

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

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 Lélío, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSEZ 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 Lélío, 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-Joséphé, 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

**ZONE INDUSTRIELLE DE RUITZ - ACQUISITION DE TERRAINS AU
DEPARTEMENT SUR LES COMMUNES DE RUITZ ET HOUCHIN**

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.

Le Département du Pas-de-Calais a acquis les emprises nécessaires à l'élargissement de la « RD 72 » longeant la zone industrielle, sur le territoire des communes de Ruitz et Houchin.

La réalisation du projet routier départemental n'a finalement pas été concrétisée.

En novembre 2018, une convention a été signée entre le Département du Pas-de-Calais et la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane, et a stipulé les modalités de déclassement de la RD 72 à Ruitz et Houchin et de transfert de cette voirie du Domaine public routier départemental au Domaine public routier communautaire.

Ce déclassement a laissé subsister des propriétés foncières départementales cadastrées :

- sur le territoire de la commune de Ruitz : AI 282 (454 m²), AI 372 (722 m²), AI 373 (201 m²), AI 375 (732 m²), AI 376 (322 m²), AI 378 (756 m²), AI 379 (380 m²), AI 381 (554 m²), AI 382 (305 m²), AI 384 (2 149 m²), AI 385 (1 252 m²), AI 511 (193 m²), AI 513 (41 m²), AI 515 (66 m²), AI 517 (909 m²), AI 522 (284 m²), AI 524 (129 m²), AI 527 (1 523 m²), soit une contenance totale de 10 972 m² en nature de labour, voirie et accotement.

- sur le territoire de la commune d'Houchin : AI 189 (2 162 m²), AI 190 (1 352 m²), AI 192 (1 309 m²), AI 193 (745 m²), AI 195 (1 754 m²), AI 196 (852 m²), AI 198 (1 659 m²), AI 199 (584 m²), AI 201 (703 m²), AI 202 (156 m²), AI 204 (542 m²), AI 205 (69 m²), AI 207 (918 m²), AI 208 (24 m²), AI 210 (498 m²), soit une contenance totale de 13 327 m² en nature de labour.

La contenance totale des parcelles à transférer s'établit à 24 299 m².

La Communauté d'Agglomération souhaite acquérir ces propriétés départementales situées dans le périmètre de la zone industrielle.

Il est proposé de procéder à leur acquisition au prix de 62 067 €, conformément à l'avis rendu par le Pôle d'évaluations domaniales du 26 novembre 2024.

La Commission permanente du Conseil départemental a autorisé la cession aux conditions sus-exposées par délibération du 17 mars 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 décider l'acquisition des terrains susvisés au prix de 62 067 € et d'autoriser le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer l'acte de transfert de propriété en la forme administrative, les frais de publication étant à la charge de la Communauté d'Agglomération.»

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 l'acquisition des terrains pour une surface totale de 24 299 m², au prix total de 62 067 € ci après :

- sur le territoire de la commune de Ruitz : AI 282 (454 m²), AI 372 (722 m²), AI 373 (201 m²), AI 375 (732 m²), AI 376 (322 m²), AI 378 (756 m²), AI 379 (380 m²), AI 381 (554 m²), AI 382 (305 m²), AI 384 (2 149 m²), AI 385 (1 252 m²), AI 511 (193 m²), AI 513 (41 m²), AI 515 (66 m²), AI 517 (909 m²), AI 522 (284 m²), AI 524 (129 m²), AI 527 (1 523 m²), soit une contenance totale de 10 972 m² en nature de labour, voirie et accotement.

- sur le territoire de la commune d'Houchin : AI 189 (2 162 m²), AI 190 (1 352 m²), AI 192 (1 309 m²), AI 193 (745 m²), AI 195 (1 754 m²), AI 196 (852 m²), AI 198 (1 659 m²), AI 199 (584 m²), AI 201 (703 m²), AI 202 (156 m²), AI 204 (542 m²), AI 205 (69 m²), AI 207 (918 m²), AI 208 (24 m²), AI 210 (498 m²), soit une contenance totale de 13 327 m² en nature de labour.

AUTORISE le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer l'acte de transfert de propriété qui sera dressé en la forme administrative, les frais de publication étant à la charge de la Communauté d'agglomération.

