Département du Pas-de-Calais

Arrondissement de BETHUNE

Extrait du Registre des Délibérations

du Bureau Communautaire

-ooOoo---

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

Le mardi 22 septembre 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 16 septembre 2026, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LEMOINE Jacky, DEROUBAIX Hervé, SCAILLIEREZ Philippe, MACKE Jean-Marie, CARRÉ Nicolas (à partir de la question 12), DAGBERT Julien, THELLIER David, DEPAEUW Didier, 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, GAQUÈRE Raymond, GIBSON Pierre-Emmanuel, JOMBART Simon, JURCZYK Jean-François, LECLERCQ Odile, LOISON Jasmine, MULLET Rosemonde, OPIGEZ Dorothée, POIRÉ Laurent, ROBIQUET Tanguy, ROSE Sylvie, STACH Grégory, BAJEUX Alain, BARROIS Alain, BAUVAIS-TASSEZ Sylvie, BLOQUET Perrine, BRAEM Christel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DEBAECKER Olivier, DELEPINE Michèle, DÉON Fabrice, DESSE Jean-Michel, DUBOIS Bruno, DUCROCQ Alain, ÉRALDI Raphaël, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HARLÉ Martine, HENNEBELLE André, LECOMTE Alexis, LEGRAND Jean-Michel, MARLES Michel, MASSART Yvon, MONTEWIS Arnaud, MOREAU Mason, MORIEN Patrick, PAJOT Ludovic (à partir de la question 15), PATOUX Gauthier, PATOUX Joël, PÉREIRA Fabrice, PHILIPPE Danièle, PONCHANT Béatrice, PREIN Eric, PRUVOST Marcel, SÉBERT Géraldine, THIRY Steven, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique, WILLERY Ludovic, ZAJAC Monique

PROCURATIONS :

BOSSART Steve donne procuration à GACQUERRE Olivier, SOUILLIART Virginie donne procuration à LEMOINE Jacky, FOUCAULT Grégory donne procuration à STACH Grégory, PETIT Céline donne procuration à MARIINI Laëtitia, DESCAMPS Nicolas donne procuration à MARCELLAK Serge, SGARD Alain donne procuration à MACKE Jean-Marie

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

BERTIER Jacky, BRÉHON Jean-Charles, CARPENTIER Arnaud, DA SILVA Franck, DELECOURT Dominique, DELPLACE Jean-François, DERICQUEBOURG Daniel, FLAHAUT Jacques, GAUTIER Odile, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, LECOCQ Bernadette, PÉDRINI Lélio, PICQUE Arnaud, PRÉVOST Denis, TRACHÉ Bruno, YVAIN Dominique

Monsieur PATOUX Gauthier est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

N° 2026/BC049

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
22 septembre 2026

FONCIER, URBANISME, SCOT ET PLUIH

ZONE D'ACTIVITES DE LA PORTE DES FLANDRES A AUCHY-LES-MINES ET HAISNES - CESSION D'UN TERRAIN A LA SOCIETE ECOFRAME

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 ECOFRAME, société par actions simplifiée, ayant son siège social à Paris (75008), 10 rue de Penthièvre, représentée par son Président, Monsieur Bastien GADENNE, est une société de fabrication sur mesure de conteneurs aménagés pour professionnels.

Elle est installée sur le Parc des Industries Artois Flandres à Douvrin, où elle emploie actuellement 5 personnes. La superficie du bâtiment qu'elle y occupe en location est devenue insuffisante face au besoin de développement de la société.

Elle souhaite désormais acquérir un terrain à bâtir sur la zone d'activités de la Porte des Flandres, afin d'y construire un bâtiment qui sera divisé en trois parties, la première destinée à son activité et les deux autres affectées à de la location pour des activités artisanales.

Le terrain concerné, d'une surface totale de 11 066 m², est situé pour partie sur la commune d'Auchy-Les-Mines, section AS n°239 et pour l'autre partie sur la commune de Haisnes, section A n°1935.

Le Pôle d'évaluation Domaniale, par avis du 1er juin 2026, a estimé la valeur du terrain à 27,50 € HT le m², assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est proposé de le céder au prix de 25 € HT le m², TVA en sus, sur la base des modalités financières des ventes déjà consenties par la Communauté d'Agglomération sur cette zone et pour des projets similaires.

