
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

-ooOoo---

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 Lélío, 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-Josephe (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, MAESELEE Fabrice, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, MATTON Claudette, OPIGEZ Dorothée, SANSEN 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

PARC D'ACTIVITES DE LA CLARENCE A DIVION - IMPLANTATION DE
L'ENTREPRISE GARAGE THAREL LEFEBVRE –
CESSION D'UN TERRAIN A LA SCI LFB

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 SARL GARAGE THAREL LEFEBVRE dont le siège social se situe à Pernes (62550), 76, rue St Pol, représentée par Monsieur Emmanuel LEFEBVRE, gérant, souhaite faire l'acquisition d'un terrain à bâtir sur la Parc d'activités de la Clarence à Divion.

Cette société familiale implantée à Pernes, Lières et Calonne-Ricouart, projette de faire construire un bâtiment d'une surface de 1 500 m², dans le cadre de ses activités de réparation automobile, carrosserie et de vente de véhicules neufs et d'occasion. Ce bâtiment comportera plusieurs espaces :

- une partie ouverte au public, avec un showroom, l'accueil, les bureaux et un sanitaire,
- un atelier de mécanique et de carrosserie non ouvert au public,
- un espace réservé au personnel, aménagé au-dessus des bureaux, comprenant une salle de réunion, un réfectoire, des vestiaires, des sanitaires et une salle pour les archives.

La société emploie actuellement une vingtaine de salariés et prévoit 3 embauches supplémentaires à l'ouverture du garage.

Le terrain à céder est repris au cadastre de la commune de Divion, section AG n°509p pour environ 4 600 m² sous réserve d'arpentage.

L'acquisition sera réalisée par la SCI LFB, représentée par Monsieur Emmanuel LEFEBVRE et Mme Caroline LEFEBVRE, ayant son siège à Lières (62190), 1 rue d'Aire.

Le terrain a fait l'objet d'une évaluation du pôle domanial en date du 4 avril 2024, au prix de 35 € HT le m², montant assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Compte-tenu de la déclivité du terrain, la future construction nécessitera des travaux d'aplanissement pour permettre l'édification d'un bâtiment, donc un surcoût financier à prévoir pour l'acquéreur. Dans cette configuration, il est proposé une cession au prix de 31,50 € HT le m², TVA en sus, soit une déduction de 10 % par rapport à l'évaluation du pôle domanial, conformément à la marge d'appréciation tolérée.

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 31,50 € HT le m², soit un prix total d'environ 144 900 € HT, TVA en sus, au profit de la SCI LFB 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 William GUILBERT, notaire à Houdain.»

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 Divion, cadastré AG n°509p, pour une contenance d'environ 4600 m², sous réserve d'arpentage, au profit de la SCI LFB, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 31,50 € HT le m², soit un prix total d'environ 144 900 € 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 William GUILBERT, notaire à Houdain.

