

-----  
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

*Le mardi 7 février 2023, à 18 H 15, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme de Béthune, sous la Présidence de Monsieur GACQUERRE Olivier, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane en suite d'une convocation en date du 1 février 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, SOULLIART Virginie, DE CARRION Alain, PÉDRINI Léo, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BECUWE Pierre, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BOUVART Guy, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Joséphine, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DESQUIRET Christophe, DOUVRY Jean-Marie, DUPONT Yves, FLAJOLET André, FURGEROT Jean-Marc, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MARCELLAK Serge, MATTON Claudette, PAJOT Ludovic, PHILIPPE Danièle, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUVOST Marcel, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, TRACHE Bruno, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique*

**PROCURATIONS :**

*THELLIER David donne procuration à GACQUERRE Olivier, IDZIAK Ludovic donne procuration à LEMOINE Jacky, CHRETIEN Bruno donne procuration à GIBSON Pierre-Emmanuel, DUBY Sophie donne procuration à LECONTE Maurice, EDOUARD Eric donne procuration à LAVERSIN Corinne, MEYFROIDT Sylvie donne procuration à OGIEZ Gérard, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, NEVEU Jean donne procuration à LECLERCQ Odile, TASSEZ Thierry donne procuration à MARCELLAK Serge*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*BOSSART Steve, DEROUBAIX Hervé, DEBUSNE Emmanuelle, DELECOURT Dominique, LEFEBVRE Nadine, BERTIER Jacky, BRAND Hervé, CASTELL Jean-François, CLEMENT Jean-Pierre, COCQ Marcel, DESSE Jean-Michel, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck,*

*HOCQ René, LECOMTE Maurice, LEVENT Isabelle, MASSART Yvon, OPIGEZ Dorothee,  
TAILLY Gilles*

*Monsieur MARCELLAK Serge est élu Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane,

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**7 février 2023**

**FONCIER ET URBANISME**

**ZONE INDUSTRIELLE DE RUITZ - CESSION DE TERRAINS A LA SOCIETE SJ**  
**FINANCE**

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« La société SJ FINANCE, société holding, dont le siège social se situe à Ruitz (62620), 140 rue du Chapitre, représentée par son Président M. Sébastien Taterka, souhaite faire l'acquisition des terrains à bâtir sis à Ruitz, cadastrés section AI n°583, 648 et 651, d'une superficie de 7 068 m<sup>2</sup>, dans le cadre de son projet d'implantation.

La société SJ FINANCE envisage la construction d'un bâtiment industriel, d'une surface bâtie de 2 600 m<sup>2</sup>. En effet, le groupe continue à se développer et souhaite regrouper à Ruitz l'ensemble des activités qui y sont déjà implantées et qui sont les suivantes :

- la société STBE créée en 2002 est spécialisée dans la chaudronnerie. Installée sur la ZI de Ruitz en 2013, elle a fait l'acquisition du bâtiment relais qui était la propriété de la Communauté d'Agglomération,

- La STL créée en 2011 est une société de levage ;
- et la STBC créée en 2013 est spécialisée dans la couverture et le bardage industriel.

L'enveloppe globale du projet est estimée à 2.000.000 €.

Le regroupement de ces 3 activités permet d'employer actuellement 67 personnes sur la zone industrielle de Ruitz.

Il est proposé une cession au prix de 15 € HT du m<sup>2</sup>, TVA en sus, conformément à l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 16 mai 2022.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Économique et Transition Écologique » du 23 janvier 2023, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession des terrains susvisés, aux conditions reprises ci-dessus, TVA en sus, au profit de la société SJ FINANCE ou de toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer un compromis de vente, puis l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune.»

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 15 juillet et 29 septembre 2020 de décider de la cession ou de l'acquisition des biens immobiliers ou des droits réels immobiliers, de signer les actes qui en découlent et de procéder au paiement des frais et honoraires correspondants.

Sur proposition de son Président,  
Le Bureau communautaire,  
A la majorité absolue,

**DECIDE** la cession des terrains à bâtir sis à Ruitz, cadastrés section AI n°583, 648 et 651, d'une superficie de 7 068 m<sup>2</sup>, au profit de la société SJ FINANCE ou de toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle, au prix de 15 € HT du m<sup>2</sup>, TVA en sus.

