
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

Le mardi 20 février 2024, 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 14 février 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Léo, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie, DUHAMEL Marie-Claude, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, DEBAECKER Olivier, DEFEBVIN Freddy, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DERUELLE Karine, DOUVRY Jean-Marie, FURGEROT Jean-Marc, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, MARIINI Laetitia (à partir de la question 11) NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PHILIPPE Danièle, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, SCAILLIEREZ Philippe donne procuration à GACQUERRE Olivier, DUCROCQ Alain donne procuration à VERWAERDE Patrick, MEYFROIDT Sylvie donne procuration à DEBAS Gregory, BARROIS Alain donne procuration à DEFEBVIN Freddy, DECOURCELLE Catherine donne procuration à OGIEZ Gérard, HOCQ René donne procuration à GAROT Line, MARIINI Laetitia donne procuration à LECONTE Maurice (Jusqu'à la question 10), PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain donne procuration à MACKÉ Jean-Marie

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

LEMOINE Jacky, DAGBERT Julien, DEBUSNE Emmanuelle, DUPONT Jean-Michel, BECUWE Pierre, BERTIER Jacky, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, CRETEL Didier,

DASSONVAL Michel, DELANNOY Marie-Josephe, DESQUIRET Christophe, DESSE Jean-Michel, DUPONT Yves, FLAHAUT Jacques, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, TAILLY Gilles

Madame OPIGEZ Dorothée est élue Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
20 février 2024

FONCIER ET URBANISME

CESSION D'UN TERRAIN A LA SAS TRIALISSIMMO –
PARC DU MOULIN A BEUVRY

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 CHAUSSON MATÉRIAUX, entreprise de négoce de matériaux de construction implantée sur l'ensemble du territoire national et au niveau local sur la commune d'Annezin, souhaite faire l'acquisition d'un lot de terrain à bâtir sur la zone d'activités du Parc du Moulin à Beuvry.

Un bâtiment de 1500 m² sera construit ainsi que des carports pouvant accueillir les matériaux à l'air libre. La toiture proposera 30% de panneaux photovoltaïques, des places de parking équipées de bornes électriques sont prévues. La Société emploie actuellement 7 personnes. Le projet prévoit de doubler l'effectif à court terme.

L'acquisition sera réalisée par la SAS TRIALISSIMMO ou toute personne physique ou morale que s'y substituerait, société de gestion immobilière de CHAUSSON MATÉRIAUX, représentée par son Président, M. Pierre-Georges CHAUSSON, ayant son siège à Saint-Alban (31140), 60 rue de Fenouillet.

Le terrain sis à Beuvry est cadastré AZ n°266p, pour une contenance de 8 000 m² environ, sous réserve d'arpentage.

Il est proposé de procéder à la cession dudit terrain au prix de 45 € HT le m², TVA en sus, conformément à l'avis rendu par le pôle d'évaluations domaniales en date du 6 octobre 2023.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Économique et Transition Écologique » du 05 février 2024, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé au prix de 45 € HT le m², soit un prix total d'environ 360 000 € HT, TVA en sus, au profit de la SAS TRIALISSIMMO 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 qui sera reçu par Maître Stéphane BRUNIAU, notaire à Beuvry, assisté de Maître Anne-Christelle BATTUT-ESCARPIT, notaire à Toulouse.»

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 sis à Beuvry, cadastré AZ n°266p, d'une contenance de 8 000 m² environ, sous réserve d'arpentage, au profit de la SAS TRIALISSIMMO, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 45 € HT le m², soit un prix total d'environ 360 000 € 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 Beuvry, assisté de Maître Anne-Christelle BATTUT-ESCARPIT, notaire à Toulouse.

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 : **22 FEV. 2024**

Et de la publication le : **23 FEV. 2024**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