Il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé au prix de 25 € HT le m², TVA en sus, soit un prix total de 276 650 € HT, TVA en sus, au profit de la SAS ECOFRAME, 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 qui sera reçu par Maître Aymeric BREVIERE, notaire à Haisnes. »

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 Auchy-Les-Mines, cadastré section AS n°239 et sur la commune d'Haisnes, section A n°1935, pour une contenance cadastrale totale de 11 066 m², au profit de la SAS ECOFRAME, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 25 € HT le m², TVA en sus, soit un prix total de 276 650 € 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 Aymeric BREVIERE, notaire à Haisnes.

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
ESPRIT DE FRANCE

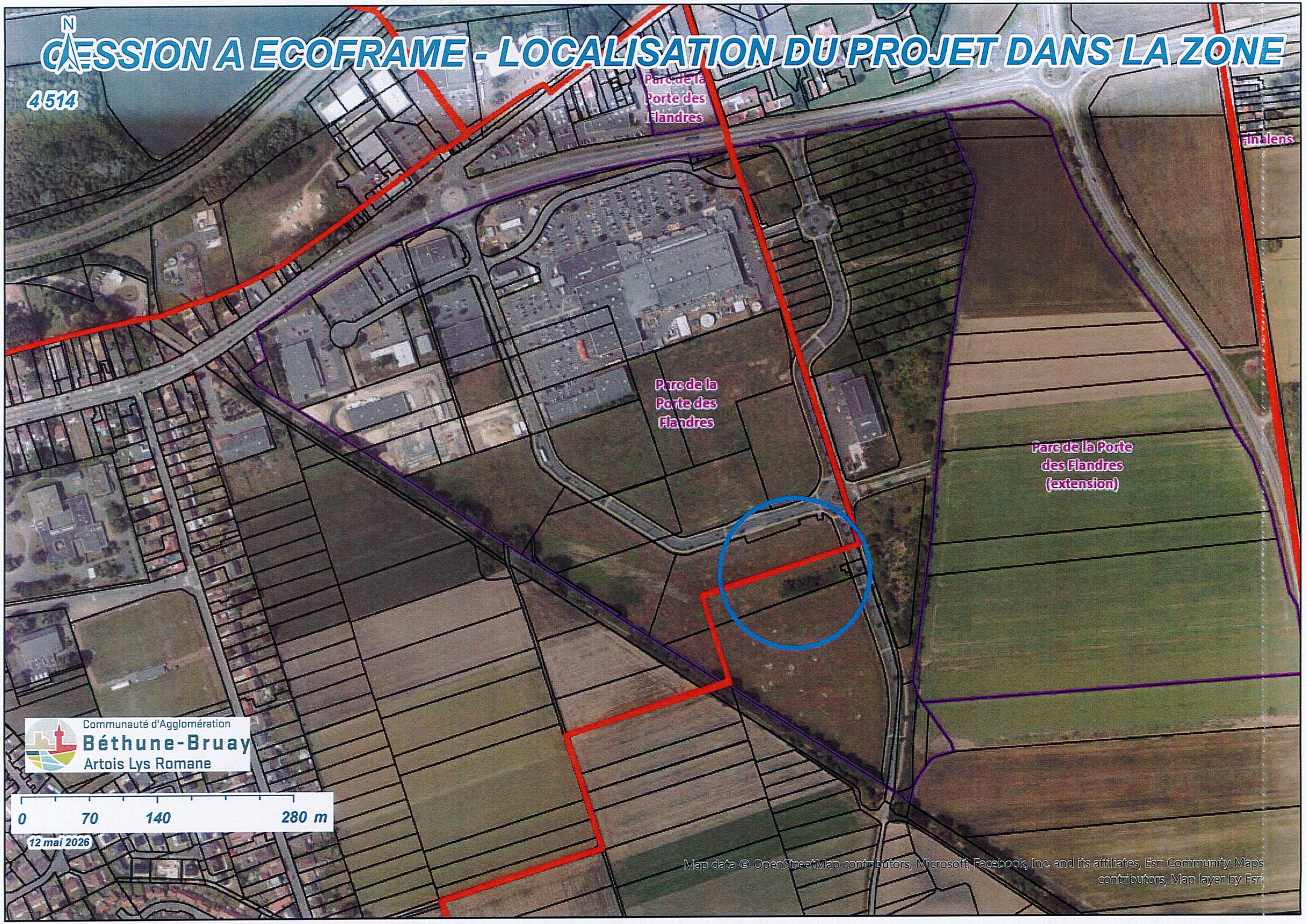
LECONTE Maurice

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : 23 SEP. 2026