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 : - 9 DEC. 2024

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

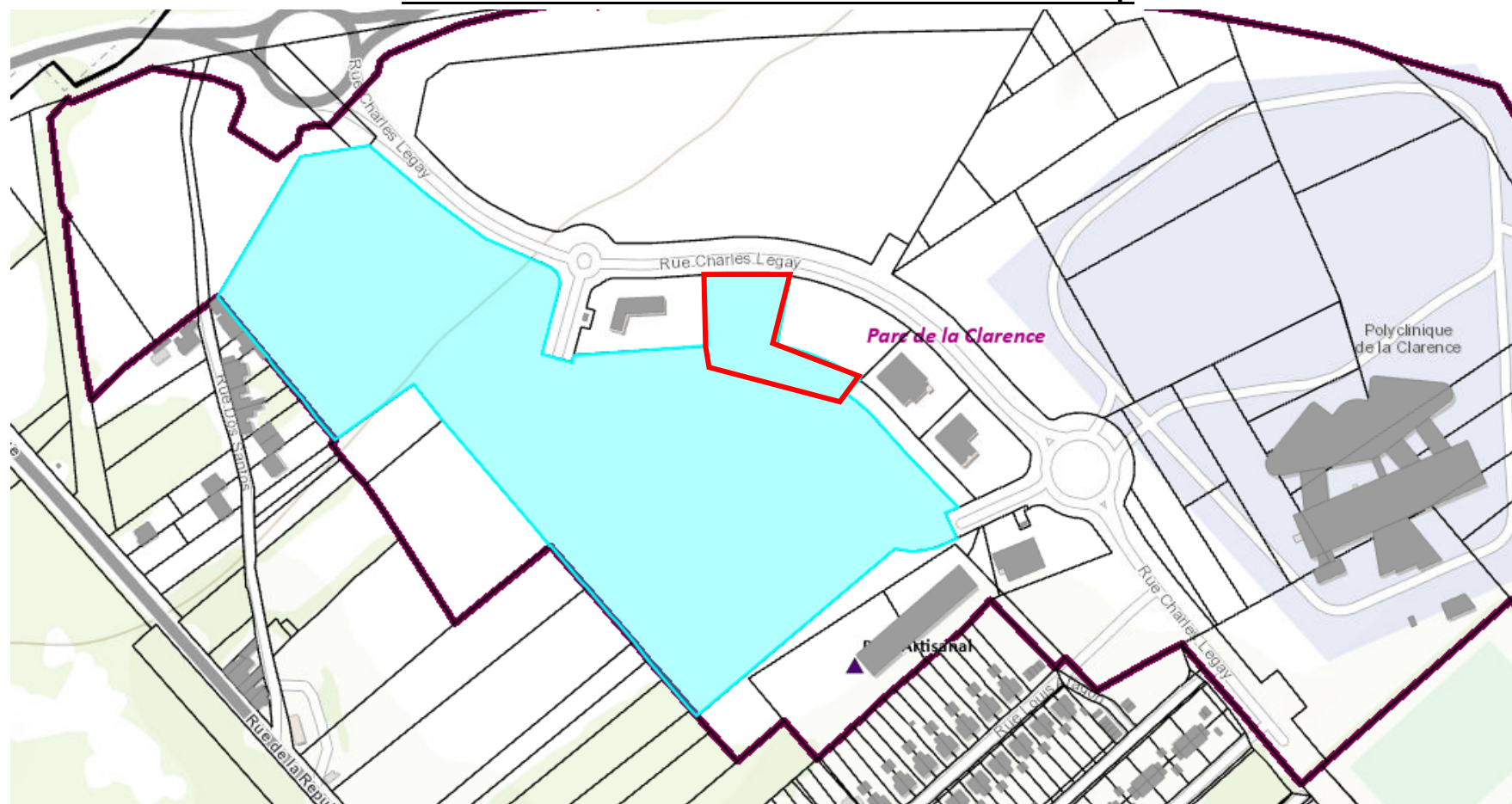


LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

CESSION A LA SCI LFB
DIVION – PARC DE LA CLARENCE - PARCELLE AG N°509p





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais**

Pôle d'évaluation domaniale
5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex
téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 91 80 11 19
Réf DS: 16250071
Réf OSE 2024-62270-11480

Le 04/04/2024

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

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE
HOTEL COMMUNAUTAIRE
100 AV DE LONDRES - BP40548
62400 BETHUNE

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

<i>Nature du bien :</i>	Terrain à bâtir de 3 300 m ²
<i>Adresse du bien :</i>	ZI de la Clarence 62460 Divion
<i>Valeur :</i>	115 500 €, 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

Service consultant : Communauté d'agglomérations Artois Béthune Bruay Lys Artois Romane (CAABALR)

affaire suivie par : Mme Cécile LEROUX

Cession garage THAREL

2 - DATE

de consultation : 13/02/2024

de délai négocié :

de visite:

de dossier en état : 20/03/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La CABBALR souhaite vendre un terrain d'environ 3 300 m², situé dans la zone de la Clarence à Divion, pour la construction d'un atelier de réparation, de carrosserie et un point de vente de véhicules neufs et occasions.

Le prix envisagé est de 35 €/HT du m². Le projet est soumis à la condition d'acquisition par la société de la parcelle privée voisine, cadastrée AG n°505.

