Département du Pas-de-Calais

Arrondissement de BETHUNE

Extrait du Registre des Délibérations

du Bureau Communautaire

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

-ooOoo---

Le mardi 23 juin 2026, 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 17 juin 2026, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LEMOINE Jacky, DEROUBAIX Hervé, SCAILLIEREZ Philippe, MACKE Jean-Marie, CARRÉ Nicolas, THELLIER David, MARIINI Laëtitia, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, MARCELLAK Serge, BASSOM Françoise, BECUWE Pierre, BIALON Perrine, CASTELL Jean-François, COCQ Bertrand, DARRAS Sébastien, DECOURCELLE Catherine, DELBECQUE Benoît, DUBY Sophie, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, FIGENWALD Arnaud, GIBSON Pierre-Emmanuel, JOMBART Simon, JURCZYK Jean-François, LECLERCQ Odile, LOISON Jasmine (à partir de la question 5), MULLET Rosemonde, OPIGEZ Dorothée, PETIT Céline, POIRÉ Laurent, ROSE Sylvie, STACH Grégory, BARROIS Alain, BRAEM Christel, CARPENTIER Arnaud, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DA SILVA Franck, DEBAECKER Olivier, DELEPINE Michèle, DÉON Fabrice, DERICQUEBOURG Daniel, DESCAMPS Nicolas, DESSE Jean-Michel (à partir de la question 4), DUBOIS Bruno, DUCROCQ Alain, ÉRALDI Raphaël, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HARLÉ Martine, LECOCQ Bernadette, MARLES Michel, MOREAU Mason, MORIEN Patrick, PATOUX Gauthier, PATOUX Joël, PÉREIRA Fabrice, PONCHANT Béatrice (à partir de la question 2), PRUVOST Marcel, SÉBERT Géraldine, THIRY Steven, VERWAERDE Patrick (à partir de la question 5), VOISEUX Dominique, WILLERY Ludovic, ZAJAC Monique

PROCURATIONS :

DAGBERT Julien donne procuration à LEMOINE Jacky, DEPAEUW Didier donne procuration à MACKE Jean-Marie, GAQUÈRE Raymond donne procuration à BECUWE Pierre, DELPLACE Jean-François donne procuration à COCQ Bertrand, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HENNEBELLE André donne procuration à LECONTE Maurice, MONTEWIS Arnaud donne procuration à PRUVOST Marcel, PAJOT Ludovic donne procuration à MOREAU Mason, PHILIPPE Danièle donne procuration à VOISEUX Dominique, SGARD Alain donne procuration à VERWAERDE Patrick (à partir de la question 5), TRACHÉ Bruno donne procuration à DUPONT Jean-Michel

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

SOUILLIART Virginie, FOUCAULT Grégory, ROBIQUET Tanguy, BAJEUX Alain, BAUVAIS-TASSEZ Sylvie, BERTIER Jacky, BLOQUET Perrine, BRÉHON Jean-Charles, DELECOURT Dominique, FLAHAUT Jacques, GAUTIER Odile, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, LECOMTE Alexis, LEGRAND Jean-Michel, MASSART Yvon, PÉDRINI Lélio, PICQUE Arnaud, PREIN Eric, PRÉVOST Denis

Monsieur THIRY Steven est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

N° 2026/BC022

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
23 juin 2026

FONCIER, URBANISME, SCOT ET PLUIH

ZONE D'ACTIVITES DU MONT DE COCAGNE A ISBERGUES CESSION D'UN TERRAIN A LA SOCIETE PK CONTROLE

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 PK CONTROLE, société par actions simplifiée, ayant son siège social à Isbergues (62330), 5412 rue Bernard Maris, représentée par son Président, Monsieur Pascal WYCKAERT, exerce une activité de contrôle technique de tous types de véhicules.

Actuellement implantée sur la zone du Mont de Cocagne en tant que locataire, Monsieur WYCKAERT souhaite développer son activité et devenir propriétaire de son bâtiment.

Cette implantation permettra de maintenir ce centre de contrôle technique sur la zone d'activité et d'employer 3 personnes (2 mécaniciens et 1 contrôleur) dans un premier temps, avant d'embaucher d'autres personnes à terme en fonction du développement de l'activité d'ici 3 ans.

Ce terrain à bâtir est repris au cadastre de la commune d'Isbergues, section ZB n°110, pour une contenance cadastrale totale de 1369 m².

Il est proposé de procéder à la cession dudit terrain au prix de 15 € HT le m², TVA en sus conformément à l'avis rendu par le pôle d'évaluation domaniale du 09 juin 2026.

