

-----  
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 Dorothée, 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 L'AFPI-ACM FORMATION,**  
**RUE DE L'UNIVERSITE 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.

L'association AFPI-ACM FORMATION, organisme de formation continue, dans le domaine de l'industrie de la métallurgie, dont le siège est située à MARCQ EN BAROEUL (59703), 4 rue des Châteaux, représentée par son Président, M. Nicolas de l'HAMAIDE, est implantée depuis 2011 sur le bassin d'emploi de Béthune. Son antenne locale, installée sur le Technoparc Futura, rue Emile Beaucourt à Verquigneul, est devenue trop exiguë et inadaptée à ses nouveaux besoins. L'AFPI envisage par ailleurs de proposer une nouvelle formation en production de batteries et ouvrir un Centre de Formation pour Apprentis (CFA).

De ce fait, l'association souhaite faire l'acquisition d'un terrain à bâtir situé à Beuvry, rue de l'université, permettant d'accueillir le développement d'un bâtiment dédié à cet espace de formations et ses extensions.

Sur ce foncier, l'AFPI prévoit d'ériger un premier bâtiment de 1500 m<sup>2</sup> environ et des parkings. Les espaces de stationnement seront paysagés et composés selon l'altimétrie du terrain.

La première implantation sera optimisée, de façon à anticiper les extensions futures en connexion directe avec la 1ère, permettant ainsi de doubler la surface bâtie. Des espaces de stationnement supplémentaires pourront également être réalisés. Il est envisagé environ 250 apprenants dès la phase 1 du projet.

Le terrain proposé, d'une surface de 19 345 m<sup>2</sup>, d'après arpentage, est à extraire de la parcelle reprise au cadastre de la Commune de Beuvry section BE n°1396p et dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Ce terrain n'est pas équipé en réseau et est desservi par une voirie ne permettant le passage de véhicules qu'en sens unique. Afin d'accéder à la rue de l'université, l'association s'est portée acquéreur d'une partie de la parcelle sise à Beuvry cadastrée section BE n°1126, propriété du Département (cf. *plan d'arpentage joint*).

- Un réseau privé d'eaux pluviales est implanté en bordure ouest de la parcelle, rendant cette partie du terrain inconstructible, sur une surface d'environ 1 500 m<sup>2</sup>. L'acte de vente inclura une clause de non constructibilité sur cette emprise.

- Enfin, des servitudes de passage seront constituées sur le terrain cédé afin de formaliser la présence d'une ligne moyenne tension qui y est enterrée, ainsi que le réseau de chaleur urbain, passant en limite de la parcelle.

Au regard de ces différentes contraintes, il est proposé de procéder à la cession dudit terrain au prix de 30 € HT le m<sup>2</sup>, soit 580 350 € HT, TVA en sus, conformément à l'avis rendu par le Pôle d'évaluations domaniales le 15/11/2023.

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 30 € HT le m<sup>2</sup>, soit un prix total de 580 350 € HT, TVA en sus, au profit de l'AFPI-ACM FORMATION, 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 Stéphane BRUNIAU, notaire à Beuvry.»

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 BE n°1396p, d'une superficie de 19 345 m<sup>2</sup>, au profit de l'AFPI-ACM FORMATION, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 30 € HT le m<sup>2</sup>, soit un prix total de 580 350 € HT, TVA en sus.

**PRECISE** que l'acte de vente inclura une clause d'inconstructibilité sur une bande de terrain d'environ 1 500 m<sup>2</sup> du fait de la présence d'un réseau enterré d'eau pluviale.

**PRECISE** que des servitudes de passage seront constituées sur le terrain cédé afin de formaliser la présence d'une ligne moyenne tension qui y est enterrée, ainsi que le réseau de chaleur urbain, passant en limite de la parcelle.

**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.

**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 : **22 FEV. 2024**

Et de la publication le : **23 FEV. 2024**  
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,

