



**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du  
20 juin 2024**

**Date de convocation :  
13 juin 2024**

**Objet :**

**Cession du terrain cadastré section AI n° 358, situé rue  
Roger Salengro, au profit de Madame Séverine GODART**

**Votes pour : 24**

**Vote contre : 0**

**Abstention : 0**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin, à dix-huit heures, le conseil municipal de la ville d'ISBERGUES, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur David THELLIER, Maire.

**Etaient présents :** M. David THELLIER - M. Eric HEUGUE - Mme Laurie LECRINIER - M. Laurent DANIEL - Mme Nathalie LEGRAND - Mme Sandrine ALLOUCHERIE - M. Sébastien MILON - Mme Aude DERVILLERS - Mme Marie-France VERREMAN - Mme Marie-Paule CLAREBOUT - M. Benoît COUPET - Mme Véronique LUPART - M. Vincent GALLOIS - M. Michaël DELHAYE - Mme Stéphanie DELMARE - M. Maxime THERY - Mme Micheline DAUTRICHE - M. Pascal GANTOIS - M. Thierry DISSAUX - M. Michel BINCTEUX - Mme Séverine GODART - M. Didier RINGARD, formant la majorité des membres en exercice.

**Membres excusés ayant donné procuration :**

- Mme Hélène BARRAS a donné procuration à Mme Marie-France VERREMAN ;
- Mme Caroline BERROD a donné procuration à M. Sébastien MILON ;
- Mme Frédérique SAUVAGE a donné procuration à M. Thierry DISSAUX.

**Membres absents :** M. Steve CAMPAGNE - Mme Noémie MATTON - Mme Nathalie DELZONGLE - Mme Céline COTTREZ.

Madame Séverine GODART est nommée secrétaire de séance.

\*\*\*\*\*

Monsieur informe que, par délibération n° 17.06.14 du 19 décembre 2017, le conseil municipal avait décidé de céder la parcelle cadastrée section AI n° 358 au profit de Madame Séverine GODART et de Monsieur Pierre PROENCA, domiciliés 111, rue Roger Salengro.

Il précise que cette vente n'a pu aboutir suivant la modification de la composition familiale et la mise à jour du prix de vente.

Il indique que Madame Séverine GODART souhaite désormais régulariser la situation.

La dernière estimation datant du 4 décembre 2017, le pôle d'évaluations domaniales a estimé cette parcelle au prix de 4 000 € en date du 27 février dernier.

Madame Séverine GODART a donné son accord pour l'acquisition de cette parcelle au prix de 4 000 €, les frais notariés restant à sa charge.

Il convient donc de rapporter la délibération n° 17.06.14 et de délibérer afin de permettre la cession de la parcelle concernée au profit de Madame Séverine GODART, selon les nouvelles conditions énoncées ci-dessus.

Le conseil municipal, en dehors de la présence de Madame Séverine GODART et après délibération :

- Décide de rapporter la délibération n° 17.06.14 du 19 décembre 2017 ;
- Approuve la cession amiable de la parcelle cadastrée section AI n° 358, situé rue Roger Salengro, au prix de QUATRE MILLE EUROS (4 000 €), au profit de Madame Séverine GODART, domiciliée 111 rue Roger Salengro à ISBERGUES, les frais notariés restant à la charge de cette dernière ;
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette cession amiable.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de LILLE dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.*

Délibération publiée le **27 JUIN 2024**, article L. 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Certifiée exécutoire compte tenu  
de la transmission en Sous-Préfecture  
et de la publication électronique**

le **27 JUIN 2024**

**Le Maire,**



**David THELLIER.**

Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques  
du Pas de Calais  
Pôle d'évaluation domaniale-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 27/02/2024

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène Roche  
Courriel : [helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:helene,roche1@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 21 98 93 92

à

COMMUNE D'ISBERGUES

Réf DS: 15813579  
Réf OSE : 2024-62473-09799

**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 :** Terrain à bâtir cadastré AI 358  
**Adresse du bien :** 109 Rue Roger Salengro 62330 Isbergues  
**Valeur :** 4 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

**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 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE D'ISBERGUES

affaire suivie par: BOUHADID Aurélie

## 2 - DATES

de consultation:07/02/2024

de délai négocié: sans objet

de visite://

de dossier en état: 07/02/2024

## 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"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics: CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

Réévaluation du prix de vente d'un terrain communal. L'acquéreur potentiel avait fait une contre-proposition du prix de vente à 1 000 € jointe à la présente saisine. Cette proposition est toujours d'actualité.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Isbergues est une commune française située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane qui regroupe 100 communes et compte 276 238 habitants en 2019.