Il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé au prix de 15 € HT le m², soit un prix total de 20 535 € HT, TVA en sus, au profit de la société PK CONTROLE, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait et d'autoriser le Président, le Vice-président délégué 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 de la délibération du Conseil communautaire du 10 avril 2026 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, section ZB n°110 pour une contenance cadastrale totale de 1369 m², au profit de la société PK CONTROLE, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 15 € HT le m², soit un prix total de 20 535 € HT, TVA en sus.

AUTORISE le Président, le Vice-président délégué 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,
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BÉTHUNE-BRUAY – RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LECONTE Maurice

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : 24 JUIN 2026

Et de la publication le : 24 JUIN 2026
Par délégation du Président,
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BÉTHUNE-BRUAY – RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LECONTE Maurice

ZONE DU MONT DE COCAGNE A ISBERGUES - CESSION A PK CONTROLE – PARCELLE ZB 110



7327

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hugues Fourrier
Courriel : hugues.fourrier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 91 80 11 06

Réf DS:31099417
Réf OSE :2026-62473-31384

Le 09/06/2026

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

à

CA DE BETHUNE-BRUAY-ARTOIS-LYS-ROMANE

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 à Bâtir situé dans une zone d'activités

Adresse du bien : Rue du Mont de Cocagne à Isbergues

Valeur : 20 000 € - 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. : Le Mont de Cocagne à ISBERGUES - Cession à la Société PK CONTROLE

2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

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

de consultation :	12/05
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	--
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	--
du dossier complet :	09/06

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet :

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

-

1 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 de 1 369m² pour la construction d'un contrôle technique (atelier, bureau et accueil clientèle) pour tout véhicule. Le porteur de projet exerce déjà une activité de contrôle technique dans un local loué au sein du Garage des Moulins sur la zone d'activités.

- 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 :

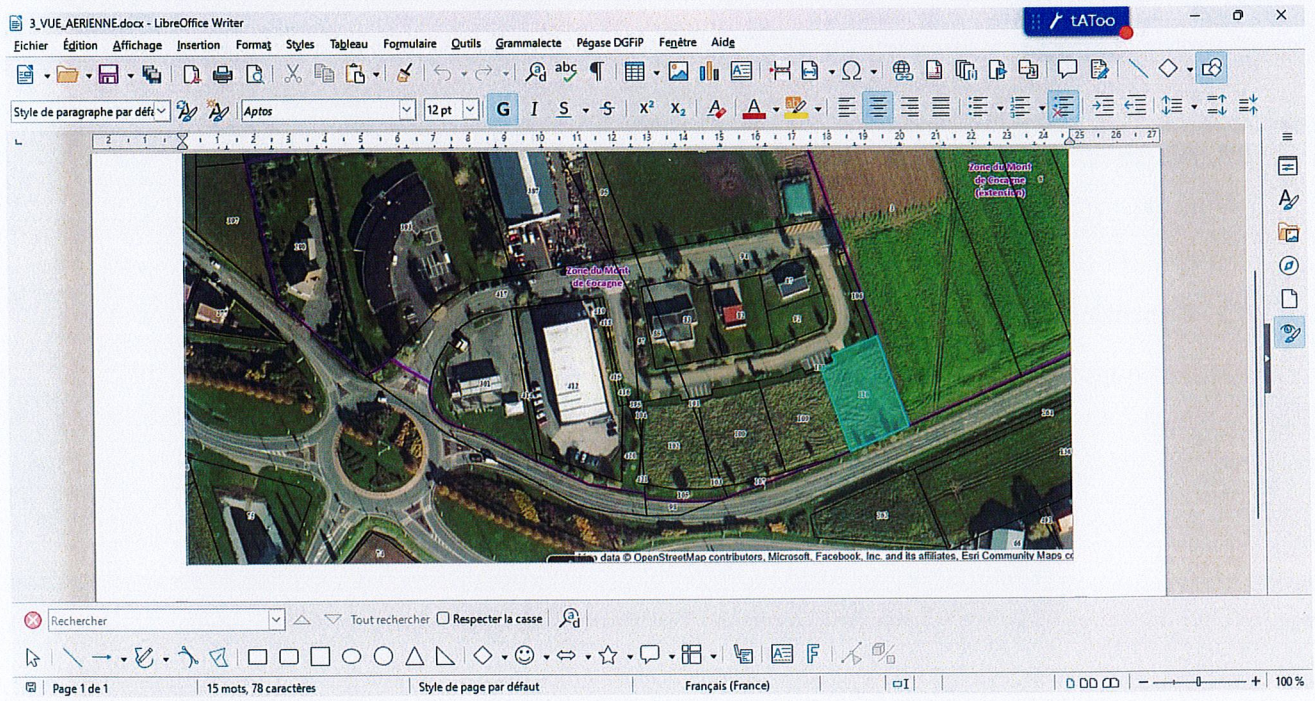
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie *de la Parcelle*	Nature réelle
Isbergues	ZB 110	Z.A. du Mont de cocagne	1 369m²	- Une parcelle à usage de terrain à bâtir viabilisée et aménagée en zone d'activités économiques communautaires