**AUTORISE** le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer un compromis de vente, puis l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune. »

**PRECISE** que la présente délibération sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

**INFORME** que cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la collectivité.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,  
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,  
Pour extrait conforme,  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,

Certifié exécutoire par le Président  
Compte tenu de la réception en  
Sous-préfecture le : **10 FEV. 2023**

Et de la publication le : **10 FEV. 2023**  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée.



**LAVERSIN Corinne**



**LAVERSIN Corinne**

**ZONE INDUSTRIELLE DE RUITZ – CESSION DE TERRAINS A LA SOCIETE SJ FINANCE**

-  Périmètre de la zone
-  Emprise à céder (7 068 m<sup>2</sup>)



ZONE INDUSTRIELLE DE RUITZ – CESSION DE TERRAINS A LA SOCIETE SJ FINANCE



Emprise à céder (7 068 m<sup>2</sup>)



Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques  
du Pas-de-Calais  
Pôle d'Évaluation Domaniale  
5, rue du Docteur Brassart  
BP 30015  
62034 ARRAS Cedex  
Téléphone : 03 21 23 68 00  
Courriel : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Sébastien PIECHOWIAK  
Téléphone : 03.21.64.47.01  
Courriel : [sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. **OSE 2022-62727-22995**

Arras, le 16/05/2022

Le Directeur Départemental des Finances Publiques  
du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Directeur de la Communauté  
d'agglomérations Bethune-Bruay, Artois, Lys,  
Romane  
100 avenue de LONDRES – CS 40548  
62 411 BETHUNE CEDEX

## AVIS DES DOMAINES SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : terrain à bâtir de 7068 m<sup>2</sup>  
Adresse du bien : Zone industrielle 62 620 RUITZ

VALEUR VÉNALE : 106 020 € HT, soit 15 € HT/m<sup>2</sup>

*\* Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

**1 – Service consultant :** Communauté d'agglomération Béthune-bruay Artois Lys Romane  
Affaire suivie par : Mme Pascale QUESTE

### 2 – Date de consultation

Date de réception	:24/03/2022
Visite sur place	:25/04/2022
Date de constitution du dossier en l'état	:25/04/2022

### 3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

La Communauté d'agglomération Bethune-Bruay-Artois-Lys Romane (CABBALR) souhaite céder un terrain à bâtir d'une surface totale de 7 068 m<sup>2</sup>. A ce jour, la proposition d'acquisition par la société SJ FINANCE porte sur une superficie approximative de 6 300 m<sup>2</sup>.



#### 4 – Description du bien

Terrain rectangulaire situé dans la zone industrielle de RUITZ. Présence d'une raquette au bout de rue. L'emprise foncière est plane et sans culture (herbe haute).

#### 5 – Situation Juridique

Terrain constructible actuellement cadastré section AI n°583 pour 5 998 m<sup>2</sup>, AI n°580 partie, pour 810 m<sup>2</sup> et AI n°581 partie, pour 171 m<sup>2</sup>

Propriétaire : CABBALR

Libre d'occupation pour la vente

#### 6 – Urbanisme et réseaux

Zone UK du PLU de RUITZ

*Il s'agit d'une zone urbaine affectée à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal, de services et aux activités annexes qui s'y rapportent compte tenu des autorisations et réglementations en vigueur.*

*La zone comprend un secteur UKa affecté à la réalisation d'un centre de services, d'équipements collectifs et sportifs.*

VRD : Oui

#### 7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. La valeur vénale de cette emprise foncière de 7 068 m<sup>2</sup> peut être fixée à **106 020 € HT** (soit 15 € HT/m<sup>2</sup>), sous réserve du métré à parfaire par un expert géomètre.

*Une marge d'appréciation de 15 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est accordée.*

#### 8 – Durée de validité

Cet avis a une durée de validité de 18 mois.

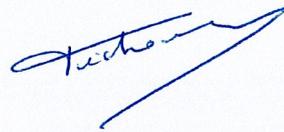
## 9 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Sébastien PIECHOWIAK  
Inspecteur des Finances Publiques