terrains destinés à des activités commerciales ou tertiaires sachant que la transaction du 09/10/2020 fait ressortir le prix d'acquisition de la parcelle AX 456 qui avait été cédée par Pas de Calais Habitat à la commune.

Au vu surtout des 3 premières transactions et sachant que les 2 premières portaient sur des terrains entièrement viabilisés, il est proposé d'appliquer une valeur intermédiaire de 80 € HT / m^2 aux 5797 m^2 contenus par ces 2 parcelles.

On obtient ainsi une valeur totale de 463 760 € arrondi à 464 000 € HT.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

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 464 000 **€.**

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.

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY
Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 24204921
Réf OSE : 2025-62119-36332

Le 28 mai 2025

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

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
62400 BETHUNE

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 :	Extrait de 195 m² de la parcelle AX 829
Adresse du bien :	rue du train de Loos ou rue du Marechal Lyautey à Béthune
Valeur :	5 850 € HT / m², 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.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

1 - CONSULTANT

Commune de Béthune

affaire suivie par : Florent ROSA

2 - DATES

de consultation :	14/05/2025
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 à un promoteur de l'extrait non bâti décrit ci-dessous, nécessaire à l'aménagement du parking de son futur équipement commercial

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

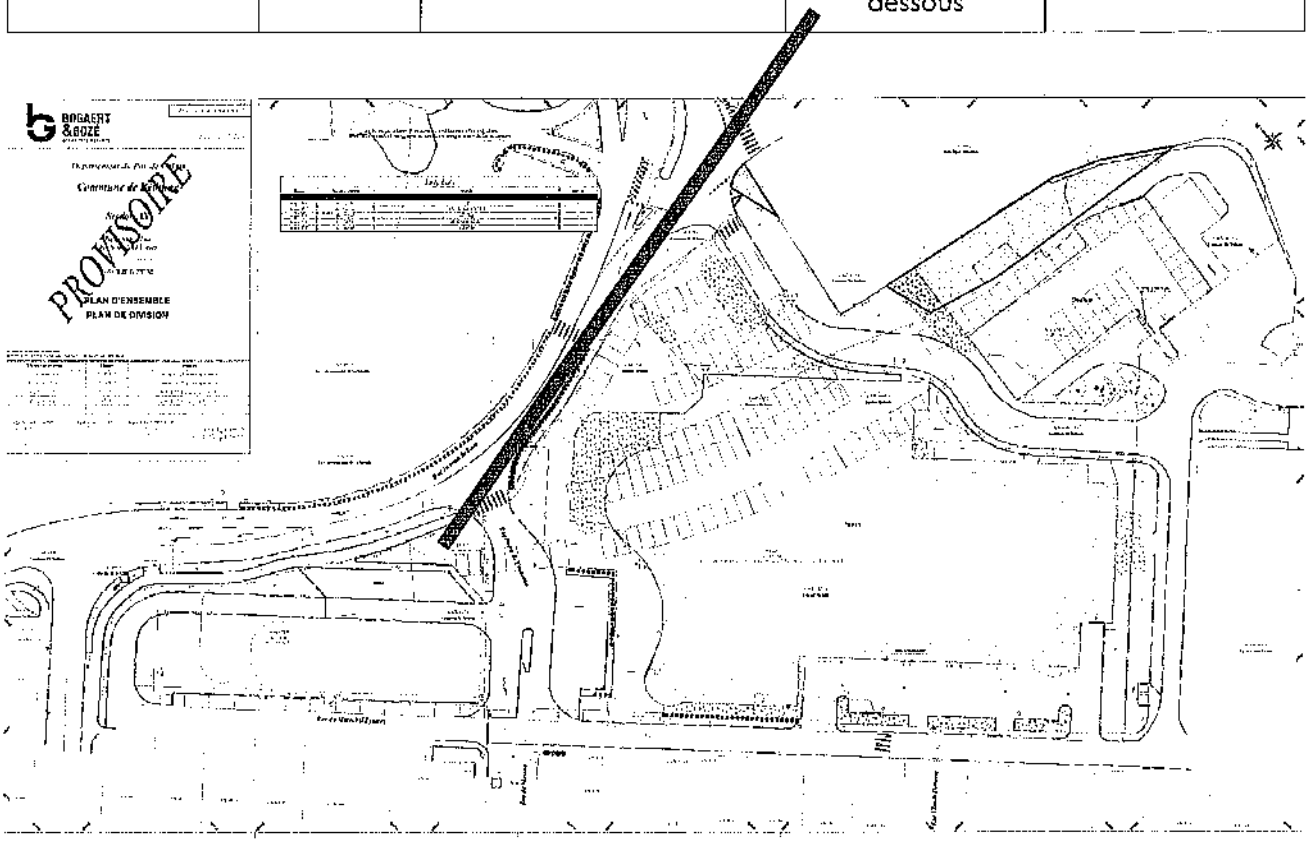
Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BETHUNE	AX 829p	rue du train de Loos ou rue du Marechal Lyautey	195 m² correspondant au triangle vert ci-dessous	Extrait en nature d' espaces verts



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble

Copropriétaires de la Rotonde

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone Uec au PLU : zone urbaine à vocation économique destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanales, entrepôts, bureaux, et équipements d'intérêt collectif. Le secteur Uec est réservé plus spécifiquement aux commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, où les activités industrielles sont interdites

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

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

date	adresse	cad	surf	prix	€ / M2
25/10/2022	fouqieres les bethune	AC 307 308	45	1 125	25,00
29/03/2022	fouqieres les bethune	Ac 317	19	570	30,00
15/10/20	fouqieres les bethune	Ac 321 322 325	2254	90610	40,2
16/06/20	fouqieres les bethune	Ac 319	300	9000	30,0
				moyenne	31
				medianne	30

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

Compte tenu de la nature, la configuration et la faible surface de cet extrait, il paraît délicat de retenir une valeur pleine de terrain à bâtir.

Les transactions listées ci-dessus portent sur des bandes de terrains comparables vendues dans la zone commerciale Actipolis à Fouquières lès Béthune.

Au vu de ces transactions, peut être retenue une valeur de 30 € HT / m². Appliquée aux 195 m², on obtient une valeur de 5 850 € HT.

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 extrait non bâti de 195 m² est arbitrée à **5 850 €.**

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

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.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_096-DE

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)