Département du Pas-de-Calais

Arrondissement de BETHUNE

Extrait du Registre des Délibérations

du Bureau Communautaire

-ooOoo---

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

Le mardi 22 septembre 2026, 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 16 septembre 2026, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LEMOINE Jacky, DEROUBAIX Hervé, SCAILLIEREZ Philippe, MACKE Jean-Marie, CARRÉ Nicolas (à partir de la question 12), DAGBERT Julien, THELLIER David, DEPAEUW Didier, MARIINI Laëtitia, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, MARCELLAK Serge, BASSOM Françoise, BECUWE Pierre, BIALON Perrine, CASTELL Jean-François, COCQ Bertrand, DARRAS Sébastien, DECOURCELLE Catherine, DELBECQUE Benoît, DUBY Sophie, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, FIGENWALD Arnaud, GAQUÈRE Raymond, GIBSON Pierre-Emmanuel, JOMBART Simon, JURCZYK Jean-François, LECLERCQ Odile, LOISON Jasmine, MULLET Rosemonde, OPIGEZ Dorothée, POIRÉ Laurent, ROBIQUET Tanguy, ROSE Sylvie, STACH Grégory, BAJEUX Alain, BARROIS Alain, BAUVAIS-TASSEZ Sylvie, BLOQUET Perrine, BRAEM Christel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DEBAECKER Olivier, DELEPINE Michèle, DÉON Fabrice, DESSE Jean-Michel, DUBOIS Bruno, DUCROCQ Alain, ÉRALDI Raphaël, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HARLÉ Martine, HENNEBELLE André, LECOMTE Alexis, LEGRAND Jean-Michel, MARLES Michel, MASSART Yvon, MONTEWIS Arnaud, MOREAU Mason, MORIEN Patrick, PAJOT Ludovic (à partir de la question 15), PATOUX Gauthier, PATOUX Joël, PÉREIRA Fabrice, PHILIPPE Danièle, PONCHANT Béatrice, PREIN Eric, PRUVOST Marcel, SÉBERT Géraldine, THIRY Steven, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique, WILLERY Ludovic, ZAJAC Monique

PROCURATIONS :

BOSSART Steve donne procuration à GACQUERRE Olivier, SOUILLIART Virginie donne procuration à LEMOINE Jacky, FOUCAULT Grégory donne procuration à STACH Grégory, PETIT Céline donne procuration à MARIINI Laëtitia, DESCAMPS Nicolas donne procuration à MARCELLAK Serge, SGARD Alain donne procuration à MACKE Jean-Marie

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

BERTIER Jacky, BRÉHON Jean-Charles, CARPENTIER Arnaud, DA SILVA Franck, DELECOURT Dominique, DELPLACE Jean-François, DERICQUEBOURG Daniel, FLAHAUT Jacques, GAUTIER Odile, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, LECOCQ Bernadette, PÉDRINI Lélio, PICQUE Arnaud, PRÉVOST Denis, TRACHÉ Bruno, YVAIN Dominique

Monsieur PATOUX Gauthier est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

N° 2026/BC048

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
22 septembre 2026

FONCIER, URBANISME, SCOT ET PLUIH

COMMUNE D'AUCHEL - VENTE A TITRE D'ECHANGE ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE ET LA SCI MAG 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 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 SCI MAG IMMO, société civile immobilière dont le siège est à Houdain (62150), 52 rue du Portel, souhaite procéder à l'acquisition d'une partie des parcelles actuellement cadastrées section AH n°145, n°78 et n°170 appartenant à la Communauté d'agglomération et sises à Auchel, d'une superficie d'environ 2 141 m² sous réserve d'arpentage.

Ces parcelles jouxtent la propriété de la SCI MAG IMMO sur laquelle est implantée la SAS FIBRACTION, dont le siège est à Auchel (62260) 4 rue de la Fosse 3.

Cette acquisition permettrait à la société de développer son activité. Ces deux sociétés sont représentées par Monsieur Cédric LHEUREUX.

Ces terrains ont été acquis par la Communauté d'Agglomération dans le cadre de sa compétence Trame Verte et Bleue. Il est précisé que les 2 141 m² sur lesquels ladite société a fait part de son intérêt ne sont pas utiles à l'exercice de cette compétence et que leur maintien dans le patrimoine de la Communauté d'Agglomération ne présente pas d'intérêt.