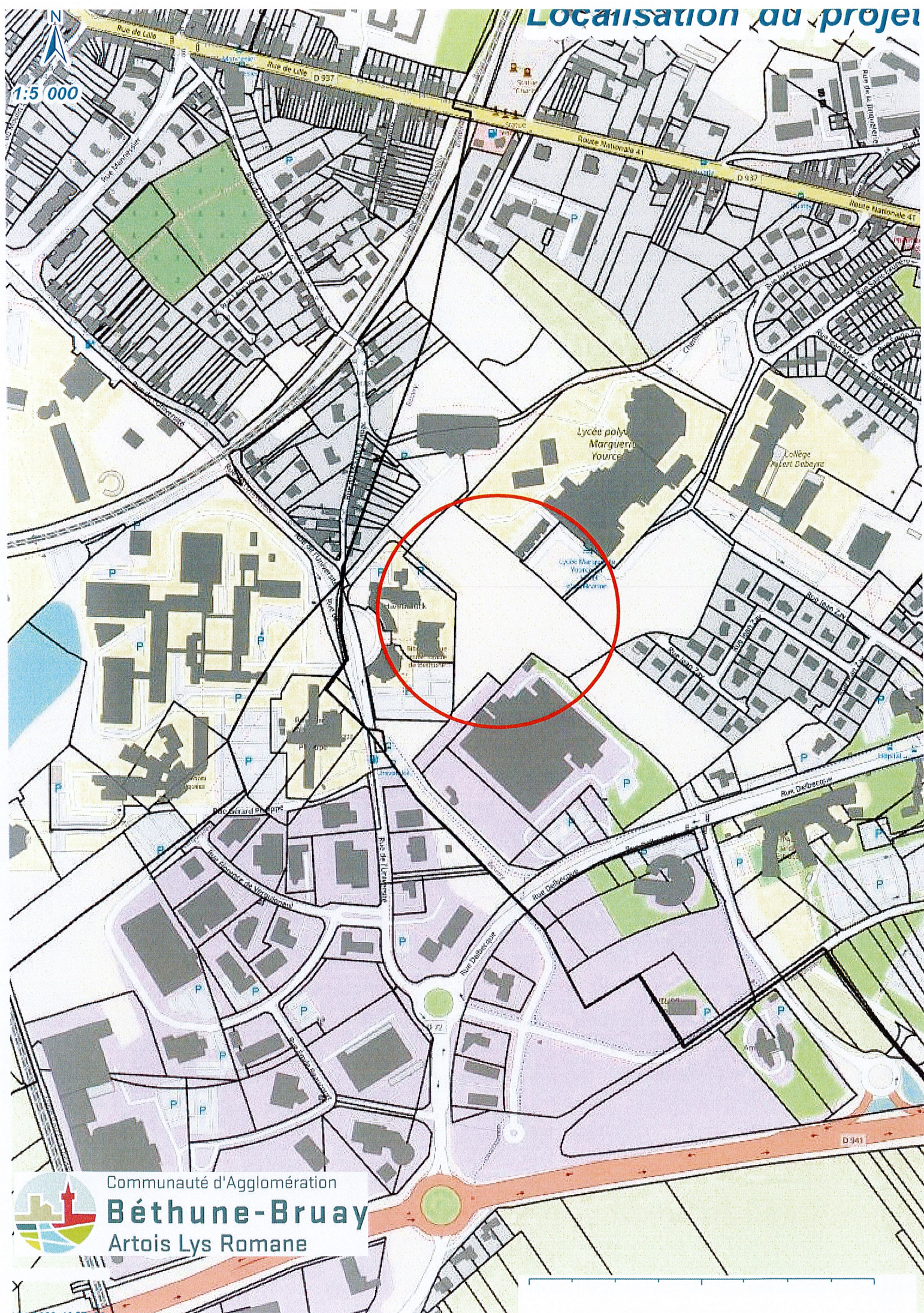
Pour extrait conforme,  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,



**LAVERSIN Corinne**

# Localisation du projet

1:5 000



Communauté d'Agglomération  
**Béthune-Bruay**  
Artois Lys Romane

Emprise cédée

**PROVISIONAL**

**Plan de bornage**  
 Commune de Rebecq  
 Parcelle N°1  
 de 1333 m<sup>2</sup>

**Parcelle N°1  
 de 1333 m<sup>2</sup>**

**Parcelle N°1  
 de 1333 m<sup>2</sup>**

**Parcelle N°1  
 de 1333 m<sup>2</sup>**

**Parcelle N°1  
 de 1333 m<sup>2</sup>**

**Parcelle N°1  
 de 1333 m<sup>2</sup>**

**Légende**

---	BA (Bâti futur (en projet))
---	Changé; ancien terrain (en projet)
---	Lot; Plan; Terrain (en projet)
---	Clauses
---	Zone de végétaux
---	Zone de végétation dense
---	Haie
---	Aléa
---	Plage; meunier; moulin
---	Village; ferme
---	Zone industrielle; zone commerciale
---	Bâtiments (autres que BA)
---	Discipline de l'eau
---	Lot; terrain
---	Discipline de l'air
---	Discipline de l'énergie

( BE 1123 )  
 Commune de Rebecq

Le tracé des réseaux figure sur ce plan à titre indicatif. Sans garantie de précision. Pour connaître les modalités de leur réalisation, la responsabilité de leur réalisation incombe aux propriétaires des parcelles concernées.

