

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

*Le mardi 25 juin 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 19 juin 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert (à partir de la question 17), DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Lélío, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile (à partir de la question 31), LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Joséphine, DELEPINE Michèle, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel (à partir de la question 8), DOUVRY Jean-Marie, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, JURCZYK Jean-François (à partir de la question 13), LECOMTE Maurice, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PHILIPPE Danièle, PRUVOST Marcel, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSÉN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique (à partir de la question 9)*

**PROCURATIONS :**

*BOSSART Steve donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, BERRIER Philibert donne procuration à GACQUERRE Olivier (Jusqu'à la question 16) , SOUILLIART Virginie donne procuration à DUBY Sophie, DUPONT Jean-Michel donne procuration à LAVERSIN Corinne, HENNEBELLE Dominique donne procuration à OGIEZ Gérard, DELETRE Bernard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, DERUELLE Karine donne procuration à PÉDRINI Lélío, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PREVOST Denis donne procuration à SGARD Alain*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*DEBUSNE Emmanuelle, BECUWE Pierre, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, FURGEROT Jean-Marc, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno*

*Monsieur HANNEBICQ Franck est élu Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*

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

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**25 juin 2024**

**FONCIER ET URBANISME**

**CESSION D'UN TERRAIN A LA SOCIÉTÉ GMPI2 - ZONE D'ACTIVITÉS DE LA**  
**PORTE DES FLANDRES A AUCHY LES MINES**

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 Société GMPI2, ayant son siège social à Le Thor (84250), 120 allée du Mistral, représentée par M. Grégory ERNST, Directeur, est une société de génie civil axée sur les travaux spéciaux de béton.

Elle souhaite faire l'acquisition d'un lot de terrain à bâtir sur la zone d'activités de la Porte des Flanches à Auchy-Les-Mines, afin d'y faire construire un atelier de stockage d'environ 1200 m<sup>2</sup> et des bureaux pour environ 300 m<sup>2</sup>, au profit de l'une de ses sociétés, spécialisée dans les travaux de maçonnerie générale, de rénovation, réalisation de sols et de chapes en béton. Une réserve foncière est conservée sur environ 3 000 m<sup>2</sup>, destinée au développement futur de zone de manœuvres et de stockage.

La société prévoit l'implantation d'une vingtaine de salariés en première phase de déploiement et compte sur un développement d'activité permettant de recruter 5 personnes complémentaires pour les besoins du site.

Le terrain est repris au cadastre de la commune d'Auchy-Les-Mines, section AS n°s 215p pour une contenance d'environ 12 500 m<sup>2</sup> environ, sous réserve d'arpentage.

Le terrain a fait l'objet d'une évaluation du pôle domanial en date du 26 mars 2024. Il est proposé de procéder à sa cession au prix de 25 € HT le m<sup>2</sup>, TVA en sus.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Economique et Transition Écologique » du 10 juin 2024, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé au prix de 25 € HT le m<sup>2</sup>, soit un prix total d'environ 312 500 € HT, TVA en sus, au profit de la SAS GMPI2, 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 Aymeric BREVIERE, notaire à Haisnes.»

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 Auchy-Les-Mines, cadastré AS n°215p, pour une contenance d'environ 12 500 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage, au profit de la SAS GMPI2, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 25 € HT le m<sup>2</sup>, soit un prix total d'environ 312 500 € 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 Aymeric BREVIERE, notaire à Haisnes.

**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 : - 2 JUIL. 2024

Et de la publication le : - 2 JUIL. 2024  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques  
Pôle d'évaluation domaniale du Pas-de-Calais  
5, rue du Docteur Brassart  
BP 30015  
62064 ARRAS CEDEX  
Courriel : [ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 26/03/2024

Le Directeur départemental des Finances  
publiques

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : *Hugues Fourrier*  
Courriel : [hugues.fourrier@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:hugues.fourrier@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 91 80 11 06

CA DE BETHUNE-BRUAY-ARTOIS-LYS-ROMANE

Réf DS:16327907  
Réf OSE :2024-62051-12590

**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

*Adresse du bien :* Avenue Pablo Neruda 62138 Auchy-les-Mines - ZA de la Porte des Flandres

*Valeur :* 250 000 € - hors taxes et hors droits -  
*assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

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 et sans justification particulière.