Parallèlement, dans le cadre de l'aménagement de ce site, la Communauté d'Agglomération souhaite acquérir environ 34 m² à détacher des parcelles cadastrées section AH n°144 pour partie et 147 pour partie, appartenant à la SCI MAG IMMO ci-avant désignée.

Il est proposé de procéder à un échange de propriété, selon les modalités suivantes :

- Parcelles cédées par la Communauté d'Agglomération (reçues par la SCI MAG IMMO) : 2 141 m² environ, à détacher des parcelles cadastrées section AH n°145, n° 78 et n°170 ;

- Parcelles cédées par la SCI MAG IMMO (reçues par la Communauté d'Agglomération) : 34 m² environ, à détacher des parcelles cadastrées section AH n°144 et n°147.

Par avis du Pôle d'évaluation Domaniale du 06 juillet 2026, ces parcelles ont été évaluées au prix de 08 euros du m², assorti d'une marge d'appréciation de 10 %.

Les parcelles échangées étant de contenance différente, une soulte de 16 856 euros serait due à la Communauté d'Agglomération. Toutefois, pour le calcul de cette soulte, il y a lieu de tenir compte :

- de la présence du puits de mine dit « du 3 Ter » implanté sur la parcelle cadastrée section AH n°145, la rendant partiellement inconstructible pour 170 m² environ,

- du chemin d'accès à ce puits, situé sur cette même parcelle et des contraintes liées à la servitude à constituer dans l'acte d'échange. Les modalités en ont été précisées par le Département Prévention et Sécurité Minière (DPSM) et le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), et sont détaillées dans le clausier fourni par ces structures.

Dans ce contexte, la SCI MAG IMMO a proposé de ramener la soulte à 15 000 euros, ce qui semble admissible au regard des contraintes qu'elle devra supporter (zone non aedificandi et servitude de passage).

La SCI MAG IMMO supportera également la moitié des frais de géomètre ainsi que la moitié des frais d'acte constatant l'échange.

Aussi, il est proposé d'accepter la proposition de la SCI MAG IMMO et de ramener le montant de la soulte due à la Communauté d'Agglomération à 15 000 euros.

Il est proposé à l'Assemblée de décider l'échange des terrains susvisés, aux conditions reprises ci-dessus, au profit de la société SCI MAG IMMO ou de toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle et d'autoriser le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer le protocole d'accord puis l'acte authentique à intervenir qui seront reçus par Maître Arnaud DELILLE, notaire à Béthune. Les frais d'acte, ainsi que les frais liés à la division des parcelles, seront supportés à hauteur de moitié par chaque partie. »

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

En vertu de la délibération du Conseil communautaire du 10 avril 2026 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 de céder un terrain sis à Auchel, propriété de la Communauté d'Agglomération, cadastré section AH n°145 pour partie, AH n°78 pour partie et AH n°170 pour partie, d'une contenance approximative de 2 141 m², à parfaire ou à diminuer après arpentage, au profit de la SCI MAG IMMO, dont le siège est à Houdain (62150) 52 rue du Portel, représentée par Monsieur Cédric LHEUREUX, gérant,

DECIDE de recevoir, en contrepartie, à titre d'échange, un terrain sis à Auchel, propriété de la SCI MAG IMMO susnommée, cadastré section AH n°144 pour partie et n°147 pour partie, d'une contenance approximative de 34 m², à parfaire ou à diminuer après arpentage, ainsi qu'une soulte arrêtée forfaitairement à la somme de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR.), correspondant à la différence de valeur entre le terrain cédé par la Communauté d'Agglomération et celui reçu de la SCI MAG IMMO, pondérée par la présence du puits de mine du « 3 Ter » et des contraintes y afférentes,

AUTORISE le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer le protocole d'accord, puis l'acte authentique à intervenir qui seront reçus par Maître Arnaud DELILLE, notaire à Béthune. Les frais d'acte ainsi que les frais liés à la division des parcelles étant supportés à hauteur de moitié par chaque partie.

