

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

-ooOoo---

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 Lélio (à partir de la question n°17), COCQ Bertrand, DEPAEUW Didier, DRUMEZ 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, MACKE 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 Lélio 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 MACKE Jean-Marie, OPIGEZ Dorothée 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 INDUSTRIELLE N°1 A LABOURSE
CESSION D'UN TERRAIN A LA SCI LOZE IMMOBILIER

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 SCI LOZE IMMOBILIER implantée sur la zone industrielle n°1 à Labourse et représentée par Madame Colette LOZE et Monsieur Jean-Jacques LOZE, gérants associés dont le siège est situé à Noeux-les-Mines (62290), rue Lavoisier, souhaitent acquérir la parcelle située face à leur entreprise, cadastrée section AH n°464, d'une contenance cadastrale de 325 m², en vue d'y aménager un parking pour leurs salariés et sa clientèle.

Le pôle d'évaluation domaniale a évalué la valeur vénale du terrain à 18 € HT le m² dans son avis du 04 août 2025.

La parcelle appartenant à la commune de Labourse et dans le cadre de sa compétence Développement Économique, le Bureau communautaire du 16 décembre 2025 a décidé par délibération n° 2025/BC113, l'acquisition auprès de la commune de Labourse des parcelles cadastrées section AH n°s 464 et 466 au prix de 17,90 € HT le m² soit un prix total de 12 995,40 € HT, TVA en sus.

De ce fait, il est proposé de céder la parcelle sus-référencée à l'entreprise, ou à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 17,90 € HT le m², soit un prix total de 5 817,50 € HT, 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 à la SCI LOZE IMMOBILIER, ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, de la parcelle cadastrée section AH n°464 sur la commune de Labourse, d'une contenance cadastrale de 325 m², au prix de 5 817,50 € HT, TVA en sus 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 notariés étant 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 à la SCI LOZE IMMOBILIER, ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, de la parcelle reprise au cadastre de la commune de Labourde section AH n°464, d'une contenance cadastrale de 325 m², au prix de 5817,50 € 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 notariés étant 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 : **18 DEC. 2025**

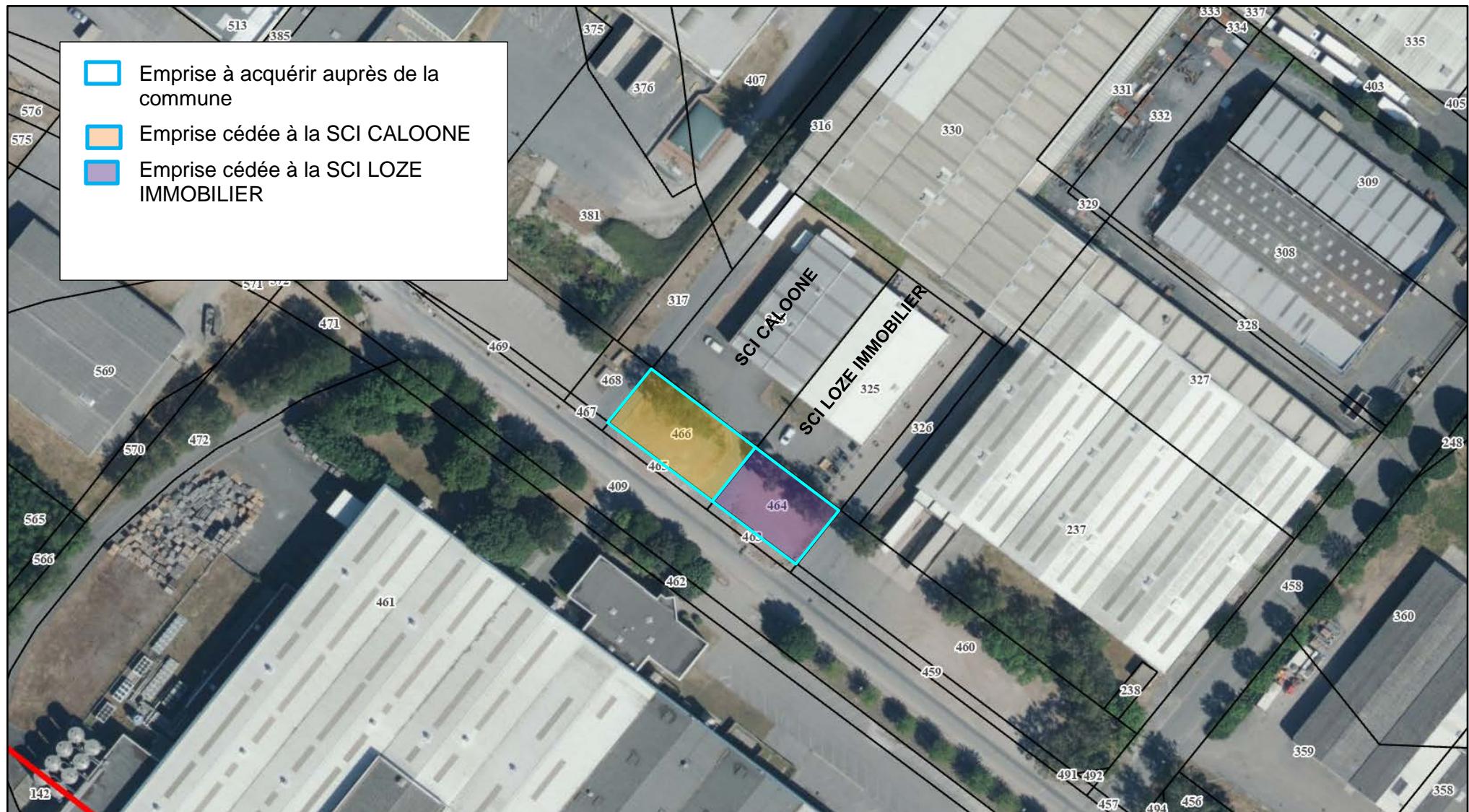
Et de la publication le : **18 DEC. 2025**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne



ZI n°1 à LABOURSE – ACQUISITION A LA COMMUNE DE LABOURSE - CESSIONS A LA SCI LOZE IMMOBILIER ET A LA SCI CALOONE

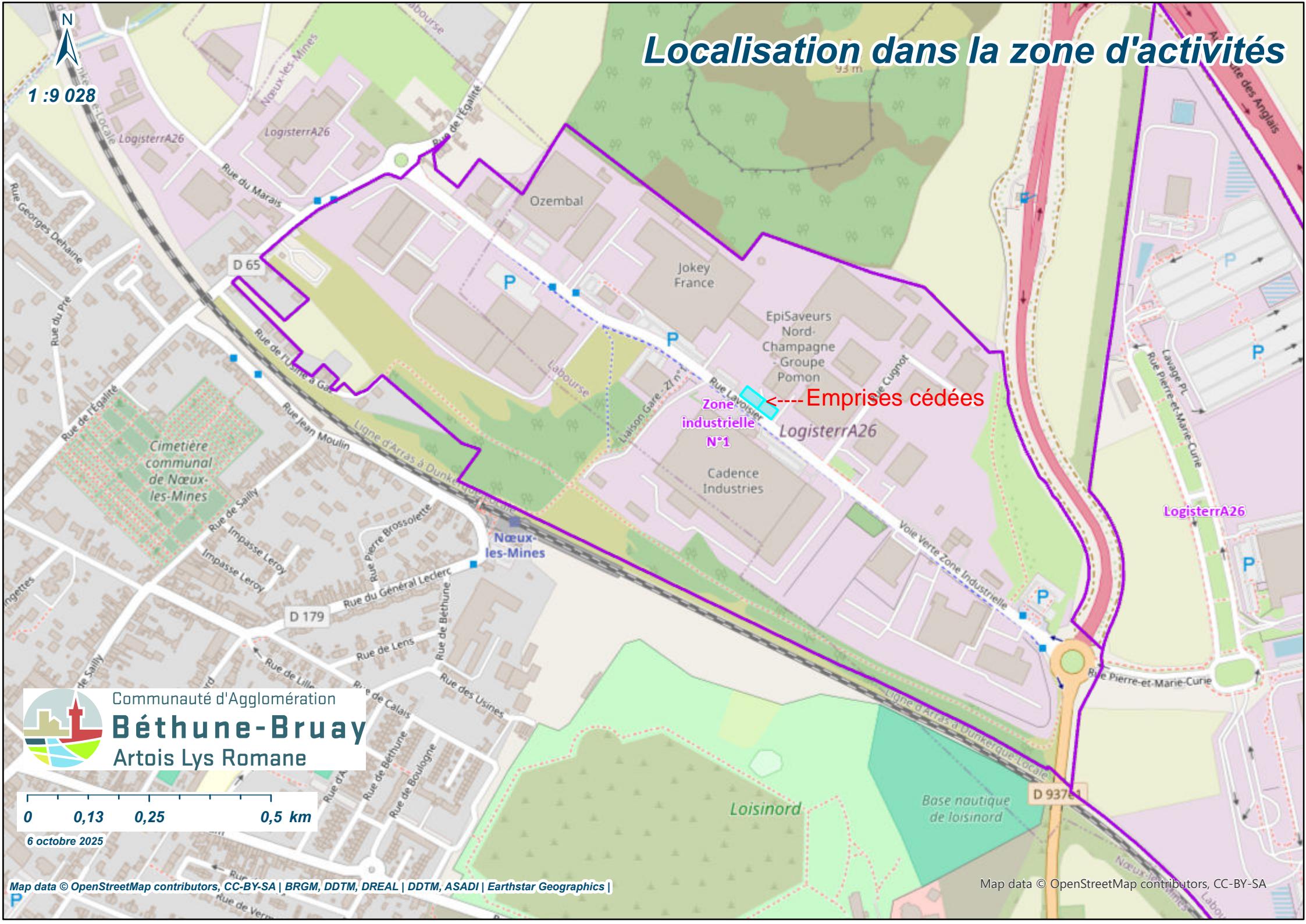


1:1 128

0 50 100 200 ft

0 15 30 60 m

Localisation dans la zone d'activités





Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/08/2025

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 Fourrier

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

Téléphone : 03 91 80 11 06

MONSIEUR LE MAIRE
DE
Labourse

Réf DS:25288689
Réf OSE :2025-62480-52104

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 : Deux parcelles de terrain

Adresse du bien : Zone industrielle n°1, rue Lavoisier à Labourse

Valeur : 13 000 € - hors taxes et hors droits -

assortie d'une marge d'appréciation de 15% (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 Legrand

DGS

ES_072025

2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

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

de consultation :	11/07 modifié le 23/07
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/07

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet :

- Cession de parcelles à la CABBALR
