Dépar	ten	nei	nt	du	Pa	lS-C	le-	Ca	lais

Extrait du Registre des Délibérations

Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

<u>COMMUNAUTE</u> -00000-- <u>D'AGGLOMERATION</u> DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

Le mardi 11 avril 2023, 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 5 avril 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS:

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Lélio, CHRETIEN Bruno, COCO Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DEPAEUW Didier, DRUMEZ Philippe (à partir de la question 3), DUBY Sophie, DUCROCO Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel (à partir de la question 3), EDOUARD Eric, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel (à partir de la question 12), LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CLAIRET Dany, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELEPINE Michèle, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DESSE JeanMichel, DOUVRY Jean-Marie, FLAJOLET André, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René (à partir de la question 4), JURCZYK Jean-François (à partir de la question 11), LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKE Jean-Marie, MAESEELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUVOST Marcel (à partir de la question 8), ROBIQUET Tanguy (à partir de la question 2), SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique (à partir de la question 7)

PROCURATIONS:

BOSSART Steve donne procuration à LECONTE Maurice, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, SELIN Pierre donne procuration à DEROUBAIX Hervé, BERTIER Jacky donne procuration à PÉDRINI Lélio, CRETEL Didier donne procuration à PICQUE Arnaud, DASSONVAL Michel donne procuration à HOCQ René (à partir de la question 4), DESQUIRET Christophe donne procuration à MEYFROIDT Sylvie, DUPONT Yves donne procuration à LEGRAND Jean-Michel, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, PHILIPPE Danièle donne procuration à VOISEUX Dominique(à partir de la question 7)

ETAIENT ABSENTS EXCUSES:

DEBUSNE Emmanuelle, DELECOURT Dominique, BECUWE Pierre, BOUVART Guy, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, CLEMENT Jean-Pierre, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Josephe, DELETRE Bernard, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, OPIGEZ Dorothée, QUESTE Dominique, TAILLY Gilles

La séance est ouverte



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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE 11 avril 2023

FONCIER ET URBANISME

ZONE DE MAZINGHEM - CESSION DE TERRAIN AU PROFIT DE LA SOCIETE REA TRAVAUX PUBLICS

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le Projet de Territoire, approuvé par délibération n°CC2022/136 du Conseil Communautaire du 6 décembre 2022 :

Priorité 4 : Accélérer les dynamiques de transition économique ;

Enjeu : Développer l'attractivité du territoire pour favoriser l'implantation et le développement des entreprises.

La société REA TRAVAUX PUBLICS, spécialisée dans les travaux de terrassements courants et travaux préparatoires, dont le siège se situe à Mazinghem (62120), 111 rue de l'Avenir, représentée par Monsieur Kévin GEERAERT, souhaite faire l'acquisition des terrains cadastrés section C n°313 et 314 sis à Mazinghem, d'une superficie de 5 973 m², sous réserve d'arpentage, dans le cadre de son projet d'implantation.

En effet, la société REA TRAVAUX PUBLICS, créée en 2019, envisage la construction d'un bâtiment de 792 m², à usage de bureaux et d'ateliers.

La société travaille dans un rayon de 30 kms environ autour de Mazinghem et s'adresse tant à une clientèle de particuliers que de professionnels, pour tous travaux publics et de terrassement. La société créée par M. Kevin GEEREART comptabilise aujourd'hui 7 salariés. Grâce au développement de l'activité et à la mise en œuvre de nouveaux procédés liés au recyclage, la société envisage de développer son chiffre d'affaires et de recruter ainsi de nouveaux salariés.

Le bâtiment sera composé d'une partie bureaux de 300 m² environ et d'une partie ateliers de 500 m². Une cour de stockage matériaux fermée sera également réalisée sur l'arrière du site, permettant ainsi à l'entreprise de répondre à cette nouvelle demande des clients.

Il est proposé une cession au prix de 12 € HT du m², TVA en sus, conformément à l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 3 mars 2023.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Économique et Transition Écologique » du 03 avril 2023, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession des terrains susvisés, aux conditions reprises ci-dessus, TVA en sus, au profit de la société REA TRAVAUX PUBLICS ou de toute autre personne physique ou morale qui se substituerait à elle, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer un compromis de vente, puis l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître OBIN, notaire à Lillers. »

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,

<u>DECIDE</u> la cession des terrains sis à Mazinghem, cadastré section C n°313 et 314, d'une superficie de 5 973 m², sous réserve d'arpentage, au profit de la société REA TRAVAUX PUBLICS ou de toute autre personne physique ou morale qui se substituerait à elle, au prix de 12 € HT du m², TVA en sus.

<u>AUTORISE</u> le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer un compromis de vente, puis l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître OBIN, notaire à Lillers.

<u>PRECISE</u> 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,

LAVERSIN Corinne

Certifié exécutoire par le Président Compte tenu de la réception en Sous-préfecture le : 1 4 AVR. 2023

Et de la publication le : 17 AVR. 2023 Par délégation du Président,

a Vice-présidente délégyée,

AVERSIN Corinne

CESSION DE TERRAINS AU PROFIT DE LA SAS REA TRAVAUX PUBLICS Zone de Mazinghem (exter (5973 m² sous réserve d'arpentage) Emprise approximative à céder Limites de zone

ZONE DE MAZINGHEM



Égalité Fraternité



Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-

Calais

Pôle d'évaluation domaniale 5 rue du Docteur Brassart

téléphone: 03 21 23 68 00

mél.: ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

62034 Arras cedex

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK Courriel: sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone: 03 21 64 47 01

Réf DS: 11367934

Réf OSE 2023-62564-09982

Le 03/03/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques du Pas-de-Calais

à

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE HOTEL COMMUNAUTAIRE 100 AV DE LONDRES BP40548 62400 BETHUNE

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 : Emprise foncière non bâtie de 5 973m²

Adresse du bien : Espace d'Activites 62120 Mazinghem

71 676 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge Valeur:

d'appréciation de 10 %

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.

