
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 Dorothée, 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

ECOQUARTIER DES ALOUETTES A BRUAY-LA-BUISSIÈRE
CESSION D'UN BÂTIMENT

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.

M. Eric Dumont souhaite faire l'acquisition d'une partie du bâtiment de l'ancien site industriel Plastic Omnium sur l'écoquartier de l'Alouette, rue Alfred Leroy à Bruay-La-Buissière. Cette acquisition sera réalisée via une SCI en cours de constitution, dont M. Dumont sera le Président et qui sera domiciliée à l'adresse du bâtiment à acquérir.

Le projet de M. Dumont consiste en l'installation d'une piste modulaire pour motos électriques. En complément de cette activité, l'entreprise assurera également le service de location de ses structures mobiles pour différents événements régionaux.

Dans le cadre de la prise de possession des lieux, le gérant envisage des aménagements intérieurs comme suit :

- Reprise de certaines ouvertures pour assurer l'étanchéité thermique du bâtiment
- Remplacement d'une partie murale pour créer l'ouverture aux publics
- Ajout de cellules intérieures qui serviront à l'accueil, la restauration et une partie espace de vente pour les motos électriques et équipements;

L'ensemble de ces travaux sont supportés par le gérant dans le cadre de la négociation du prix d'acquisition.

L'ensemble de l'investissement prévu pour le projet s'élèverait à 1,3 millions d'euros.

Au démarrage de l'activité, 5 salariés seront présents. En fonction du développement escompté, des recrutements complémentaires pourraient être nécessaires.

Le bâtiment est repris au cadastre de la commune de Bruay-La-Buissière section AH n°s 1433p et 1437p pour une surface approximative de 5 200 m², sous réserve d'arpentage.

Par avis en date du 7 juin 2023, le bâtiment a été évalué à 520 000 € HT, assorti d'une marge d'appréciation de 15 %.

Le projet nécessite d'importants aménagements intérieurs. Au regard de ces différentes contraintes et compte-tenu du gain en terme d'attractivité que pourrait constituer ce projet pour

l'écoquartier, il est proposé de procéder à la cession du bâtiment au prix de 450 000 € net de TVA.

Il est précisé que M. Dumont envisage de faire l'acquisition d'une emprise supplémentaire située sous la halle métallique, afin d'y aménager des places de stationnement pour les besoins de sa clientèle. Cette emprise est reprise au cadastre de la commune de Bruay-La-Buissière section AH n° 1437p pour environ 2 400 m², sous réserve d'arpentage. Les modalités financières de cette cession seront évoquées au cours du 1er semestre 2024, dès réception de l'estimation qui sera réalisée par le pôle d'évaluations domaniale.

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 bâtiment susvisé au prix de 450 000 € HT net de TVA, au profit de M. Eric DUMONT 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 Emmanuel DERAMECOURT, notaire à Richebourg.»

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 partie du bâtiment sis à Bruay-La-Buissière, rue Alfred Leroy, cadastré AH n°s 1433p et 1437p, d'une surface approximative de 5 200 m², sous réserve d'arpentage, au profit de M. Eric DUMONT, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 450 000 € HT net de TVA.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Emmanuel DERAMECOURT, notaire à Richebourg.

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.