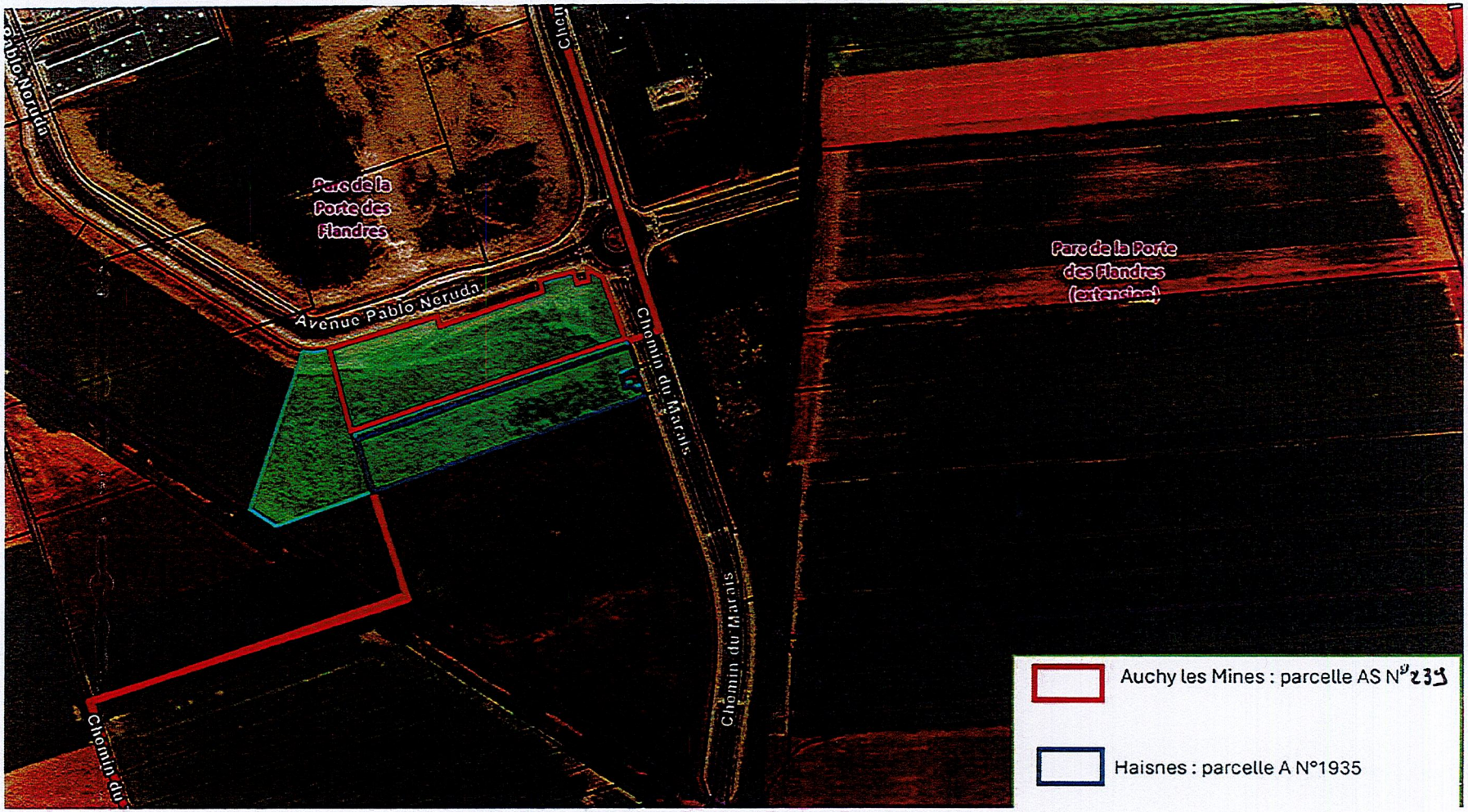
Et de la publication le : 28 SEP. 2026
Par délégation du Président,
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BÉTHUNE-BRUAY
ESPRIT DE FRANCE

LECONTE Maurice


CESSION A ECOFRAME - LOCALISATION DU PROJET DANS LA ZONE
N
4514
Parc de la Porte des Flandres
Finalens
Parc de la Porte des Flandres
Parc de la Porte des Flandres (extension)
Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane
0
70
140
280 m
12 mai 2026
Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

AUCHY-LES-MINES – PARCELLE CADASTREE AS N°239
HAISNES – PARCELLE CADASTREE A N°1935



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:31140547
Réf OSE :2025-62051-31433

Le 01/06/2026

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 :	Avenue Pablo Néruda à Auchy-les-Mines - ZA de la Porte des Flandres
Valeur :	304 000 € - 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.

