
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 Lélío, 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'ACTIVITES ACTIGREEN A BARLIN - CESSIION D'UN TERRAIN
CADASTRE AP 786 A LA SAS JOSIMMO

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

La SAS JOSIMMO, dont le siège se situe à Sains-en Gohelle (62114), ZI La Fosse 13, représentée par son Président, M. José GONCALVES, souhaite faire l'acquisition d'un lot de terrain à bâtir sur la zone d'activités Actigreen à Barlin, en vue de l'implantation de la société SOTOBAT SAS qui est spécialisée dans la fabrication et l'installation de menuiseries bois.

La SAS JOSIMMO est la société de gestion immobilière du Groupe GONCALVES dont la société SOTOBAT SAS est partenaire.

La société SOTOBAT SAS souhaite s'implanter sur la zone d'activités Actigreen et y construire un bâtiment de 900 m². Ses effectifs s'élèvent actuellement à 30 personnes. Elle prévoit le recrutement de 5 personnes supplémentaires à court terme.

Le projet respecte la réglementation thermique et environnementale en vigueur. Des places de parking équipées de bornes électriques sont prévues. » L'instruction du permis de construire devra confirmer ces points réglementaires

Le terrain, cadastré AP n°786, est d'une surface cadastrale totale de 4 537 m².

Il est proposé de céder ce terrain au prix de 15 euros du m², soit 68 055 € HT, TVA en sus, conformément à l'estimation du Pôle Domaniale en date du 13 avril 2023, ci-annexée.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Économique et Transition Ecologique » du 11 septembre 2023, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé, au prix de 15 € HT le m², soit un prix total de 68 055 € HT, TVA en sus, au profit de la SAS JOSIMMO ou de toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Stéphane BRUNIAU, notaire à Hersin-Coupigny. »

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'un terrain d'une superficie de 4 537 m² sis à Barlin, cadastré AP n°786, au profit de JOSIMMO SAS ou de toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle, au prix de 15 € HT le m², soit un prix total de 68 055 € HT, TVA en sus.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Stéphane BRUNIAU, notaire à Hersin-Coupigny.

