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 IBC021

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
23 juin 2026

FONCIER, URBANISME, SCOT ET PLUIH

ZONE D'ACTIVITES DE LA PORTE DES FLANDRES A HAISNES CESSION D'UN TERRAIN A LA SARL LOC EVENT

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 SARL LOC EVENT, dont le siège social se situe à Marquillies (59274), 319, rue Joliot Curie, représentée par Monsieur Maxence BATAILLE, gérant, souhaite faire l'acquisition d'un terrain à bâtir sur la zone d'activités de la Porte des Flandres à Haisnes.

La SARL LOC EVENT est une société spécialisée dans la location de matériel événementiel de standing. Son choix s'est porté sur la zone d'activités de la Porte des Flandres où elle souhaite réaliser un aménagement en plusieurs étapes :

- construction d'un bâtiment de 375 m² pour les besoins de son activité et d'un bâtiment de 214 m² pour du locatif,
- puis construction de deux cellules supplémentaires de 205 m² et 214 m² dans le bâtiment locatif,
- enfin, extension du bâtiment qu'elle occupe sur 172 m² et nouvelle extension du bâtiment locatif, avec la construction de quatre cellules de 205 à 317 m².

Le terrain concerné, d'une superficie de 7 561 m², d'après arpentage, est à extraire de la parcelle reprise au cadastre de la commune de Haisnes, section A n°1881 pour partie.

Il est proposé de procéder à la cession du terrain, au prix de 15 € HT du m², TVA en sus, conformément à l'avis rendu par le pôle d'évaluation domanial du 26 février 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 113 415 € HT, TVA en sus, sur la base d'une surface cédée de 7 561 m² au profit de la SARL LOC EVENT ou 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 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 d'une superficie de 7 561 m² d'après arpentage, à extraire de la parcelle sise à Haisnes, cadastrée section A n°1881 pour partie, au profit de la SARL LOC EVENT, ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 15 € HT le m², TVA en sus, soit un prix total de 113 415 € 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,

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 BETHUNE-BRUAY

LECONTE Maurice

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BETHUNE-BRUAY

LECONTE Maurice

CESSION A LA SARL LOC EVENT - PARC DE LA PORTE DES FLANDRES A HAISNES



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais
Pôle d'évaluation domaniale de Arras
5 rue du Docteur Brassart
62 034 Arras Cedex
Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : S.CLABAUX
Courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 0321212743

Réf DS: 29542611
Réf OSE : 2026-62401-12872

Le 26/02/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Président
de la Communauté d'Agglomération de Béthune-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





Photos du 13/06/23

Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Parc de la porte des Flandres, 62 138 Haisnes

Valeur : **112 500€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme.Le Roux Cécile-chargée des opérations foncières.

vos réf : cession à la SARL Loc Event-parc de la Porte des Flandres à Haisnes.

2 - DATES

de consultation :	24/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : visite initiale	13/06/2023
du dossier complet :	24/02/2026

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 et prix envisagé

Demande d'actualisation de l'avis domanial 2023-62401-45116/DS 12807427 émis le 28/06/2023 pour un montant de 112 500€ concernant la cession envisagée à titre onéreux d'un terrain à bâtir d'une superficie 7 500m² environ à une société pour la construction d'une cellule d'activités de 600m² environ.

Les négociations ont été engagées sur le prix de 15€/m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Haisnes est une commune située dans le Département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane qui regroupe 100 communes et compte 275 327 habitants en 2021.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain se situe dans la ZAC du parc de la porte des Flandres, en dehors du centre urbain de Haisnes. Il est accessible par la rue du marais.

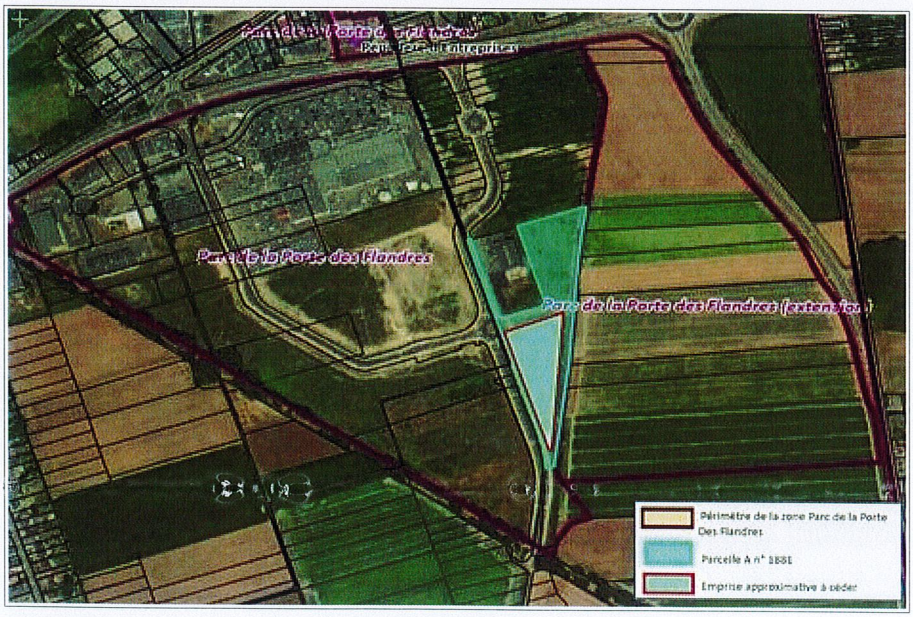
La saisine du consultant mentionne que le terrain est desservi en réseaux et voiries.

