
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

Le mardi 3 décembre 2024, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme, 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 27 novembre 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Léo, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELBECQUE Benoît, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUBY Sophie, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel (à partir de la question 3), LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BECUWE Pierre (à partir de la question 3), BERTIER Jacky (à partir de la question 11), BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DELANNOY Marie-Joséphine (à partir de la question 6), DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DEMULIER Jérôme (à partir de la question 12), DERICQUEBOURG Daniel, DERUELLE Karine, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, FURGEROT Jean-Marc, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, JURCZYK Jean-François (à partir de la question 7), LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, MACKÉ Jean-Marie, MALBRANQUE Gérard, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic (à partir de la question 19), PHILIPPE Danièle, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUVOST Marcel (à partir de la question 6), QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy (à partir de la question 4), SGARD Alain, TASSEZ Thierry, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

LEMOINE Jacky donne procuration à DAGBERT Julien, DEBUSNE Emmanuelle donne procuration à LEFEBVRE Nadine, DUCROCQ Alain donne procuration à VERWAERDE Patrick, DEFEBVIN Freddy donne procuration à DEROUBAIX Hervé, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, LOISON Jasmine donne procuration à BLONDEL Marcel, MARIINI Laetitia donne procuration à LECONTE Maurice

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

SOUILLIART Virginie, BARROIS Alain, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DECOURCELLE Catherine, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, HERBAUT Emmanuel, LEVENT Isabelle, MAESELE Fabrice, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, MATTON Claudette, OPIGEZ Dorothee, SANSSEN Jean-Pierre, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno

Monsieur DELBECQUE Benoît est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
3 décembre 2024

FONCIER ET URBANISME

ZONE D'ACTIVITÉS DE LA PORTE DES FLANDRES A AUCHY-LES-MINES -
CESSION D'UN TERRAIN A LA SOCIÉTÉ ENVAIN MATERIAUX

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 06 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 Société ENVAIN MATERIAUX, SARL ayant son siège à SAINT-AMAND-LES-EAUX (59230), 32 rue du Marillon est une société de distribution de matériaux de construction pour le bâtiment, développant 7 magasins dans le Département du Nord.

Cette société, représentée par Monsieur Richard ENVAIN, Directeur Général, souhaite faire l'acquisition d'un lot de terrains à bâtir sur la zone d'activités de la Porte des Flandres à Auchy-Les-Mines.

Le projet vise à implanter une nouvelle unité de vente pour cette entreprise nordiste.

Cette nouvelle unité comprendra un magasin de vente de matériaux de bricolage et de construction, d'une superficie de 1 200 m², une cour de matériaux de 5 190 m² à l'arrière du bâtiment et une surface de stockage attenante de 1 000 m². La société prévoit entre 10 et 15 salariés sur ce site.

Le terrain est repris au cadastre de la commune d'Auchy-Les-Mines, section AS 229, 231, 233, 235, 237 et 238, parcelles désormais regroupées en une unique parcelle cadastrée AS n°244, pour une contenance cadastrale de 9 800 m².

Le terrain a fait l'objet d'une évaluation du pôle domanial en date du 26 mars 2024. Il est proposé de procéder à sa cession au prix de 30 € HT le m², TVA en sus.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Economique et Transition Écologique » du 18 novembre 2024, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé au prix de 30 € HT le m², soit un prix total de 294 000 € HT, TVA en sus, au profit de la SARL ENVAIN MATERIAUX, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique qui sera reçu par Maître Aymeric BREVIERE, notaire à Haisnes.»

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 sis à Auchy-Les-Mines, cadastré AS n°244, pour une contenance de 9 800 m², au profit de la SARL ENVAIN MATERIAUX ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 30 € HT le m², soit un prix total de 294 000 € HT, TVA en sus.

