
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, DEPÆUW 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-Josephe, 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'ACTIVITES DE RUITZ - CESSIION D'UN TERRAIN A LA SOCIÉTÉ CG2I

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 de Ruitz. 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 CG2I, ayant son siège à Hermies (62147), 19 rue de la Gare, représentée par M. Didier LEFEBVRE, Directeur Général, a apporté la réponse la plus en adéquation avec les objectifs de développement de la zone industrielle de Ruitz. La société CG2I, est un « contractant général », c'est à dire une entreprise qui gère et assume la responsabilité de toutes les phases d'un chantier, de la conception de la construction jusqu'à sa livraison puis sa gestion, que ce soit dans ses aspects techniques, administratifs ou juridiques, à un prix et des délais fixés contractuellement. Elle a proposé un ensemble de bâtiment qui répondent aux besoins industriels sur cette zone et sont bien intégrés à la parcelle, tant dans leur composition que dans les accès aux différentes cellules.

La société se propose ainsi de réaliser un bâtiment mixte (ateliers et bureaux), d'une surface de 7 900 m², découpable à la carte jusqu'à 10 cellules de 720 à 3200 m². La forme carré des cellules répond d'ailleurs à la majorité des demandes d'industriels constatées sur le secteur. Le bâtiment, de conception moderne, sera réalisé avec des matériaux dits nobles et dans l'optique d'être un bâtiment vitrine de la nouvelle extension de la ZI de Ruitz récemment inaugurée.

Le terrain d'assiette, d'une superficie approximative de 20 000 m², sous réserve d'arpentage, est à extraire des parcelles sises à Ruitz, cadastrées section AI 14p à 19p.

Le terrain a fait l'objet d'une évaluation du pôle domanial en date du 7/09/2023 au prix de 15 € HT le m², avec une marge de négociation de 10 %. Compte-tenu de l'augmentation constatée des prix du marché des terrains à bâtir à vocation économique, la Communauté d'agglomération a proposé un prix de 18 € HT du m², TVA en sus, que l'entreprise CG2I a accepté.

La société CG2I 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 50 %. 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 m² à la société CG2I, 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^{er} temps la promesse unilatérale de vente, puis après levé des conditions suspensives, l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Maxime 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 de la cession d'un terrain d'une superficie approximative de 20 000 m², sous réserve d'arpentage, à extraire des parcelles sises à Ruitz, cadastrées section AI 14p à 19p, au profit de la société CG2I, ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 18 € HT le m², TVA en sus.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer la promesse unilatérale de vente, puis après levé des conditions suspensives, l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Maxime 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 : **19 OCT. 2023**

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



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 07/09/2023

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 21 64 47 01

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE
HOTEL COMMUNAUTAIRE
100 AV DE LONDRES
BP40548
62400 BETHUNE

Réf DS: 13657667

Réf OSE 2023-62727-60879

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 15 000 m²

Adresse du bien : Rue des dames – Zone Industrielle 62 620 RUITZ

Valeur : 225 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (soit 15 €/m² HT)

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'agglomérations Artois Béthune Bruay Lys Artois Romane (CAABALR)

affaire suivie par : Mme Cécile LEROUX

2 - DATE

de consultation : 09/08/2023

de délai négocié :

de visite:

de dossier en état :

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

La Communauté d'agglomérations Artois Béthune Bruay Lys Artois Romane (CAABALR) souhaite vendre un terrain de 15 000 m² à la société CG2I pour la construction d'un bâtiment mixte à usage de bureaux et ateliers, de 7 900 m².

Le prix envisagé est de 18 €/HT du m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