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 : **27 JUIN 2025**

Et de la publication le : **30 JUIN 2025**

Par délégation du Président,

le Vice-président délégué,



LECONTE Maurice

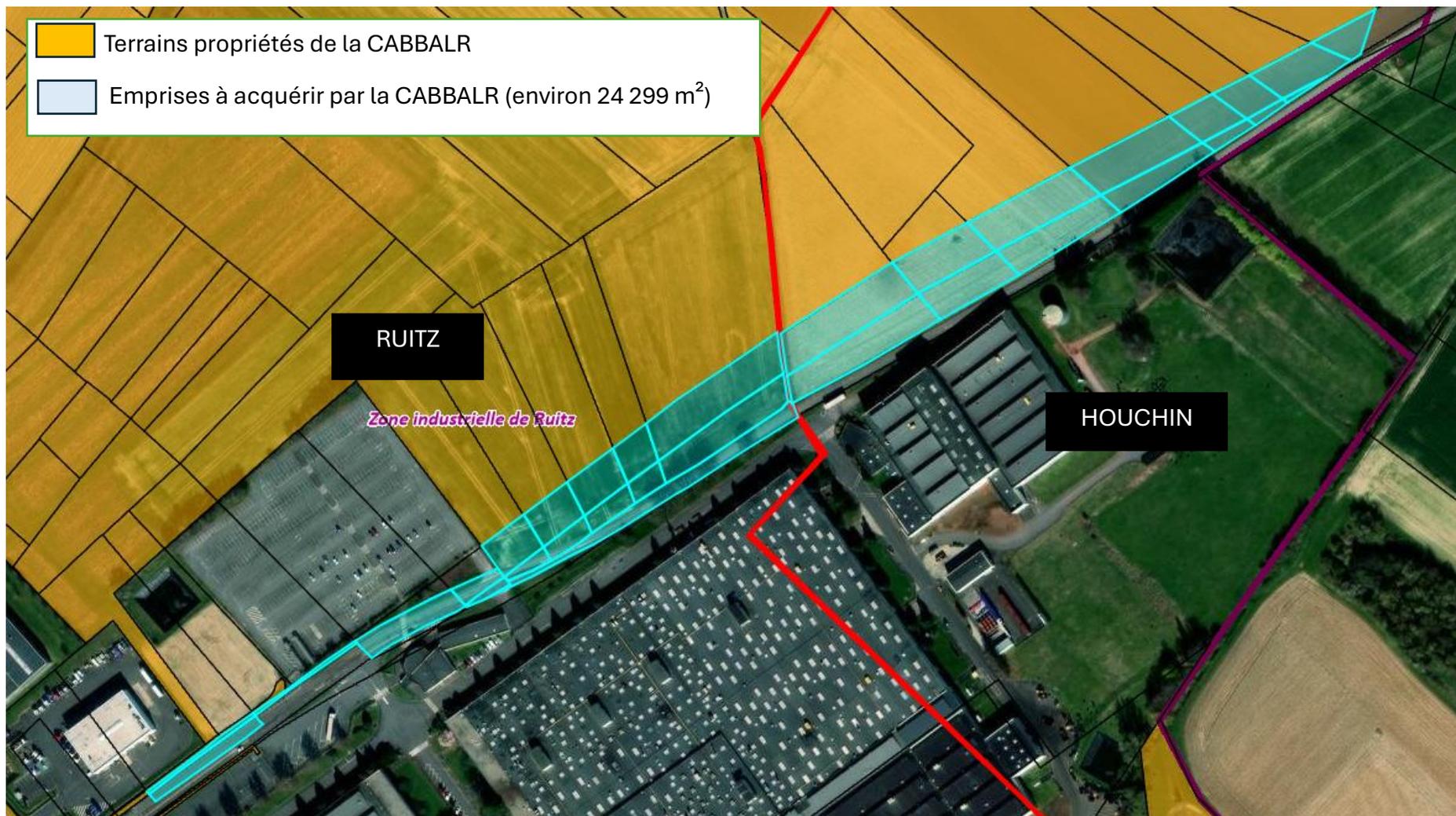
[Handwritten signature in blue ink]



LECONTE Maurice

[Handwritten signature in blue ink]