**Liste Lots**

Parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	Propriétaire
Parcelle N°1	1333	PROVISIONAL
Parcelle N°2	1333	PROVISIONAL

**BOGAERT & ASSOCIES**  
 GEOMETRES-EXPERTS

Document n° 214/1802  
 Echelle: 1/500

*Département du Pas-de-Calais*  
**Commune de Rebecq**  
*Septième BE*  
 Rue de l'Université  
 CABALLER

# PROVISIONAL

**PLAN DE BORNAGE**  
**PLAN TOPOGRAPHIQUE**

Statut	Dates	Auteurs
Modifications	20/05/2023	BOGAERT & ASSOCIES

BOGAERT & ASSOCIES  
 10 Rue de la Liberté  
 59100 Valenciennes  
 Tél: 03 20 50 30 30  
 Fax: 03 20 50 30 31  
 Email: bogaert@bogaert-associés.com  
 www.bogaert-associés.com

**GEOMETRE-EXPERT**  
 COMMUNE DE REBECQ

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15 novembre 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](mailto: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](mailto: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: 14141642

Réf OSE : 2023-62126-73163

## 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)*

<i>Nature du bien :</i>	Terrain cadastré BE 1396p (environ 21 000 m <sup>2</sup> )
<i>Adresse du bien :</i>	rue de l'université 62660 BEUVRY
<i>Valeur :</i>	630 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**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 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Cécile Le Roux

## 2 - DATES

de consultation :	21/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	19/10/2023
du dossier complet :	14/11/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<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 l'AFPI ACM FORMATION pour la construction d'un centre de formation

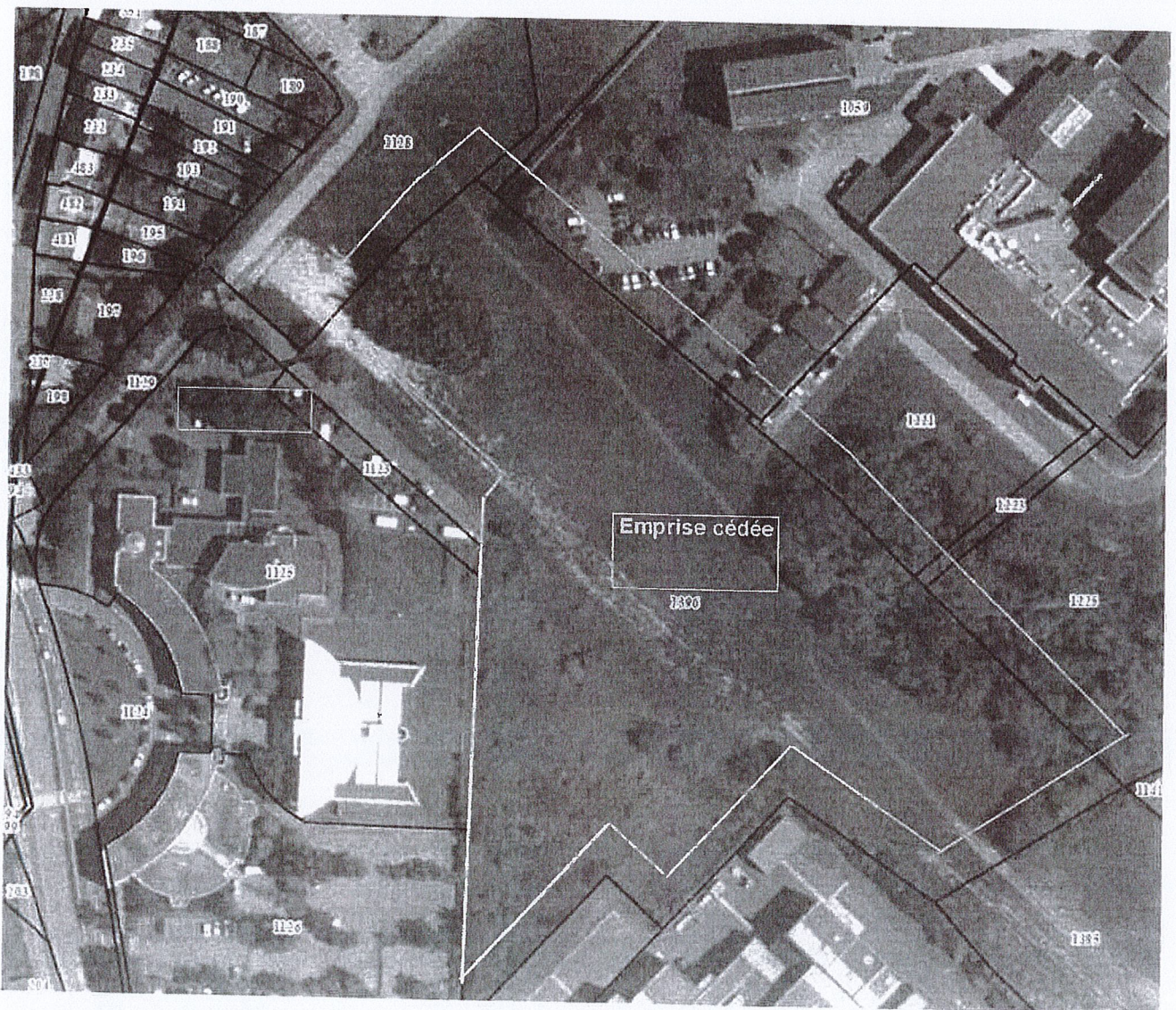
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