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,
Vice-présidente déléguée,

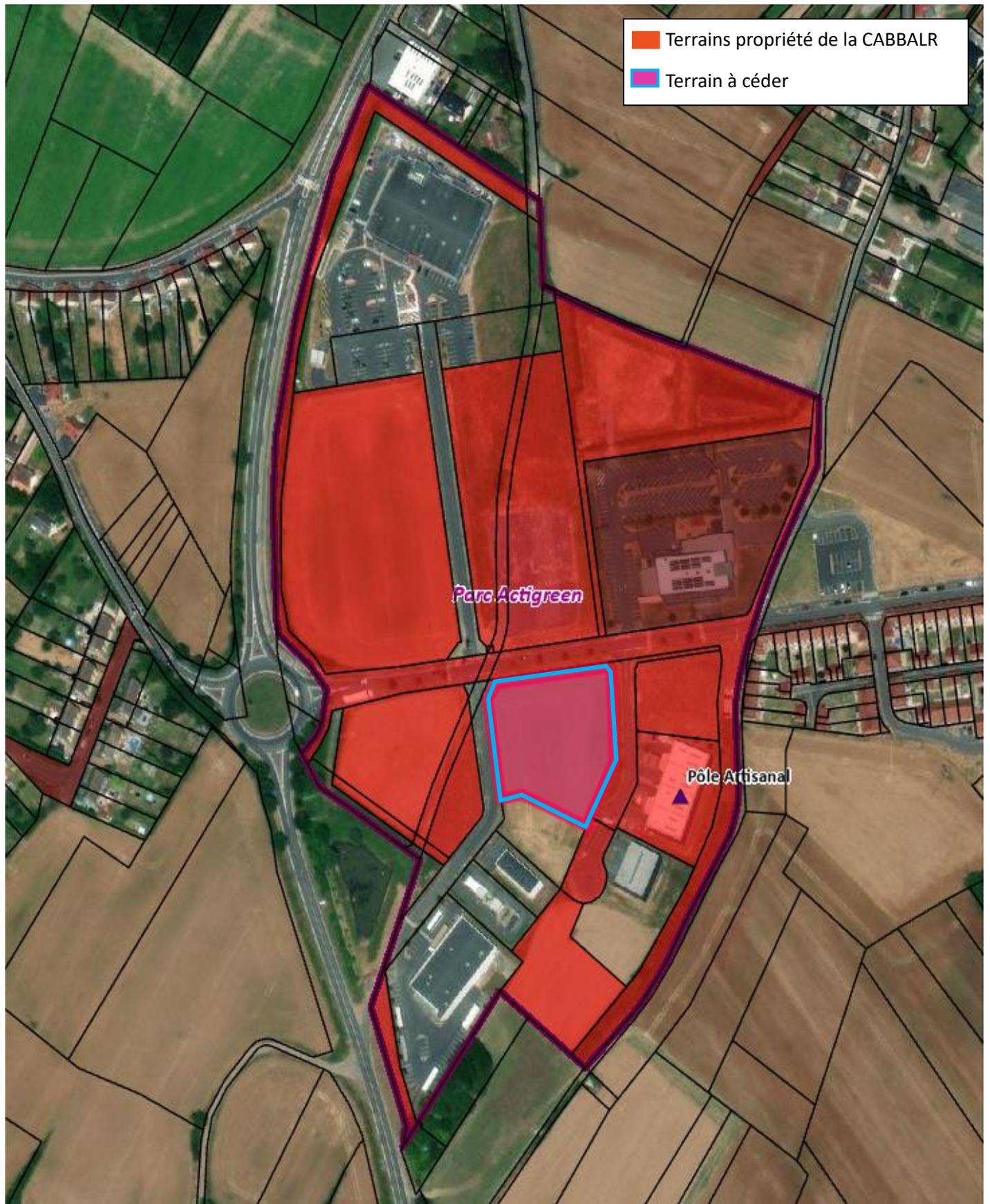


LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

BARLIN PARC ACTIGREEN – PARCELLE AP N° 786 – SUPERFICIE 4 537 m²





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/04/2023

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: 11766908

Réf OSE 2023-62083-21550

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 non bâtie de 4 537m²

Adresse du bien : Parc Actigreen 62 620 BARLIN

Valeur : 68 055 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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 Amandine CREPEL

2 - DATE

de consultation : 20/03/2023

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 CABBALR souhaite vendre à la société SCI JOSIMMO un terrain d'une superficie de 4 537 m², situé dans le parc Actigreen à Barlin, pour la construction d'un bâtiment industriel d'une superficie de 900 m²

Le prix envisagé est de 15€/HT du m².

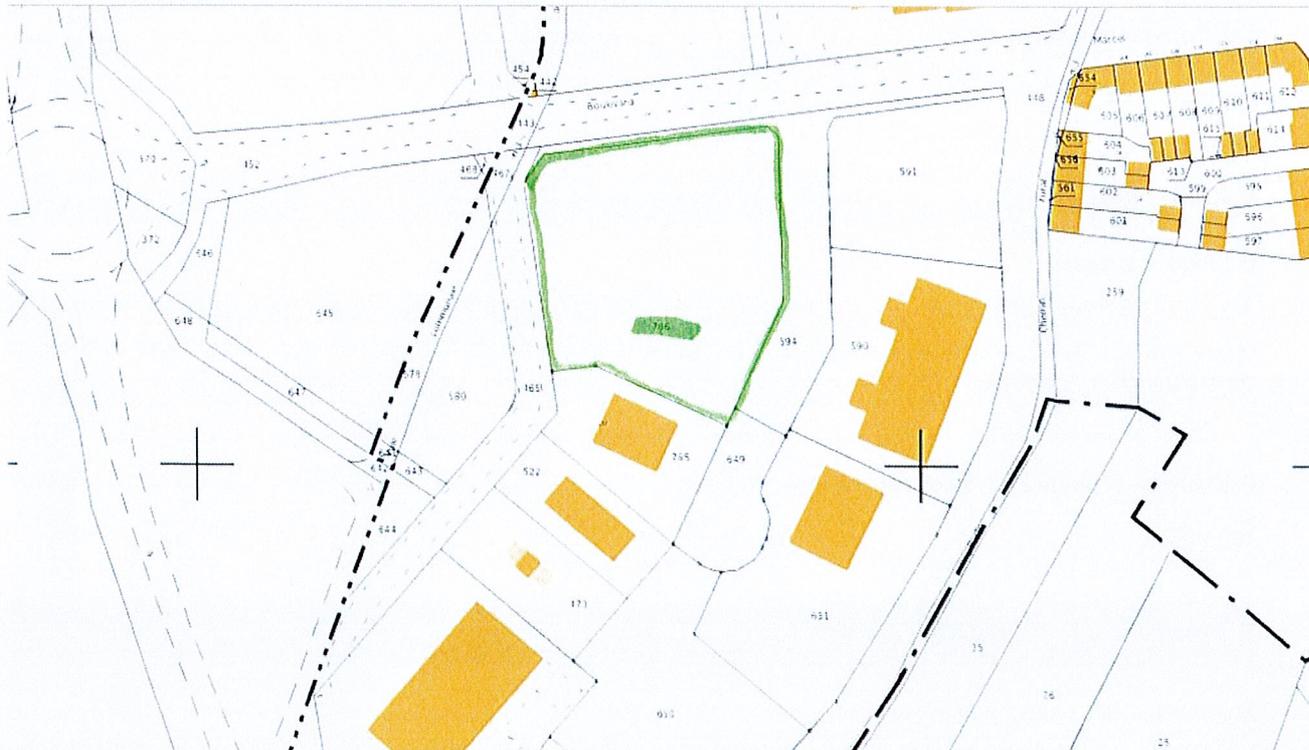
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Emprise foncière située dans le parc actigreen de Barlin.

