

Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

*Le mardi 26 septembre 2023, à 17 H 30, 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 20 septembre 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVER SIN Corinne, LEMOINE Jacky, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Léo, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe (à partir de la question 10), DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel (à partir de la question 7), LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine (à partir de la question 5), MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse (à partir de la question 5), BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, FLAJOLET André (à partir de la question 8), FURGEROT Jean-Marc, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LECOMTE Maurice, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PHILIPPE Danièle, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique*

**PROCURATIONS :**

*DAGBERT Julien donne procuration à LEMOINE Jacky, SOUILLIART Virginie donne procuration à LAVER SIN Corinne, DELANNOY Alain donne procuration à DELECOURT Dominique, MARIINI Laetitia donne procuration à GACQUERRE Olivier, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*CHRETIEN Bruno, DEBUSNE Emmanuelle, DUPONT Jean-Michel, EDOUARD Eric, SELIN Pierre, BECUWE Pierre, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, CRETEL Didier, DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Josephe, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, DUPONT Yves, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, HOCQ René, LEGRAND Jean-Michel, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, ROBIQUET Tanguy, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno*

*Monsieur DEBAECKER Olivier est élu Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*

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

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**26 septembre 2023**

**FONCIER ET URBANISME**

**ZONE D'ACTIVITES DE LA PORTE DES FLANDRES A AUCHY-LES-MINES -**  
**CESSION D'UN TERRAIN A LA SCI PRO-IMMO**

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

« Vu le Projet de Territoire, approuvé par délibération n° 2022/CC136 du Conseil Communautaire du 6 décembre 2022 :

Priorité n°4 : Accélérer les dynamiques de transition économique

Enjeu : Développer l'attractivité du territoire pour favoriser l'implantation et le développement des entreprises

La SARL GROUPE H, dont le siège social se situe à Camphin en Carembault (59133), 18 rue du Maréchal Foch, représentée par Mrs Hugo et Christian BARTIER, co-gérants, souhaite faire l'acquisition d'un lot de terrain à bâtir sur la zone d'activités de la Porte des Flandres à Auchy-Les-Mines, propriété de la Communauté d'Agglomération.

Ce terrain, d'une superficie approximative de 11 200 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage, à extraire de la parcelle cadastrée section AS n°215p.

La SARL GROUPE H (nom commercial : NORD BTP) est un groupement d'entreprises basées dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais, intervenant dans la construction et la rénovation de bâtiment, tous corps d'état.

L'entreprise souhaite développer son activité, regrouper les différentes sociétés du groupe sur un seul lieu d'implantation et agrandir ses ateliers de fabrication de menuiseries bois et de menuiseries aluminium. Dans le cadre de ce développement, l'entreprise prévoit le recrutement de 15 salariés supplémentaires sur ce nouveau site.

Son choix s'est porté sur la zone d'activités de la Porte des Flandres à Auchy-Les-Mines où elle souhaite faire construire un bâtiment d'environ 1 430 m<sup>2</sup>, dont 230 m<sup>2</sup> de bureaux.

L'acquisition du terrain d'assiette sera réalisée au profit de la SCI PRO-IMMO, domiciliée à l'adresse du siège social de l'entreprise et représentée par M. Hugo BARTIER, gérant.

Il est proposé de procéder à la cession dudit terrain, au prix de 20 euros HT du m<sup>2</sup>, TVA en sus conformément à l'évaluation du pôle domanial en date du 11 septembre 2023 soit un total de 224 000 € HT.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Économique et Transition Écologique » du 11 septembre 2023, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé, au prix de 20 € HT le m<sup>2</sup>, soit un prix total d'environ 224 000 € HT, TVA en sus, au profit de la SCI PRO-IMMO, ayant son siège à Camphin en Carembault (59133), 18 rue du Maréchal Foch, représentée par Mr Hugo BARTIER, gérant, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Aymeric BREVIERE, notaire à Haisnes-lez-la-Bassée. »

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 d'un terrain d'une superficie approximative de 11 200 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage, à extraire de la parcelle sise à Auchy-Les-Mines, cadastrée section AS n°215p, au profit de la SCI PRO-IMMO, ayant son siège à Camphin en Carembault, 18 rue du Maréchal Foch, représentée par M. Hugo BARTIER, gérant, au prix de 20 € HT le m<sup>2</sup>, TVA en sus, soit un prix total d'environ 224 000 € HT,