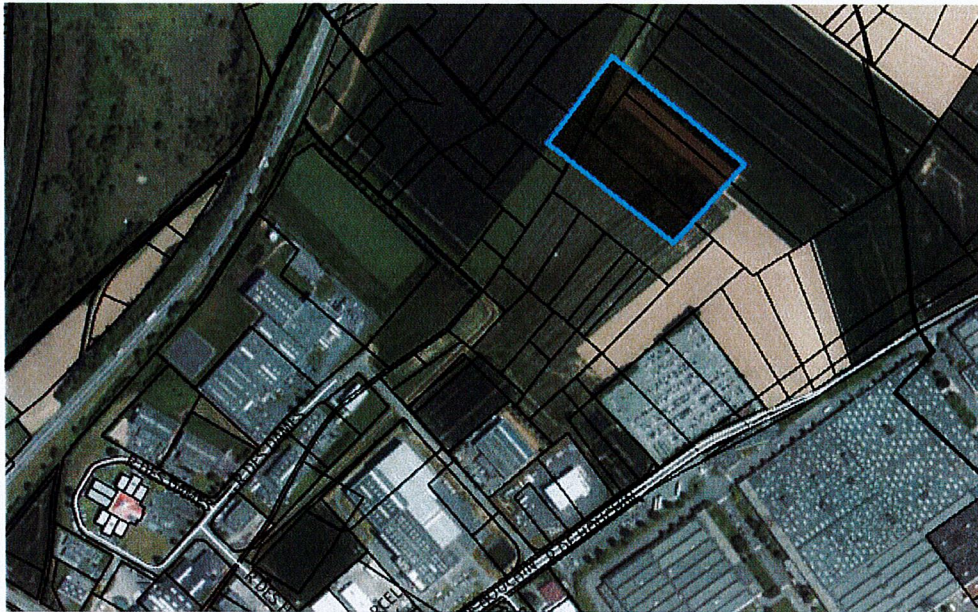
4.1. Situation générale

Zone industrielle de Ruitz.

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

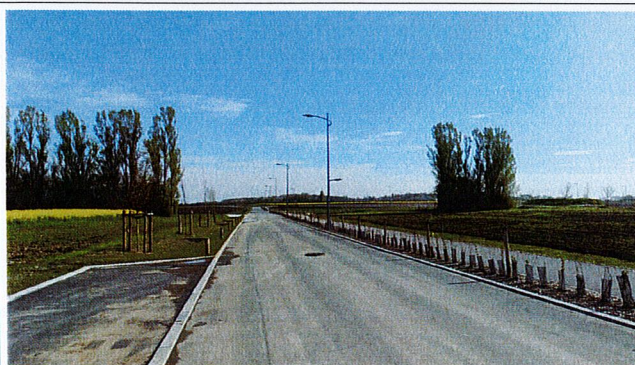
4.3. Références Cadastres

L'emprise foncière de 15 000 m² à évaluer figure au cadastre sous les références suivantes AT 14p, 15p, 16p, 17p, 18p, 19p



4.4. Descriptif

Parcelle de 190m de profondeur et 50 m de façade, située au cœur du projet d'extension de la zone industrielle de RUITZ



4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAABALR

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 1AUe du PLU de RUITZ

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

Une recherche de terrains a été réalisée sur la zone industrielle uniquement.

Étude de marché réalisée à partir des applications « estimer un bien » et de la « Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP) »

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
727//AH/850//	RUITZ	ENTRE LE MOULIN ET MEURETS	21/09/2017	5178	52 160	10,07 €	zone UK
727//AI/636//	RUITZ	LE FOSSE DES DAMES	21/07/2017	3185	47 775	15,00 €	zone UK
727//AH/864//	RUITZ	RUE DE BETHUNE	27/11/2019	4451	66 765	15,00 €	zone UK
727//AH/545//	RUITZ	ENTRE LE MOULIN ET MEURETS	28/01/2019	879	14 010	15,94 €	zone UK
727//AI/570//	RUITZ	CHE HOUCHIN FOSSE PERELLE	18/09/2019	5713	80 980	14,17 €	zone UK
727//AI/637//	RUITZ	LE FOSSE DES DAMES	21/12/2017	3810	57 150	15,00 €	zone UK
						moyenne	14,20 €
						médiane	15,00 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'emprise foncière à évaluer constitue un terrain à bâtir situé en zone d'activité, elle sera destinée à accueillir un bâtiment industriel.

Le prix pratiqué dans la zone est de 15 € HT /m². Il n'y a pas de transaction enregistrée à ce jour au-delà de ce prix.

Il s'ensuit l'estimation suivante :

15 000 m² x 15 € HT = 225 000 € 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 **225 000 € HT**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 202 500 € HT

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