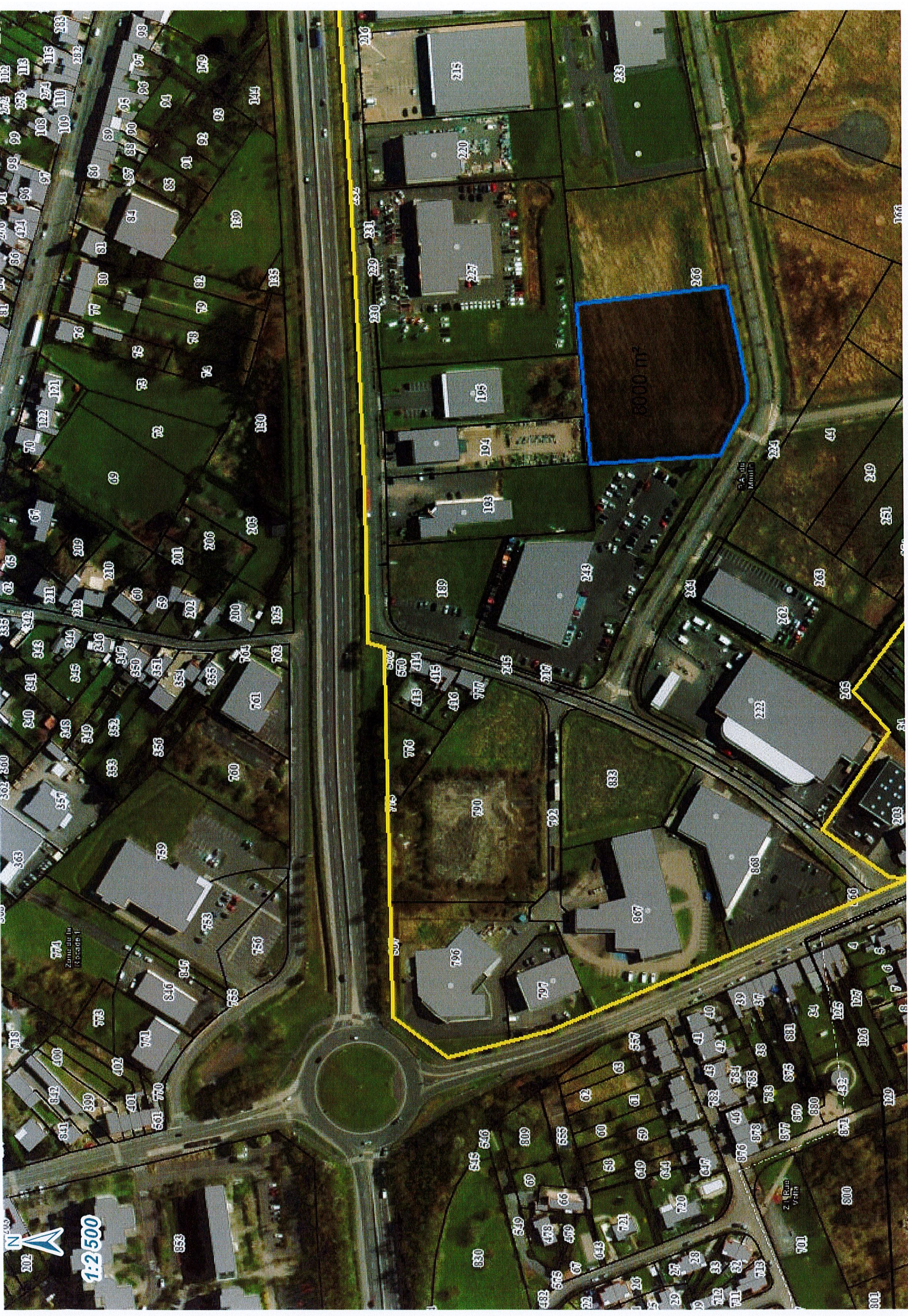
LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne



1:2500



6000 m²

2.5-001
KAMOUKIS

2 M
Ramp
width

Direction Générale des Finances Publiques

Le 6 octobre 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

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay
Artois Lys Romane

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 13978044

Réf OSE : 2023-62126-69387

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 AZ n° 266p (environ 8000 m²)

Adresse du bien :

Parc d'Activités du Moulin 62660 Beuvry

Valeur :

360 000 € 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 :	07/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/09/2023
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 du terrain décrit ci-dessous à une société de distribution de matériaux de construction.

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
BEUVRY	AZ n° 266p	Parc d'Activités du Moulin	Environ 8000 m ²	Terrain à bâtir situé dans le parc d'activités du Moulin à côté de la concession automobile TOYOTA



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone 1Aui

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché TAB zone d'activités Parc du Moulin

date	adresse	cad	surf	prix	€/ M2
14/06/2022	beuvry	AZ 270 296 303	2371	47 420	20,0
22/02/2022	beuvry	AZ 289	1267	19 005	15,0
13/03/2020	beuvry	Az 264 262	3995	79 900	20,0
14/10/2019	beuvry	AZ 246 248 250 253 255 257 259	6467	129 340	20,0
31/05/2017	beuvry	AZ 241 244	2466	49 240	20,0
14/12/2016	beuvry	AZ 243	8667	390 015	45,0
12/12/2014	beuvry	AZ 227230 231	10945	492 525	45,0
31/10/2012	beuvry	AZ 222	8512	383 040	45,0
24/10/2012	beuvry	AZ 215	5412	243 540	45,0

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

L'étude de marché ci-dessus recense les dernières transactions réalisées dans la zone du Moulin. Il en ressort 2 prix dominants : 20 € HT / m² pour les terrains de 2^e rideau davantage destinés à des activités artisanales et 45 € HT / m² pour les terrains de 1^{er} rideau à vocation commerciale

Pour ce terrain et sachant que le terrain voisin cadastré AZ 243 avait été vendu 45 € HT / m², peut être retenue cette même valeur soit 45 € HT / m² * 8000 m² = 360 000 € 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 360 000 €.

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.

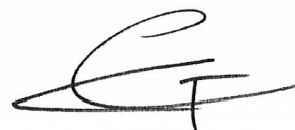
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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