

5.1

Accusé de réception de la préfecture : 059-225900018-20241118-329122-DE-1-1

Date de réception en préfecture le 29 novembre 2024

Publié le 29 novembre 2024

Suite à la convocation en date du 4 novembre 2024
LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL
Réunie à Lille le 18 NOVEMBRE 2024

Sous la présidence de Christian POIRET, Président du Conseil Départemental

Nombre de membres en exercices : 82

Etaient présents : Barbara BAILLEUL, Grégory BARTHOLOMEUS, Bernard BAUDOUX, Charles BEAUCHAMP, Doriane BECUE, Valentin BELLEVAL, Pierre-Michel BERNARD, Stéphanie BOCQUET, Anne-Sophie BOISSEAUX, Frédéric BRICOUT, Josyane BRIDOUX, François-Xavier CADART, Olivier CAREMELLE, Yannick CAREMELLE, Loïc CATHELAIN, Marie CHAMPAULT, Isabelle CHOAIN, Marie CIETERS, Sylvie CLERC, Barbara COEVOET, Valérie CONSEIL, Jean-Luc DAR COURT, Frédéric DELANNOY, Sylvie DELRUE, Agnès DENYS, Béatrice DESCAMPS-MARQUILLY, Jean-Luc DETAVERNIER, Carole DEVOS, Stéphane DIEUSAERT, Jean-Claude DULIEU, Monique EVRARD, Marie-Laurence FAUCHILLE, Michelle GREAUME, Maël GUIZIOU, Mickaël HIRAUX, Simon JAMELIN, Sylvie LABADENS, Nicolas LEBLANC, Michel LEFEBVRE, Sébastien LEPRETRE, Maryline LUCAS, Didier MANIER, Françoise MARTIN, Elisabeth MASSE, Anne MIKOLAJCZAK, Luc MONNET, Laurent PERIN, Max-André PICK, Michel PLOUY, Christian POIRET, Eric RENAUD, Marie-Paule ROUSSELLE, Caroline SANCHEZ, Céline SCAVENNEC, Frédérique SEELS, Aude VAN CAUWENBERGE, Anne VANPEENE, Jean-Noël VERFAILLIE, Philippe WAYMEL, Isabelle ZAWIEJA-DENIZON, Karima ZOUGGAGH.

Absent(e)(s) représenté(e)(s) : Salim ACHIBA donne pouvoir à Doriane BECUE, Christine DECODTS donne pouvoir à Barbara BAILLEUL, Laurent DEGALLAIX donne pouvoir à Philippe WAYMEL, Claudine DEROEUX donne pouvoir à Eric RENAUD, Soraya FAHEM donne pouvoir à Françoise MARTIN, Jacques HOUSSIN donne pouvoir à Marie-Laurence FAUCHILLE, Valérie LETARD donne pouvoir à Caroline SANCHEZ, Charlotte PARMENTIER-LECOCQ donne pouvoir à Luc MONNET, Marie-Hélène QUATREBOEUFs donne pouvoir à Jean-Luc DETAVERNIER, Bertrand RINGOT donne pouvoir à Didier MANIER, Marie SANDRA donne pouvoir à Anne VANPEENE, Sébastien SEGUIN donne pouvoir à Aude VAN CAUWENBERGE, Nicolas SIEGLER donne pouvoir à Sylvie LABADENS, Marie TONNERRE-DESMET donne pouvoir à Marie CIETERS, Patrick VALOIS donne pouvoir à Valentin BELLEVAL.

Absent(e)(s) excusé(e)(s) : Paul CHRISTOPHE.

Absent(e)(s) : Martine ARLABOSSE, Benjamin CAILLIERET, Régis CAUCHE, Isabelle FERNANDEZ, Vincent LEDOUX.

OBJET : Opérations relatives au patrimoine naturel Espaces Naturels du Nord (ENN) ou en gestion départementale - Renforcement de la cohérence foncière et territoriale des sites ENN

Vu le rapport DRE/2024/363

DECIDE à l'unanimité:

Pour le renforcement de la cohérence foncière et territoriale des sites ENN :

- d'autoriser l'acquisition par le Département du Nord des parcelles A n° 294, 297, 309 partie, 310, 611 partie, 612, 615 et 616, libres d'occupation et de droits, soit un foncier de 3,5 hectares environ (avant division cadastrale des parcelles A n° 309 et A n° 611), auprès de la SCI du Rossignol ayant son siège à Berthen (59270), représentée par Monsieur Baptiste THIBAUT, et Madame Marie HAVIEZ épouse THIBAUT ou tout ayant droit ayant pouvoir pour signer l'acte de cession en cas de cession ou dissolution de la SCI, au prix de deux cent cinquante mille euros (250 000 €), prix net vendeur conforme à l'estimation domaniale, augmenté des honoraires de négociation d'un montant de douze mille cinq cents euros toutes taxes comprises (12 500 € TTC), tous les frais, taxes et honoraires liés à la rédaction de l'acte, à la division cadastrale, au bornage et à la publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur, à la condition que ladite SCI se soit préalablement rendue propriétaire desdites parcelles ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer les documents permettant la régularisation de cette transaction, dès lors que l'erreur de contenance, en plus ou moins, n'excède pas 1/20^{ème}, aux prix indiqués ci-dessus, augmentés le cas échéant des frais, taxes et honoraires liés à la rédaction de l'acte, à la division cadastrale, au bornage et à la publicité foncière ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter toute demande de subvention permettant de cofinancer cette acquisition par des fonds structurels, contrat de projet, fonds européens ou participation financière de l'Agence de l'Eau Artois-Picardie et à signer tout document s'y rapportant ;
- d'imputer les dépenses correspondantes, soit 262 500 € sur les crédits inscrits à l'opération 23005OP003 ;
- d'autoriser l'établissement d'une servitude de passage, à titre gratuit, au profit des parcelles cadastrées section A n° 611 p et 309 p (parties concernées par l'acquisition par le Département) et A n° 612, 615, 616, 294, 297 et 310, objets du présent rapport, nécessaire à leur exploitation par le Département du Nord et ses ayants droit sur les parcelles cadastrées section A n° 611 partie (pointe sud), 610 et 689 en contrepartie d'un partage des frais d'entretien du passage entre les bénéficiaires de celui-ci, et d'autoriser Monsieur le Président à signer les documents y afférents.