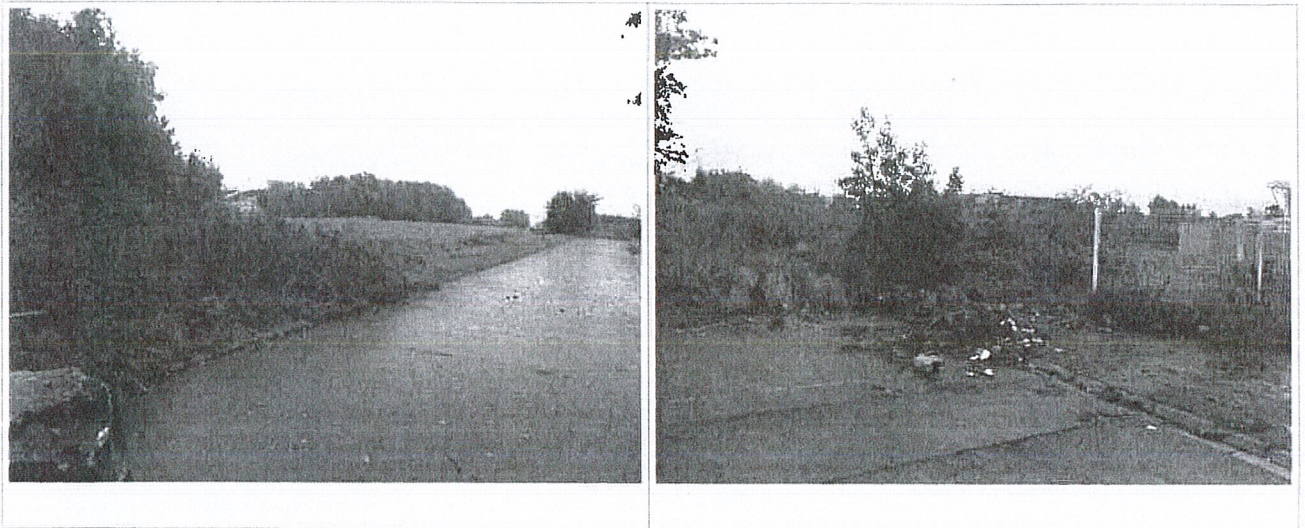
#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BEUVRY	BE 1396P	RUE DE L'UNIVERSITE	Environ 21 000 m <sup>2</sup>	TAB non viabilisé

Parcelle bénéficiant d'un accès aux VRD via la parcelle BE 1126, propriété du Département et qui sera cédée à l'AFPI. Accès depuis la rue de l'Université via cette parcelle et sortie via la voirie communautaire située sur les parcelles BE 1396p et 1129 (cf vue aérienne jointe). Un réseau d'eau pluviale privé passe sur la bordure Ouest du terrain, rendant inconstructible cette partie de la parcelle (1 500 m<sup>2</sup> environ). Parcelle également traversée par une ligne moyenne tension enfouie et le réseau de chaleur sans que la présence de ces réseaux limite la constructibilité de la parcelle.





## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Zone UK au PLU : zone urbaine destinée à recevoir des activités de bureaux, de recherche et développement, des activités peu nuisantes, ainsi que les équipements d'intérêt collectif

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

Méthode comparative

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché TAB

date	adresse	cad	surf	prix	€/ M2
en cours	beuvry rue delbecque	Be 1395 1398p	11361	340830	30
02/11/2020	verquigneul	ZA 294	116	2900	25,0
16/07/2020	verquigneul	ZA 294	116	2900	25,0
13/03/2020	beuvry	Az 264 262	3995	79 900	20,0
14/06/2018	VERQUIN	ZA 470 476 496 498 501	21679	541975	25
05/07/2018	beuvry ch	BE 1377 1379	3346	117 000	35,0
20/07/2016	VERQUIN	ZA 494	1694	50820	30
				moyenne	27
				médiane	25

## 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 le secteur.

Sachant qu'un terrain voisin est en cours de vente par la CABBALR à 30 € HT / m<sup>2</sup>, ce qui reste dans la fourchette haute des prix recensés dans le secteur, on appliquera cette même valeur aux 21 000 m<sup>2</sup>.

On obtient ainsi une valeur de 630 000 € 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 630 000 €.

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,

Ingrid LISZCZYNSKI

Responsable du Pôle d'Évaluations Domaniales