### 4.2. Situation particulière – environnement -accessibilité - voirie et réseau

Parcelle équipée mais située dans une impasse.

### 4.3. Références Cadastrales

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

| Commune   | Parcelle | Adresse/Lieudit    | Superficie de la parcelle | Nature réelle  |
|-----------|----------|--------------------|---------------------------|----------------|
| Isbergues | AI 358   | Rue Roger Salengro | 138                       | Friche bitumée |
| TOTAL     |          |                    | 138                       |                |

### 4.4. Descriptif

Terrain gravillonné comprenant un pylône électrique situé sur un côté de la parcelle



► Contexte :

- Lido 2011-473V1382: acquisition par la commune du terrain encombré à 8 300 €
- Lido 2017-473V1382 du 04/12/2017 : 9000 € soit 65€ le m<sup>2</sup>
- Contre-proposition du 10/12/2017 : 1000 € soit 7,25€ le m<sup>2</sup> (toujours d'actualité)

#### 4.5. Surfaces du bâti

//

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire: Commune d'Isbergues

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

**Règles actuelles :** Plan Local d'Urbanisme

Zone UB: Il s'agit d'une zone urbaine dense correspondant à une rue marchande de la commune d'Isbergues. Sa vocation est mixte : constructions affectées à l'habitation, aux activités admissibles à proximité des quartiers d'habitation et équipements d'intérêt collectif

#### Qualification du terrain :

La qualification de terrains à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.

Au cas présent, le zonage est permissif et porteur de droits à construire.



## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations de terrains en nature de sol ont été recherchés selon les critères suivants :

Périmètre géographique : Isbergues, 62330 -10 000m autour

Période de recherche : De 01/2021 à 01/2024

Caractéristiques du bien : Non bâti -Terrain à bâtir

Surface : De 50 à 300 m<sup>2</sup>

| Ref. enregistrement   | Ref. Cadastrales         | Dept | Commune   | Adresse                   | Date mutation | Surface terrain (m <sup>2</sup> ) | Prix total  | Prix/m <sup>2</sup> | PLU |
|-----------------------|--------------------------|------|-----------|---------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------|---------------------|-----|
| 6204P02<br>2021P13492 | 473//AD/63//             | 62   | ISBERGUES | 16 B RUE GERARD VALENTIN  | 21/10/2021    | 237                               | 10 000,00 € | 42,19 €             | UD  |
| 6204P02<br>2021P01862 | 516//AB/1160//           | 62   | LILLERS   | RUE DE LATTRE DE TASSIGNY | 28/01/2021    | 249                               | 15 000,00 € | 60,24 €             | UA  |
| 6204P02<br>2023P13248 | 188//AB/<br>717/718/719/ | 62   | BURBURE   | LA BRASSERIE              | 10/11/2023    | 186                               | 15 000,00 € | 80,65 €             | UA  |
|                       |                          |      |           |                           |               |                                   | Moyenne     | 61,03 €             |     |
|                       |                          |      |           |                           |               |                                   | Médiane     | 60,24 €             |     |

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Les termes répertoriés présentent des caractéristiques similaires à l'objet de la saisine: superficie comparable et zonage permettant l'accueil de construction.

Afin de tenir compte des contraintes inhérentes à ce terrain (présence d'un pylône) et situation dans une impasse, il sera appliqué une valeur de demi-Terrain à bâtir.

$$60/2=30\text{€ le m}^2$$

$$30*138 = 4\,140 \text{ € arrondis à } 4000 \text{ €}$$

## 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 **4 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 3500 €.

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 départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Hélène Roche

Inspectrice des Finances Publiques

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.