Le quorum a été vérifié à l'appel de l'affaire à 17 h 38.

61 Conseillers départementaux étaient présents en séance. Ils étaient porteurs de 15 pouvoirs.

Monsieur DIEUSAERT, présent à l'appel de l'affaire, avait quitté définitivement la séance préalablement à la prise de décision sans donner de procuration. Il est donc compté absent sans procuration pour cette prise de décision.

Décision acquise par assentiment de l'assemblée.

Signé électroniquement

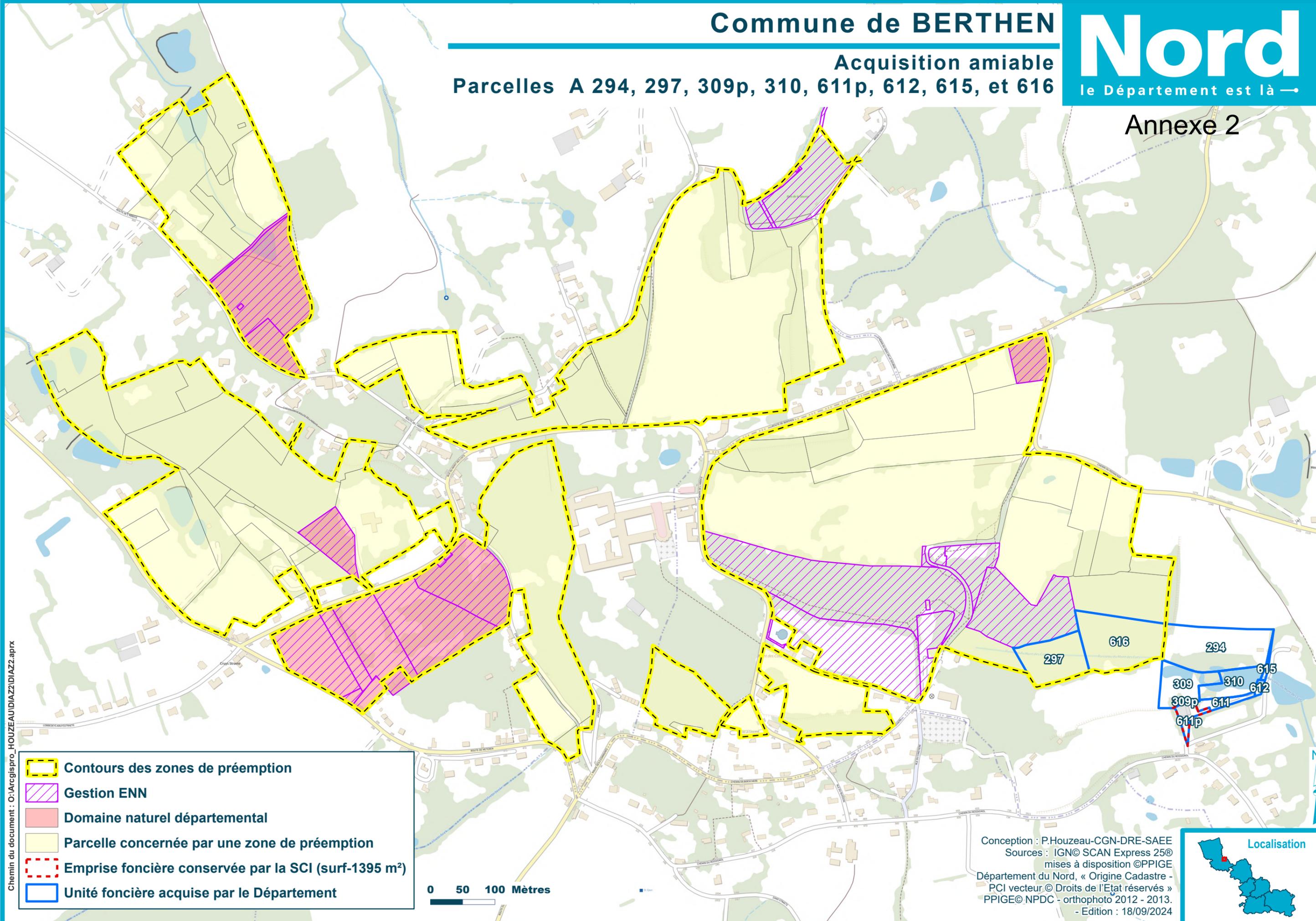


Pour le Président du Conseil Départemental
et par délégation,
La Directrice des Affaires Juridiques
et de l'Achat Public,

