

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

-ooOoo---

Le mardi 24 juin 2025, à 17 H 00, le Bureau Communautaire s'est réuni, en l'Hôtel Communautaire 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 18 juin 2025, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, SCAILLIEREZ Philippe, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, PÉDRINI Léo, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMETZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELBECQUE Benoît, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESQUIRET Christophe, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, LECOCQ Bernadette, LECOMTE Maurice, LELEU Bertrand, MACKÉ Jean-Marie, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUD'HOMME Sandrine, QUESTE Dominique, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

LAVERSIN Corinne donne procuration à GACQUERRE Olivier, LEMOINE Jacky donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, DE CARRION Alain donne procuration à PÉDRINI Léo, IDZIAK Ludovic donne procuration à SCAILLIEREZ Philippe, BARROIS Alain donne procuration à LECOCQ Bernadette, BERTIER Jacky donne procuration à DEROUBAIX Hervé, DERUELLE Karine donne procuration à BOSSART Steve, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, JURCZYK Jean-François donne procuration à LECONTE Maurice, LOISON Jasmine donne procuration à BLONDEL Marcel, MALBRANQUE Gérard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia donne procuration à LEFEBVRE Nadine, OPIGEZ Dorothée donne procuration à CLAIRET Dany, PHILIPPE Danièle donne procuration à VOISEUX Dominique, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

DEBUSNE Emmanuelle, BECUWE Pierre, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Josephe, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, FLAHAUT Jacques, FURGEROT Jean-Marc, HERBAUT Emmanuel, LEGRAND Jean-Michel, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, ROBIQUET Tanguy, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno

Monsieur PÉDRINI Lélío est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
24 juin 2025

FONCIER ET URBANISME

PARC D'ACTIVITES DE LA PORTE DES FLANDRES A AUCHY-LES-MINES -
CESSION D'UN TERRAIN A LA SAS ACTEZ

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 SAS ACTEZ, dont le siège social se situe à Desvres (62240), ZAL de la Houlette, 4 route de Samer, représentée par son Directeur général, Monsieur Florent PRIEZ, souhaite faire l'acquisition d'un terrain à bâtir sur le Parc d'activités de la Porte des Flandres à Auchy-les-Mines qui souhaite la construction d'un ensemble immobilier qui sera composé de plusieurs cellules, dont une cellule de 840 m², trois cellules de 356 m² et une cellule de 238 m², toutes à vocation artisanale.

Le projet d'immobilier locatif à vocation artisanale accueillera notamment la société Flandres C2E, société spécialisée dans les travaux d'équipements thermiques et de climatisation, actuellement locataire à la pépinière d'entreprises de la Communauté d'Agglomération sise à Auchy-les-Mines.

Le nombre d'emplois créés sur site n'est pas connu à ce jour car il dépendra des autres futurs locataires intéressés par le programme immobilier.

Ce terrain est repris au cadastre de la commune d'Auchy-les-Mines, section AS 221 et 243 pour partie et d'une contenance approximative de 8 263 m², d'après arpentage, a fait l'objet d'une évaluation du pôle domanial en date du 04 février 2025.

Suite à l'avis favorable de la « Commission « Développement Économique et Transition Écologique » du 16 juin 2025, il est proposé à l'Assemblée de procéder à la cession du terrain susvisé au prix de 25 € HT le m², soit un prix total de 206 575 € HT, TVA en sus sur la base d'une contenance de 8 263 m² d'après arpentage, au profit de la SAS ACTEZ ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait et d'autoriser le Président, le Vice-président délégué 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 221 et 243 pour partie, d'une contenance approximative de 8 263 m² d'après arpentage, au profit de la SAS ACTEZ, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 25 € HT le m², soit un prix total de 206 575 € HT, TVA en sus.

AUTORISE le Président, le Vice-président délégué 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 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,
Le Vice-président délégué,

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **26 JUIN 2025**

Et de la publication le : **30 JUIN 2025**
Par délégation du Président,
Le Vice-président délégué,

