
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

Le mardi 9 avril 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 3 avril 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Léo, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe (à partir de la question 9), DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CANLERS Guy, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELETRE Bernard, DEMULIER Jérôme (à partir de la question 7), DERICQUEBOURG Daniel, DERUELLE Karine, DESSE Jean-Michel, FURGEROT Jean-Marc, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, HOCQ René (à partir de la question 9), JURCZYK Jean-François, LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MAESELE Fabrice, MARIINI Laetitia, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

BOSSART Steve donne procuration à DE CARRION Alain, CHRETIEN Bruno donne procuration à THELLIER David, MEYFROIDT Sylvie donne procuration à OGIEZ Gérard, CLAIRET Dany donne procuration à SANSEN Jean-Pierre, DEFEBVIN Freddy donne procuration à BARROIS Alain, DELPLACE Jean-François donne procuration à LECONTE Maurice, GAROT Line donne procuration à HOCQ René (à partir de la question 9), MACKÉ Jean-Marie donne procuration à SGARD Alain, MALBRANQUE Gérard donne procuration à GAQUÈRE Raymond, MARCELLAK Serge donne procuration à TASSEZ Thierry, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PHILIPPE Danièle donne procuration à OPIGEZ Dorothee, PRUVOST Marcel donne procuration à VOISEUX Dominique

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

LEMOINE Jacky, BERRIER Philibert, DEBUSNE Emmanuelle, DELECOURT Dominique, BECUWE Pierre, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Joséphine,

*DELEPINE Michèle, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, DOUVRY Jean-Marie,
FLAHAUT Jacques, HERBAUT Emmanuel, LEVENT Isabelle, MASSART Yvon, TAILLY Gilles*

Madame DERUELLE Karine est élue Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
9 avril 2024

FONCIER ET URBANISME

REQUALIFICATION DE LA RUE LAVOISIER, ZONE INDUSTRIELLE N°1 A
LABOURSE ET NOEUX-LES-MINES - ECHANGE DE TERRAINS AVEC LA
SOCIETE JOKEY FRANCE

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.

Par délibération en date du 11 avril 2023, le bureau communautaire a approuvé le programme et l'enveloppe prévisionnelle des travaux de requalification de la rue Lavoisier, voirie desservant la zone industrielle n°1 sur les communes de Labourse et Noeux-Les-Mines.

Pour ce faire, la Communauté d'Agglomération doit se rendre propriétaire d'une emprise linéaire d'environ 328 m² en bordure de la rue Lavoisier, propriété de la Société JOKEY FRANCE, SAS ayant son siège ZI n°1 à LABOURSE (62113), représentée par son Président, M. Markus BLUMENSCHNEIN.

Le terrain est repris au cadastre de la commune de Labourse section AH n°477p pour une superficie approximative de 328 m² sous réserve d'arpentage.

La valeur du terrain étant inférieure au seuil de consultation obligatoire de 180 000 € HT, le Pôle d'évaluations domaniales n'a pas été consulté. S'agissant d'une bande de 4 m de large sur 20 m de long environ longeant la rue Lavoisier et compte-tenu du montant des investissements engagés par la Communauté d'Agglomération pour sa requalification, les parties ont convenu de lui attribuer la valeur d'un euro symbolique.

De son côté, la Société JOKEY FRANCE souhaite faire l'acquisition d'une parcelle de terrain propriété de la Communauté d'Agglomération, située à l'arrière de l'usine de production, ceci afin de respecter les distances entre l'usine et sa limite de propriété imposées par la réglementation en matière de sécurité incendie. La parcelle est reprise au cadastre de la commune de Labourse section AH n°568, pour une contenance de 525 m².

Le Pôle d'évaluations domaniales a estimé sa valeur à 2 € HT le m², dans un avis en date du 21 avril 2023, assorti d'une marge de négociation de 10 %. Dans le cadre des négociations menées, un accord est intervenu au prix de 1,80 € HT le m², soit un prix total de 945 € HT le m², TVA en sus.

Il a été convenu avec la Société de procéder à un échange avec le versement d'une soulte égale à la différence de valeur entre les deux terrains, soit 944 € HT, TVA en sus, à verser par l'entreprise JOKEY FRANCE, les frais notariés étant partagés pour moitié par les co-échangistes.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Economique et Transition Ecologique » du 25 mars 2024, il est proposé à l'Assemblée de décider d'échanger avec la société JOKEY FRANCE les terrains sus-référencés, moyennant une soulte de 944 € HT, TVA en sus, à verser par la société et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique d'échange qui sera reçu par Maître Eric LASSUE, notaire à Noeux-les-Mines les frais notariés étant partagés pour moitié par chacun des co-échangistes.»