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à la **protection des données personnelles**. Ainsi, en cas de demande de communication du présent avis et/ou de publication, **il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.**

1 - CONSULTANT : COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par : Mme Le Roux

- Vos Réf. : ZA PORTE DES FLANDRES - AUCHY LES MINES et HAISNES / CESSION A ECOFRAME

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 :	26/05

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 :

- Cession à la Société ECOFRAME d'un terrain à bâtir sur la ZA de la Porte des Flandres, sur AUCHY-LES-MINES et HAISNES.

- Nouvelle emprise d'implantation du projet de la société ECOFRAME du fait de la non compatibilité du projet initial avec le PLU.
Construction d'un bâtiment de trois cellules, une cellule pour son activité de fabrication sur mesure

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

de conteneurs aménagés pour professionnels et 2 cellules pour de la location pour de l'activité artisanale.

- Divers avis connexes sur cette zone.

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

- Auchy est une commune qui fait partie de la communauté d'agglomération de Béthune-Bruay-Artois-Lys-Romane qui regroupe 100 communes.

- Le territoire de la commune est limitrophe de trois communes : Violaines, Haisnes, Vermelles.

- Voirie et Réseau : présents

4.2. Références cadastrales

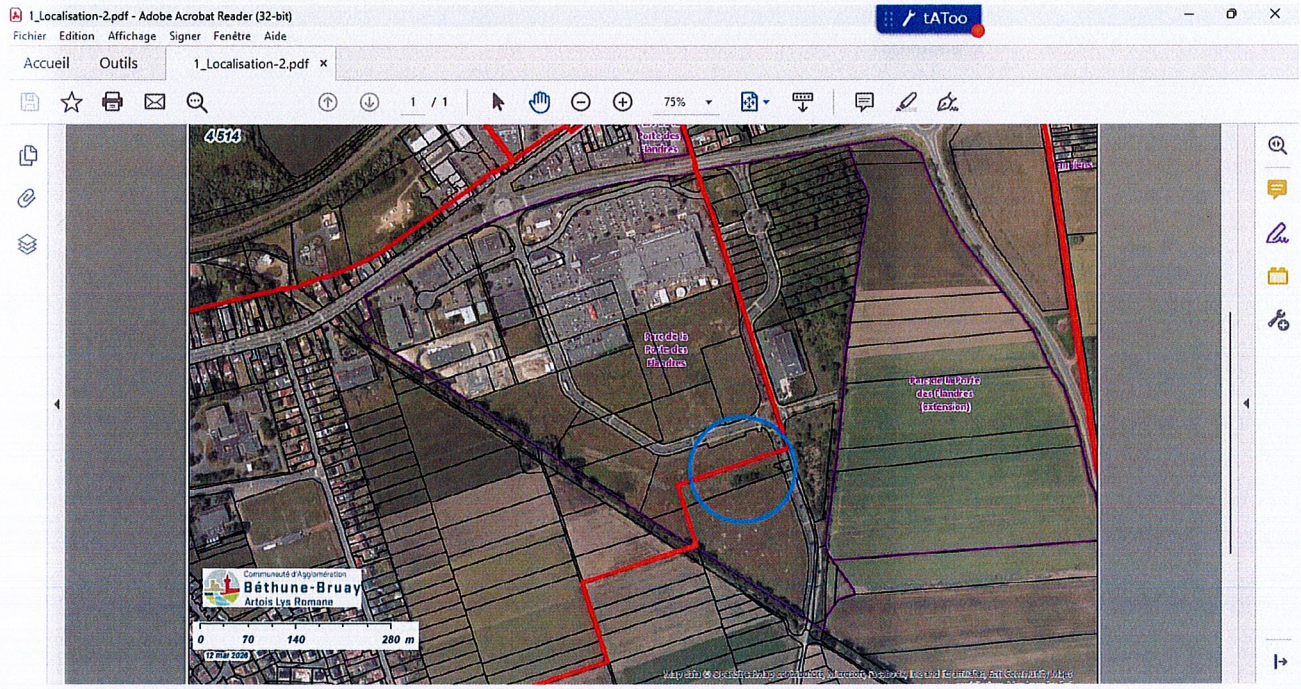
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle(s)	Adresse/Lieudit	Superficie Parcelles(s)	Nature réelle
Auchy-les-Mines et Haisnes	AS n°239 et A n°1935	Avenue Pablo Néruda ZA DE LA PORTE DES FLANDRES	11 066m²	Terrain à Bâtir viabilisé situé dans une zone d'activités économiques destinée à recevoir des activités à vocations artisanales. Les parcelles de terrain à céder sont situées en deuxième rideau de la zone