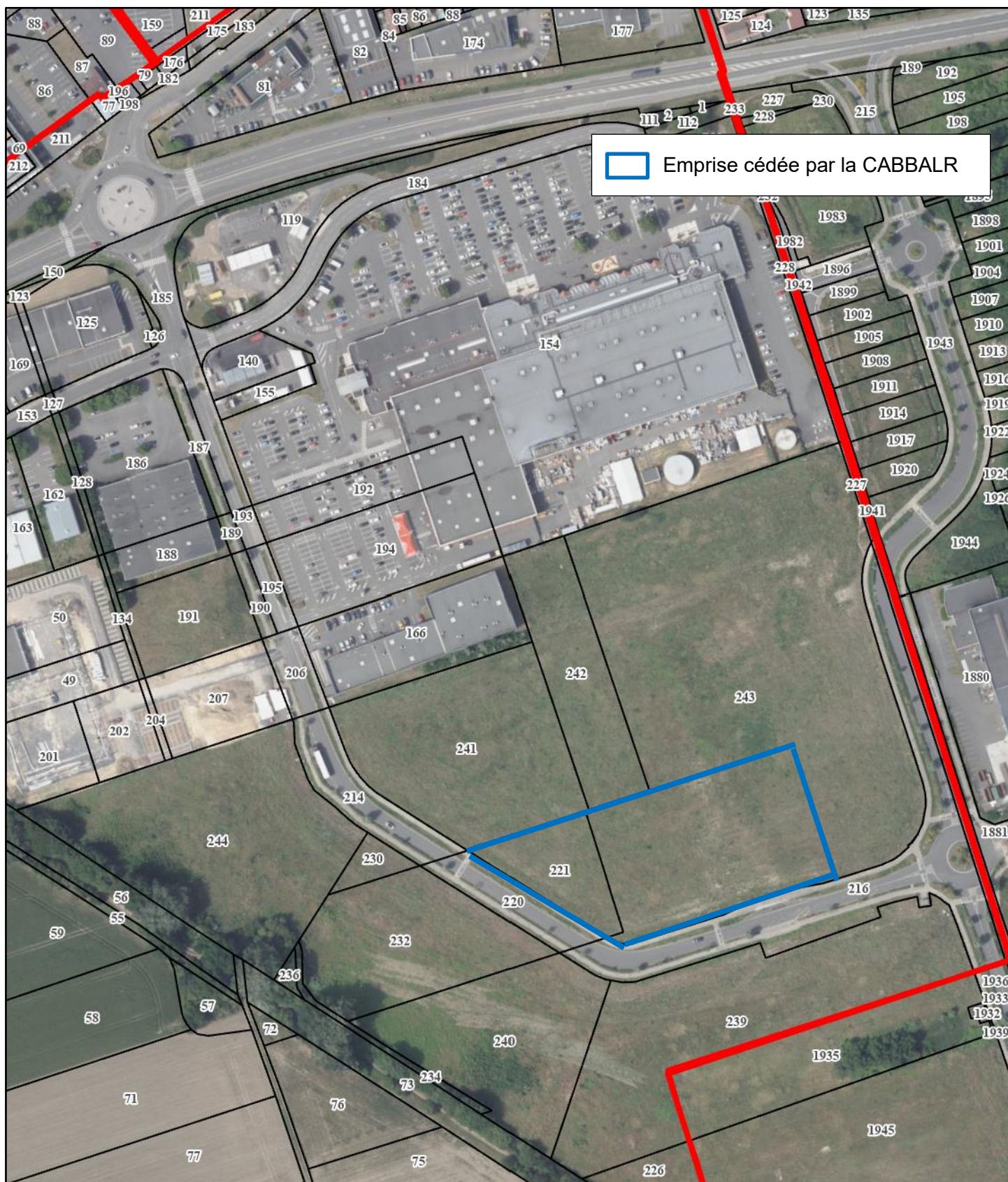


LECONTE Maurice



LECONTE Maurice

Zone d'activités de la Porte des Flandres à Auchy-Les-Mines – Cession à la SAS ACTEZ



Map data © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/02/2025

Direction départementale des Finances Publiques

Pôle d'évaluation domaniale du Pas-de-Calais

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62064 ARRAS CEDEX

Courriel : ddip62.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hugues Fourier

Courriel : hugues.fourrier@dgfp.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 91 80 11 06

CA DE BETHUNE-BRUAY-ARTOIS-LYS-ROMANE

Réf DS:21957134

Réf OSE :2025-62051-03966

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*

Nature du bien :

Terrain à Bâtir

Adresse du bien :

Rue du Marais à Auchy-les-Mines - ZA de la Porte des Flandres

Valeur :

160 000 € - hors taxes et hors droits -

*assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées
au paragraphe « détermination de la valeur »)*

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 à FLANDRES C2E - 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 :	17/01
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/01

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE 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 :

- Votre demande est la suivante : Cession d'un terrain à bâtir à la société FLANDRES C2E (installation d'équipements thermiques et de climatisation)

-

- divers avis connexes

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

- Cession d'une superficie d'environ 8 000 m² à extraire de la parcelle cadastrée AS n°221 et AS 243, d'une superficie totale de 28 784m².

