

-----  
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

*Le mardi 4 mars 2025, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la Salle Olof Palme, 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 26 février 2025, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Lélío, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique (à partir de la question 9) , GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DELBECQUE Benoît, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme (à partir de la question 5), DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, HERBAUT Emmanuel, LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKE Jean-Marie, MALBRANQUE Gérard, MARIINI Laetitia, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothée, PAJOT Ludovic, PHILIPPE Danièle, PICQUE Arnaud, PRUVOST Marcel, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique*

**PROCURATIONS :**

*DEBAS Gregory donne procuration à GACQUERRE Olivier, DELANNOY Alain donne procuration à DELECOURT Dominique, DUBY Sophie donne procuration à SOUILLIART Virginie, BERTOUX Maryse donne procuration à GIBSON Pierre-Emmanuel, DECOURCELLE Catherine donne procuration à OGIEZ Gérard, DERUELLE Karine donne procuration à LEMOINE Jacky, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, JURCZYK Jean-François donne procuration à LECONTE Maurice, PREVOST Denis donne procuration à MACKE Jean-Marie*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*BERRIER Philibert, DEBUSNE Emmanuelle, BECUWE Pierre, BERTIER Jacky, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Josephe, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno*

*Monsieur THELLIER David est élu Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*

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

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**4 mars 2025**

**FONCIER ET URBANISME**

**PARC D'ACTIVITES DU MOULIN A BEUVRY - CESSION D'UN TERRAIN AU**  
**PROFIT DU CABINET D'EXPERT COMPTABLE LECOCQ**

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 06 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.

Le Cabinet d'expert-comptable LECOCQ, ayant son siège à Oblinghem (62920), 6 rue du 8 mai, représenté par Monsieur Anthony LECOCQ, gérant, souhaite s'implanter sur la zone d'activités du Parc du Moulin à Beuvry. En effet, les locaux du cabinet d'expertise ne sont pas adaptés à l'accueil du public et des employés et le stockage des documents de comptabilité n'est pas optimisé.

Le porteur de projet souhaite construire un bâtiment tertiaire, conforme aux dernières normes environnementales et de qualité architecturale.

Il sera érigé sur deux niveaux (RDC + étage) avec une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>, et pourra accueillir une dizaine d'employés.

Le terrain est repris au cadastre section AZ n° 275p et 298p, pour une surface d'environ 1 260 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage.

Il est proposé de procéder à la cession dudit terrain au prix de 20 € HT le m<sup>2</sup>, TVA en sus, conformément à l'avis rendu par le pôle d'évaluations domaniales en date du 04 décembre 2024.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Economique et Transition Écologique » du 03 février 2025, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé au prix de 20 € HT le m<sup>2</sup>, soit un prix total d'environ 25 200 € HT, TVA en sus, au profit du Cabinet d'expert comptable LECOCQ, 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. Les frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur. »

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° 275p et 298p, pour une surface d'environ 1 260 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage, au profit du Cabinet d'expert comptable LECOCQ, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 20 € HT le m<sup>2</sup>, soit un prix total d'environ 25 200 € 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. Les frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur.

**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 au recueil des actes administratifs de la collectivité.

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 : - **6 MARS 2025**

Et de la publication le : - **7 MARS 2025**  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,