Claude LEMOINE

Acquisition amiable
Parcelles A 294, 297, 309p, 310, 611p, 612, 615, et 616

Annexe 2



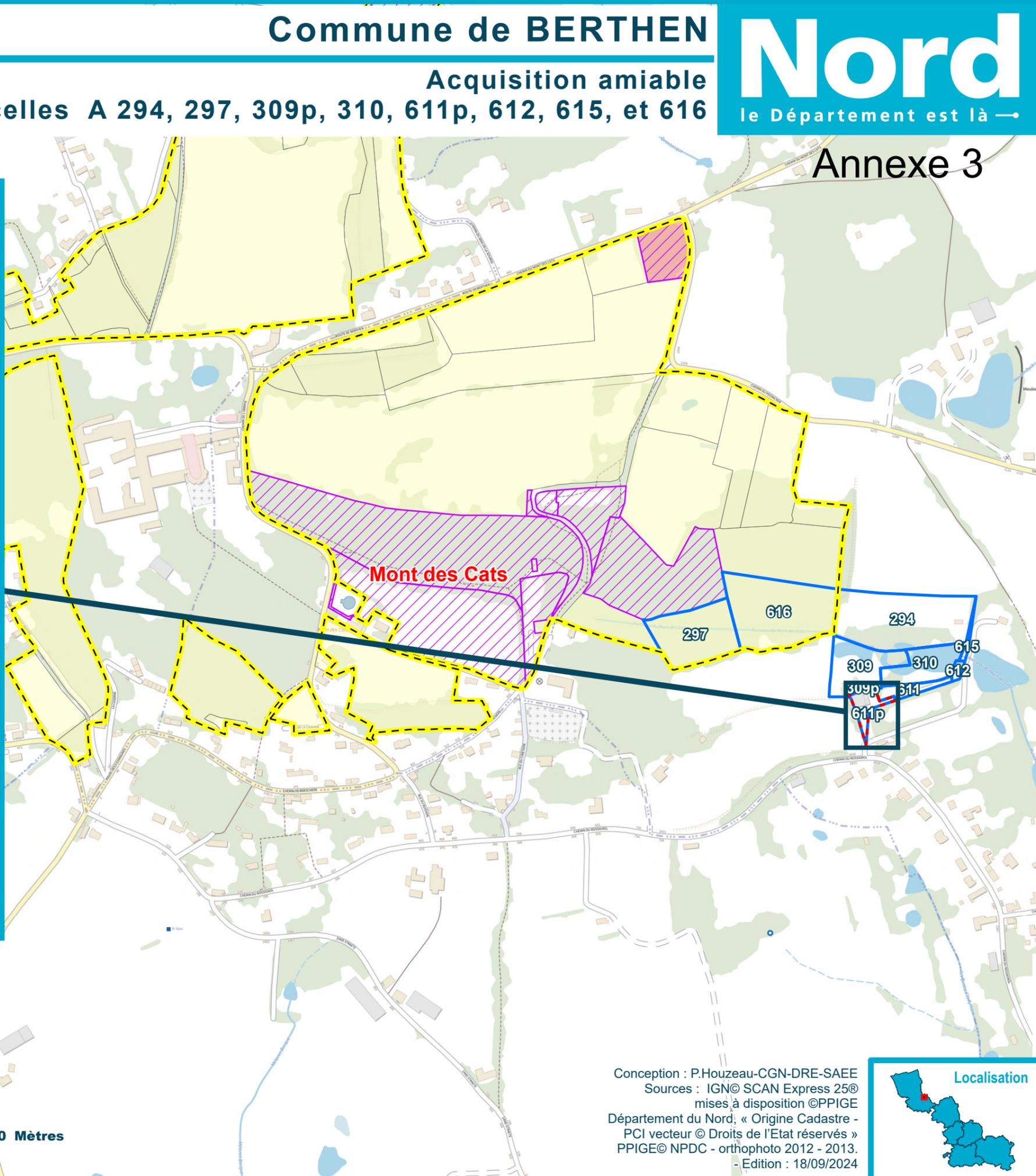
Chemin du document : O:\Arcgispro_HOUZEAU\IDIAZ2\IDIAZ2.aprx

- Contours des zones de préemption
- Gestion ENN
- Domaine naturel départemental
- Parcelle concernée par une zone de préemption
- Emprise foncière conservée par la SCI (surf-1395 m²)
- Unité foncière acquise par le Département

0 50 100 Mètres

Conception : P.Houzeau-CGN-DRE-SAE
Sources : IGN© SCAN Express 25®
mises à disposition ©PPIGE
Département du Nord, « Origine Cadastre -
PCI vecteur © Droits de l'Etat réservés »
PPIGE© NPDC - orthophoto 2012 - 2013.
- Edition : 18/09/2024





Chemin du document : O:\Arcgispro_HOUZEAU\IDIAZ2\IDIAZ2.aprx

- Contours des zones de préemption
- Gestion ENN
- Domaine naturel départemental
- Parcelle concernée par une zone de préemption
- Emprise foncière conservée par la SCI (surf-1395 m²)
- Unité foncière acquise par le Département

0 50 100 Mètres

Conception : P.Houzeau-CGN-DRE-SAAE
Sources : IGN© SCAN Express 25®
mises à disposition ©PPIGE
Département du Nord, « Origine Cadastre -
PCI vecteur © Droits de l'Etat réservés »
PPIGE© NPDC - orthophoto 2012 - 2013.
- Edition : 18/09/2024



