

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

VILLE DE BETHUNE

\*\*\*\*\*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL

\*\*\*\*\*

31 mars 2025  
Nombre de Conseillers  
33

L'an deux mille vingt cinq, le trente et un mars 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 25 mars 2025.

Présents à la séance  
28

Étaient présents :

M. GACQUERRE, M. GIBSON, Mme. LOISEAU, M. ELAZOUZI, M. BARRE, Mme BOULART, M. SCALONE, Mme. BERTOUX, M. PERRIN, Mme. BERROYER, M. CORDONNIER, Mme. IMBERT, Mme. BREUVART PETITPAS, Mme. PHILIS, M. JEVTOVIC, M. SOLHEID, Mme. CHOCHOI, Mme. SOLER, M. KWARTNIK, M. BRIGE, M. DEKEYSER, Mme. GOTTRAND, M. DELESTREZ, M. SAINT-ANDRE, Mme. CAPELLE, M. DANTEC, M. MAESELEE, Mme. HELLE

Date d'affichage de la  
convocation  
25 mars 2025

Avaient donné pouvoir :

Mme. HARFAUX HAELEWYN (a donné pouvoir à Mme. LOISEAU), Mme. BEIGNIER (a donné pouvoir à M. ELAZOUZI), M. DOUALLE (a donné pouvoir à M. DELESTREZ), Mme. LEROY (a donné pouvoir à M. GIBSON)

Était absent :

M. DAEMS

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. Hakim ELAZOUZI, ayant été désigné pour remplir les fonctions, les a acceptées.

M. le Président ouvre la séance.

OBJET

9-05 VENTE D'UNE PARCELLE CADASTRÉE AW 698

SISE BOULEVARD DES

ETATS-UNIS

Conseil Municipal du 31 mars 2025

Service : AMENAGEMENT  
URBAIN

Rapporteur : F.C

9-05 VENTE D'UNE PARCELLE CADASTRÉE AW 698  
SISE BOULEVARD DES ETATS-UNIS

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 et L 3211-14,

Vu l'avis de valeur vénale du service de la Direction Immobilière de l'État en date du 4 février 2025, estimant la parcelle AW 698, d'une contenance de 59m<sup>2</sup>, à hauteur 4 366,00€ HT,

Vu l'avis du Bureau Municipal du 10 mars 2025,

Vu l'avis de la Commission Générale du 24 mars 2025,

Considérant que par acte authentique du 13 décembre 2024, la Ville de Béthune a fait l'acquisition des parcelles cadastrées AW n°697, AW n°698 et AW n°699, au 121 boulevard des Etats-Unis,

Considérant que depuis la délivrance d'un permis de construire modificatif le 10 septembre 2015, une extension du bâtiment existant au sein de la parcelle cadastrée AW n°042 engendre un empiètement sur la parcelle cadastrée AW n°698, propriété ville, à hauteur de 59 m<sup>2</sup>,

Considérant que par un avis de valeur vénale délivré par le service de la Direction Immobilière de l'État en date du 4 février 2025, la parcelle cadastrée AW n°698 est estimée à hauteur de 4 366,00 € HT,

Considérant qu'au regard de l'intérêt que présente la régularisation de l'emprise irrégulière de l'extension ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, il y a lieu d'y procéder en consentant la cession à l'euro symbolique de la parcelle AW n°698 faisant l'objet de l'empiètement,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

1°) d'autoriser la cession de la parcelle AW n°698 pour 59 m<sup>2</sup>, à l'euro symbolique,

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

3°) d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à solliciter les pièces nécessaires à intervenir et notamment l'acte qui sera pas

Envoyé en préfecture le 02/04/2025  
Reçu en préfecture le 02/04/2025  
Publié le 04 AVR. 2025  
ID : 062-216209106-20250331-2025\_042-DE

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](http://www.telerecours.fr).

Par 32 voix pour,  
0 abstention,  
0 voix contre

ADOPTE

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

  
Olivier GACQUERRE  
Maire  
2 avr. 2025

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération

Direction Générale des Finances Publiques

Le 4 février 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](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

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

à

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
62400 BETHUNE

#### 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: 21788634

Réf OSE : 2025-62119-01533

## 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)*

<i>Nature du bien :</i>	Terrain cadastré AW 698 (ex AW 594)
<i>Adresse du bien :</i>	119 Boulevard des Etats-unis 62400 Béthune
<i>Valeur :</i>	4 366 € 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

Commune de Béthune

affaire suivie par : Pascale BOER

## 2 - DATES

de consultation :	08/01/2025
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 :	

