
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

Le mardi 12 décembre 2023, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, en l'Hôtel Communautaire 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 6 décembre 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, SCAILLIEREZ Philippe (à partir de la question 12), DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain (à partir de la question 3), COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie (à partir de la question 8), DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BECUWE Pierre, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELEPINE Michèle, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, FLAJOLET André, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MARINI Laetitia, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PAJOT Ludovic, PHILIPPE Danièle, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, DAGBERT Julien donne procuration à THELLIER David, SCAILLIEREZ Philippe donne procuration à GACQUERRE Olivier (jusqu'à la question 11), SOUILLIART Virginie donne procuration à LAVERSIN Corinne, IDZIAK Ludovic donne procuration à LEFEBVRE Nadine, PÉDRINI Léo donne procuration à DE CARRION Alain (à partir de la question 3), CHRETIEN Bruno donne procuration à GIBSON Pierre-Emmanuel, DEPAEUW Didier donne procuration à COCQ Bertrand, MEYFROIDT Sylvie donne procuration à OGIEZ Gérard, SELIN Pierre donne procuration à DEROUBAIX Hervé, DEBAECKER Olivier donne procuration à DUHAMEL Marie-Claude, DELETRE Bernard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, DUPONT Yves donne procuration à LEGRAND Jean-Michel, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, MAESELE Fabrice donne procuration à PAJOT Ludovic, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

LEMOINE Jacky, BERRIER Philibert, DEBUSNE Emmanuelle, DELECOURT Dominique, DUPONT Jean-Michel, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, CLAIRET Dany, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Josephe, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno

Monsieur DEROUBAIX Hervé est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,



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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
12 décembre 2023

FONCIER ET URBANISME

ZONE D'ACTIVITES DU BOIS SAINT-PIERRE A AUCHEL - CESSIION D'UN
TERRAIN A LA SARL PLANET PRODUCT

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 SARL PLANET PRODUCT, dont le siège social se situe à FLECHIN (62960), 10 rue du moulin, représentée par M. André SAMBUSSY, gérant, souhaite faire l'acquisition d'un lot de terrain à bâtir sur la zone d'activités du Bois Saint-Pierre, rue Arthur Lamendin à AUCHEL.

Ce terrain, sis à AUCHEL, est cadastré AT n°s 1568, 1580 et 1642 pour une contenance totale de 8267 m².

Le porteur de projet, M. SAMBUSSY, attaché à la commune d'Auchel, a souhaité se porter acquéreur du foncier restant sur la Zone du Bois Saint Pierre.

Récemment rénovée par l'Agglomération, cette zone a séduit le chef d'entreprise, dans le but d'y implanter sa distillerie industrielle de Gin et Vodka à base de pommes de terre. L'idée est d'y construire un bâtiment d'environ 900 m² décomposé en bureaux, en espace de production industrielle et adossé à une boutique permettant des visites et l'accueil des clients.

Le bâtiment sera réalisé dans le respect des dernières normes thermiques et sera particulièrement travaillé sur la partie bureaux et accueil, notamment en lien avec le positionnement haut de gamme de l'industriel.

L'espace supplémentaire sur l'arrière du site permettra à l'entreprise de prévoir des espaces aménagés et arborés autour des dégustations et l'accueil de groupes.

Sur place, ce sont environ 5 emplois qui seront créés pour la mise en fonction du site.

Il est proposé de procéder à la cession dudit terrain au prix de 15 € HT le m², TVA en sus, conformément à l'avis rendu par le pôle d'évaluations domaniales en date du 28 septembre 2023.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Économique et Transition Écologique » du 27 novembre 2023, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du

terrain susvisé au prix de 15 € HT le m², TVA en sus, soit un prix total de 124 005 € HT, TVA en sus, au profit de la SARL PLANET PRODUCT ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait 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 Richard BULOT, notaire à AUCHEL. »

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 sis à Auchel, cadastré AT n°s 1568, 1580 et 1642, d'une contenance de 8267 m², au profit de la SARL PLANET PRODUCT, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 15 € HT le m², soit un prix total de 124 005 € 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 Richard BULOT, notaire à AUCHEL.

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 DEC. 2023**

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



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

Cession à la SARL PLANET PRODUCT

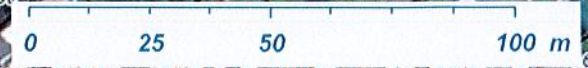


1:1500



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

11/10/2023 14:01:21



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/09/2023

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: 13297738
Réf OSE 2023-62048-57383

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 à bâtir de 8 267 m²
Adresse du bien : Zone d'activité du bois Saint-Pierre 62 260 AUCHEL
Valeur : 124 005 €, 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 Cécile LEROUX

2 - DATE

de consultation : 24/07/2023

de délai négocié :

de visite: 31/08/2023

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 un terrain à bâtir sur la zone d'activité du bois de Saint-Pierre à Auchel pour l'implantation d'une distillerie.

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

Zone d'activité

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



4.3. Références Cadastreales

Parcelle AT n° 1642 : 2008 m²

Parcelle AT n°1568 : 5 883 m²

Parcelle AT n° 1580 : 376 m²

4.4. Descriptif

La parcelle AT n° 1642 est une parcelle boisée située en fond de zone.

La parcelle AT n°1568 est à usage de parking. Elle possède 2 accès à la voie publique dont 1 non praticable.

La parcelle AT n° 1580 est située derrière une entreprise automobile.

Lors de la visite sur place, des travaux d'abattage d'arbres et des travaux de comblement de cavités souterraines étaient réalisés.



4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAABALR depuis le 20/12/2023. Acquisition au prix de 99 204 €

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UE du PLU de AUCHEL

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. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Régime fiscal	
6204P02 2019P03661	841//AH/103//	VENDIN les Bethune	le chemin de l'abbaye	27/06/19	2385	35 775,00 €	15,00 €	Zone Ue	
6204P02 2019P04209	480//AH/557//	LABOURSE	zone industrielle n°1	04/07/19	6351	101 616,00 €	16,00 €	zone Ue	
6204P02 2021P03073	270//AF/223//	DIVION	le mont Rignon	18/02/2021	1246	12 460,00 €	10,00 €	Zone Aue	
6204P02 2023P00760	048//AT/1568// 048//AT/1642// 048//AT/1580//	AUCHEL	rue Arthur LAMENDIN	20/12/2022	8267	99 204,00 €	12,00 €	zone UE	
30/06/20	AM 803 et AM 804	Lillers	rue de TURKEVE	30/06/2020	1255	21 335,00 €	17,00 €	zone activité économique	
							prix médian	12,00 €	
							prix moyen	13,00 €	

8.1.2. Autres sources

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'étude de marché a été étendue à 10 km autour de AUCHEL.

Les termes de comparaison sont au nombre de 5. Les prix observés pour de la zone UE varient entre 10 € et 17 €/m²

En l'espèce, les parcelles à évaluer sont situées dans une petite zone artisanale à proximité d'habitations.

Elles ont été acquises par la Communauté d'agglomérations Artois Béthune Bruay Lys Artois Romane (CABBALR) au prix de 12 €/m², il y a quelques mois.

Depuis cette acquisition, la CABBALR a réalisé des travaux. Dès lors le prix de 15 €/m² peut être retenu

Il s'ensuit l'évaluation suivante : 124 005 €/m²

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 **124 005 € HT**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 111 600 € (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.