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 08/07/2024

Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-
de-France et du département du Nord

Pôle d'évaluation domaniale
82 avenue JF Kennedy
CS 51801
59881 LILLE cedex 9
Mél. : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord

POUR NOUS JOINDRE

à

M. LE PRÉSIDENT DU DEPARTEMENT DU NORD

51 RUE GUSTAVE DELORY

Réf. DS : 18771414
Réf. OSE : 2024-59073-50006

59047 LILLE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Terrains à usage de loisirs – Terrains boisés – Espace naturel

Adresse du bien : Chemin des Rossignols - 59270 BERTHEN

Valeur vénale : 220 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

DEPARTEMENT DU NORD

affaire suivie par :

Référence : DS n° 18771414 du 02/07/2024

2 - DATES

de consultation :	02/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	02/07/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 :	<input type="checkbox"/>

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

Demande d'évaluation de 2 parcelles de terrains boisés et de 6 parcelles de terrain à usage de loisirs dans le cadre de la politique de préservation des espaces naturels sensibles, cohérence foncière du site départemental Marguerite YOURCENAR, espace naturel du Nord.

Prix demandé pour l'ensemble des 8 parcelles à l'exception de la partie où se trouve le hangar sur les parcelles A 309 et A 611 d'une superficie de l'ordre de 2 000 m² (document d'arpentage à effectuer) est de 250 000 € hors frais et charges.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Berthen, commune de la communauté de Coeur de Flandre Agglo anciennement CCFI (Communauté de Communes de Flandre Intérieure) se situe au centre des monts des Flandres, entre le mont des Cats, le mont Kokerel et le mont Noir. La commune se trouve à 6 km de Bailleul, 45 km de Dunkerque, 16 km d'Hazebrouck, 35 km de Lille. Elle est limitrophe des communes de Godewaersvelde, Boeschève, Saint-Jans-Cappel, Méteren.

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

Les parcelles sont situées au sein de la zone de préemption (parcelle A 297 et A 616) instituée par le Département au titre des espaces naturels sensibles et contiguës à un ensemble de parcelles à ses propriétés dans le secteur du site départemental Marguerite Yourcenar.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BERTHEN	A 297	« Rossignol »	6 355 m ²	Espace naturel
BERTHEN	A 616	« Rossignol »	9 805 m ²	Espace naturel
BERTHEN	A 294	« Rossignol »	10 410 m ²	Espace naturel
BERTHEN	A 309p	« Rossignol »	4 280 m ²	Espace naturel
BERTHEN	A 310	« Rossignol »	3 240 m ²	Espace naturel
BERTHEN	A 611p	« Rossignol »	2 375 m ²	Espace naturel
BERTHEN	A 612	« Rossignol »	220 m ²	Espace naturel
BERTHEN	A 615	« Rossignol »	195 m ²	Espace naturel
TOTAL			36 880 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle A 297 et A 616

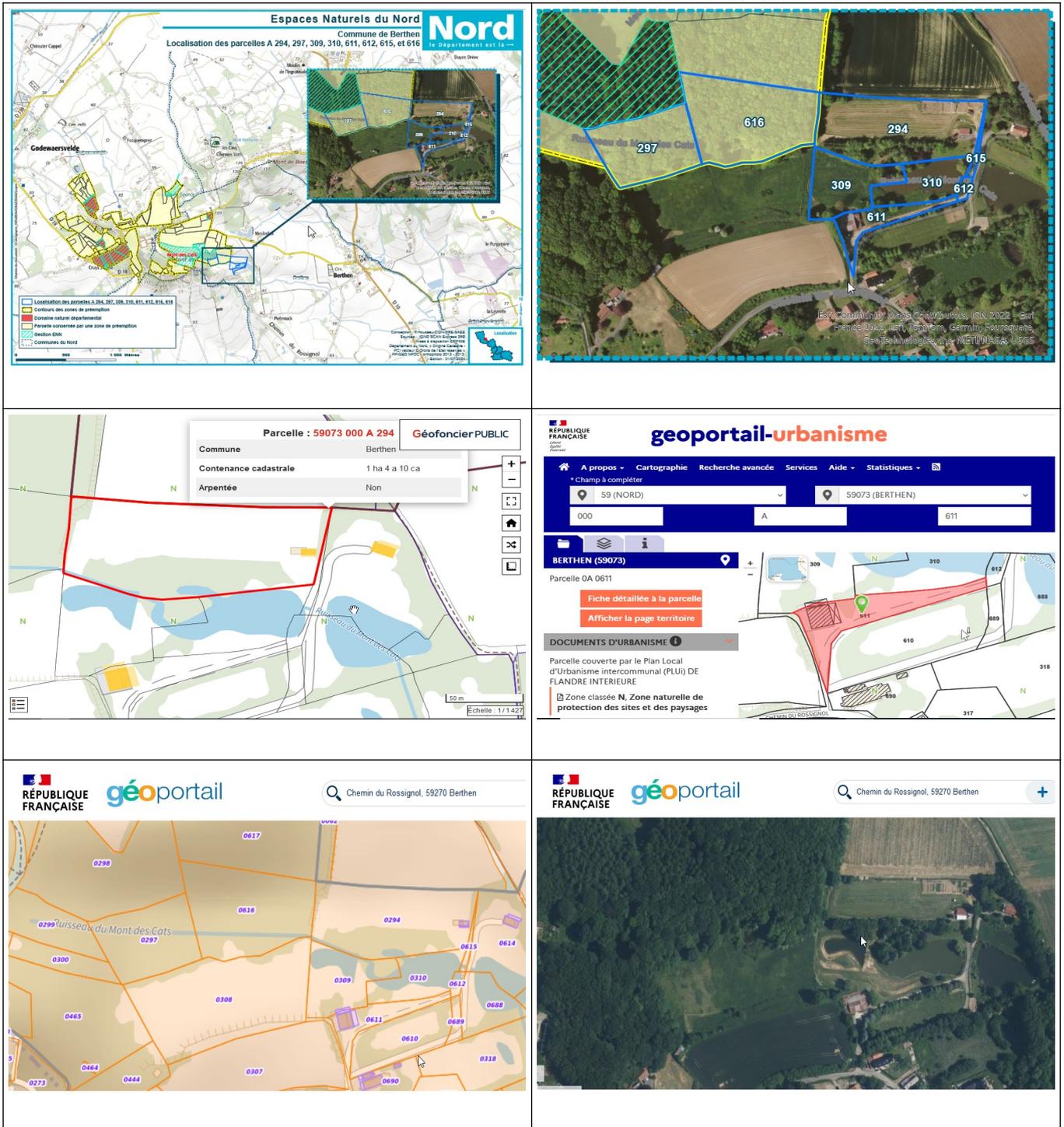
Il s'agit de 2 parcelles boisées de forme quasi rectangulaire traversées par le ruisseau du mont des Cats. Elles sont contiguës à des parcelles boisées gérées par le Département au titre de la protection des Espaces Naturels. Elles sont dans la zone de préemption à proximité du site de préservation des espaces naturels sensibles « Marguerite YOUNCENAR », espace naturel du Nord.