**AUTORISE** le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Aymeric BREVIERE, notaire à Haisnes.

**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.

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 **28 SEP. 2023**

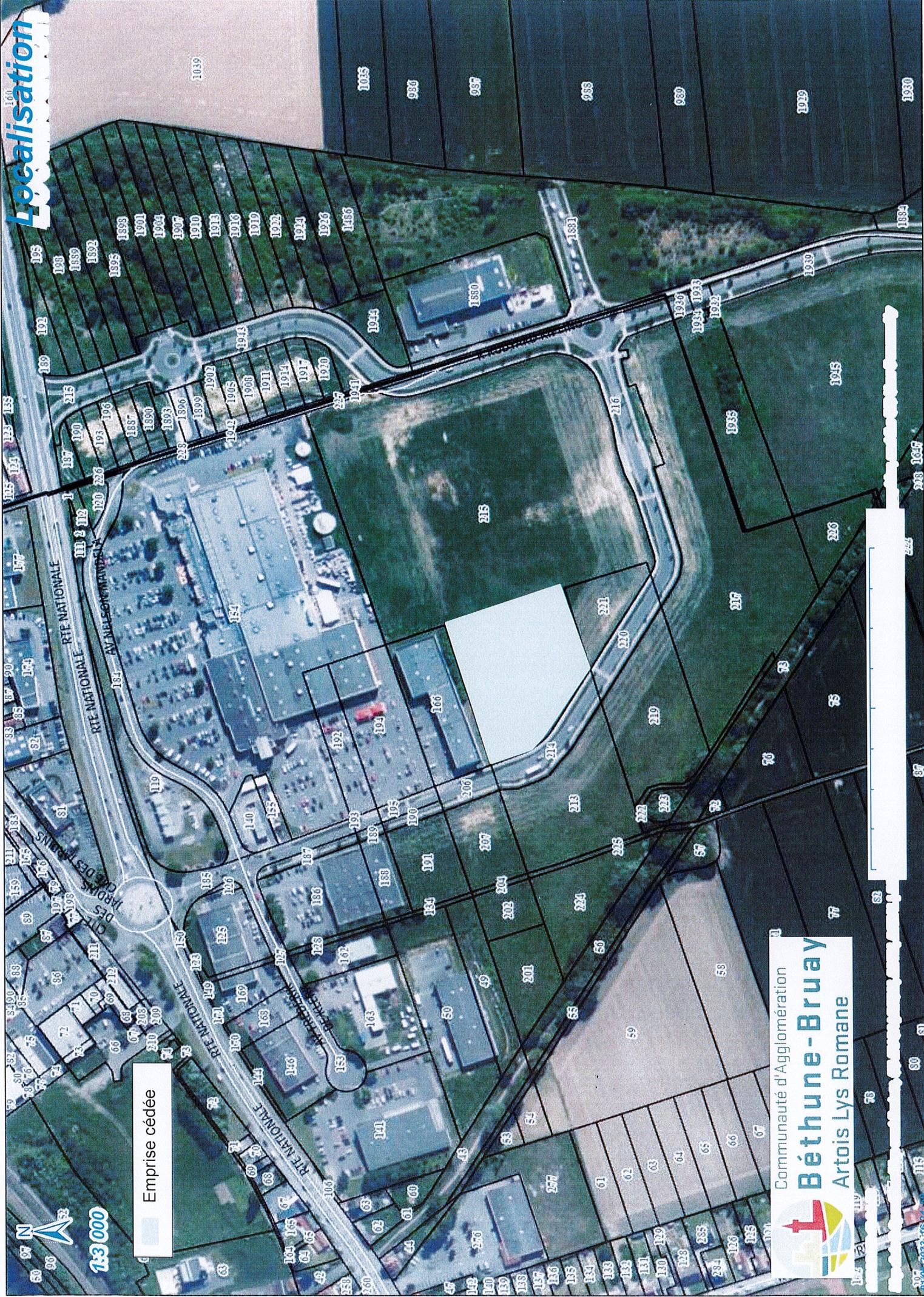
Et de la publication le **29 SEP. 2023**  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne



Emprise cédée

1:3 000

Communauté d'Agglomération  
**Béthune-Bruay**  
Artois Lys Romane



Direction Générale des Finances Publiques  
 Direction départementale des Finances Publiques  
 du Pas de Calais

Pôle d'évaluation domaniale de Arras

5 rue du Docteur Brassart

62 034 Arras Cedex

Courriel : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : S.CLABAUX

Courriel : [sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 0321212743

Réf DS: 13756536

Réf OSE : 2023-62051-62489

Le 11/09/2023

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Président  
 de la Communauté d'Agglomération de  
 Béthune-Bruay Artois-Lys Romane