-

4.3. Descriptif

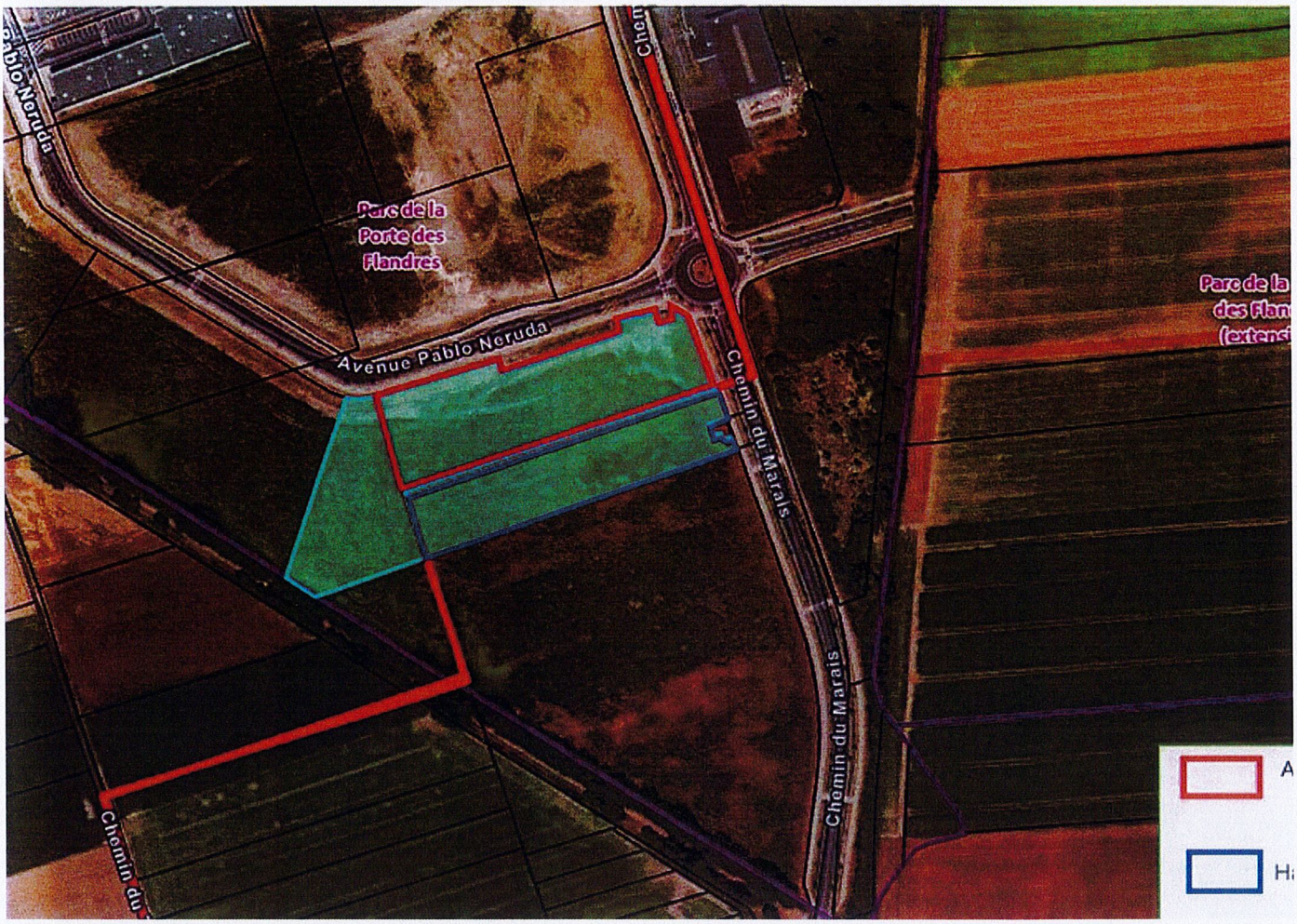
- Localisation / Situation dans la zone



-

-

- Vue de l'emprise : AS n°239 sur Auchy-Les-Mines et A n°1935 sur Haisnes



-

-

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

-Nom des propriétaires : la CABBALR

-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 :-1AUb

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

zone spécifique non équipée ou partiellement équipée, réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques.

– 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 :

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.
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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison <u>en € HT</u>

-

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix € HT total	Prix/m²	Nature de bien
1	51//AS/236// 51//AS/232// 51//AS/234// 51//AS/230// 51//AS/240//	AUCHY-LES-MINES	LE MARAIS EST	27/06/2023	12052	241 040	20	Terrain à bâtir viabilisé ZA Porte des Flandres
2	51//AS/247//	AUCHY-LES-MINES	LE MARAIS EST	28/01/2025	13253	312 300	25	Terrain à bâtir viabilisé ZA Porte des Flandres
3	276//AD/778//	DOUVRIN	602 BD SUD	17/12/2024	10410	312 300	30	Terrain à bâtir viabilisé Zac de la Zone industrielle Artois Flandres
4	276//AC/725//	DOUVRIN	LA MOTTE DE COHENE	20/12/2023	4151	124 530	25	Terrain à bâtir Viabilisé Zac de la Zone industrielle Artois Flandres
5	126//BE/1418//	BEUVRY	LE MONT DE BEUVRY	12/11/2024	19345	580 350	30	Terrain à bâtir Viabilisé Zone Futura Cession de la CABBALR

_Ci-dessous 2 nouvelles transactions publiées, depuis le dernier avis domanial. :

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix € HT total	Prix/m²	Nature de bien
6	51//AS/244//	AUCHY-LES-MINES	LE MARAIS EST	23/09/2025	9800	294 000	30	Terrain à bâtir viabilisé ZA Porte des Flandres