Parcelle A 294, A 309p, A 310, A 611p, A 612, A 615

Il s'agit de 6 parcelles en partie boisées, en partie en nature de pâtures, de terres et d'étangs avec un bâti de construction en briques et toiture tuiles d'une surface de l'ordre de 50 m² traversées par le ruisseau du mont des Cats. Elles sont contiguës à des parcelles boisées gérées par le Département au titre de la protection des Espaces Naturels.

A noter, les parcelles A 309 et A 611 vont être scindées et feront l'objet d'un document d'arpentage d'une superficie de 2 000 m² environ (partie non retenue pour l'évaluation car celles-ci devraient être acquises par un propriétaire riverain). On y trouve un hangar à usage de stockage, d'atelier d'une surface utile de l'ordre de 220 m².

Ci-après vue des parcelles via documents consultant, géofoncier, géoportail-urbanisme, géoportail.



4.5. Surfaces du bâti

//

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.2. Conditions d'occupation Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage PLUi de la CCFI (Communauté de Communes de Flandre Intérieure) : N.

La zone N est une zone protégée en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels ainsi que des paysages.

6.2. Date de référence et règles applicables

Approbation du PLUi-H de Coeur de Flandre Agglo anciennement CCFI par le conseil communautaire par délibération en date du 27/01/2020, modification simplifiée n° 1 approuvée le 15/03/2022, modification de droit commun n° 1 approuvée le 13/12/2022, modification simplifiée n° 2 approuvée le 04/07/2023, révision allégée n° 1 approuvée le 14/11/2023, mise en comptabilité du PLUIH n° 1 approuvée le 06/02/2024.

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

La méthode d'évaluation par comparaison a été privilégiée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1 Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

1) Recherche de termes de comparaison sur l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de terrains boisés d'une superficie comprise entre 3 500 m² et 10 000 m² dans un rayon de 30 km pour la période allant de juin 2021 à juin 2024. 6 termes de comparaison retenus.

Biens non bâtis – Terrains boisés											
Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Zonage PLU	Observations
5914P04 2021P10145	135//A/468//	59	CASSEL	QUA STRAETE	30/09/2021	9600	80 000	8,33	Taillis	N et UD	Une parcelle de terrain boisé
5914P04 2021P12137	262//B/522//	59	GODEWAERSVELDE	FOCQUEMPREZ	02/12/2021	3977	20 000	5,03	Taillis	N	Un terrain boisée
6204P04 2023P02335	14//ZL/335, 552 à 558//	62	AIRE-SUR-LA-LYS	BAS BOIS	07/02/2023	7211	22 000	3,05	Peupleraie	//	Un terrain à usage de loisirs en nature de peupleraie
6204P04 2022P19343	288//AC/36//	62	ECQUES	LE BRULE	22/11/2022	3759	16 000	4,26	Peupleraie	N	Une parcelle en nature de peupleraies
6204P04 2023P04737	721//ZD/62//	62	ROUETOIRE	VERS L EGLISE DE QUIESTEDE	01/03/2023	3630	18 500	5,1	Futaie	A	Un terrain boisé
6204P04 2022P12764	765//ZA/360//	62	SAINT OMER	BLOCK	12/08/2022	8082	30 000	3,71	Futaie	//	Une parcelle de terres boisées

2) Recherche de termes de comparaison sur l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de terrains à usage de loisirs d'une superficie comprise entre 3 500 m² et 10 000 m² dans un rayon de 5 km pour la période allant de juin 2021 à juin 2024. 5 termes de comparaison retenus.