- Voirie et Réseau : présents

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 221 et 243p	Z.A Porte des Flandres	8 000m ²	Parcelles de terrain planes aménagées et viabilisées situées dans une zone d'activités économique destinée à recevoir des activités à vocations artisanales. Les parcelles de terrain à céder sont situées en deuxième rideau de la zone.

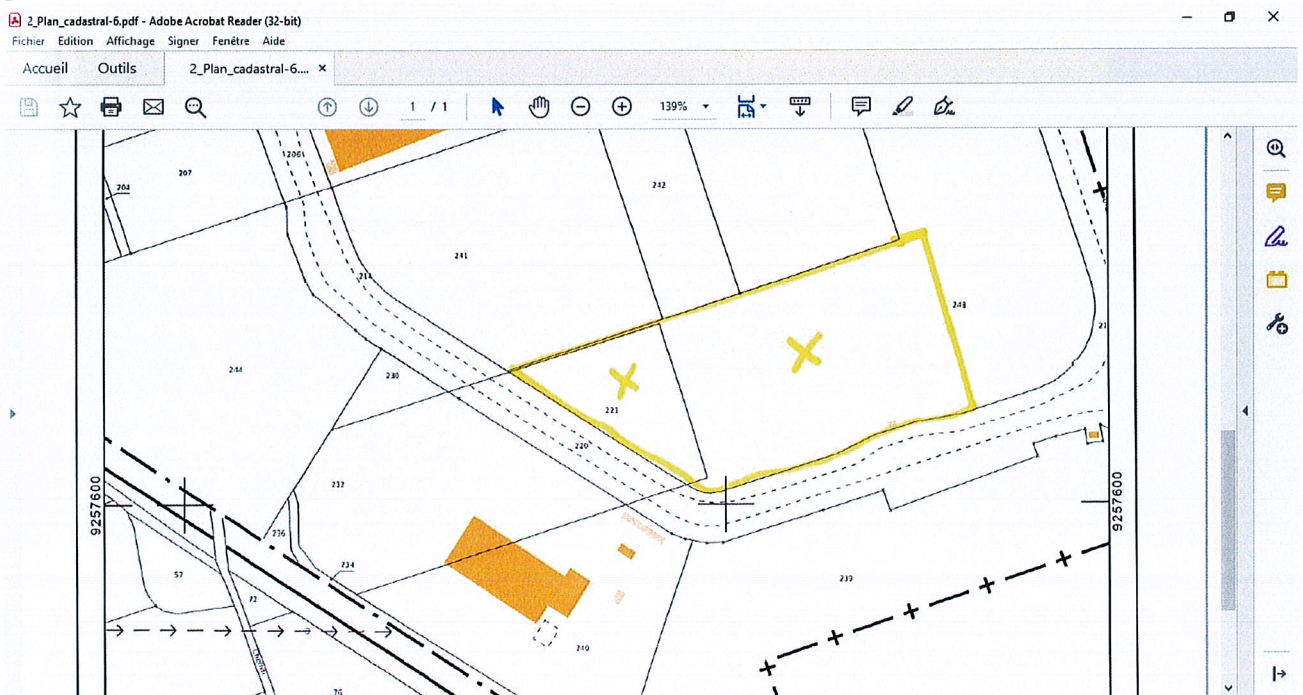
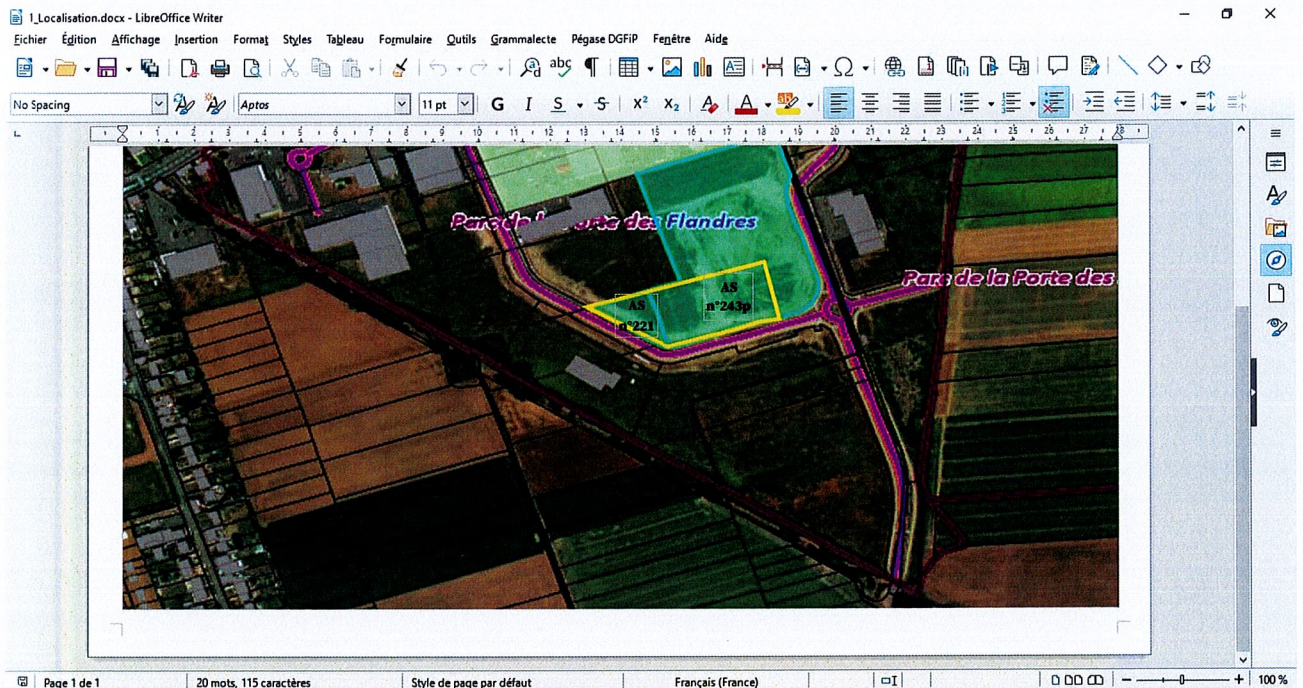
-