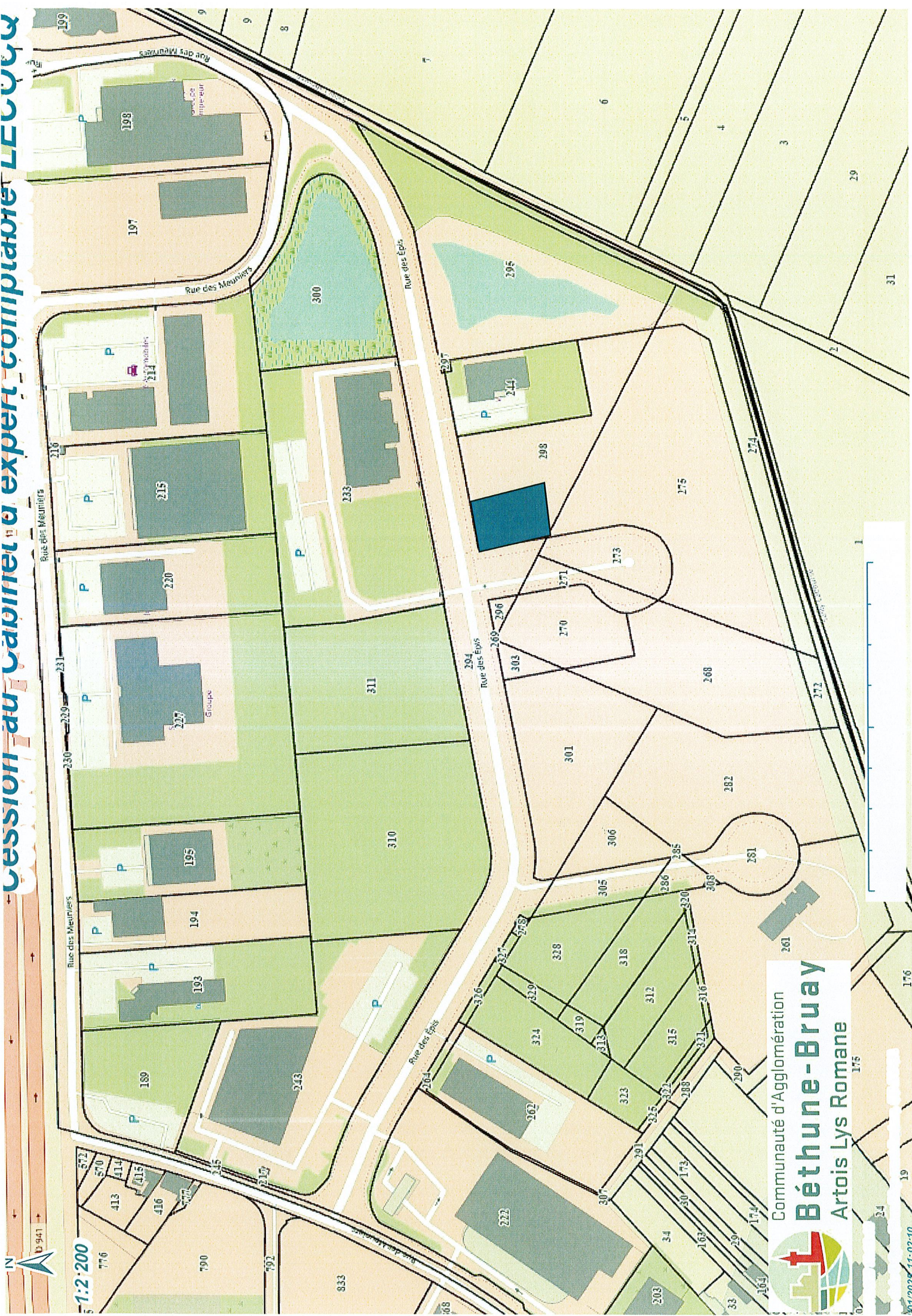
**LAVERSIN Corinne**



**LAVERSIN Corinne**



1:2 200



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

Direction Générale des Finances Publiques

Le 4 décembre 2024

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

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](mailto:franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 21048267

Réf OSE : 2024-62126-85302

## 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 de 1260 m <sup>2</sup> cadastré AZ n°275p et 298p
<i>Adresse du bien :</i>	Parc d'Activités du Moulin 62660 Beuvry
<i>Valeur :</i>	25 200 € 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 :	22/11/2024
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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

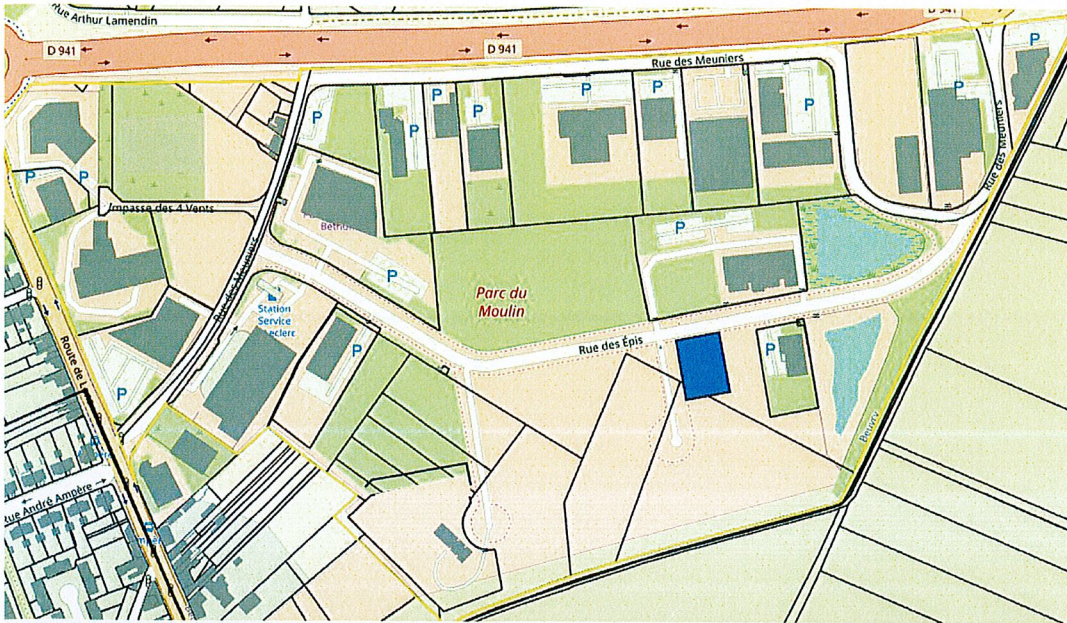
Cession du terrain décrit ci-dessous pour un projet de construction d'un cabinet comptable. Le prix de cession envisagé se chiffre à 20 €HT/m<sup>2</sup>

<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	AZ n°275p et 298p	Parc d'Activites du Moulin	Environ 1260 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir situé en seconde zone dans le parc d'activités du Moulin





## 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

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
13/03/20	beuvry	Az 264 262	3995	79 900	20,0
31/05/17	beuvry	AZ 241 244	2466	49 240	20,0
18/09/15	beuvry	Az 178	4521	70 000	15,5

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

Au vu de l'étude de marché ci-dessus et notamment des dernières transactions réalisées dans cette zone, peut être retenue une valeur de 20 € Ht / m<sup>2</sup>.

Appliquée aux 1260 m<sup>2</sup>, on obtient une valeur de 25 200 € 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 25 200 €.

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.

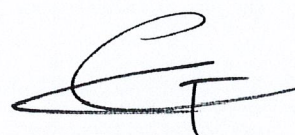
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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