Biens non bâtis – Terrains à usage de loisirs											
Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Zonage PLU	Observations
5914P04 2021P05952	86//ZN/32//	59	BOESCHEPE	CONFISCATIE	17/06/2021	6165	60 000	9,73	Terre	N	Un terrain à usage de loisirs
5914P04 2021P12137	262//B/522//	59	GODEWAERSVELDE	FOCQUEMPREZ	02/12/2021	3977	20 000	5,03	Taillis	N	Un terrain boisé
5914P04 2022P05449	262//B/1145 et 1148//	59	GODEWAERSVELDE	KRUYS STRAETE	08/06/2022	9970	100 000	10,03	Pâturage	N	Un terrain à usage de loisirs avec étangs sur lequel a été édifié un chalet
5914P04 2023P08018	535//ZA/125//	59	SAINT-JANS-CAPPEL	LA LEVRETTE	05/10/2023	7785	60 000	7,71	Pâturage	N	Une parcelle de terre sur laquelle est érigé un hangar
5914P04 2023P09997	262//ZE/129//	59	GODEWAERSVELDE	KRUYS STRAETE	06/12/2023	8749	30 000	3,43	Pâturage	N	Une parcelle boisée avec un bâtiment en bois

Pour information :

3) Recherche de termes de comparaison sur l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de bâti à usage de bâtiment de stockage, d'atelier, de hangar d'une surface utile comprise entre 100 m² et 400 m² dans un périmètre élargi pour la période allant de janvier 2021 à juin 2024. 11 termes de comparaison retenus.

Biens bâtis – Bâti à usage de stockage, d'atelier, d'hangar

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Superficie terrain en m ²	Nature du bien	Observations
5914P04 2023P05769	84//ZS/418,420, 423 et 424//	59	BLARINGHEM	400 RUE ANDRE PLOCKYN	13/07/2023	320	70 000	218,75	960	Atelier et assimilé	Un hangar
5914P03 2022P23483	88//ZB/128//	59	BOIS-GRENIER	713 RUE DE L ESTREE	24/06/2022	250	115 000	460,00	688	Stockage et stationnement	Un immeuble à usage d'entrepôt
5914P04 2021P08283	120//A/1081 et 1092//	59	CAESTRE	5148 CHE DES ECOLIERS	17/08/2021	324	50 000	154,32	870	Autre Bâti Professionnel	Un immeuble à usage d'atelier
5914P04 2021P11672	120//A/767, 768, 1146 et 1198//	59	CAESTRE	5150 CHE DES ECOLIERS	23/11/2021	191	50 000	261,78	693	Atelier et assimilé	Divers bâtiments et dépendances à usage industriel et artisanal
5914P03 2021P01646	317//A/7221//	59	HOUPLINES	9001 RUE ROBESPIERRE	15/02/2021	300	50 000	166,67	123	Stockage et stationnement	Immeuble à usage d'entrepôt
5914P04 2022P09422	400//C/1574//	59	MERVILLE	4 RTE D HAZEBROUCK	26/09/2022	306	50 000	163,40	154	Atelier et assimilé	Un ancien atelier
5914P04 2021P01677	663//AC/60//	59	WORMHOUT	778 RUE DE CASSEL	08/02/2021	334	145 000	434,13	1276	Stockage et stationnement	Un immeuble à usage professionnel
6204P06 2021P05165	40//D/805, 1480 et 1481//	62	ARQUES	1 C RUE BRANLY	06/10/2021	329	71 500	217,33	711	Atelier et assimilé	Immeuble à usage artisanal
6204P04 2023P20407	40//F/2733//	62	ARQUES	75 A AV DU GENERAL DE GAULLE	27/12/2023	200	85 000	425,00	275	Stockage et stationnement	Immeuble à usage d'atelier
6204P06 2021P02565	205//AD/312//	62	CAMPAGNE LES WARDRECQUES	30 RUE DES POISSONNIERS	30/04/2021	240	100 580	419,08	532	Stockage et stationnement	Un hangar
6204P06 2022P00459	765//AV/506//	62	SAINT OMER	13 RUE D AIRE	11/01/2022	363	80 000	220,39	363	Stockage et stationnement	Un local à usage professionnel

8.1.2 Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation n'a été réalisée.

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

1) VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 4,91 €/m², VALEUR MÉDIANE : 4,64 €/m².

Fourchette des termes de comparaison compris entre 3,05 €/m² et 8,33 €/m².

Valeur vénale retenue : 5 €/m² (terme de comparaison n° 2, à proximité du bien à évaluer).

Soit une valeur vénale de 80 800 € (16 160 m² x 5 €/m²), arrondie à 80 000 €.

2) VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 7,19 €/m², VALEUR MÉDIANE : 7,71 €/m².

Fourchette des termes de comparaison compris entre 3,43 €/m² et 10,03 €/m².

Valeur vénale retenue : 7,50 €/m².

Soit une valeur vénale de 140 400 € (18 720* m² x 7,50 €/m²), arrondie à 140 000 €.

* correspond à la superficie totale des 6 parcelles – 2 000 m² (partie non acquise).

Soit une valeur vénale globale des parcelles objet de la demande de 220 000 €.

Pour information :

3) VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : 285,53 €/m², VALEUR MÉDIANE : 220,39 €/m².

Fourchette des termes de comparaison compris entre 154,32 €/m² et 460 €/m².

Valeur vénale retenue : 250 €/m².

Soit une valeur vénale de 55 000 € (220 m² x 250 €/m²).

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 **220 000 € HT**, sous réserve de visite, sous réserve d'arpentage. Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 253 000 €.

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 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 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.

