

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

*Le mardi 16 décembre 2025, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, en l'Hôtel Communautaire 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 10 décembre 2025, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, PÉDRINI Léo (à partir de la question n°17), COCQ Bertrand, DEPAEUW Didier, DRUMETZ Philippe (à partir de la question n°2), DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique (à partir de la question n°2), GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MACKÉ Jean-Marie, MANNESSIEZ Danielle, MARIINI Laetitia, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, BECUWE Pierre, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CANLERS Guy, CRETEL Didier, DECOURCELLE Catherine, DELBECQUE Benoît, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, JURCZYK Jean-François (à partir de la question n°3), LECOCQ Bernadette, LECOMTE Maurice, LELEU Bertrand, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PHILIPPE Danièle, PREVOST Denis, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, TOMMASI Céline, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique*

**PROCURATIONS :**

*GAQUÈRE Raymond donne procuration à DEPAEUW Didier, DAGBERT Julien donne procuration à BOSSART Steve, SOUILLIART Virginie donne procuration à MULLET Rosemonde, IDZIAK Ludovic donne procuration à DEROUBAIX Hervé, PÉDRINI Léo donne procuration à LAVERSIN Corinne (jusqu'à la question n°16), CHRETIEN Bruno donne procuration à THELLIER David, DELANNOY Alain donne procuration à LECONTE Maurice, DELECOURT Dominique donne procuration à DUPONT Jean-Michel, BARROIS Alain donne procuration à LECOCQ Bernadette, DEBAECKER Olivier donne procuration à DUHAMEL Marie-Claude, DEMULIER Jérôme donne procuration à JURCZYK Jean-François (à partir de la question n°3), DERUELLE Karine donne procuration à LEMOINE Jacky, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, MALBRANQUE Gérard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, OPIGEZ Dorothee donne procuration à PHILIPPE Danièle, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*DEBUSNE Emmanuelle, ALLEMAN Joëlle, BAUVAIS-TASSEZ Sylvie, BRAEM Christel, CARRE Nicolas, CASTELL Jean-François, CLAIRET Dany, COCQ Marcel, DASSONVAL Michel, DELANNOY Marie-Josephe, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DERICQUEBOURG Daniel, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, LEGRAND Jean-Michel, LEVENT Isabelle, LOISON Jasmine, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PAJOT Ludovic, PICQUE Arnaud, PRUD'HOMME Sandrine, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno*

*Monsieur DUPONT Jean-Michel est élu Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*



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

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**16 décembre 2025**

**FONCIER ET URBANISME**

**ZONE D'ACTIVITES DU MONT DE COCAGNE A ISBERGUES**  
**CESSION D'UN TERRAIN A LA SCI LIGA**

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.

La Société NOURRY, entreprise de construction et rénovation d'aménagement intérieur et extérieur est implantée depuis 1968 sur la commune d'Isbergues, rue Roger Salengro.

La Société souhaite déménager son activité sur la zone du Mont de Cocagne à Isbergues, afin d'y construire un bâtiment comprenant une partie bureaux de 1 080 m² sur trois niveaux, une partie showroom de 450 m² et une zone de stockage de 860 m², le tout représentant une emprise totale au sol de 1 885 m².

La Société emploie actuellement 70 salariés et connaît une progression constante de son chiffre d'affaires. Elle prévoit d'atteindre un effectif de 200 personnes d'ici 7 ans.

Le terrain est repris au cadastre de la commune d'Isbergues, section ZB n°s 91 pour partie et 95 pour environ 8 100 m² sous réserve d'arpentage.

L'acquisition du terrain sera réalisée par la SCI LIGA, société de gestion immobilière de l'entreprise, représentée par Monsieur Guillaume LEBLOIS et Monsieur Alexandre IMMIG, gérants associés, ayant son siège à Isbergues (62330), 265 rue Roger Salengro, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait.

Le terrain a fait l'objet d'une évaluation par le pôle d'évaluation domaniale du 28 février 2025. Il est proposé de procéder à la cession dudit terrain au prix de 15 € HT le m², TVA en sus.



Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Économique et Transition Écologique » du 08 décembre 2025, il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé au prix de 15 € HT le m<sup>2</sup>, soit un prix total d'environ 121 500 € HT, TVA en sus, sous réserve d'arpentage, au profit de la SCI LIGA, 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 Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune. »

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 Isbergues, cadastré ZB n°s 91 pour partie et 95, pour une surface d'environ 8 100 m<sup>2</sup> sous réserve d'arpentage, au profit de la SCI LIGA, ayant son siège à Isbergues (62330), 265 rue Roger Salengro, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 15 € HT le m<sup>2</sup>, soit un prix total d'environ 121 500 € 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 Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune.

**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 : **17 DEC. 2025**

Et de la publication le : **19 DEC. 2025**  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,



**LAVERGNE** Corinne



**LAVERGNE** Corinne

# Zone d'activités d'Isbergues - Cession à la SCI LIGA



1 : 2 257

← Emprise cédée

Zone du Mont  
de Cocagne  
(extension)

Zone du Mont  
de Cocagne



Communauté d'Agglomération

**Béthune-Bruay**

Artois Lys Romane

0 0,04 0,07 0,14 km

2 octobre 2025

D 187 E1

D 188

D 187 E1

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/02/2025

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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hugues Fourier

Courriel : hugues.fourrier@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 91 80 11 06

CA DE BETHUNE-BRUAY-ARTOIS-LYS-ROMANE

Réf DS:22597765

Réf OSE :2025-62473-14088

## 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 situé dans une zone d'activités

*Adresse du bien :*

Rue du Mont de Cocagne à Isbergues

*Valeur :*

103 200 € - 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. : Le Mont de Cocagne à ISBERGUES / Cession à la Société NOURRY

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

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

de consultation :	21/02
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**

**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input 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 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 :**

- La demande exprimée est la suivante : Cession à la Société NOURRY d'un terrain situé sur la zone d'activités du Mont de Cocagne à ISBERGUES

-

<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

- Dans une zone d'activités, cession d'un lot d'une superficie approximative de 8 600 m<sup>2</sup> pour la construction de bureaux et d'un entrepôt de stockage d'une superficie de 1 800 m<sup>2</sup>.

- La zone est excentrée et accessible depuis 2 routes départementales.

- Voirie et Réseau : présents

### 4.2. Références cadastrales

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

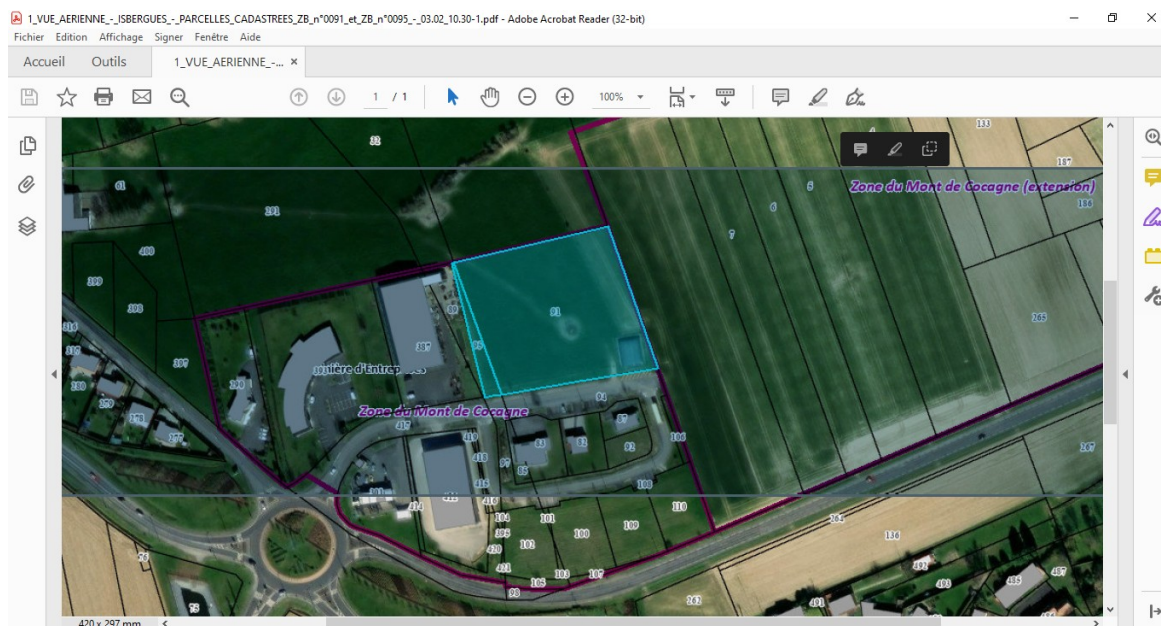
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la Parcelle	Nature réelle
Isbergues	ZB n°s 91p et 95	Z.A. du Mont de cocagne	8 600m <sup>2</sup>	- Une unité foncière à usage de terrain à bâtir viabilisée et aménagée en zone d'activités économiques communautaires