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

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,

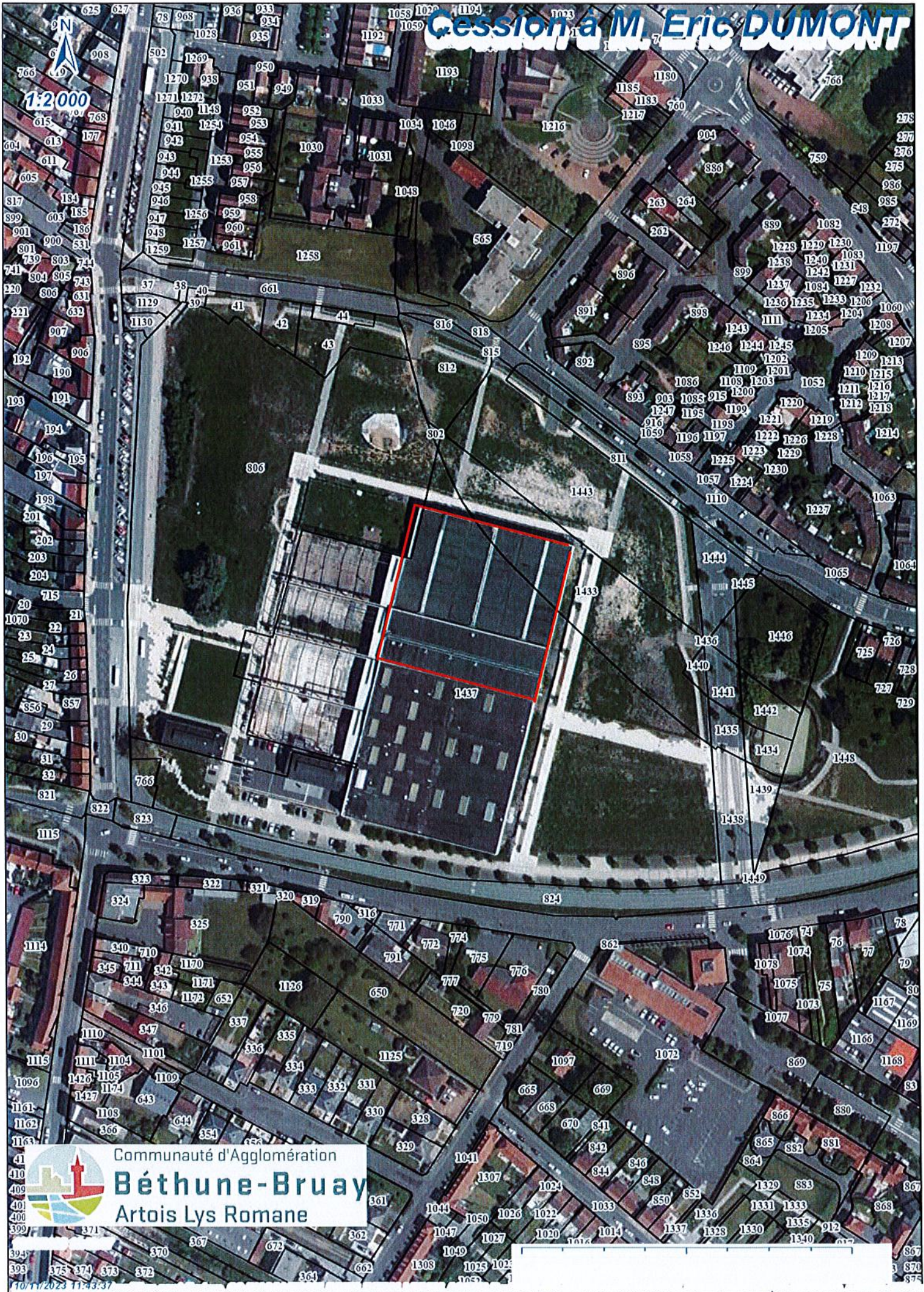
Pour extrait conforme,
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne

Cession à M. Eric DUMONT

1:2 000



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

Direction Générale des Finances Publiques

Le 7 juin 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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : 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: 12051911

Réf OSE : 2023-62178-27760

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

Nature du bien : Immeuble cadastré AH 1437p et AH 1433p

Adresse du bien : rue Alfred Leroy/rue de Normandie 62700 Bruay-la-Buissière

Valeur : 520 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Cécile Le Roux

2 - DATES

de consultation :	11/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	11/05/2023
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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