ZONE INDUSTRIELLE DE RUITZ
ACQUISITION DE TERRAINS AU DEPARTEMENT SUR LES COMMUNES DE RUITZ et HOUCHIN



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
HOUCHIN

Section : A1
Feuille : 000 A1 01

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1500

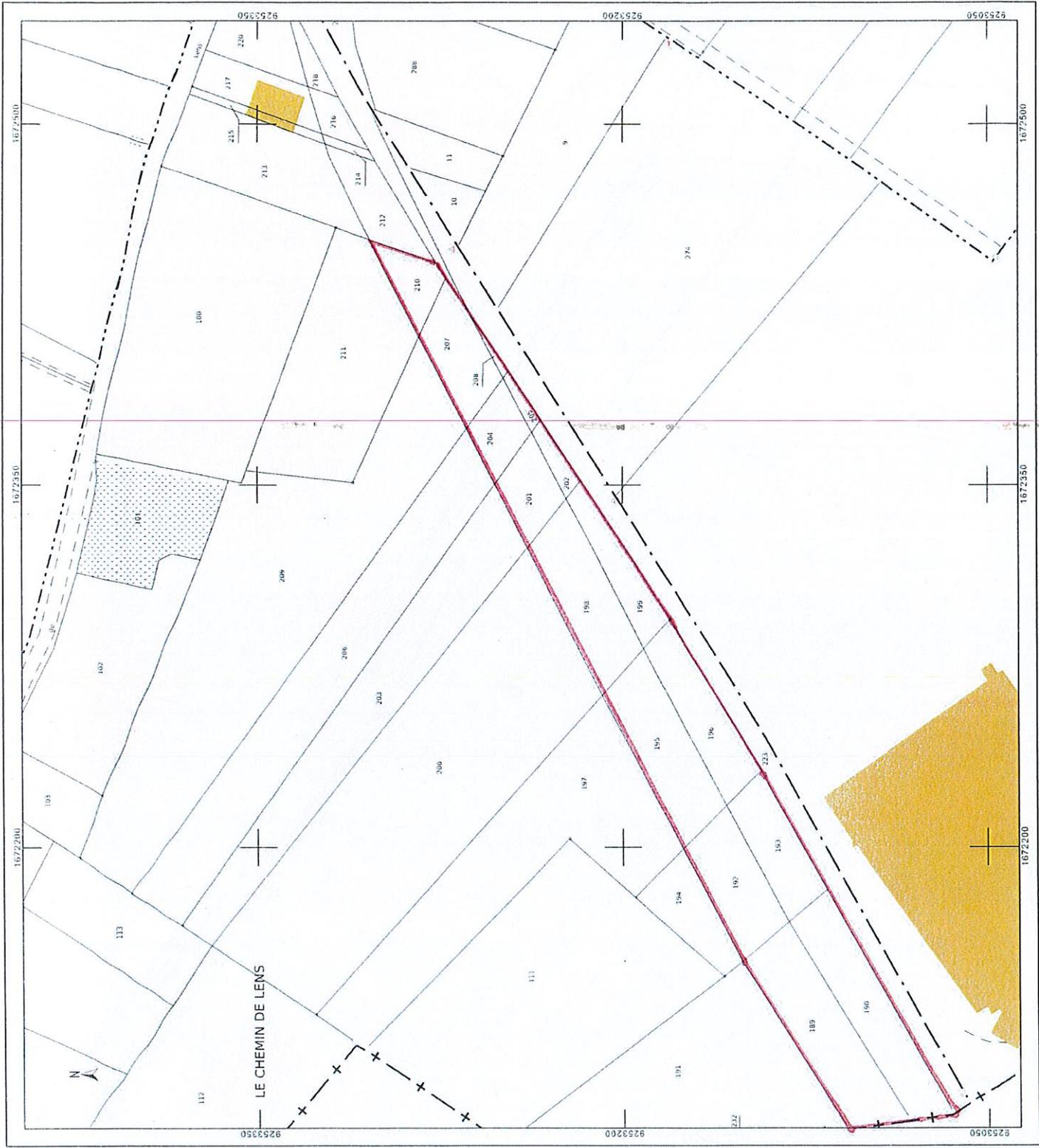
Date d'édition : 14/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre)
85, rue Georges Guynemer 62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 10 -fax 03 21 63 10 74
pfigc.620.bethune@tgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
RUITZ

Section : AI
Feuille : 000 AI.01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