-

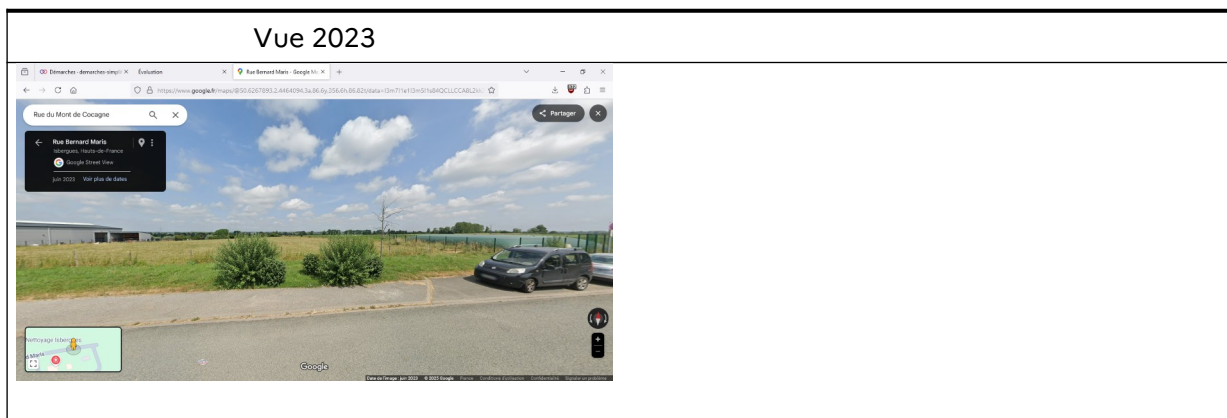
### 4.3. Descriptif :

- vues ci-dessous de l'emprise à évaluer :

- D'autres lots restent disponibles.







#### 4.4. Surfaces du bâti (sous réserves d'un relevé par un géomètre expert)

- sans objet

### 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 : UE
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :

*Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales. Cette zone d'activités est destinée à regrouper des établissements dont la présence est admissible au voisinage des quartiers d'habitation.*

- 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) : ZAC

#### 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 en € HT

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total € HT	Prix/m²	Nature de bien
188//ZE/169// 188//ZE/170//	BURBURE	LE CHAMP PIRONNE	16/11/2021	4689	56 268	12	Terrain à bâtir Zone des ALLOTS JEAN
188//ZE/168//	BURBURE	LE CHAMP PIRONNE	10/05/2022	2157	25.884	12	Terrain à bâtir ZAE Les Allots Jean
516//AL/768// 516//AL/769//	LILLERS	HAMEAU DE LA HAYE	17/05/2022	8272	103 400	12,5	Terrain à bâtir Parc de la Haye

#### 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 en € HT

- L'étude de marché est élargie, compte tenu de l'absence de transaction récente dans cette zone d'activité du Mont de Cocagne.
- L'étude de marché des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 12 et 12,5 €/m².
- On observe une échelle de valeurs homogène faisant ressortir une valeur dominante de 12 €/m² et une moyenne de 12,17 €/m².
- Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré à hauteur de 12 €/m², 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 103 200 €.

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 92 900 €.][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 a large, stylized 'H' followed by a horizontal line extending to the right.

Fourrier Hugues  
Inspecteur