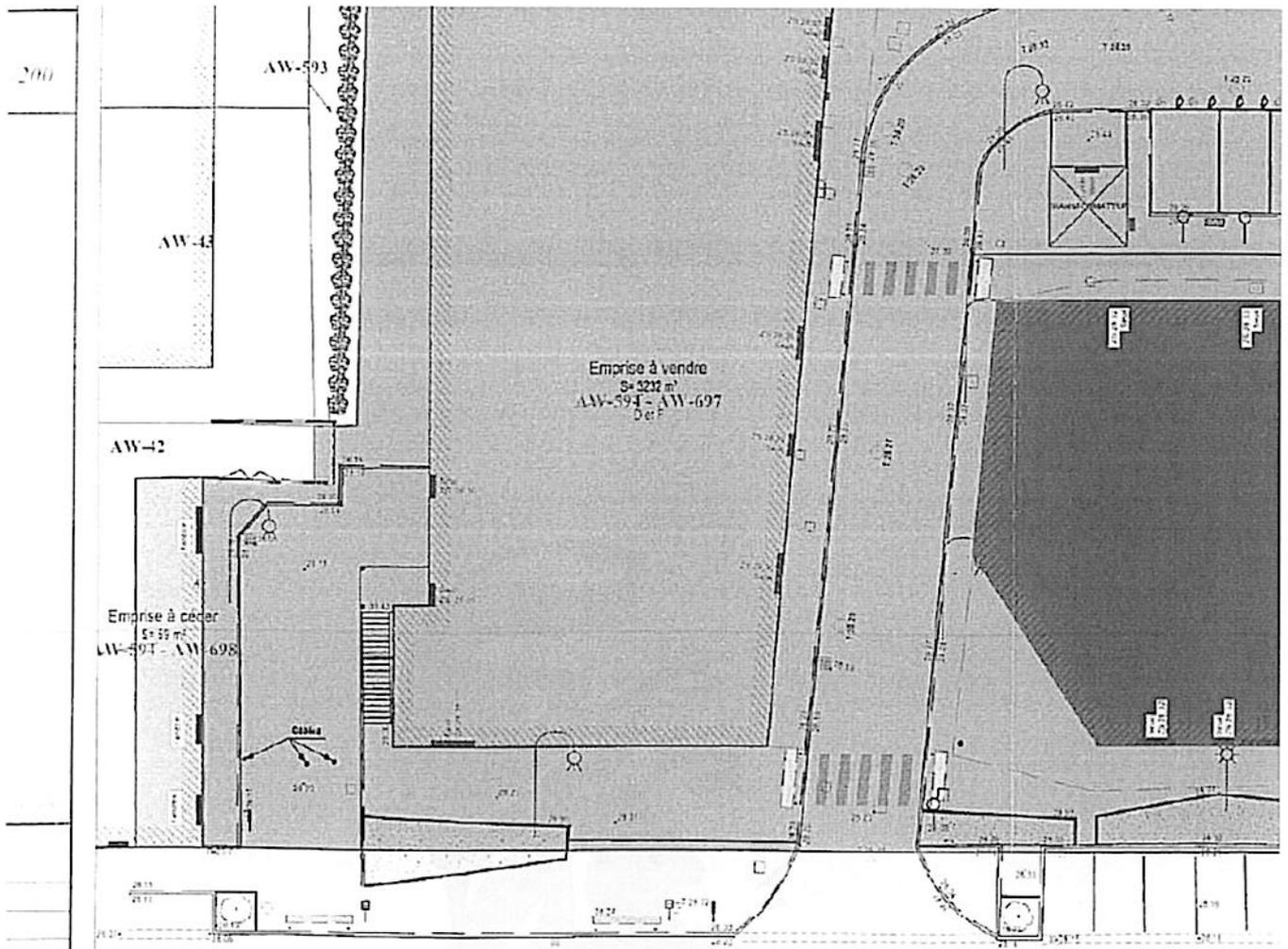
### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession du terrain décrit ci-dessous pour régularisation suite à empiètement