DS n° 18771414 en date du 02/07/2024 ; OSE 2024-59073-50006

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord
et par délégation,

Jean-Pierre ROKA



Inspecteur 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.

COMMISSION PERMANENTE
Réunion du 18 novembre 2024

OBJET : Opérations relatives au patrimoine naturel Espaces Naturels du Nord (ENN) ou en gestion départementale.

Dans le cadre de sa politique Nord durable et en particulier de son engagement 3, visant à renforcer les politiques en faveur de la biodiversité et des puits de carbone, le présent rapport a pour objet la présentation des opérations liées au patrimoine naturel Espaces Naturels du Nord (ENN) ou confié en gestion au Département concernant :

- le renforcement de la cohérence foncière et territoriale avec l'acquisition d'une unité foncière sur le site du Mont des Cats à Berthen ;
- le renouvellement de la convention avec le lycée de Bavay.

1 - RENFORCEMENT DE LA COHÉRENCE FONCIÈRE ET TERRITORIALE DES SITES ENN (ANNEXES 1 À 5)

Afin de parfaire la cohérence foncière du site ENN du Mont des Cats, il est proposé d'acquérir les parcelles A n^{os} 294, 297, 309 partie, 310, 611 partie, 612, 615 et 616 à Berthen auprès de la SCI du Rossignol, ou tout ayant droit ayant pouvoir pour signer l'acte de cession en cas de cession ou dissolution de la SCI.

Le Département du Nord est propriétaire de 15 parcelles d'une surface de 8 hectares et gère un foncier de 8 ha pour le compte de l'association Saint-Bernard sur les communes de Godewaersvelde et de Berthen, au sein de la zone de préemption qu'il a créée sur le site du Mont des Cats, au titre de la protection des Espaces Naturels Sensibles.

Le Département a été informé de la vente pour un prix de 300 000 € hors frais des parcelles cadastrées section A n^{os} 294, 297, 309, 310, 611, 612, 615 et 616 à Berthen, formant une unité foncière de 36 880 m² dont deux d'entre-elles (parcelles A 297 et A 616) sont incluses dans la zone de préemption.

Il s'avère que l'acheteur (la SCI du ROSSIGNOL représentée par Monsieur et Madame THIBAUT), qui a signé un compromis (annexe 1) avec le vendeur le 24 avril 2024 pour l'acquisition de cet ensemble immobilier, n'est en réalité intéressé que par le hangar bâti sur les parcelles cadastrées section A n^{os} 309 et 611 et par une partie de ces deux parcelles (soit un foncier d'une surface de 1 395 m² environ conformément aux plans en annexes 2 et 3). L'acheteur a en effet pour projet de se servir de ce hangar pour son activité professionnelle de menuiserie.

La SCI du ROSSIGNOL est disposée à rétrocéder au Département le surplus de l'unité foncière (annexe 3) ne lui étant pas utile pour son activité professionnelle, soit les parcelles cadastrées section A n^{os} 294, 297, 309 partie, 310, 611 partie, 612, 615 et 616 à Berthen, d'une surface totale de

3,5 hectares environ (avant division cadastrale des parcelles A n° 309 et A n° 611) pour un prix de 250 000 € hors frais.

La SCI a signé une lettre l'engageant en ce sens, à la condition de signer l'acte de vente avec le Département avant le 31 mars 2025 et sous réserve de la réception de la confirmation par le Département de son intention d'acquérir ces parcelles avant le 31 décembre 2024.

L'engagement départemental est lui-même conditionné à la réalisation préalable de la vente par Monsieur et Madame XXXXX à la SCI du ROSSIGNOL des parcelles, objets de la présente délibération, sans quoi celle-ci sera caduque et les engagements du Département nuls et nonavenus. Cet ensemble foncier est composé, pour partie, de bois d'une surface totale de 1,6 hectare environ (parcelles A 297 et A 616) et pour l'autre partie, de terres et de pâtures d'une surface de 1,9 hectare environ, occupées par des étangs et une dépendance bâtie de 50 m² environ (parcelle A 294).

L'acquisition par le Département de cet ensemble immobilier permettra de disposer d'habitats boisés (hêtraie à jacinthes) dans un bon état de conservation, de zones humides (ruisseau du Mont des Cats, deux étangs et une mare) et donc d'un bien rare en terme de possibilité de conservation et de restauration des milieux humides pour les amphibiens et la faune en général, ce type de milieux étant assez peu présent sur le foncier en gestion départementale au Mont des Cats. Cette unité foncière de haute qualité environnementale et paysagère, d'une taille conséquente de 3,5 hectares environ, est plutôt rare sur le secteur et pourra permettre l'accueil de public (petits groupes), le cas échéant.

Cette acquisition permettra par ailleurs de renforcer la cohérence foncière dans la zone de préemption sur le site du Mont des Cats que le Département s'efforce de préserver et de mettre en valeur. La surface gérée par le Département sur ce site représenterait alors 20 ha environ.

En outre, ce foncier est inscrit dans le périmètre de la ZNIEFF 310013758 « Mont des Cats, Monts de Boeschèpe et Mont Kokereel ».

Le prix conforme à l'estimation domaniale (annexe 4) est de deux cent cinquante mille euros (250 000 €), prix net vendeur, augmenté des honoraires de négociation d'un montant de douze mille cinq cents euros toutes taxes comprises (12 500 € TTC), tous les frais, taxes et honoraires liés à la rédaction de l'acte, à la division cadastrale, au bornage et à la publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur.