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 d'échanger avec la société JOKEY FRANCE le terrain sis à Labourse, cadastré AH n°568, d'une contenance de 525 m² contre le terrain sis à Labourse cadastré AH n°477p, d'une surface approximative de 328 m², sous réserve d'arpentage, moyennant le versement d'une soulte de 944 € HT, TVA en sus, par la société JOKEY FRANCE, les frais notariés étant partagés pour moitié par les co-échangistes.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique qui sera reçu par Maître Eric LASSUE, notaire à Noeux-Les-Mines.

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 : **12 AVR. 2024**

Et de la publication le : **12 AVR. 2024**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,

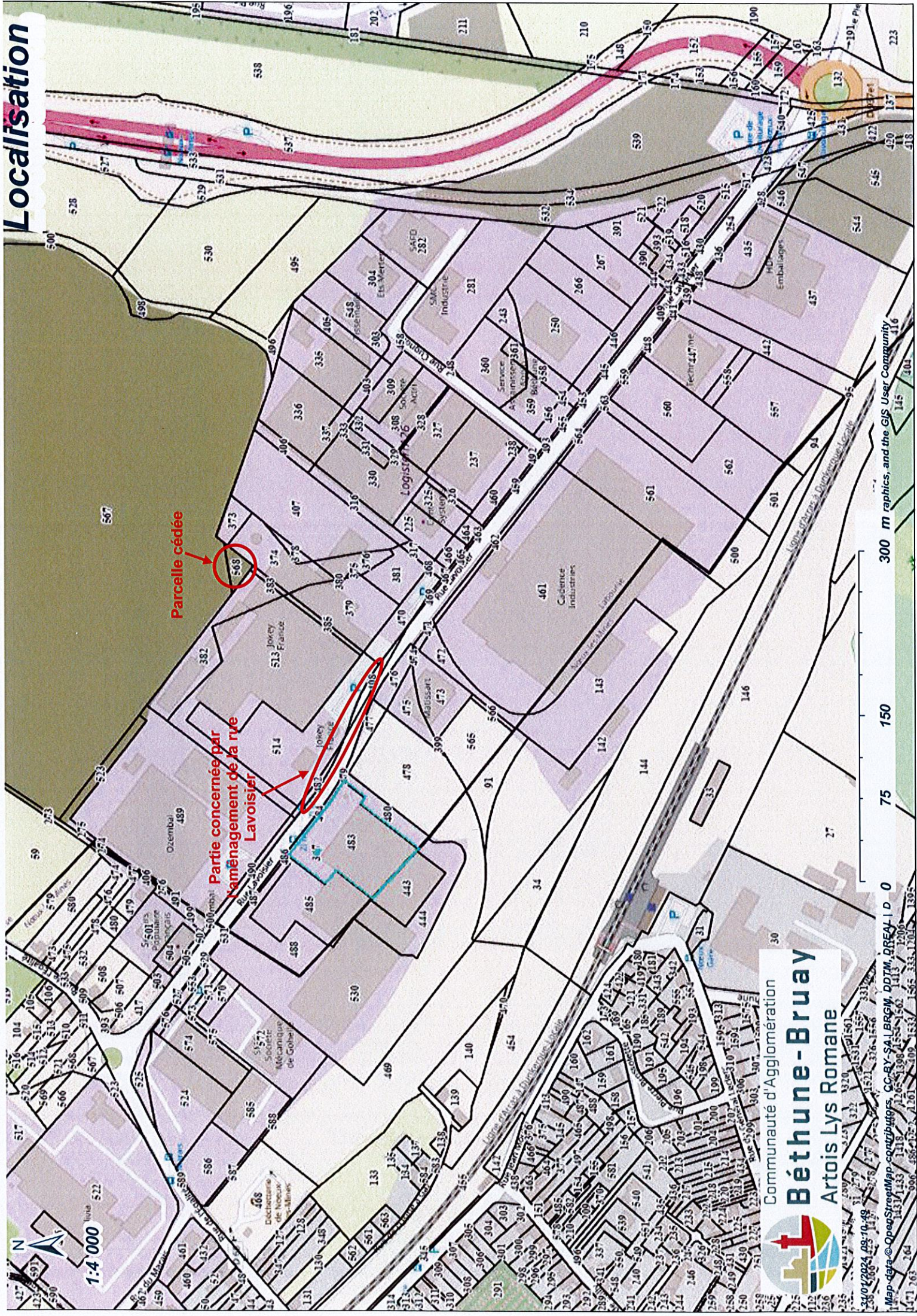


LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

Localisation



Parcelle cédée

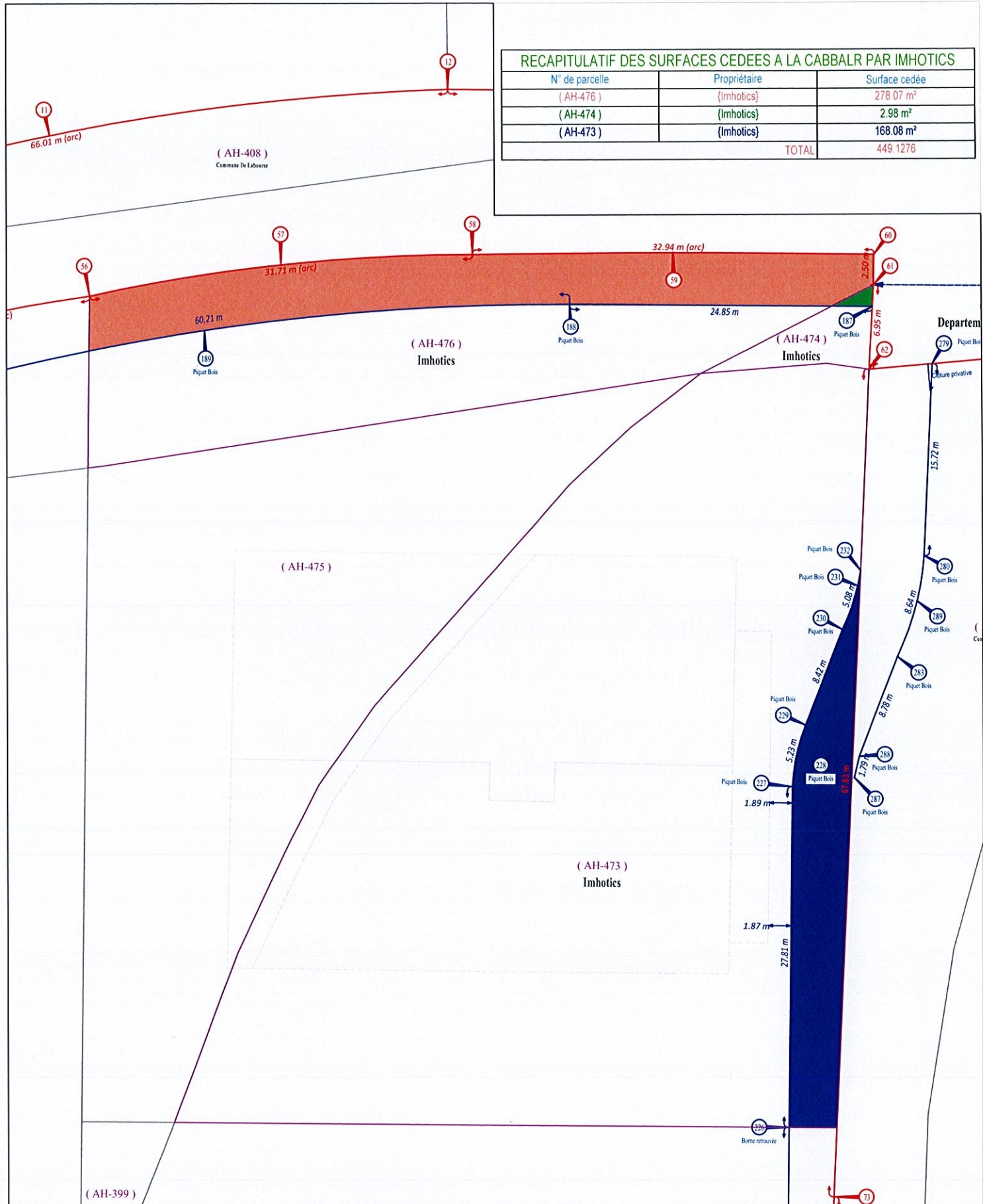
Partie concernée par l'aménagement de la rue Lavoisier

300 m replics, and the GIS User Community

150

75

Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane



RECAPITULATIF DES SURFACES CEDEES A LA CABBALR PAR IMHOTICS		
N° de parcelle	Propriétaire	Surface cédée
(AH-476)	{Imhotics}	278.07 m ²
(AH-474)	{Imhotics}	2.98 m ²
(AH-473)	{Imhotics}	168.08 m ²
TOTAL		449.1276

SURFACES CEDEES à LA CABBALR PAR IMHOTICS

18 janvier 2024



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
 Artois Romane

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21 avril 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: 8873209

Réf OSE : 2023-62480-24629

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 :

Terrain cadastré AH 568

Adresse du bien :

Zone industrielle n°1 - 62113 LABOURSE

Valeur :

1050 € 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 :	29/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
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'extrait non bâti décrit ci-dessous à l'entreprise JOKEY, propriétaire des parcelles voisines