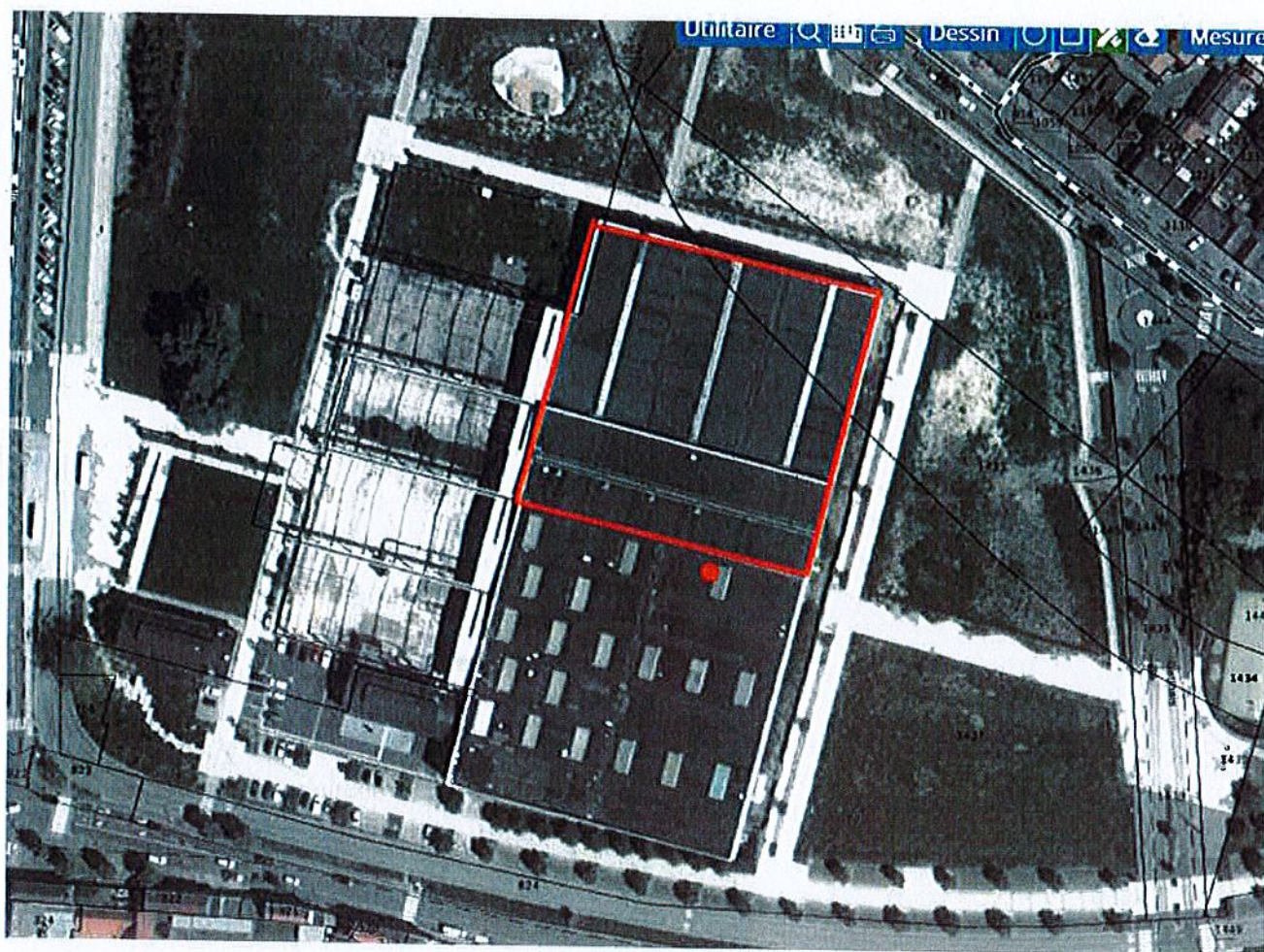
Cession de l'immeuble décrit ci-dessous pour un projet d'ouverture d'une activité de loisirs Indoor (piste pour 2 roues).