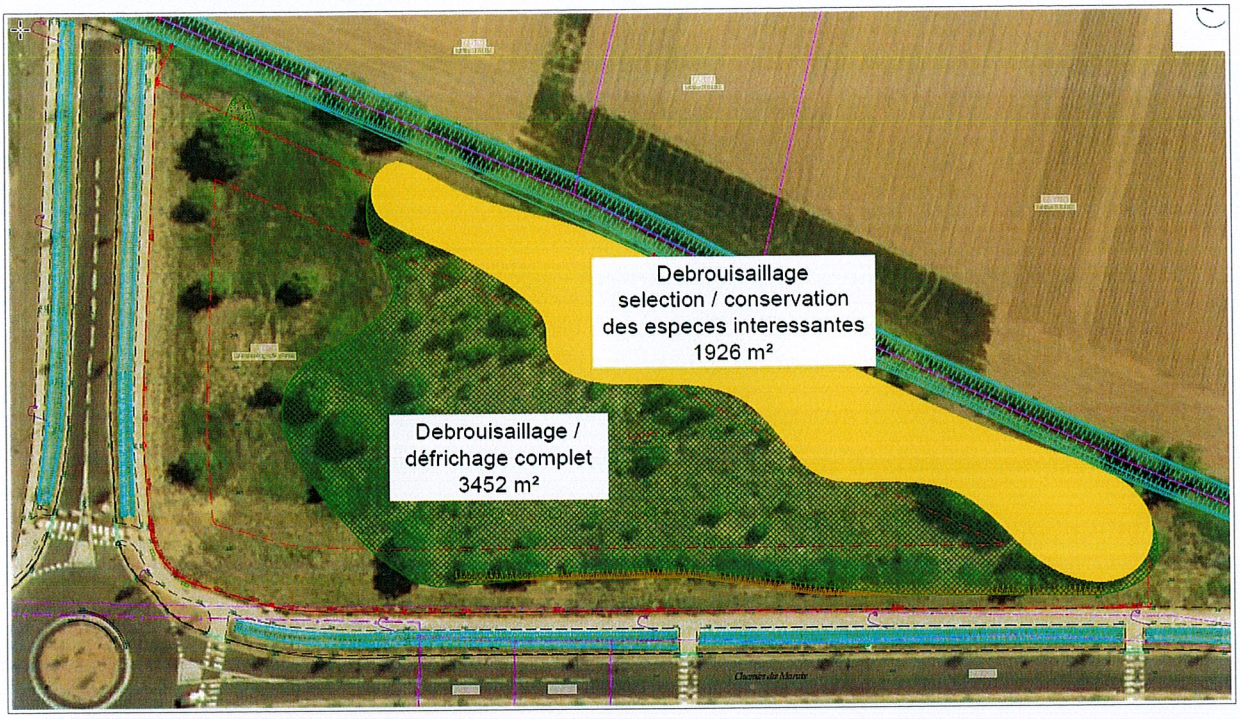
4.3. Références cadastrales

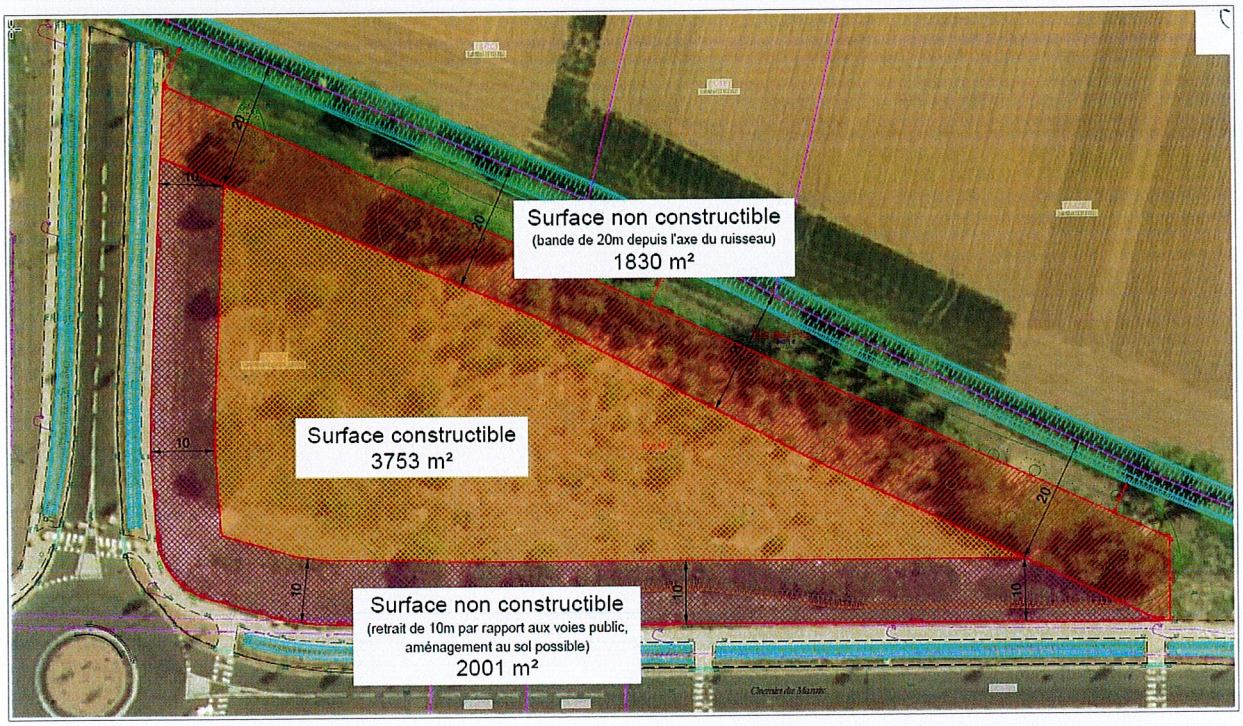
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieudit	Superficie	Nature réelle
Haisnes	A1881p	L'embouchure du marais	7 500m² sous réserve d'arpentage	Terrain de forme triangulaire en nature de sol enherbé et arbustif, au relief plat. Il dispose d'une façade à rue de 170m sur 78m de largeur maximale environ. La saisine du consultant mentionne que le terrain devra être défriché et qu'il comprend dans le fond une surface non constructible de 1 830m² environ représentant une bande de 20m depuis l'axe du ruisseau. Les constructions devront être implantées avec un retrait de 10m par rapport aux voies publiques.
		TOTAL	**7 500m²**	

4.4. Descriptif







4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois-Lys Romane.

Origine de propriété : ancienne.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme.

-Zone 1AUb: Il s'agit d'une zone spécifique non équipée ou partiellement équipée, réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques.
Le périmètre indicé Lb2 correspond à la future zone d'activités intercommunale dans les communes d'Auchy les mines, d'Haisnes et Douvrin.

-Servitudes administratives, d'utilité publique ou de droit privé : néant selon la saisine.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

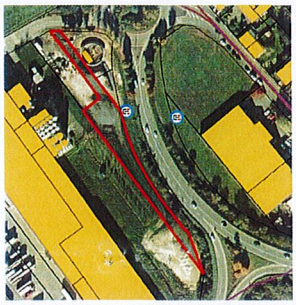
Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

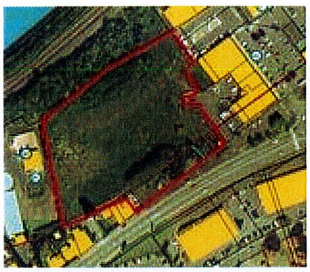
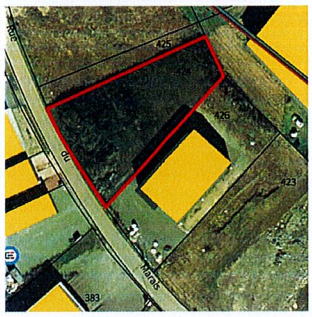