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 : **10 DEC. 2024**

Et de la publication le : **10 DEC. 2024**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne

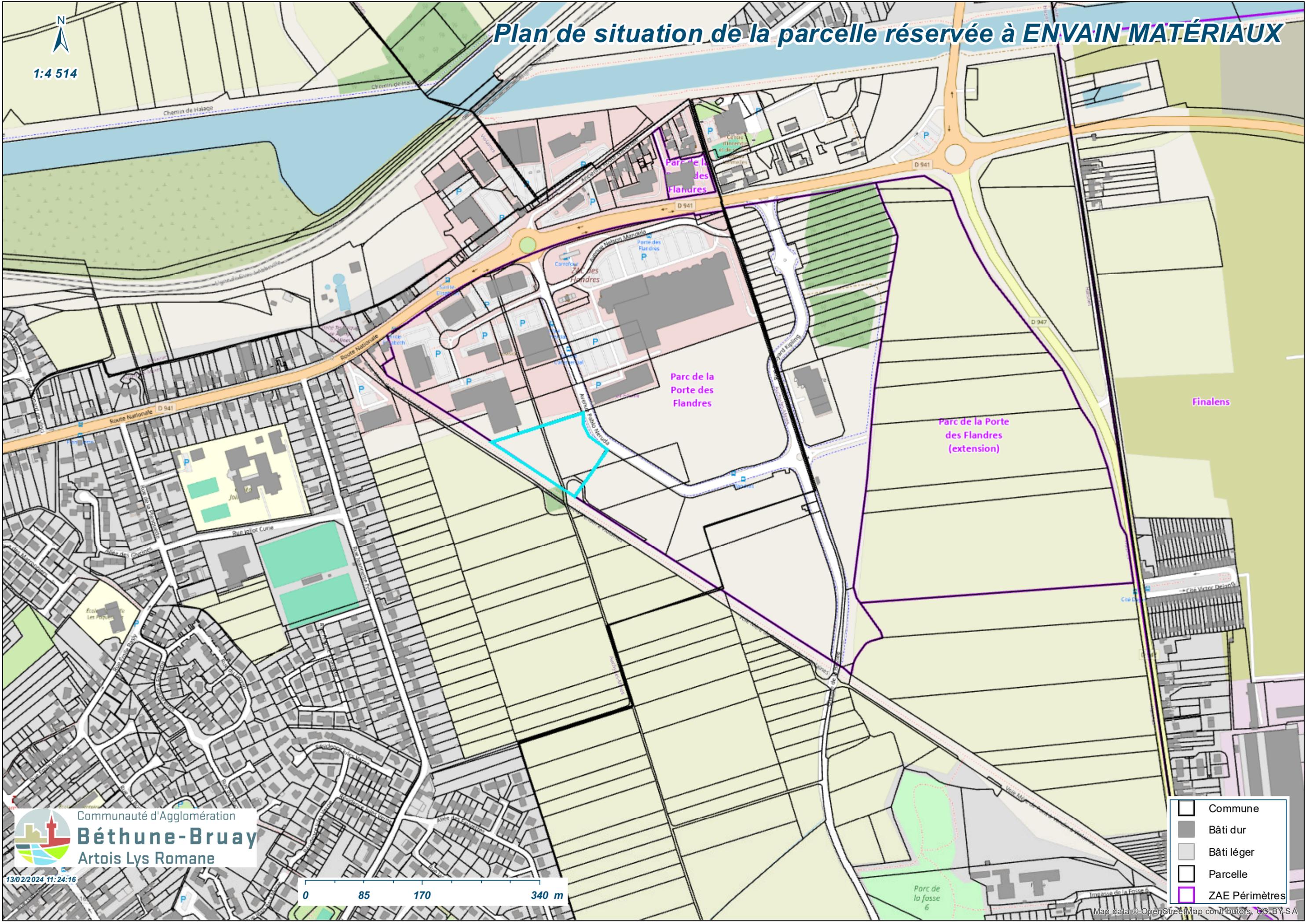


LAVERSIN Corinne

Plan de situation de la parcelle réservée à ENVAIN MATÉRIAUX



1:4 514



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

13/02/2024 11:24:16



- Commune
- Bâti dur
- Bâti léger
- Parcelle
- ZAE Périmètres

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
Pôle d'évaluation domaniale du Pas-de-Calais
5, rue du Docteur Brassart
BP 30015
62064 ARRAS CEDEX
Courriel : ddfip62.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 26/03/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hugues Fourrier
Courriel : hugues.fourrier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 91 80 11 06