-

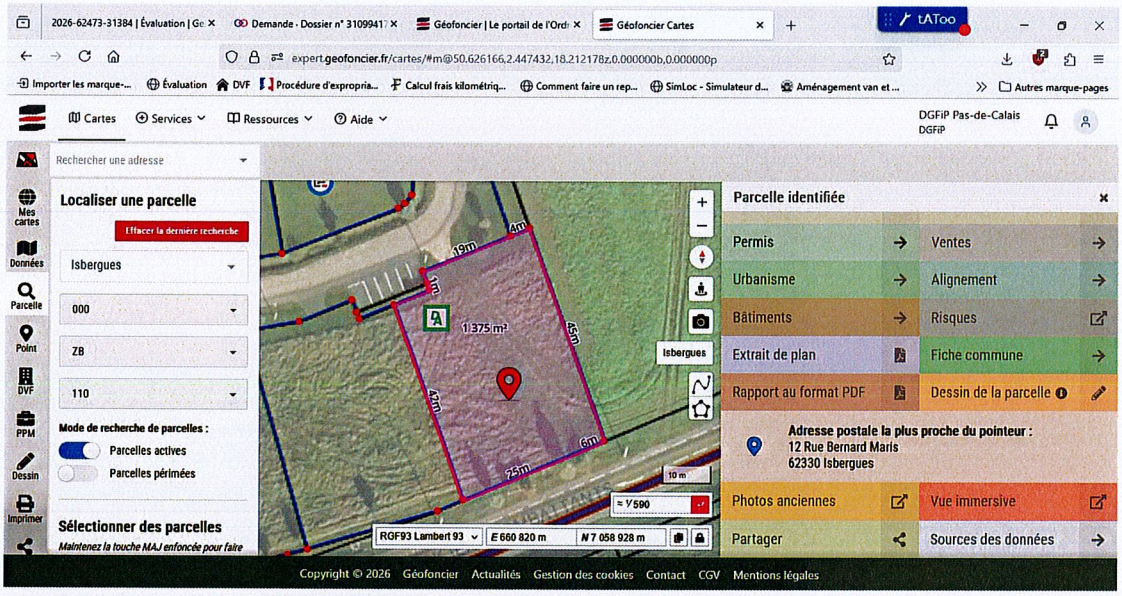
4.3. Descriptif :

- vues ci-dessous de l'emprise à évaluer : (D'autres lots restent disponibles.)

-



- parcelle :



-



-

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 le 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. Cadastrales	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

–

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien
770//AL/184//	SAINT-VENANT	VERS SAINT FLORIS	29/12/2023	1200	17 850	14,88	Terrain en Bâtir en zone UE

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 14,88 €/m².

- On observe une échelle de valeurs faisant ressortir une valeur dominante de 12,25 €/m² et une moyenne de 12,85 €/m².

- Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré à hauteur de 15 €/m², en retenant la transaction sur St-Venant ; compte tenu de la petite contenance de ZB 110 et enfin compte tenu de la délibération du 16/12/2025 publiée le 19/12/2025 (cession de la CABBALR des parcelles ZB 91pp et 95 au prix de 15€HT/m², dans la ZA d'Isbergues)

(15€/m² x 1369m² =20 535€)

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 20 000 €. (montant arrondi)

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 18 000 €.

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.

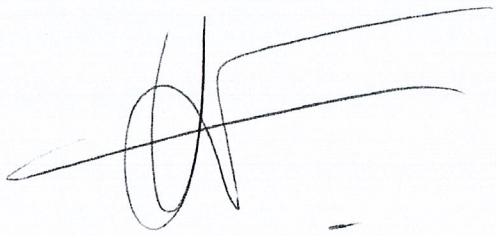
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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,



Fourrier Hugues
Inspecteur

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.