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.

## 1 - CONSULTANT : COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par : Mme Le Roux

Vos Réf : Cession GMPI 2 - Parc de la Porte des Flandres - AUCHY LES MINES

## 2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

de consultation :	16/02
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/03

## 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 :

- Votre demande : « Cession a la société GMPI 2 d'un terrain à bâtir sur la ZA Porte des Flandres à Auchy-les-Mines. » - « Cession d'une superficie d'environ 12 500m<sup>2</sup> à extraire de la parcelle AS n°215p d'une superficie totale de 38 027m<sup>2</sup> pour un projet de construction d'un bâtiment à usage professionnel. »

---

- Avis antérieurs ou connexes : 2017 / 2018 / 2021 / 2022 / 2023

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

**4 - DESCRIPTION DU BIEN** (SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

**4.1. Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau**

- Une parcelle de terrain aménagée et viabilisée située dans une zone d'activités économiques.
- Voirie et Réseau : présents, la nature des réseaux existants n'est pas précisée.

**4.2. Références cadastrales**

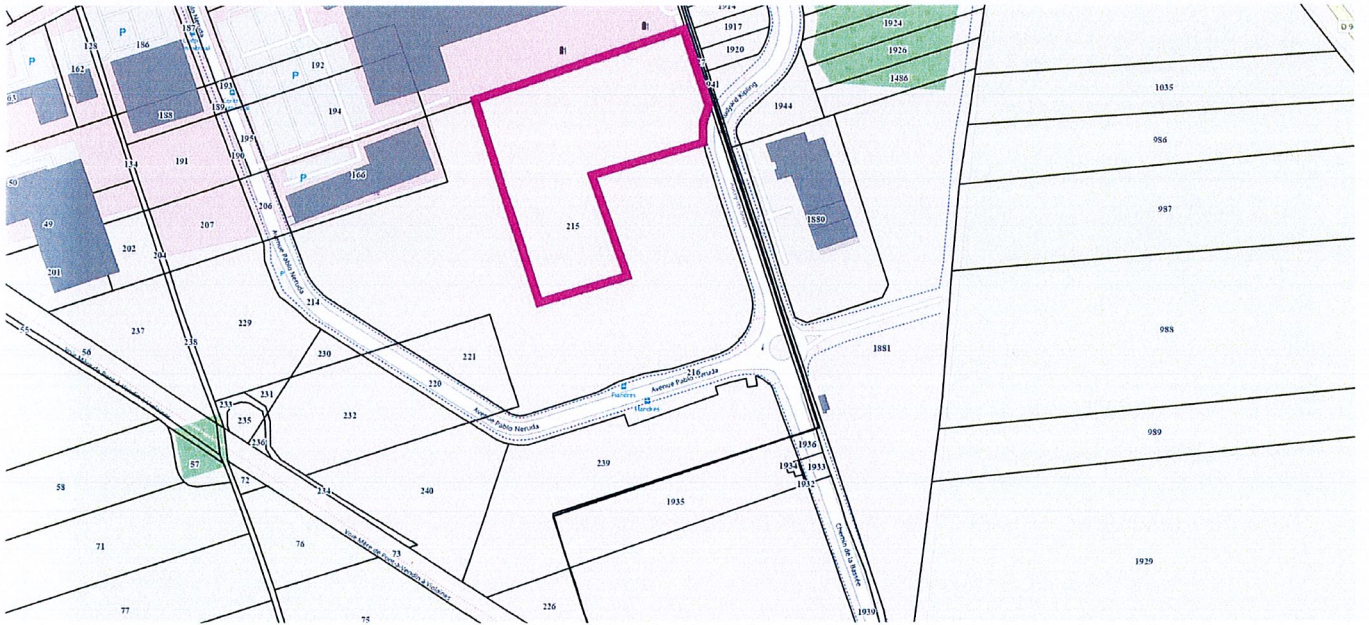
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la Parcelle	Nature réelle
Auchy-les-Mines	AS 215p	Z.A Porte des Flandres	12 500m <sup>2</sup>	Parcelle de terrain aménagée et viabilisée située dans une zone d'activités économiques destinée à recevoir des activités à vocation artisanales. Les parcelles de terrains à céder sont situées en deuxième rideau de la zone.