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,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BÉTHUNE-BRUAY – RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LECONTE Maurice

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : 23 SEP. 2026

Et de la publication le : 28 SEP. 2026
Par délégation du Président,
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BÉTHUNE-BRUAY – RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LECONTE Maurice

AUCHEL – SITE VALLÉE CARREAU - TRAME VERTE ET BLEUE – PROJET D'ÉCHANGE AVEC LA SCI MAG IMMO



Parcelles AH n°144 partie et AH n°147 partie, soit environ 34 m² occupés par la CABBALR, à acquérir de la SCI MAG IMMO

Parcelles AH n°145 partie, AH 170 partie 78 partie, soit environ 2 141 m² occupés par la SCI MAG IMMO, à céder à titre d'échange avec la SCI MAG IMMO

Localisation approximative du puits de mine du 3ter et zone inconstructible, soit 292 m² dont 170 m² sur la parcelle à céder à la SCI MAG IMMO

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
62 034 Arras cedex

Téléphone : 03 21 23 68 00
Courriel. : 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: 31 875 976
Réf OSE :2026-62048-38836

Le 06/07/2026

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

à

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE HÔTEL COMMUNAUTAIRE
100 AV DE LONDRES
BP 40548
62 400 BÉTHUNE

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 de 2 141 m² et 34 m²
Adresse du bien :	Zone d'activités de la trame verte 62 260 AUCHEL
Valeur :	17 400 € (soit 8 €/m²), 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 : Communauté d'agglomération Artois Béthune Bruay Lys Artois Romane (CAABALR)

Affaire suivie par : Mme Pascale QUESTE

2 - DATE

de consultation : 10/06/2026

de délai négocié :

de visite :

de dossier en état : 10/06/2026

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 Communauté d'agglomération est propriétaire de trois terrains cadastrés section AH n°145, 78 et 170 sur la commune d'Auchel. Dans le cadre de l'aménagement du site de la Vallée Carreau, des clôtures ont été installées sur ces parcelles, ainsi que sur le fond des parcelles cadastrées AH 144 et 147, propriété de la SCI MAGIMMO.

Dans le cadre d'une régularisation, la SCI MAGIMMO souhaite acquérir le surplus des parcelles, attenantes à sa propriété, afin d'étendre l'activité de la SAS FIBRACTION.

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

Un échange est ainsi envisagé. La SCI MAGIMMO céderait environ 34m2, à détacher des parcelles AH 147 et 144, à la Communauté d'agglomération et recevrait en échange les parcelles AH 145 partie, 78 partie et 170 partie, soit environ 2 141 m² sur lesquels figure un puits de mine, générant une zone non constructible et nécessitant la mise en place d'une servitude pour l'entretien/la surveillance du site.

Compte tenu de la différence de contenance, la SCI MAGIMMO serait redevable d'une soulte au profit de la CABBALR de 15 000 euros (soit 9 € /m² déterminé au vu de l'avis 2024-62048-67578 du 15/10/2024)

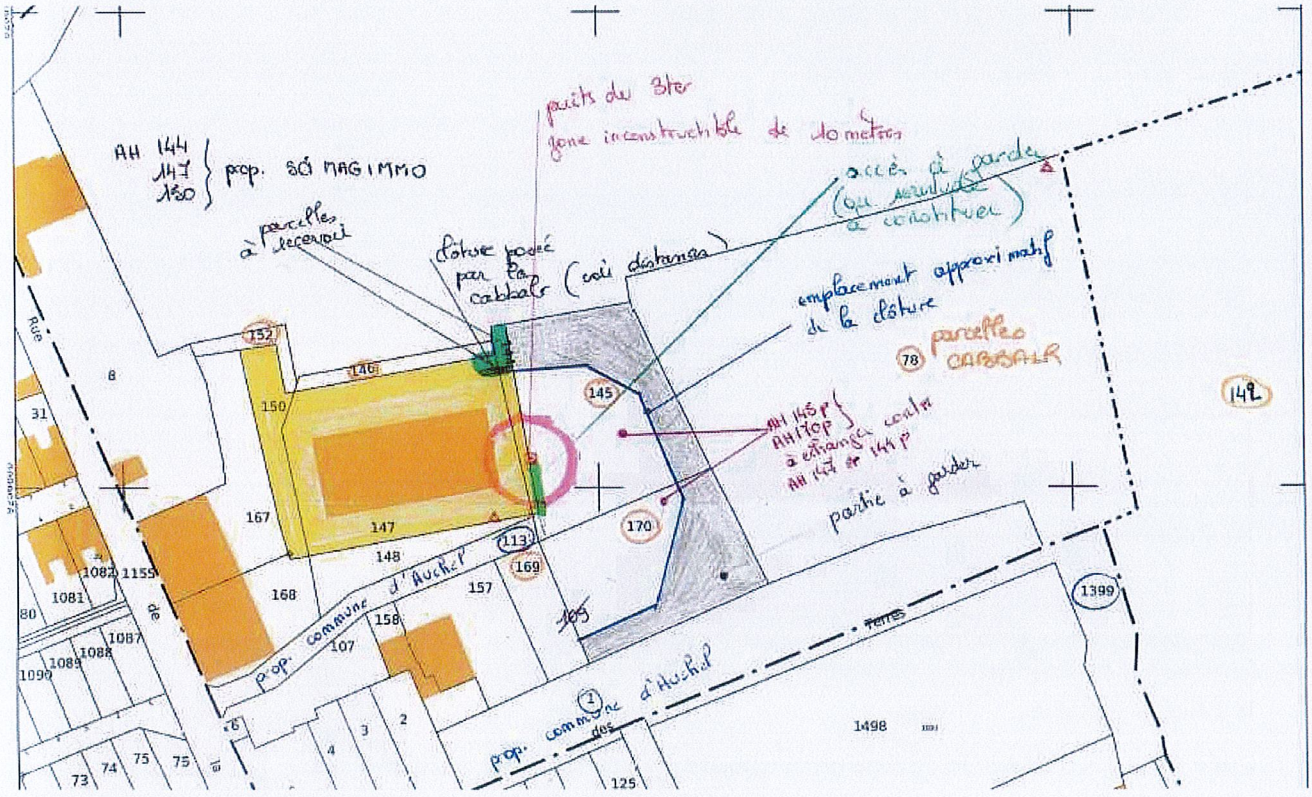
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Auchel est une commune française située dans le département du Pas-de-Calais. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane qui regroupe 100 communes. La commune d'Auchel doit sa physionomie actuelle à l'activité minière et industrielle qui a eu cours lors des siècles derniers.