4.3. Descriptif :

- 2 vues ci-dessous des emprises à évaluer :

=

=



4.4. Surfaces du bâti (sous réserves d'un relevé par un géomètre expert)

- sans objet

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) : ZA

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 en € HT

- Terrain à Bâtir en zone économique :

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain		Prix €	Prix/m²	Observations
1	08/11/2022	Violaines / la cochiette	AD 170	8443m²		145 641	17,25	TAB / Zone d'Activités
2	07/10/2022	Violaines / rue de Rétuy	AT 91	2508m²		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 917m²		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	12052m²		241 040	20	TAB / Z.A de la Porte des Flandres (CABBALR/Distrinor)
5	18/12/2023	Douvrin / 602 BD SUD "ZAC DE LA ZONE INDUSTRIELLE ARTOIS FLANDRES	AD 739	16237m²		331 308	20,4	Terrain à bâtir EPF / Syndicat Artois Flandres
6	20/12/2023	Douvrin / LA MOTTE DE COHENE Zac de la Zone industrielle Artois Flandres	AC 725	4151m²		103 775	25	Terrain à bâtir BECI / Syndicat Artois Flandres
						moyenne	20,11	
						dominante	20	

-

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 en € HT

- 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 25 €/m².
- On observe une échelle de valeurs faisant ressortir une valeur dominante de 20 €/m² et une moyenne de 20,11 €/m².
- Les derniers avis connexes, sur cette même zone pour des parcelles dans une configuration identique, ont été formalisés sur une base de prix de 20€/m²
- Le terme 4 (20€/m²) est une transaction (publiée) 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.
- La seule transaction (publiée) à 25€/m² est sur Douvrin.
- A ce jour, les transactions à 25€/m² ds la ZA de la Porte des Flandres n'ont pas encore fait l'objet d'actes publiés.
- 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 160 000 €.

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 144 000 €.] [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 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.

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.

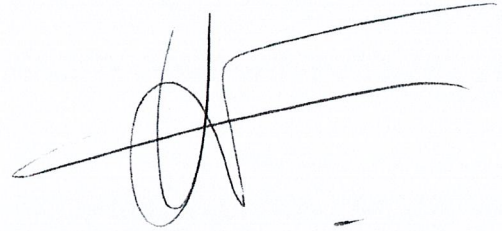
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 a stylized 'H' and 'F' intertwined, with a long horizontal stroke extending to the right.

Fourrier Hugues
Inspecteur