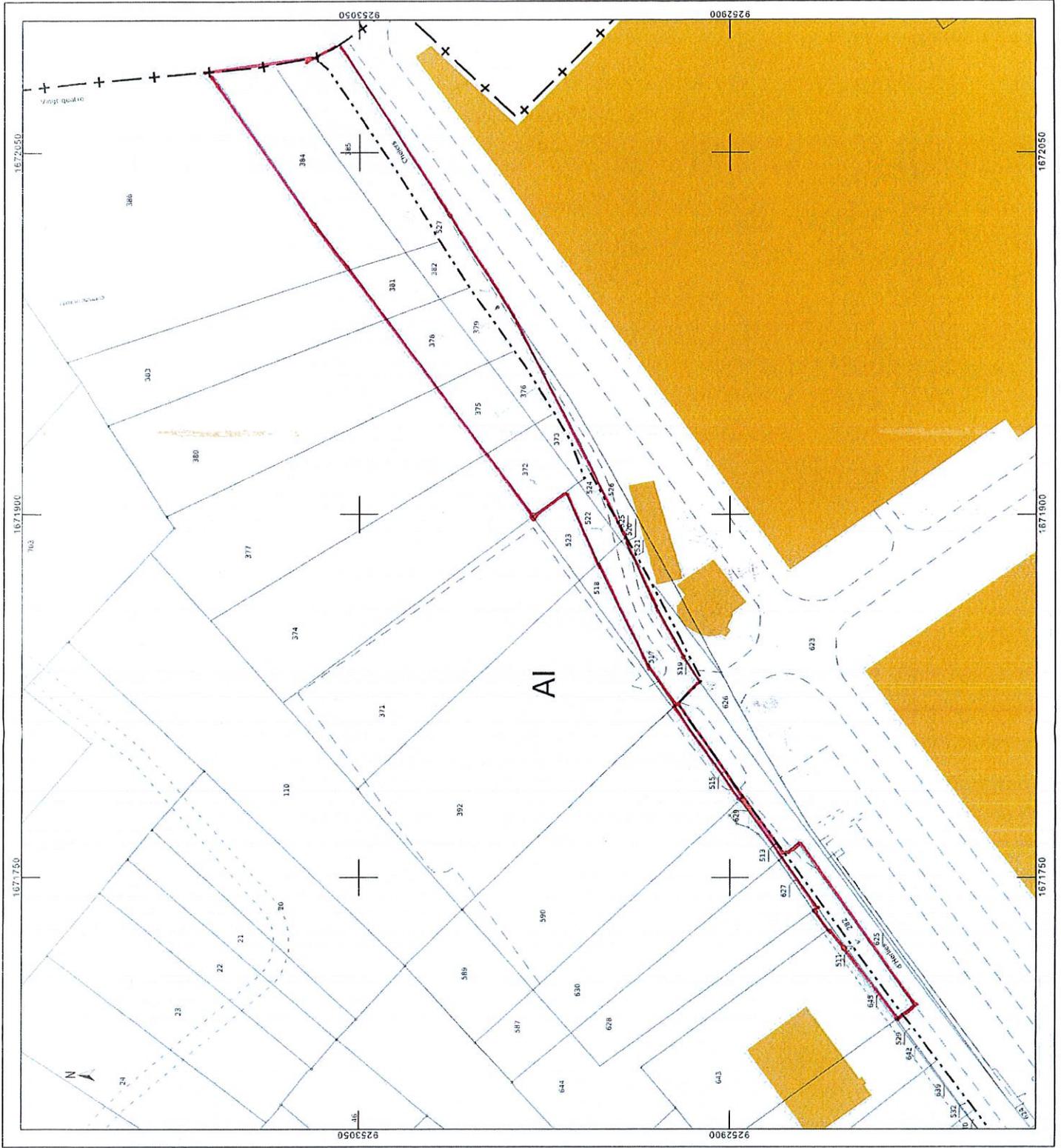
Date d'édition : 15/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50

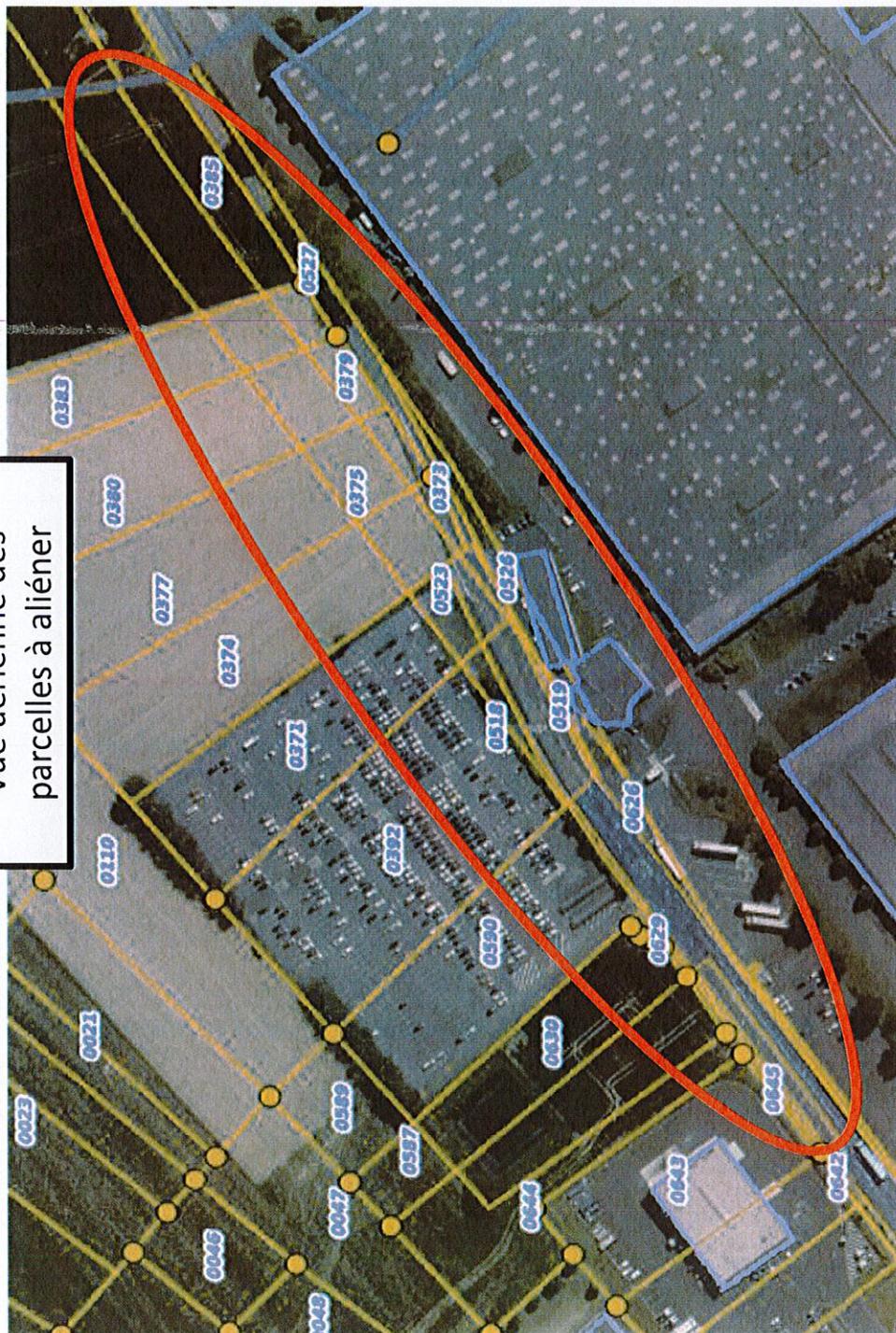
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion Cadastreale)
85, rue Georges Guynemer 62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 10 - fax 03 21 63 10 74
ptgc-620.bethune@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