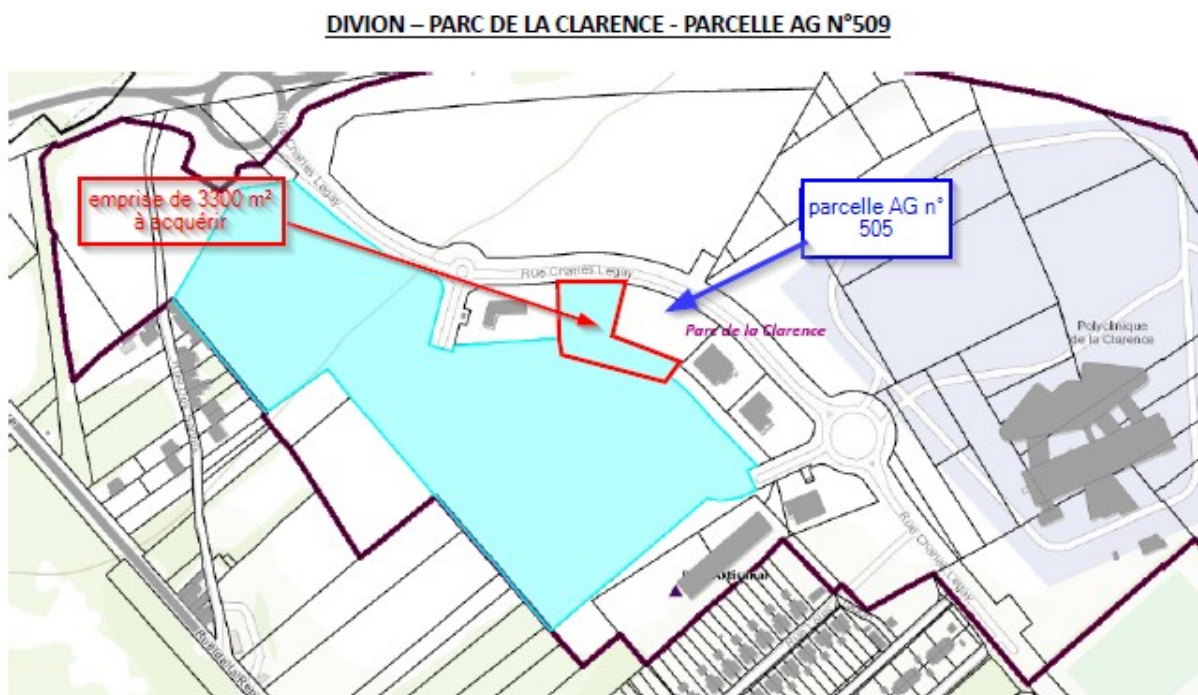
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Emprise foncière située dans la zone de la Clarence à proximité immédiate de la clinique.

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



4.3. Références Cadastreales

parcelle AG n° 509 pour partie : 3 300 m²

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir viabilisé avec coffrets en façade. Les travaux de VRD sont achevés. À ce stade, la zone d'activité est libre de toutes constructions.



4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAABALR

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 1AUe du PLU de Divion : zone destinée aux activités de services, d'activités artisanales et de commerces.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Une recherche de terrains en zone à vocation économique a été réalisée sur un périmètre géographique assez étendu.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Régime fiscal
178/482/AM/608//	BRUAY LA BUISSIERE	LE BOIS DUQUENOT	07/06/2022	3404	72 335	21,25 €	Terrain en zone UE. Visibilité commerciale restreinte
188//ZE/176// 188//ZE/178// 188//ZE/180//	BURBURE	LE CHAMP PIRONNE	04/04/2023	3275	78 684	24,03 €	terrain en zone UE. Proximité garage poids lourds
457//AR/120//	HOUDAIN	SUR LA COLLINE	30/06/2023	2383	82 500	34,62 €	terrain en zone UB mais attenant à enseigne commerciale de carrelage
516//AL/768// 516//AL/769//	LILLERS	HAMEAU DE LA HAYE	17/05/2022	8272	124 080	15,00 €	terrain en zone UEc réservé aux activités commerciales. Activité tertiaire
048//AK/95//	AUCHEL	rue du 11 novembre	12/05/2021	831	20 000	24,07 €	terrain en zone UE
048//AL/457// 048//AL/459//	AUCHEL	Le champ de lambre	05/05/2023	808	17 776	22,00 €	terrain en zone UB pour construction concession auto
048//AL/626//	AUCHEL	Le champ de lambre	06/05/2022	27	810	30,00 €	terrain en zone UB pour construction concession auto
048//AL/627// 048//AL/206// 048//AL/475//	AUCHEL	Le champ de lambre	15/04/2021	4941	149 000	30,16 €	terrain en zone UB pour construction concession auto
					Moyenne	25,14 €	
					Médiane	24,05 €	

8.1.2. Autres sources

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La fourchette des prix observés varient de 15 à 34 €/m² pour des terrains situés en zone UE.

On observe une échelle de valeurs relativement homogène, faisant ressortir une valeur médiane et moyenne de l'ordre de 25 €/m².

L'emprise foncière à évaluer constitue un terrain à bâtir situé en zone économique, il sera destiné à accueillir un espace de vente de véhicules neufs et d'occasion (activité commerciale).

Au vu du projet et des transactions 7 et 8, il est proposé de retenir la fourchette haute, soit le prix de 35 € HT/m².

Il s'ensuit l'estimation suivante :

$$3\,300\text{ m}^2 \times 35\text{ € HT} = 115\,500\text{ € HT (valeur arrondie)}$$

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 **115 500 € (valeur arrondie)**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 103 950 €.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

12 - 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.

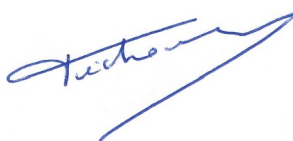
13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Sébastien PIECHOWIAK
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.