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



## 5 - SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire de l'immeuble

Commune de Béthune

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Zone UB au PLU

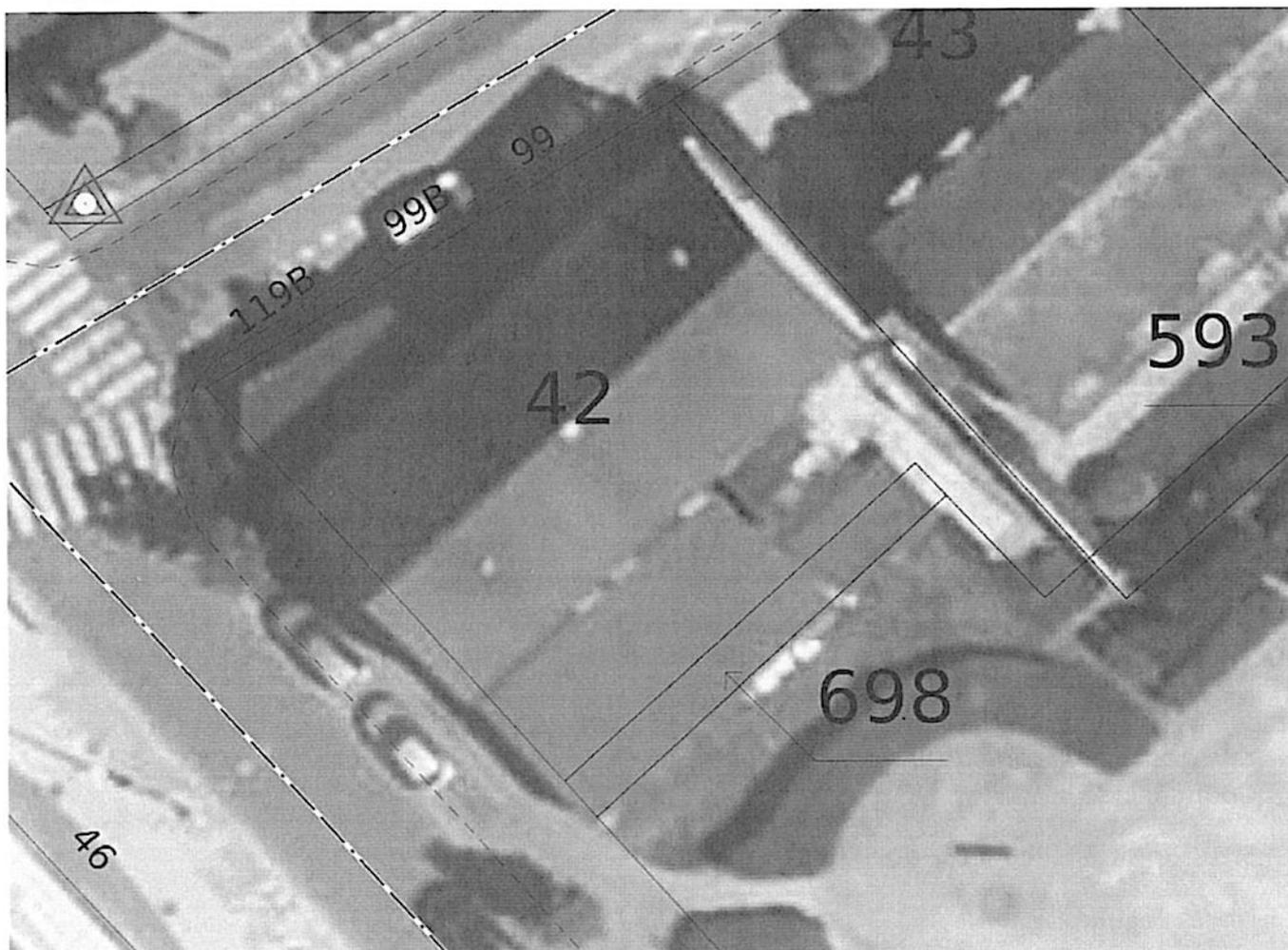
## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode comparative

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BETHUNE	AW 698 (ex AW 594)	119 Boulevard des Etats-unis	59 m <sup>2</sup>	Bande d'environ 2 m de large sur laquelle empiète la construction du voisin



## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

date	adresse	cad	superficie	prix	€/M2
24/09/2024	bethune RUE DE LILLE	AM 448	250	27000	108
28/05/2024	bethune bd poincaré	AO 1486	217	20000	92
11/07/2023	BETHUNE rue st christophe	AV 609	393	29000	74

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

Ces 59 m<sup>2</sup> peuvent être évalués en TAB.

Copte tenu de la localisation proche, il est proposé de retenir la valeur ressortant du 3ème terme de comparaison à savoir 74 €Ht / m<sup>2</sup>.

Appliquée aux 59 m<sup>2</sup>, on obtient une valeur de 4366 €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 du bien est arbitrée à **4 366 €**.

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,



Franck DANNELY  
Inspecteur évaluateur