- « Ces parcelles doivent être cédées aux entreprises qui se situent à l'arrière mais étant donné que la CABBALR est dotée de la compétence obligatoire 'création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle,

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

commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire' la commune doit céder ces parcelles à la CABBALR qui les cédera ensuite aux entreprises. »

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

- Labourse est une commune limitrophe, au sud-est, de la commune Noeux-les-Mines. La commune est membre de la CABBALR.
- Situation : La zone industrielle n°1 est implantée sur la commune et dispose d'un accès à l'autoroute A26
- Accessibilité : très bonne
- Voirie et Réseau : présents dans la zone
- *Toutefois, la saisine du consultant ne mentionne pas la nature et l'emplacement des réseaux existants.*

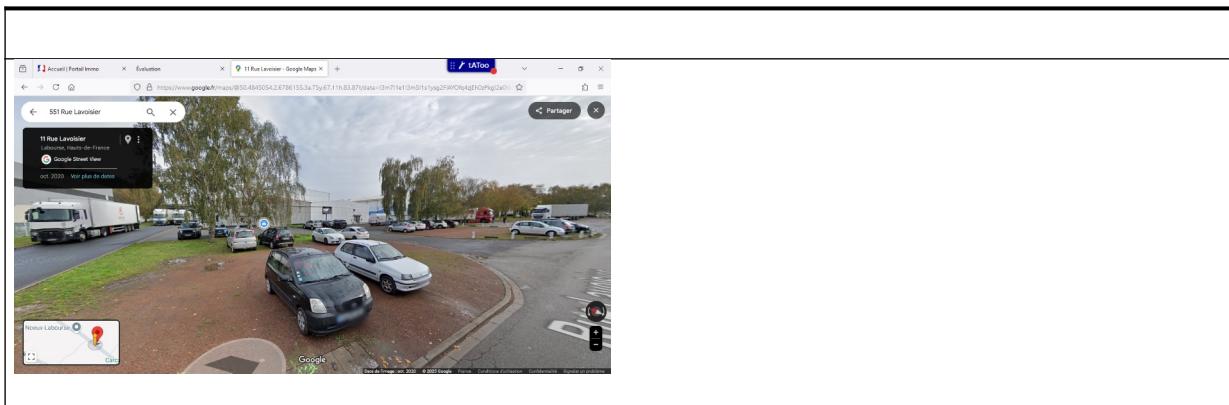
4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la Parcellle	Nature réelle
Labourse	AH 464	ZI n°1	325m ²	Terrain à Bâtir au sein d'une zone d'activités
-	AH 466	-	401m ²	
TOTAL			726m ²	