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

Zone d'activités de la trame verte à AUCHEL



4.3. Références Cadastrales

Parcelle AH n° 147partie et 144 partie : 34 m²

Parcelle AH n° 145 partie, AH 78 partie et 170 partie : 2 141 m²

4.4. Descriptif

Emprise foncière engazonnée de 2 141 m² et 34 m² à usage actuel de parking ou de stockage (touret de câble) dans une zone d'activité ancienne.





Parcelle AH 145 partie et AH 170 partie

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAABALR et SCI MAGIMMO

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UB du PLU de AUCHEL : zone urbaine mixte périphérique de densité plus faible

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

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 de 10 km

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	observations
6204P02 2021P14762	188//ZE/169// 188//ZE/170//	BURBURE	Le champ PIRONNE	20/08/2022	4689	56 268 €	12,00 €	Zone Ue
6204P02 2022P06001	188//ZE/168//	BURBURE	Le champ PIRONNE	10/12/2022	2157	25 884 €	12,00 €	Zone Ue
6204P02 2023P10541	270//AF/228//	DIVION	MONT RIGNON	12/09/2023	359	2 800 €	7,80 €	Zone UE achat riverain
6204P02 2023P00760	048//AT /1568// 048//AT /1642// 048//AT /1580//	AUCHEL	rue Arthur LAMENDIN	20/12/2022	8267	99 204 €	12,00 €	zone UE
6204P01| 2025P06169	652//ZB/79//	PERNES	LES HASOYS	22/07/2025	3059	30 590 €	10,00 €	terrain situé en zone d'activités légères
						prix moyen	**10,76 €**	
						prix médian	**12,00 €**	

8.1.2.Autres sources

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Bien que situées en zone UB du PLU d'AUCHEL, les parcelles à évaluer sont situées dans une zone d'activité. Une recherche de terrains en zone UE a donc été réalisée sur un périmètre géographique de 10 km.

Les termes de comparaison sont au nombre de 5. Les prix observés varient entre 7,80 € et 12 €/m².

En l'espèce, les parcelles à évaluer sont situées dans une petite zone d'activités où ne figurent que deux entreprises.

La CABBALR fait état par ailleurs de contraintes telles que l'existence d'un puits de mine, de l'inconstructibilité de 10 mètres autour du puits et de la nécessité de maintenir un accès obligatoire pour l'entretien et la surveillance.

Dans l'avis des domaines du 15/10/2024, la valeur de 10 €/m² avait été retenue au vu de l'ensemble de ces contraintes.

Au vu de l'actualisation de l'étude de marché la valorisation peut être revue à la baisse et sera fixée à 8 €/m²

Il s'ensuit l'évaluation suivante : 17 400 € se décomposant de la manière suivante :

Parcelle AH n° 147partie et 144 partie : 34 m² x 8 € = 272 €

Parcelle AH n° 145 partie, AH 78 partie et 170 partie : 2 141 m² x 8 € = 17 128 €

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 **17 400 € HT.** Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

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 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.