7	276//AC/737//	DOUVRIN	LA MOTTE DE COHENE	14/11/2025	4933	147 990	30	Terrain à bâtir Viabilisé Zac de la Zone industrielle Artois Flandres

- Commentaires des Termes :

- 1 - 2 - 6 : cessions de la CABBALR ds cette même ZA Porte des Flandres : les prix sont à la hausse.

20, puis 25 puis 30€HT/m², sur un laps de temps relativemt restreint.

- 5 : cession de la CABBALR sur une base élevée.

- 3- 4 -7 : cessions du syndicat gérant la Zone Artois Flandres

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 des immeubles non bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité et destinés aux activités/en nature de : terrain à bâtir viabilisés en zone d'activités, révèle des valeurs unitaires comprises entre 20 et 30 €/m².

On observe une échelle de valeurs relativement homogène, faisant ressortir une valeur dominante de 30 €/m² et une moyenne de 27,14 €/m² pour les 7 termes.

Si, je ne retiens que les 3 transactions 1-2-6 dans cette ZA Porte des Flandres, la valeur dominante se situe à 25€/m², avec toutefois une tendance à la hausse (terme 6 de sept. 2025)

Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'immeuble considéré à hauteur de la valeur intermédiaire de 27,50 €/m², soit dans la continuité du dernier avis et des éléments exprimés dans cet avis.

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 304 000 €. (arrondie)

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 274 000 € (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.**

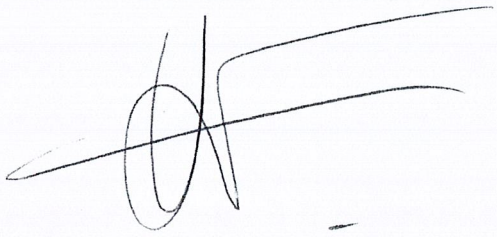
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, **il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.**

-

-

-

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Hugues Fourrier

Inspecteur des Finances Publiques

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.