Afin que le Département et ses ayants droit puissent accéder aux parcelles cadastrées section A n° 611 p et 309 p (parties concernées par l'acquisition par le Département) et n° 612, 615, 616, 294, 297 et 310, objets du présent rapport (fonds dominant) et puissent les exploiter, il est nécessaire d'établir une servitude de passage, à titre gratuit, sur les parcelles cadastrées section A n° 611 partie (pointe sud), 610 et 689 (bandes bleue et rouge sur le plan en annexe 5) en contrepartie d'un partage des frais d'entretien du passage entre les bénéficiaires de celui-ci.

L'ensemble de ces dispositions seront reprises dans l'acte notarié constatant la vente.

2 - RENOUELEMENT DE LA CONVENTION AVEC LE LYCÉE DE BAVAY POUR L'ANNÉE SCOLAIRE 2024/2025 (ANNEXE 6)

Le Département du Nord a depuis plusieurs années engagé un partenariat avec le lycée de Bavay, qui dispose d'une filière « Métiers de la Forêt et du Paysage », pour la réalisation de travaux d'entretien sur les sites naturels appartenant au Département du Nord ou confiés en gestion au Département au titre de la politique départementale des Espaces Naturels du Nord. Cette action permet de sensibiliser ces futurs acteurs et professionnels de l'environnement aux enjeux de la gestion des milieux naturels et de parfaire leur formation dans le cadre de travaux opérationnels.

Un financement forfaitaire des frais divers (déplacements...), fixé à 400 € par intervention, est sollicité par le lycée pour un maximum de 16 sessions annuelles d'interventions pédagogiques (sylviculture, bûcheronnage, protection des milieux, traitement de cours d'eau, taille, élagage...), soit un maximum de 6 400 € de participation annuelle.

Il est donc proposé, dans ces conditions, le renouvellement de la convention de partenariat pour l'année 2024-2025 avec le Lycée de Bavay, reprise en annexe 6 du présent rapport.

Il est proposé à la Commission permanente :

Pour le renforcement de la cohérence foncière et territoriale des sites ENN :

- d'autoriser l'acquisition par le Département des parcelles A n^{os} 294, 297, 309 p, 310, 611 p, 612, 615 et 616, libres d'occupation et de droits, soit un foncier de 3,5 hectares environ (avant division cadastrale des parcelles A n^o 309 et A n^o 611), auprès de la SCI du Rossignol ayant son siège à Berthen (59270), représentée par Monsieur Baptiste THIBAUT, et Madame Marie HAVIEZ épouse THIBAUT ou tout ayant droit ayant pouvoir pour signer l'acte de cession en cas de cession ou dissolution de la SCI, au prix de deux cent cinquante mille euros (250 000 €), prix net vendeur conforme à l'estimation domaniale, augmenté des honoraires de négociation d'un montant de douze mille cinq cents euros toutes taxes comprises (12 500 € TTC), tous les frais, taxes et honoraires liés à la rédaction de l'acte, à la division cadastrale, au bornage et à la publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur, à la condition que ladite SCI se soit préalablement rendue propriétaire desdites parcelles ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer les documents permettant la régularisation de cette transaction, dès lors que l'erreur de contenance, en plus ou moins, n'excède pas 1/20^{ème}, aux prix indiqués ci-dessus, augmentés le cas échéant des frais, taxes et honoraires liés à la rédaction de l'acte, à la division cadastrale, au bornage et à la publicité foncière ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter toute demande de subvention permettant de cofinancer cette acquisition par des fonds structurels, contrat de projet, fonds européens ou participation financière de l'Agence de l'Eau Artois-Picardie et à signer tout document s'y rapportant ;
- d'imputer les dépenses correspondantes, soit 262 500 € sur les crédits inscrits à l'opération 23005OP003 ;
- d'autoriser l'établissement d'une servitude de passage, à titre gratuit, au profit des parcelles cadastrées section A n^{os} 611 p et 309 p (parties concernées par l'acquisition par le Département) et A n^{os} 612, 615, 616, 294, 297 et 310, objets du présent rapport, nécessaire à leur exploitation par le Département et ses ayants droit sur les parcelles cadastrées section A n^{os} 611 partie (pointe sud), 610 et 689 en contrepartie d'un partage des frais d'entretien du passage entre les bénéficiaires de celui-ci et d'autoriser Monsieur le Président à signer les documents y afférents ;

Pour le lycée de Bavay :

- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention de partenariat, reprise en annexe 6 du rapport, avec le lycée professionnel de Bavay (filiale « Métiers de la Forêt et du Paysage ») pour la réalisation de chantiers de gestion forestière sur les Espaces Naturels du Nord, pour l'année scolaire 2024-2025 pour un montant maximal de 6 400 € ;

- d'attribuer au lycée professionnel de Bavay une participation maximum de 6 400 € pour l'année scolaire 2024-2025 ;

- d'imputer les dépenses correspondantes, soit 6 400 € maximum, sur les crédits inscrits sur l'opération 23005OP004.

CODE GRAND ANGLE		ENGAGEMENTS		
OPERATION	ENVELOPPE	AUTORISES	DEJA CONTRACTES	PROPOSES DANS LE RAPPORT
23005OP003	23005E33	4 800 000 €	1 517 480,95 €	262 500 €
23005OP004	23005E31	4 975 000 €	873 462,67 €	6 400 €

Patrick VALOIS
Vice-Président