### 4.3. Descriptif

- 12 500m<sup>2</sup> a extraire de la parcelle AS n°215p
- La parcelle de terrain à céder est située en deuxième rideau de la zone.





## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : la CABBALR
- Origine de propriété : ancienne/non renseignée

### 5.2. Conditions d'occupation

- situation libre ou non : libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

- Identification du zonage au PLU : 1AUB
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :  
zone spécifique non équipée ou partiellement équipée, réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques.
- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-
- Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

### 6.2.Date de référence et règles applicables : sans objet

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

- Méthode par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

### 8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison :

- TAB en zone économique

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	08/11/2022	Violaines / la cochiette	AD 170	8443m <sup>2</sup>	1Aub	145 641	17,25	TAB / Zone d'Activités
2	07/10/2022	Violaines / rue de Rétuy	AT 91	2508m <sup>2</sup>	1Aub	50 160	20	TAB / Zone d'Activités artisanale et commerciale du Rétuy ZA bordant une zone commerciale comme le bien évalué et une zone d'habitation.
3	02/12/2021	Violaines / le château mille briques	AE 314-316	15 917m <sup>2</sup>	UE	286 395	18	TAB / Zone d'Activités
4	27/06/2023	Auchy-les-Mines / le marais est / ZA Portes des Flandres	AS 230-232-234-236-240	12052m <sup>2</sup>	1Aub	241 040	20	TAB / Z.A de la Porte des Flandres (CABBALR/Distrinor)
						moyenne	18,81	
						dominante	19	

### 8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

- Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

- L'étude de marché des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 17,25 et 20 €/m<sup>2</sup>.
- On observe une échelle de valeurs relativement homogène, faisant ressortir une valeur médiane/dominante de 19 €/m<sup>2</sup> et une moyenne de 18,81€/m<sup>2</sup>.
- Avis connexes et demandes connexes de la CABBALR faites sur cette même zone pour des parcelles dans une configuration identique : 20€/m<sup>2</sup>
- Le dernier avis formulé par le service est le n°2023-62051-62489, enregistré sous le n°13756536 de la plate-forme Démarches Simplifiées pour la parcelle AS 215p – valeur retenue 20€/m<sup>2</sup>
- Le terme 4 (20€/m<sup>2</sup>) est une transaction récente ds cette zone de la Porte des Flandres. Les parcelles de terrains cédées sont situées en deuxième rideau de la zone, comme la(-es) parcelle(s) à évaluer.
- Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré à hauteur de 20 €/m<sup>2</sup>, soit sur une base adaptée au contexte.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

[Cession]

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 250 000 €. (arrondie)

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 225 000 € (arrondie).][maximale d'acquisition sans justification particulière à € (arrondie).]

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 et sans justification particulière.

**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 12 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.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis 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.

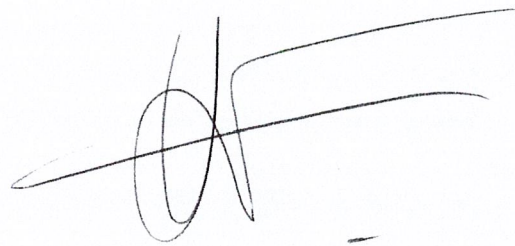
## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

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 et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Fourrier Hugues  
Inspecteur