

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

*Le mardi 11 avril 2023, 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 5 avril 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Lélío, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe (à partir de la question 3), DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel (à partir de la question 3), EDOUARD Eric, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel (à partir de la question 12), LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CLAIRET Dany, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELEPINE Michèle, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, FLAJOLET André, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René (à partir de la question 4), JURCZYK Jean-François (à partir de la question 11), LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUVOST Marcel (à partir de la question 8), ROBIQUET Tanguy (à partir de la question 2), SANSÉN Jean-Pierre, SGARD Alain, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique (à partir de la question 7)*

**PROCURATIONS :**

*BOSSART Steve donne procuration à LECONTE Maurice, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, SELIN Pierre donne procuration à DEROUBAIX Hervé, BERTIER Jacky donne procuration à PÉDRINI Lélío, CRETEL Didier donne procuration à PICQUE Arnaud, DASSONVAL Michel donne procuration à HOCQ René (à partir de la question 4), DESQUIRET Christophe donne procuration à MEYFROIDT Sylvie, DUPONT Yves donne procuration à LEGRAND Jean-Michel, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, PHILIPPE Danièle donne procuration à VOISEUX Dominique (à partir de la question 7)*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*DEBUSNE Emmanuelle, DELECOURT Dominique, BECUWE Pierre, BOUVART Guy, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, CLEMENT Jean-Pierre, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Josephe, DELETRE Bernard, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, OPIGEZ Dorothée, QUESTE Dominique, TAILLY Gilles*

*La séance est ouverte*

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

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**11 avril 2023**

**FONCIER ET URBANISME**

**AMENAGEMENT DU SITE "PLASTIC OMNIUM-GARE" - ECOQUARTIER DES ALOUETTES A BRUAY-LA-BUISSIERE - CESSIION DE TERRAIN AU PROFIT DE LA SCI IMMOBILIERE DE LABORATOIRES**

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le Projet de Territoire, approuvé par délibération n°CC2022/136 du Conseil Communautaire du 6 décembre 2022 :

Priorité 4 : Accélérer les dynamiques de transition économique ;

Enjeu : Développer l'attractivité du territoire pour favoriser l'implantation et le développement des entreprises.

La Communauté d'Agglomération mène une opération d'aménagement sur le site « Plastic Omnium-Gare » - Ecoquartier des Alouettes à Bruay-la-Buissière, d'une surface d'environ 11 hectares, entre la Zone Urbaine Sensible au sud et le centre-ville au Nord.

Par délibérations du Conseil communautaire en date des 27 mars 2013 et 19 septembre 2018, le périmètre de l'opération a été étendu.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, la SCI Immobilière de laboratoires, dont le siège se situe à PROVILLE (59267), 31 rue Gabriel Péri, représentée par Monsieur Philippe Dauchy, en sa qualité de gérant, souhaite implanter un laboratoire de biologie médicale sur un terrain propriété de la Communauté d'Agglomération.

Le laboratoire emploiera 7 personnes. Il est prévu que cet effectif évolue dans un délai d'un an après ouverture pour atteindre le nombre de 12 personnes.

Aussi, est-il proposé la cession d'une superficie d'environ 1352 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage, à extraire du terrain sis à Bruay-la-Buissière, cadastré section AE n°1281, au prix de 90 € HT du m<sup>2</sup>, TVA en sus, conformément à l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 24 février 2023.

Il est précisé que ce terrain est grevé d'une servitude de passage, de vues et de réseaux au profit du propriétaire du terrain contigu, cadastré section AE n°1280, laquelle sera transférée à la SCI Immobilière de laboratoires. Une clause relative à cette servitude sera insérée dans l'acte de vente.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Économique et Transition Écologique » du 03 avril 2023, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé, aux conditions reprises ci-dessus, au profit de la SCI Immobilière de laboratoires ou de toute autre personne physique ou morale qui se substituerait à elle et d'autoriser le Président, la

Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer un compromis de vente, puis l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Houyez, notaire à Béthune. »

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'une superficie approximative de 1352 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage, à extraire du terrain sis à Bruay-la-Buissière, cadastré section AE n°1281, au prix de 90 € HT du m<sup>2</sup>, au profit de la SCI Immobilière de laboratoires ou de toute autre personne physique ou morale qui se substituerait à elle.

**AUTORISE** le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer un compromis de vente, puis l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Houyez, notaire à Béthune.

**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 : **14 AVR. 2023**

Et de la publication le : **17 AVR. 2023**  
Par délégation du Président,  
Vice-présidente déléguée,



**LAVERSIN Corinne**



**LAVERSIN Corinne**

AMENAGEMENT DU SITE "PLASTIC OMNIUM-GARE" - ECOQUARTIER DES ALOUETTES A BRUAY-LA-BUISSIERE

CESSION DE TERRAIN AU PROFIT DE LA SCI IMMOBILIERE DE LABORATOIRES





Direction Générale des Finances Publiques

Le 24 février 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

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

à

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay  
Artois Lys Romane

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : [franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 11028680

Réf OSE : 2023-62178-03820

## 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 :*

Terrain cadastré AE 1281

*Adresse du bien :*

rue du Bourdonnais à BRUAY-LA-BUISSIÈRE

*Valeur :*

122 940 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Amandine CREPEL

## 2 - DATES

de consultation :	16/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/02/2023
du dossier complet :	

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain pour la construction d'un laboratoire d'analyses médicales

Prix envisagé : 90 € HT / m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Terrain à bâtir de 1366 m<sup>2</sup> grevé d'une servitude de passage et de réseaux d'environ 200 m<sup>2</sup> au profit de la parcelle AE 1280 et figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BRUAY LA BUISSIÈRE	AE 1281	Ecoquartier des Alouettes.	1366 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Zone Ucq au PLU

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

Méthode comparative

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

date	adresse	cad	surf	prix	€/ M2
22/06/2022	BRUAY	AO 769	783	39917	51,0
23/03/2022	BRUAY	AO 772	933	45250	48,5
09/12/2021	BRUAY	Ao 775 610	943	51521	54,6
<b>22/12/2020</b>	<b>BRUAY</b>	<b>Ae 1280</b>	<b>655</b>	<b>65500</b>	<b>100,0</b>
28/02/2020	BRUAY	Ab 704	877	70000	79,8
<b>22/02/2018</b>	<b>BRUAY</b>	<b>AE 1261</b>	<b>566</b>	<b>50940</b>	<b>90,0</b>

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

Les 2 termes de comparaison les plus pertinents sont bien entendus les terrains voisins vendus 90 € et 100 € HT/m<sup>2</sup>.

Compte tenu de la surface plus importante et de la servitude, peut être retenue la valeur de 90€HT/m<sup>2</sup> soit une valeur de 1366 m<sup>2</sup> \* 90 € = 122 940 € 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 **122 940 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 110 646 €.

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.

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.

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,



Franck DANNELY  
Inspecteur évaluateur