CA DE BETHUNE-BRUAY-ARTOIS-LYS-ROMANE

Réf DS:16341573
Réf OSE :2024-62051-13116

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

<i>Nature du bien :</i>	Terrain à Bâtir
<i>Adresse du bien :</i>	Avenue Pablo Neruda 62138 Auchy-les-Mines - ZA de la Porte des Flandres
<i>Valeur :</i>	196 000 € - hors taxes et hors droits - <i>assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)</i> 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 et sans justification particulière. 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.

1 - CONSULTANT : COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par : Mme Le Roux

Vos Réf : Cession a ENVAIN MATERIAUX - ZA Porte des Flandres - AUCHY LES MINES

2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

de consultation :	19/02
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/03

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 :	

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 :

- Votre demande : « Cession a la Ste ENVAIN MATERIAUX d'un terrain a batir sur la ZA Porte des Flandres a Auchy-les-Mines. - Cession d'une superficie d'environ 9 800 m² issue des parcelles cadastrées AS n°s 229,231, 233, 235, 237 et 238 pour un projet de construction d'un bâtiment à usage professionnel. »

-

- Avis antérieurs ou connexes : 2017 / 2018 / 2021 / 2022 / 2023

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN (SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

4.1. Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

- Un ensemble de parcelle de terrains aménagées et viabilisées situées dans une zone d'activités économiques.

- Voirie et Réseau : présents, la nature des réseaux existants n'est pas précisée.

4.2. Références cadastrales

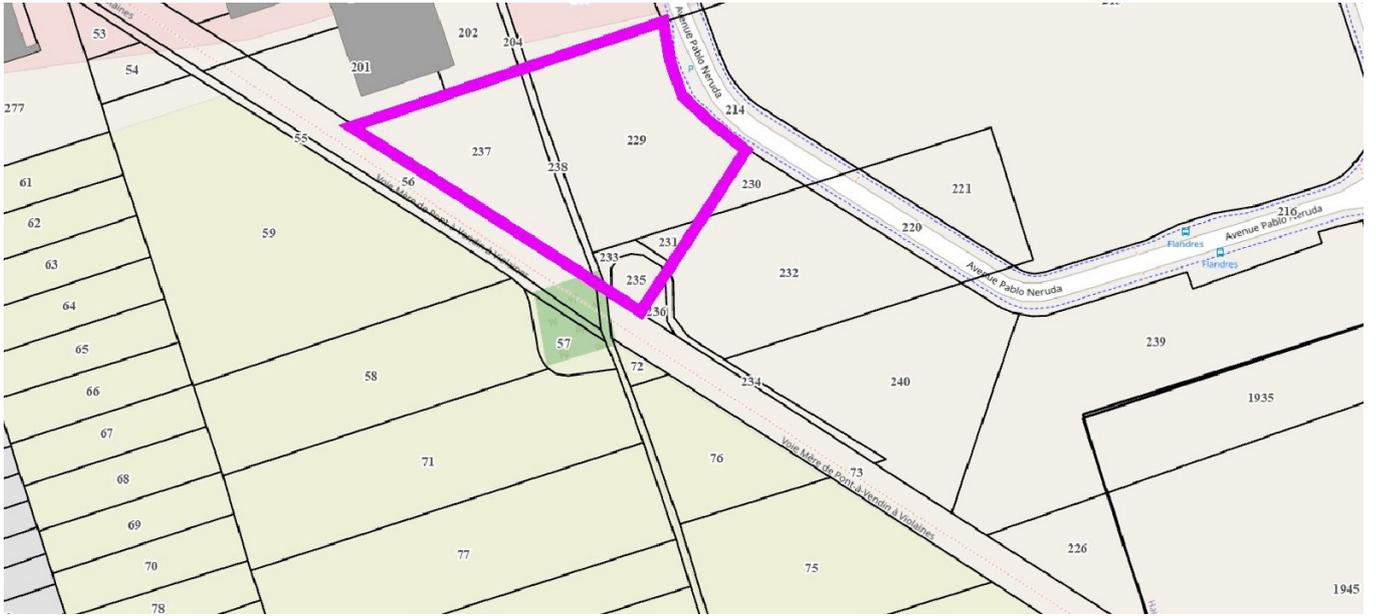
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la Parcelle	Nature réelle
Auchy-les-Mines	AS 229-231-233-235-237-238	Z.A Porte des Flandres	9 800m ²	Parcelles de terrains aménagées et viabilisées situées dans une zone d'activités économiques destinée à recevoir des activités à vocation artisanales. Les parcelles de terrains à céder sont situées en deuxième rideau de la zone.