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

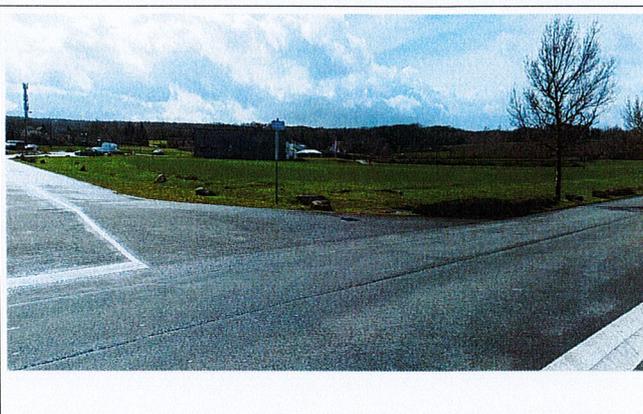


4.3. Références Cadastreales

Parcelle cadastrée AP n° 786 d'une superficie de 4 537 m²

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir plat et engazonné à l'angle de trois rues situé dans une zone artisanale. Le terrain est équipé des réseaux en façade.



4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAABALR

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 1AUe du PLU de BARLIN : Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée à court terme afin de recevoir des activités économiques légères, ainsi que des équipements d'intérêt collectif. Cette zone correspond à la zone d'activités Actigreen.

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 3 km

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
6204P02 2019P06129	083//AP/785//	BARLIN	La verte Plaine	21/10/2019	1365	20 475	15,00 €	zone 1AUe
6204P02 2019P06960	727//AH/864//	RUITZ	RUE DE BETHUNE	27/11/2019	4451	66 765	15,00 €	zone UK
6204P02 2019P00667	727//AH/545//	RUITZ	ENTRE LE MOULIN ET MEURETS	28/01/2019	879	14 010	15,94 €	zone UK
6204P02 2019P05853	727//AI/570//	RUITZ	CHE HOUCHIN FOSSE PERELLE	18/09/2019	5713	80 980	14,17 €	zone UK
6204P02 2017P07305	727//AI/637//	RUITZ	LE FOSSE DES DAMES	21/12/2017	3810	57 150	15,00 €	zone UK
							moyenne	15,02 €
							médiane	15,00 €

8.1.2. Autres sources

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

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

Une transaction apparaît intéressante en l'espèce, celle du 21/10/2019 située juste à côté de l'emprise foncière à évaluer. Cette transaction s'est réalisée au prix de 15 € HT du m². Il est proposé de retenir ce prix qui est par ailleurs similaire à celui appliqué dans la zone industrielle de Ruitz.

Il s'ensuit l'estimation suivante :

$$4\,537\text{ m}^2 \times 15\text{ € HT} = 68\,055\text{ € HT}$$

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 **68 055 € HT**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 61 250 € (valeur arrondie)

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.