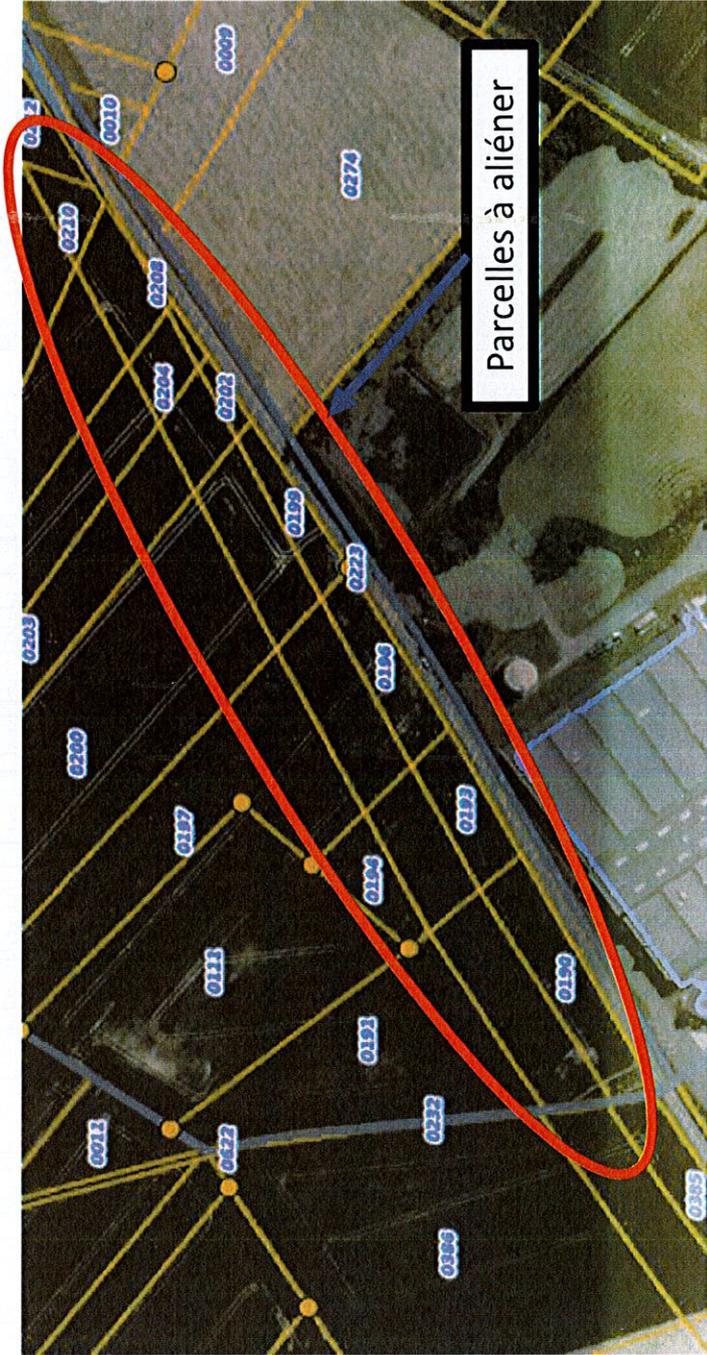
cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