## 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

*Adresse du bien :*

Avenue Pablo Neruda- ZA porte des Flandres, 62 138 Auchy les mines

*Valeur :*

**224 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme.Le Roux.

vos réf : cession à Nord BTP/Terrain sis Auchy les Mines

## 2 - DATES

de consultation :	22/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/08/2023
du dossier complet :	29/08/2023

## 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 envisagée à la société Nord BTP d' un terrain nu de la zone d'activités Porte des Flandres à Auchy les Mines pour la construction d'un bâtiment à usage d'atelier de fabrication de menuiseries bois et aluminium de bureaux.

Les négociations ont été engagées sur le prix de 20€/m<sup>2</sup>.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Auchy les Mines se situe dans le Département du Pas de Calais, au nord de Lens, à la limite territoriale avec le Département du Nord.

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

Le bien se situe dans la zone d'activités de la porte des Flandres, en dehors du centre urbain de Auchy les Mines. Il est accessible par l'avenue Pablo Neruda et il est desservi par les transports en commun (arrêt de bus à 500m environ).

La saisine du consultant mentionne que le terrain est viabilisé, sans préciser la nature des réseaux existants.

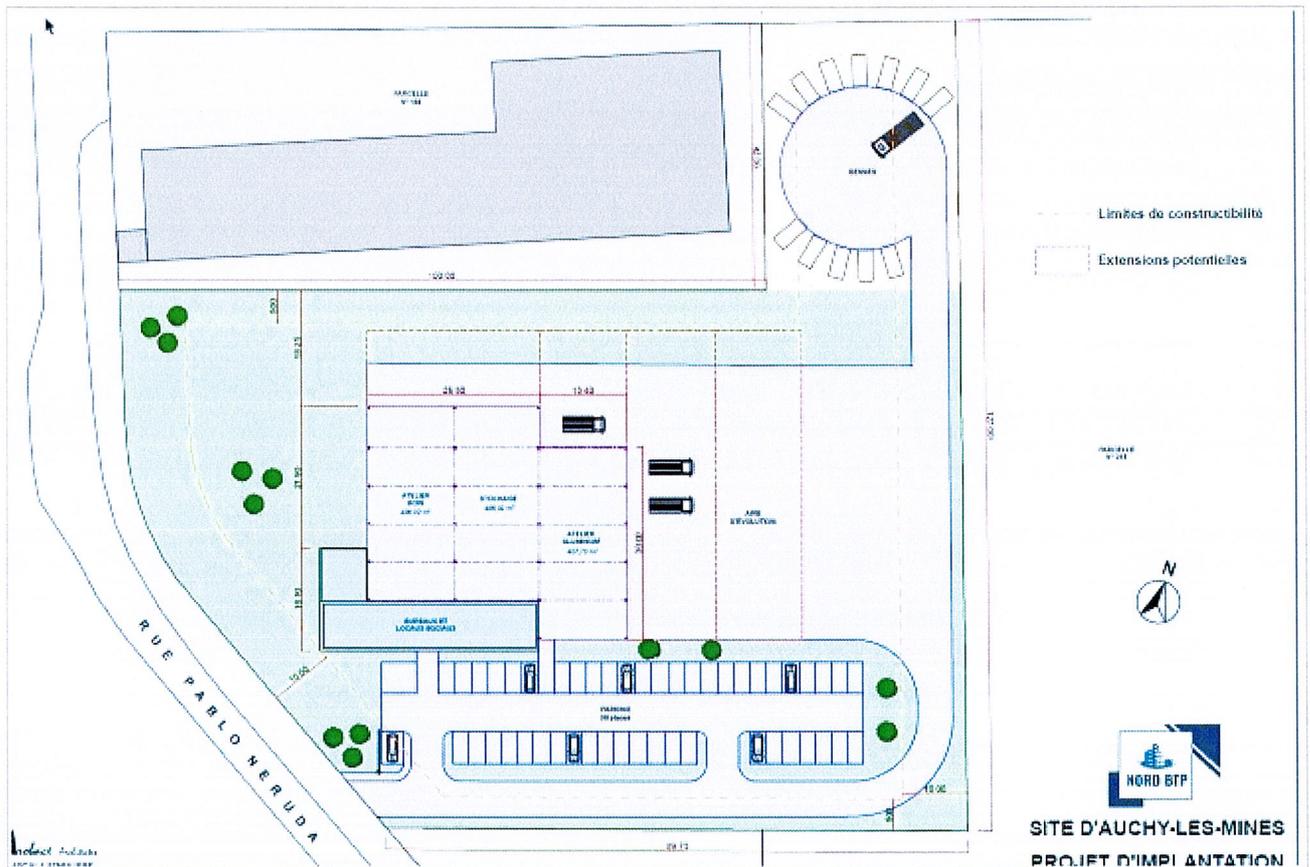
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Auchy les Mines	AS215p	Le marais Est	11 200m <sup>2</sup> sous réserve d'arpentage	Terrain en forme marteau en nature de terre disposant d'une belle façade à rue sur l'avenue Pablo Neruda, situé en retrait des axes routiers principaux, derrière une zone commerciale. Le terrain est implanté en second rideau de la zone d'activités, destinée à accueillir des activités artisanales
TOTAL			11 200m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif





