

-----  
*Arrondissement de BETHUNE*

du Bureau Communautaire

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

*Le mardi 17 octobre 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 11 octobre 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie (à partir de la question 11), DE CARRION Alain, PÉDRINI Léo, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DUBY Sophie (à partir de la question 8), DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, DUPONT Yves, GLUSZAK Franck, HOCQ René, JURCZYK Jean-François (à partir de la question 9), LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MAESELE Fabrice, MARIINI Laetitia, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic (à partir de la question 9), PHILIPPE Danièle, PRUVOST Marcel, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VOISEUX Dominique*

**PROCURATIONS :**

*THELLIER David donne procuration à GACQUERRE Olivier, SOUILLIART Virginie donne procuration à LAVERSIN Corinne (jusqu'à la question 10), DELECOURT Dominique donne procuration à DE CARRION Alain, DEPAEUW Didier donne procuration à DUCROCQ Alain, DUBY Sophie donne procuration à LECONTE Maurice (jusqu'à la question 7), HENNEBELLE Dominique donne procuration à DUHAMEL Marie-Claude, MULLET Rosemonde donne procuration à COCQ Bertrand, DEFEBVIN Freddy donne procuration à BARROIS Alain, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DELETRE Bernard, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, MARCELLAK Serge donne procuration à SANSEN Jean-Pierre, OPIGEZ Dorothee donne procuration à PHILIPPE Danièle, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice (jusqu'à la question 8), PREVOST Denis donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, TASSEZ Thierry donne procuration à DUPONT Yves*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*BOSSART Steve, IDZIAK Ludovic, DEBUSNE Emmanuelle, DELANNOY Alain, DRUMEZ Philippe, DUPONT Jean-Michel, EDOUARD Eric, BECUWE Pierre, BLONDEL Marcel, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DECOURCELLE Catherine, DELANNOY Marie-Joséphé, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, FLAJOLET André, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LEVENT Isabelle, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno, VERWAERDE Patrick*

*Monsieur LELEU Bertrand est élu Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*



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

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**17 octobre 2023**

**FONCIER ET URBANISME**

**ZONE D'ACTIVITÉS DU BOIS CARRE A HOUDAIN - CESSIION D'UN TERRAIN**  
**A LA SOCIÉTÉ SVM**

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 6 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.

Par délibération en date du 29 mars 2022, le Conseil communautaire a décidé le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation de programmes en immobilier d'entreprises sur 6 zones d'activités de la Communauté d'agglomération, dont la zone d'activités du Bois Carré à Houdain. L'analyse du territoire a mis en exergue la nécessité de concevoir des outils nouveaux, de type « bâtiments relais » répondant aux attentes des entreprises sur les différents secteurs retenus. Ces offres viendront compléter le panel des solutions proposées par l'agglomération, à savoir des fonciers clés en main et des bâtiments en gestion locative de taille plus réduite.

A l'issue de cette sollicitation, la société SVM PROMOTION, SAS ayant son siège à Paris (75016), 83 boulevard Exelmans, représentée par la Société SVM GROUPE, elle-même représentée par M. Sébastien VAN MOERE en sa qualité de Président, a apporté une réponse adaptée à la taille et aux demandes récurrentes sur la zone d'activités du Bois Carré à Houdain. Le projet est ainsi bien adapté à la demande locale et l'aspect ateliers d'entreprises s'intègre à l'environnement de la ZAE, qui reste une zone à taille humaine, paysagère et adaptée à des besoins d'entreprises de type TPE/PME.

La société se propose de réaliser un bâtiment mixte (bureaux et ateliers) d'une surface de 2448 m<sup>2</sup>, décomposé en cellule de 153 m<sup>2</sup> avec mezzanine. Le bâtiment sera alimenté en électricité grâce à des cellules photovoltaïques sur la toiture. La conception du bâtiment correspond bien à une image d'atelier se succédant, avec possibilité de prendre plusieurs ateliers ce qui assure un développement possible pour les entreprises locataires en vue d'une acquisition foncière à terme.

Le terrain d'assiette, d'une superficie approximative de 7 000 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage, est à extraire de la parcelle sise à Houdain, cadastrée section AO n°405p.

Il est proposé de procéder à la cession dudit terrain, au prix de 18 € HT du m<sup>2</sup>, TVA en sus, conformément à l'évaluation du pôle domanial en date du 07/09/2023.



La société s'est engagée sous réserve de la levée des conditions suspensives usuelles, notamment l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, à laquelle s'ajoute la condition de pré-commercialisation des surfaces à hauteur de 30 %. Cet accord sous réserves donnera lieu à la signature d'une promesse unilatérale de vente. Dans le cadre de la PUV, la société s'engagera à déposer sa demande de permis de construire au plus tard le 31 juin 2024. La signature de l'acte de vente interviendra au plus tard à la date du 31/07/2025.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Économique et Transition Écologique » du 02 octobre 2023, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé, au prix de 18 € HT le m<sup>2</sup> à la société SVM PROMOTION, ou à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer dans un 1<sup>er</sup> temps la promesse unilatérale de vente, puis après levée des conditions suspensives, l'acte authentique de vente 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** de la cession d'un terrain d'une superficie approximative de 7 000 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage, à extraire de la parcelle sise à Houdain, cadastrée section AO n°405p, au profit de la société SVM PROMOTION, ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 18 € HT le m<sup>2</sup>, TVA en sus, soit un prix total d'environ 126 000 € HT,

**AUTORISE** le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer la promesse unilatérale de vente, puis 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 : **19 OCT. 2023**

Et de la publication le : **19 OCT. 2023**  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne





1:1 500

Cession à la Société SVM – Zone d'activités du Bois Carré à Houdain

— Emprise cédée



Communauté d'Agglomération  
**Béthune-Bruay**  
Artois Lys Romane



Direction Générale des Finances Publiques

Le 7 septembre 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

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

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)

à

**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

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay  
Artois Lys Romane

Réf DS: 13611291

Réf OSE : 2023-62457-60432

**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 AO 405p

*Adresse du bien :*

Zone d'activités du Bois Carré, rue du Bois-Caron

*Valeur :*

127 080€ 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 : Cécile Le Roux

## 2 - DATES

de consultation :	08/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
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 du terrain décrit ci-dessous à SVM pour construction d'un bâtiment mixte (ateliers + bureaux)

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



#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Houdain	AO 405p	Zone d'activités du Bois Carré, rue du Bois-Caron	7 060 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir industriel



#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

#### 6 - URBANISME

Zone UE a au PLU

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

Méthode comparative



## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

date	adresse	cad	surf	prix	€/ M2
08/11/2022	houdain za bois carre	AO 407	800	14400	18,0
25/06/2020	houdain za bois carre	Ao 406	2972	53496	18,0
16/06/2017	houdain za bois carre	Ao 398	2067	37206	18,0

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

Au vu des dernières transactions réalisées dans cette zone, peut être retenue une valeur de 18€ HT/ m<sup>2</sup>. Appliquée aux 7060 m<sup>2</sup>, on obtient une valeur de 127 080 € 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 127 080 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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.

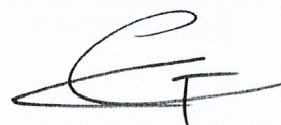
## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

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 départemental des Finances  
Publiques et par délégation,



Franck DANNELY  
Inspecteur évaluateur