4.3. Descriptif

- Reunion des parcelles AS n°229, 231, 233, 235, 237 et 238 en parcelle AS n°244
- Les parcelles de terrains à céder sont situées en deuxième rideau de la zone.





-
-
-

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : la CABBALR
- Origine de propriété : ancienne/non renseignée

5.2. Conditions d'occupation

- situation libre ou non : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

- Identification du zonage au PLU :1AUB
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :
zone spécifique non équipée ou partiellement équipée, réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques.
- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-
- Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

6.2.Date de référence et règles applicables : *sans objet*

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

- Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

- TAB en zone économique

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	Prix €	Prix/m ²	Observations	
1	08/11/2022	Violaines / la cochiette	AD 170	8443m ²	1AUB	145 641	17,25	TAB / Zone d'Activités	
2	07/10/2022	Violaines / rue de Rétuy	AT 91	2508m ²	1AUB	50 160	20	TAB / Zone d'Activités artisanale et commerciale du Rétuy ZA bordant une zone commerciale comme le bien évalué et une zone d'habitation.	
3	02/12/2021	Violaines / le château mille briques	AE 314-316	15 917m ²	UE	286 395	18	TAB / Zone d'Activités	
4	27/06/2023	Auchy-les-Mines / le marais est / ZA Portes des Flandres	AS 230-232-234-236-240	12052m ²	1AUB	241 040	20	TAB / Z.A de la Porte des Flandres (CABBALR/Distrinor)	
							moyenne	18,81	
							dominante	19	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

- L'étude de marché des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 17,25 et 20 €/m².

- On observe une échelle de valeurs relativement homogène, faisant ressortir une valeur médiane/dominante de 19 €/m² et une moyenne de 18,81€/m².

- Avis connexes et demandes connexes de la CABBALR faites sur cette même zone pour des parcelles dans une configuration identique : 20€/m²

- Le dernier avis formulé par le service est le n°2023-62051-62489, enregistré sous le n°13756536 de la plate-forme Démarches Simplifiées pour la parcelle AS 215p – valeur retenue 20€/m²

- Le terme 4 (20€/m²) est une transaction récente ds cette zone de la Porte des Flandres. Les parcelles de terrains cédées sont situées en deuxième rideau de la zone, comme les parcelles à évaluer.

- Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré à hauteur de 20 €/m², soit sur une base adaptée au contexte.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

[Cession]

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 196 000 €. (arrondie)

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 176 400€ (arrondie).][maximale d'acquisition sans justification particulière à € (arrondie).]

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 et sans justification particulière.

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 12 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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Fourrier Hugues
Inspecteur