¹ 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
BRUAY LA BUISSIÈRE	AH 1437p et AH 1433p	rue Alfred Leroy/rue de Normandie 62700 Bruay- la-Buissière	5200 M ²	Ancien bâtiment industriel





Bâtiment d'environ 5200 m² qui faisait partie de l'ancien site Plastic Omnium, situé en coeur de ville dans l'écoquartier des alouettes où plusieurs bâtiments voisins ont d'ores et déjà été reconvertis : un en centre tertiaire, un en restaurant avec salle de réception et enfin un bâtiment dédié à une activité de loisirs (karting électriques).

L'immeuble à estimer correspond à un bâtiment type entrepôt avec sol et structure béton, simple bardage métallique, pas d'isolation ni de système de chauffage, ni de quai de chargement. D'après le consultant, des problèmes d'infiltrations ont été constatés au niveau de la toiture, nécessitant sa réfection

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone Ucq au PLU de Bruay la Buissiere : zone urbaine à densité moyenne essentiellement destinée aux habitations individuelles ou collectives, aux commerces, aux services et aux équipements publics

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

- **Dernières transactions sur la commune de Bruay portant sur des entrepôts supérieurs à 1000m²**

N° TC	Date de transaction	Localisation	Superficie	Prix de cession ou valeur vénale du bien	Prix/m ²	Description et observations sur le bien
1	21/02/2018	Bruay rue d'Aire	3000 m ²	300 000 €	100 €	Bâtiment d'entrepôts
2	19/01/2018	Bruay rue Guesde	1000 m ²	96 000 €	96 €	Bâtiment d'entrepôts

- **Transactions plus récentes dans un périmètre plus large**

Tableau récapitulatif des termes de comparaison retenus comme les plus significatifs et les plus récents						
<i>Les prix indiqués sont retenus hors fiscalité</i>						
N° TC	Date de transaction	Localisation	Superficie	Prix de cession ou valeur vénale du bien	Prix/m ²	Description et observations sur le bien
1	14/01/2022	Noeux les Mines rue Lavoisier	1850 m ²	260 000 €	141 €	Bâtiment d'entrepôts
2	08/09/2020	Allouagne rue des déportés	1712 m ²	145 000 €	85 €	Hangar et habitation
3	11/06/2020	Hersin Coupigny rue Lamentin	1600 m ²	200 000 €	125 €	Ancien supermarché
4	21/01/2020	Annezin rue Coty	6000 m ²	450 000 €	75 €	Ancien site Fermoba vendu suite à LJ
5	01/12/2021	Loison rue Blum	1700 m ²	210 000 €	123 €	entrepôt à usage commercial
					Moyenne/m ²	110€ / m ²
					Médiane/m ²	123 € / m ²

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

Compte tenu des travaux à prévoir au niveau de la toiture et de la localisation en coeur de ville rendant difficilement envisageable ne serait ce qu'une activité de stockage, les études de marché ont été orientées sur les bâtiments de stockage à petits prix.

Si les 2 dernières transactions recensées sur la commune de Bruay pour de tels bâtiments sont relativement anciennes (plus de 5 ans), elles faisaient ressortir une valeur quasi identique d'environ 100 € / m².

Les transactions plus récentes mais dans un périmètre plus large laissent apparaître des valeurs plus hétérogènes comprises entre 75 € et 141 € / m². Si, en termes de surfaces, le terme de comparaison le plus pertinent est l'ancien site Fermoba à Annezin, il convient de relativiser sa portée dans la mesure où sa cession faisait suite à une procédure de liquidation judiciaire impactant le plus souvent le prix à la baisse.

Au regard de ces éléments de comparaison, il est proposé de retenir la valeur ressortant des transactions les plus anciennes à savoir 100 € / m². Appliquée aux 5200 m², on obtient une valeur de 520 000 € 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 520 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

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.

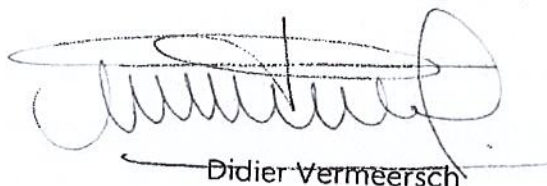
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Didier Vermeersch
Responsable de la Division du Domaine et de la
Politique Immobilière de l'Etat