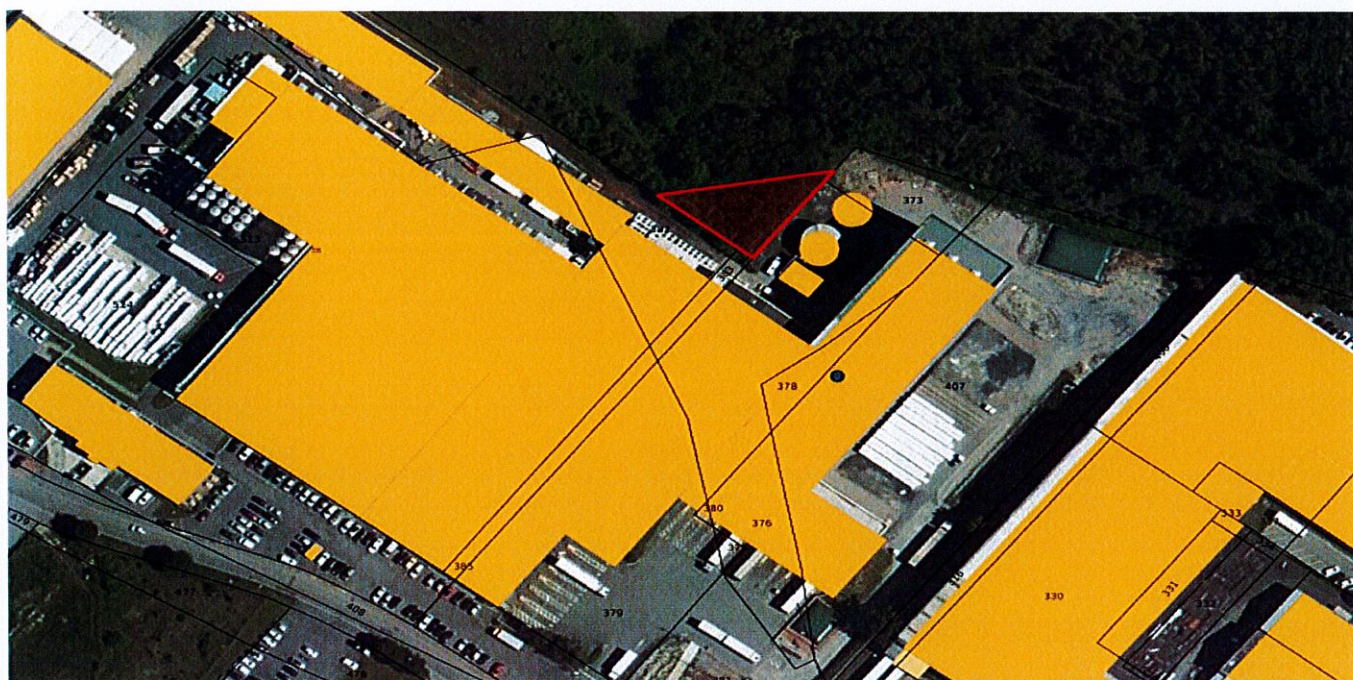
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LABOURSE	AH 568	Zone industrielle 1	525 m ²	Landes / taillis au pied du terril 45 situé derrière le bâtiment d'entreprise



5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone N

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

- Landes / bois taillis

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
34//AH/46//	ANNEQUIN	RUE DE BELLENVILLE	26/09/2022	4739	6 000	1,27
330//AH/191// 330//AH/8// 330//AH/301//	FESTUBERT	L AMOUREUX	11/06/2020	5399	8 738	1,62
330//AH/16// 330//AH/19// 330//AH/418// 330//AH/269// 330//AH/11// 330//AH/507// 330//AH/538//	FESTUBERT	L AMOUREUX	19/03/2021	9075	9 933	1,09
330//AH/442//	FESTUBERT	LE MALVAUX	16/11/2020	2302	2 302	1
330//AH/447// 330//AH/318// 330//AH/430// 330//AH/453// 330//AH/452// 330//AH/274// 330//AH/450// 330//AH/408// 330//AH/407// 330//AH/406// 330//AH/458//	FESTUBERT	LE MALVAUX	19/03/2021	16183	16 510	1,02

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
456//AE/53//	HOUCHIN	LE BOIS D HOUCHINELLE	07/02/2023	2506	3 250	1,3
836//AE/106//	VAUDRICOURT	LA FOLIE	10/11/2020	2837	6 000	2,11

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

Compte tenu de l'intérêt de convenance pour l'acquéreur, on retiendra la valeur haute de l'étude de marché ci-dessus arrondie à 2 € / m².

Appliquée aux 525 m², on obtient une valeur de 1050 €

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 1050 €.

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.

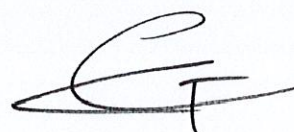
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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