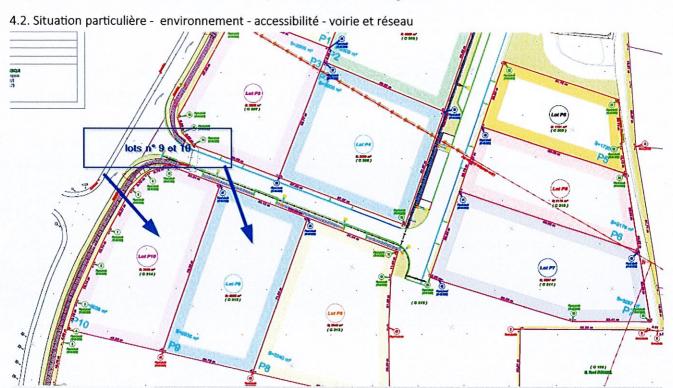
1 - SERVICE CO	NSULTANT					
	Communauté d'agglomérations Artois Béthune Bruay Lys Artois Romane (CAAB	ALR)				
affaire suivie par : Mi	me Amandine CREPEL					
2 - DATE						
de consultation : 06/	02/2023					
de délai négocié :						
de visite:						
de dossier en état :0	6/02/2023					
3 - OPÉRATION	I SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE					
3.1. Nature de l'opér	ration					
Cession :						
Acquisition :	amiable					
	par voie de préemption par voie d'expropriation					
Prise à bail :						
Autre opération :						
3.2. Nature de la sais	sine					
Réglementaire :	\boxtimes					
Facultative mais rép 13 décembre 2016¹						
Autre évaluation fac						
3.3. Projet et prix en	visagé					
La CABBALR souhaite	e vendre à la société REA TRAVAUX PUBLICS un terrain d'environ 5 973 m², situ	ié sur la commune d				
	a construction d'un bâtiment de 1 000 m $^{\mathrm{2}}$ à usage de bureaux et d'ateliers .					
Le prix envisagé est	de 12€/HT du m².					

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Emprise foncière située dans l'extension de l'espace d'activités à Mazinghem



4.3. Références Cadastrales

Cadastre en cours d'actualisation : Une réunion de parcelles a été nécessaire, préalablement à la subdivision en lots.

Les parcelles C n°154, 155, 156, 157, 158, 159, 208, 230, 232, 235, 238, 241, 244, 247, 250, 253 et 273 ont donc été réunies en C n°304.

La parcelle C n°304 a ensuite été divisée en plusieurs lots (10) et renumérotée. Ici, il s'agit d'évaluer les lots en cours de cession P9 et P10, nouvellement cadastrés C n°313 et 314.

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir constitué des lots 9 et 10



4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAABALR

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone 1AUe du PLUI Artois Flandres : zone à caractère naturel destinée à une urbanisation à court ou moyen terme pour des activités économiques.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de référence

Une recherche de terrains en zone à vocation économique a été réalisée sur un périmètre géographique de 10 km

Étude de marché réalisée à partir des applications « estimer un bien » et de la « Banque Nationale des Données Patrimoniales(BNDP) »

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	urbanisme	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	observations
188//ZE/169//	BURBURE	LE CHAMP PIRONNE	16/11/2021	zone UE	4689	56 268	12	terrain zone activité
188//ZE/170//								
188//ZE/168//	BURBURE	LE CHAMP PIRONNE	10/05/2022	zone UE	2157	25 884	12	terrain zone activité
516//AL/768//	LILLERS	HAMEAU DE LA HAYE	17/05/2022	zone Uec PLU	8272	103 400	12,5	terrain zone activité
516//AL/769//								
516//AM/804//	LILLERS	LE MOULIN ROUGE	11/01/2022	zone Uec PLU	2263	38 471	17	terrain zone activité
516//AM/801//								
564//C/279//	MAZINGHEM	SOUS LA RUE DES PRES	18/06/2019	zone 1AUe	2233	17 864	8	terrain zone activité
564//C/274//								
						Moyenne	12,3	
						Médiane	12	

8.1.2. Autres sources

8.2. Analyse et arbitrage du service - valeurs retenues

L'emprise foncière à évaluer constitue un terrain à bâtir situé en zone d'activité, il sera destiné à accueillir un immeuble à usage de bureaux et d'atelier

Une transaction apparaît intéressante en l'espèce, celle du 18/06/2019 située juste en face de l'emprise foncière à évaluer. Cette transaction s'est réalisée au prix de 8 € HT du m².

Cependant compte tenu de l'ancienneté de la transaction et de la valeur dominante, il est proposé de retenir un prix de 12 € HT/m².

Il s'ensuit l'estimation suivante :

5 973 m² x 12 € HT = 71 676 € 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 71 676 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 64 500 € (valeur arrondie)

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

12 - 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.

13 - 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.

<u>Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis</u> formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public<u>, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.</u>

Pour le Directeur et par délégation,

Sébastien PIECHOWIAK
Inspecteur des Finances Publiques