Vue aérienne des parcelles à aliéner



Vue aérienne



Parcelles à aliéner

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 25/11/2024

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK

Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 91 80 11 19

Réf DS: 20596544

Réf OSE 2024-62727-76837

DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
HÔTEL DU DÉPARTEMENT
RUE FERDINAND BUISSON
62018 ARRAS CEDEX 9

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 : Emprise foncière de 10 972 m²

Adresse du bien : zone Industrielle 62 620 RUITZ

Valeur : 22 086 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

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 : Département du Pas-de-Calais

Affaire suivie par : M Laurent FICOT

2 - DATE

de consultation : 18/10/2024

de délai négocié :

de visite:

de dossier en état :13/11/2024

3 - OPÉRATION 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Le département du Pas-de-Calais souhaite vendre à la communauté d'agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane (CABBALR) un ensemble de parcelles sur la zone industrielle de Ruitz, d'une contenance totale de 10 972 m², devenues inutiles.

Il s'agit de voirie, accotement et délaissés routiers en nature de labours.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

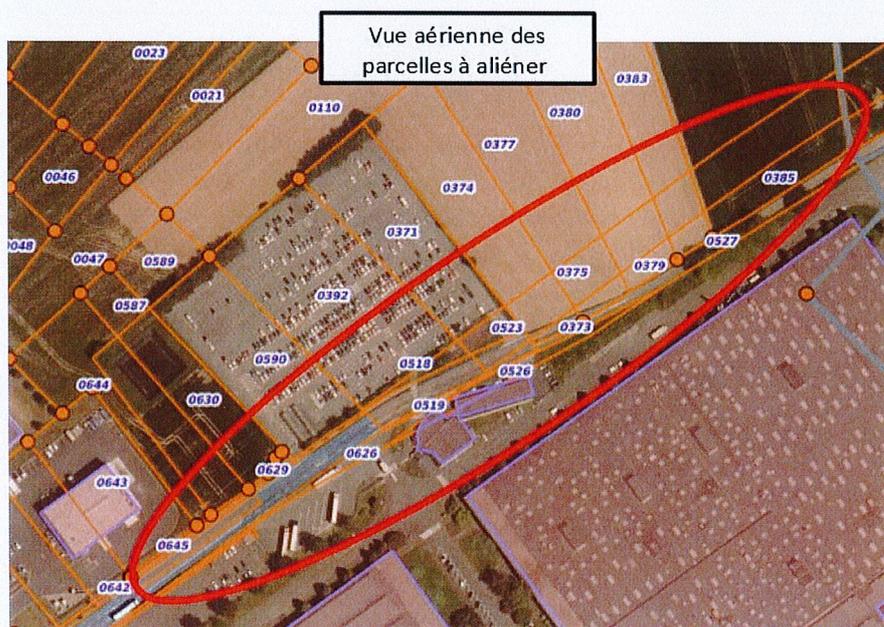
Ruitz est une commune membre de la CABBALR, limitrophe de Haillicourt, Houchin, Houdain et Barlin.

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

Zone industrielle de Ruitz

4.3. Références Cadastreales

Commune	Référence cadastrale	Contenance	Adresse	Zonage	Nature de sol
RUITZ	AI 282	454	Le fossé des Dames	UK	Voirie
RUITZ	AI 372	722	Le fossé des Dames	1AUe	Labour
RUITZ	AI 373	201	Le fossé des Dames	1AUe	Voirie
RUITZ	AI 375	732	Le fossé des Dames	1AUe	Labour
RUITZ	AI 376	322	Le fossé des Dames	1AUe	Labour et voirie
RUITZ	AI 378	756	Le fossé des Dames	1AUe	Labour
RUITZ	AI 379	380	Le fossé des Dames	1AUe	Labour
RUITZ	AI 381	554	Le fossé des Dames	1AUe	Labour
RUITZ	AI 382	305	Le fossé des Dames	1AUe	Labour
RUITZ	AI 384	2149	Le fossé des Dames	1AUe	Labour
RUITZ	AI 385	1252	Le fossé des Dames	1AUe	Labour
RUITZ	AI 511	193	Le fossé des Dames	UK	Voirie
RUITZ	AI 513	41	Le fossé des Dames	UK	Voirie
RUITZ	AI 515	66	Le fossé des Dames	UK	Accotement
RUITZ	AI 517	909	Le fossé des Dames	UK	Voirie
RUITZ	AI 522	284	Le fossé des Dames	UK	Voirie - Accotement
RUITZ	AI 524	129	Le fossé des Dames	UK	Voirie
RUITZ	AI 527	1523	Le fossé des Dames	1AUe	Voirie
	Superficie totale	10972			



4.4. Descriptif

Parcelles à usage de voirie et/ou accotement. Bande de terrain longeant également la voirie à usage actuel de labours.