#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois-Lys Romane.

Origine de propriété : ancienne, non répertoriée.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

-Zone 1AUB: Il s'agit d'une zone spécifique non équipée ou partiellement équipée, réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques. Le périmètre indiqué Lb2 correspond à la future zone d'activités intercommunale dans les communes d'Auchy les mines, d'Haisnes et Douvrin(...).

-Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'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 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir en zone économique, d'une superficie comprise entre 1 000m<sup>2</sup> et 20 000m<sup>2</sup>, entre janvier 2021 et août 2023, situés sur un rayon de 5km autour du bien évalué, ont été recherchées.

<i>Biens non bâtis : terrains à bâtir- valeur vénale</i>								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix /m <sup>2</sup>	Observations
1	08/11/22	Violaines, la cochiette 	AD170	8 443m <sup>2</sup>	1AUb (Lb5)	145 641,75€	<b>17,25€</b>	Zone d'activités Lb5= ancien marché du cadran
2	17/10/22	Wingles, le pronet 	AR530	1 353m <sup>2</sup>	UE	30 000€	<b>22,17€</b>	Zone d'activités-ZAL du Pronet
3	17/10/22	Wingles, le pronet 	AR362	1 619m <sup>2</sup>	UE	42 000€	<b>25,94€</b>	Zone d'activités-ZAL du pronet

4	07/10/22	Violaines, rue de Rétuy 	AT91	2 508m <sup>2</sup>	1AUb (Lb6)	50 160€	<b>20,00€</b>	Lb6 = Zone d'activités artisanale et commerciale du Rétuy
5	02/12/21	Violaines, le château mille briques 	AE314-316	15 917m <sup>2</sup>	UE (Lb5)	286 395€	<b>17,99€</b>	Zone d'activités Echange sans soule Lb5= zone d'activités de l'ancien marché du cadran
		Violaines, le chemin d'Estaires 	AE876-877-879	19 093m <sup>2</sup>		286 395€	<b>15,00€</b>	
MOYENNE							<b>19,73€</b>	
DOMINANTE							<b>19,00€</b>	

### 8.1.2. Autres sources

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

En l'absence de transactions récentes sur le parc d'activités de la porte des Flandres pour des terrains à bâtir, le périmètre de l'étude de marché a été élargi sur un rayon de 5km autour du bien évalué. Il ressort des critères retenus cinq mutations à titre onéreux pour des prix entre 15,00€/m<sup>2</sup> et 26,00€/m<sup>2</sup>. Les termes 1-2-3-5 correspondent à des terrains de zones d'activités bordant des zones d'habitations. Le terme 4(20€/m<sup>2</sup>) est un terrain dans une zone d'activité bordant une zone commerciale comme le bien évalué et, une zone d'habitations.

Pour information, les parcelles AS213p-217p-219p-222p-223p pour une superficie totale de 12 100m<sup>2</sup> environ ont été évaluées par le PED62 à 20€/m<sup>2</sup> en 2022 (Avis 2022-62051-50486). Les parcelles AS213p-219p-222p-223p-224-225 pour une superficie totale de 9 800m<sup>2</sup> environ ont été évaluées par le PED62 à 20€/m<sup>2</sup> en 2022 (Avis 2022-62051-08230). Ces parcelles sont implantées face au bien évalué, en second rideau derrière la zone commerciale.

Compte tenu des caractéristiques du bien évalué, la valorisation est fixée à 20€/m<sup>2</sup>.

## 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 **224 000€** (11 200X20).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 201 600€.

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 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,



Sonia CLABAUX

Inspectrice des Finances Publiques