4.3. Descriptif

- vue parcelles en front à rue de la rue Lavoisier



- AH 464 + 466 en front à rue du 551 et 581 rue Lavoisier

The screenshot shows the Geofoncier EXPERT software interface. On the left, there is a search bar and filters for "Localiser une parcelle" (Parcelle 000, Point AH 464). The main area displays a cadastral map with two highlighted plots, AH 464 and AH 466, shown in purple. Plot AH 464 has dimensions 28m by 15m, an area of 429 m², and plot AH 466 has dimensions 23m by 15m, an area of 342 m². To the right, a detailed information panel for "62480 AH 466 – Urbanisme" is open, showing "Zone PLU" coverage, "Prescriptions" (none), and "Informations" (category 1 noise perimeter). A "Télécharger l'ensemble des pièces" button is also present.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : la commune
- Origine de propriété : ancienne et non renseignée

5.2. Conditions d'occupation

- La situation locative du bien est renseignée : Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

- Identification du zonage au PLU :-UEb
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :-

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine affectée aux activités de commerces, services, bureaux et industries. Elle comprend un sous-secteur UEa, qui correspond aux activités de commerces et de services, implantées ponctuellement. La zone UEb correspond à la zone d'activités économiques située au sud du territoire communal, à cheval sur Labourse et Nœux-les-Mines.

- 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) :-ZI n°1

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

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

- 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 plus 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.

La 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison en € HT

- Terrains à bâtir au sein de la zone d'activités LOGISTERRA26, cette zone d'activité est dans le prolongement de l'ancienne zone dénommée Zone industrielle n°1 sur Labourse et Noeux.
- Les parcelles - AH 464 et 466 – sont valorisées sur la base de transactions pratiquées par la CABBALR dans la zone d'activité mitoyenne.
- Les 2 entreprises à qui seront cédées les parcelles (dans un 2ième temps) disposeront de la possibilité de valoriser ces 2 parcelles en front à rue de la rue Lavoisier. Les entreprises concernées sont en arrière plan des 2 parcelles concernées.

Immeubles non bâti aménagés en zone d'activités								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	Prix €HT	Prix€HT /m ²	Observations
1	19/12/2022	Labourse / le fond des rives / Z.A LOGISTERRA26	ZB 222	13 000m ²	1AUe	234 000	18	TAB dans une zone d'activités / cession de la CABBALR
2	15/11/2022	Labourse / le fond des rives / Z.A LOGISTERRA26	ZB 211	5 564m ²	1AUe	100 152	18	TAB dans une zone d'activités / cession de la CABBALR
3	04/05/2022	Labourse / le fond des rives / Z.A LOGISTERRA26	ZA 190-192-196 ZB 212 à 217 - 219-220-221	229 306m ²	1AUe	4 127 508	18	TAB dans une zone d'activités / cession de la CABBALR
4	26/04/2022	Labourse / le fond des rives / Z.A LOGISTERRA26	ZB 209	46 565m ²	1AUe	838170	18	TAB dans une zone d'activités / cession de la CABBALR
						moyenne	18	
						dominante	18	

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 bâti similaires et situés dans la zone d'activités LogisterrA26 révèle une valeur unitaire de 18€HT/m²
- Depuis 2020, divers avis connexes et demandes connexes de la CABBALR faites sur cette même zone pour des parcelles dans une configuration identique : 18€HT/m²
- Les derniers avis formulés par le service sont :
 - le n°2023-62480-00225, enregistré sous le n°10964349 de la plate-forme Démarches Simplifiées pour la parcelle ZB 208 – valeur retenue 18€HT/m²
 - le n°2023-62480-60571, enregistré sous le n°13645846 de la plate-forme Démarches Simplifiées pour la parcelle ZB 109p et 203p – valeur retenue 18€HT/m²
 - le n°2024-62480-15349, enregistré sous le n°16435332 de la plate-forme Démarches Simplifiées pour la parcelle ZB 223 – valeur retenue 18€HT/m²
 - le n°2024-62480-55431, enregistré sous le n°18603180 de la plate-forme Démarches Simplifiées pour la parcelle ZB 208 – valeur retenue 18€HT/m²
- Les 4 termes sont à 18€HT/m², dans la continuité des différents avis domaniaux produits par le service.
- Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré à hauteur de 18€HT/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 13 000 €. (arrondie)

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 11 000 € (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 départemental des Finances publiques et par délégation,



Hugues Fourrier
Inspecteur des Finances Publiques