Parcelle AI 372 à droite



Parcelles AI 375, 376 et suivantes

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département du Pas-de-Calais

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UK et 1AUe du PLU de RUITZ

UK : 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 :

1AUe : Zone d'urbanisation à court ou moyen terme destinée à l'accueil d'activités économiques

VRD : Oui

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

Évaluation des voiries et accotement

La rétrocession de ce type de parcelles s'analyse comme un transfert de charges. Il convient de rappeler que les rétrocessions aux communes de voiries, espaces verts et réseaux divers se font généralement à l'euro symbolique. Aussi une valeur symbolique sera appliquée pour fixer la valeur vénale des parcelles de cette nature.

Par souci de cohérence, le barème appliqué dans le département de 0,15 €/m² sera retenu.

Référence cadastrale	Contenance en m ²	Nature de sol	Estimation
AI 282	454	Voirie	68 €
AI 373	201	Voirie	30 €
AI 511	193	Voirie	29 €
AI 513	41	Voirie	6 €
AI 515	66	Accotement	10 €
AI 517	909	Voirie	136 €
AI 522	284	Voirie - Accotement	43 €
AI 524	129	Voirie	19 €
AI 527	1523	Voirie	228 €
Superficie totale	3800		570 €

Évaluation des terrains en zone 1AUe

Recherche de terrains en zone 1AUe sur une zone géographique élargie.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observations
19//ZA/108//	AIX NOULETTE	LES DIX SEPT	07/09/2023	10330	30 990	3,00 €	zone 1AUe
19//ZB/7//	AIX NOULETTE	LA PERSEMENCE	29/07/2022	10070	21 000	2,09 €	zone 1AUe
48//AC/651// 48//AC/649//	AUCHEL	RUE ROGER SALENGRO	12/12/2023	2146	6 000	2,80 €	zone 1AUe
186//ZC/404// 186//ZC/410//	BULLY LES MINES	LE PERSEMENCE	20/10/2023	1567	3 134	2,00 €	zone 1AUe
					Moyenne	2,47 €	
					Médiane	2,45 €	

Les terrains en zone économique ou industrielle constituent au cas particulier des tènements difficilement valorisables au tarif pratiqué dans la zone industrielle de Ruitz dont les valeurs sont comprises entre 15 € et 19 €/m² HT.

Ces emprises foncières peuvent être assimilées à du dépendant de terrain industriel ou à du terrain à aménager en zone économique (1AUe).

Compte tenu de la situation et de la surface, le service se propose de retenir la fourchette haute soit 3 €/m²

Référence cadastrale	Contenance en m ²	Nature de sol	Estimation
AI 372	722	Labour	2 166 €
AI 375	732	Labour	2 196 €
AI 376	322	Labour et voirie	966 €
AI 378	756	Labour	2 268 €
AI 379	380	Labour	1 140 €
AI 381	554	Labour	1 662 €
AI 382	305	Labour	915 €
AI 384	2149	Labour	6 447 €
AI 385	1252	Labour	3 756 €
Superficie totale	7172		21 516 €

Il s'ensuit l'évaluation globale de 22 086 € HT

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 **22 086 € HT**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 19 870 €.

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.

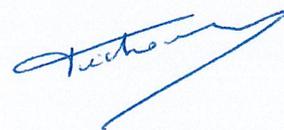
13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 26/11/2024

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK

Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 91 80 11 19

Réf DS: 20600912

Réf OSE 2024-62456-76834

DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
HÔTEL DU DÉPARTEMENT
RUE FERDINAND BUISSON
62018 ARRAS CEDEX 9

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 : Emprise foncière de 17 041 m²

Adresse du bien : Lieu-dit « Le chemin de Lens » 62 620 HOUCHIN

Valeur : 51 123 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 % *(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

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 : Département du Pas-de-Calais

Affaire suivie par : M Laurent FICOT

2 - DATE

de consultation : 18/10/2024

de délai négocié :

de visite:

de dossier en état :13/11/2024

3 - OPÉRATION 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Le département du Pas-de-Calais souhaite vendre à la communauté d'agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane (CABBALR) un ensemble de parcelles attenantes à la zone industrielle de Ruitz, d'une contenance totale de 17 041 m², devenues inutiles.

Il s'agit de délaissés routiers en nature de labours.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Houchin est une commune membre de la CABBALR, limitrophe de Ruitz, Haillicourt, Houdain et Barlin.

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

Continuité de la zone industrielle de Ruitz

4.3. Références Cadastrales

Commune	Référence cadastrale	Contenance en m ²	Adresse	Zonage	Nature de sol
HOUCHIN	AI 189	2 162	Le chemin de Lens	1 Aue	Labour
HOUCHIN	AI 190	1 352	Le chemin de Lens	1 AUe	Labour
HOUCHIN	AI 192	1 309	Le chemin de Lens	1 Aue	Labour
HOUCHIN	AI 193	745	Le chemin de Lens	1 Aue	Labour
HOUCHIN	AI 195	1 754	Le chemin de Lens	1 Aue	Labour
HOUCHIN	AI 196	852	Le chemin de Lens	1 AUe	Labour
HOUCHIN	AI 198	1 659	Le chemin de Lens	1 AUe	Labour
HOUCHIN	AI 199	584	Le chemin de Lens	1 AUe	Labour
HOUCHIN	AI 201	703	Le chemin de Lens	1 Aue	Labour
HOUCHIN	AI 202	156	Le chemin de Lens	1 AUe	Labour
HOUCHIN	AI 204	542	Le chemin de Lens	1 AUe	Labour
HOUCHIN	AI 205	69	Le chemin de Lens	1 AUe	Labour
HOUCHIN	AI 207	918	Le chemin de Lens	1 AUe	Labour
HOUCHIN	AI 208	24	Le chemin de Lens	1 Aue	Labour
HOUCHIN	AI 210	498	Le chemin de Lens	1 Aue	Labour
HOUCHIN	AI 223	3 714	Le chemin de Lens	1 Aue	Labour
	Surface totale	17 041			

Vue aérienne



4.4. Descriptif

Bande de terrain longeant la D72 à usage actuel de labours.



4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département du Pas-de-Calais

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 1AUe du PLU de HOUCHIN

1AUe : Zone d'urbanisation à court ou moyen terme destinée à l'accueil d'activités économiques

VRD : Oui

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

Évaluation des terrains en zone 1AUe

Recherche de terrains en zone 1AUe sur une zone géographique élargie.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observations
19//ZA/108//	AIX NOULETTE	LES DIX SEPT	07/09/2023	10330	30 990	3,00 €	zone 1AUe
19//ZB/7//	AIX NOULETTE	LA PERSEMENTE	29/07/2022	10070	21 000	2,09 €	zone 1AUe
48//AC/651// 48//AC/649//	AUCHEL	RUE ROGER SALENGRO	12/12/2023	2146	6 000	2,80 €	zone 1AUe
186//ZC/404// 186//ZC/410//	BULLY LES MINES	LE PERSEMENTE	20/10/2023	1567	3 134	2,00 €	zone 1AUe
					Moyenne	2,47 €	
					Médiane	2,45 €	

Les terrains en zone économique ou industrielle constituent au cas particulier des tènements difficilement valorisables au tarif pratiqué dans la zone industrielle de Ruitz dont les valeurs sont comprises entre 15 et 19 €/m² HT.

Ces emprises foncières peuvent être assimilées à du dépendant de terrain industriel ou à du terrain à aménager en zone économique (1AUe).

Compte tenu de la situation et de la surface, le service se propose de retenir la fourchette haute soit 3 €/m²

Commune	Référence cadastrale	Contenance en m ²	Nature de sol	Estimation
HOUCHIN	AI 189	2 162	Labour	6 486 €
HOUCHIN	AI 190	1 352	Labour	4 056 €
HOUCHIN	AI 192	1 309	Labour	3 927 €
HOUCHIN	AI 193	745	Labour	2 235 €
HOUCHIN	AI 195	1 754	Labour	5 262 €
HOUCHIN	AI 196	852	Labour	2 556 €
HOUCHIN	AI 198	1 659	Labour	4 977 €
HOUCHIN	AI 199	584	Labour	1 752 €
HOUCHIN	AI 201	703	Labour	2 109 €
HOUCHIN	AI 202	156	Labour	468 €
HOUCHIN	AI 204	542	Labour	1 626 €
HOUCHIN	AI 205	69	Labour	207 €
HOUCHIN	AI 207	918	Labour	2 754 €
HOUCHIN	AI 208	24	Labour	72 €
HOUCHIN	AI 210	498	Labour	1 494 €
HOUCHIN	AI 223	3 714	Labour	11 142 €
	Surface totale	17 041		51 123 €

Il s'ensuit l'évaluation globale de 51 123 € HT

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 **51 123 € HT**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 46 010 €.

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.

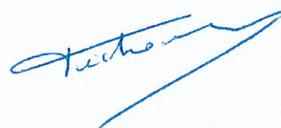
13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.