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Des mutations à titre onéreux de terrains en zone économique, d'une superficie comprise entre 1 000m² et 15 000m², entre janvier 2023 et décembre 2025, situés dans un rayon de 10km autour du bien évalué, ont été recherchées.

Biens non bâtis : terrains en zone économique - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	Réf cadastre	superficie du terrain	urbanisme	Prix €	Prix /m²	Observations
1	11/02/25	Bénifontaine 	AB177	1 775m²	UE	19 223€	**10,83€**	Terrain de forme irrégulière bordant une zone d'activités

2	23/07/24	Auchy les mines et Violaines 	AS71-72-73-74 ET BB64-65	14 360m²	UE et UEb	143 460€	**10,00€**	Zone d'activités Porte des Flandres Terrain avec façade à rue de 96m
3	16/10/23	Harnes 	AK313	2 666m²	UIb	33 000€	**12,38€**	Zone d'activités Llégères Bellevue Terrain à l'angle de deux voies
4	06/02/23	Noeux les mines 	AD424	1 925m²	UE	38 500€	**20,00€**	Terrain en zone d'activités avec façde de 41m
					MOYENNE		**13,41€**	
					DOMINANTE		**11,82€**	

8.1.2.Autres sources

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

En l'absence de transactions immobilières suffisantes sur le parc d'activités de la porte des Flandres, le périmètre de l'étude de marché a été élargi à 10km autour du bien évalué. Il ressort des critères retenus quatres mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix entre 10€/m² et 20€/m², soit un prix moyen de 13,41€/m² et un prix dominant de 11,82€/m².

Le terme 1 (11€/m²) qui présente un des prix les plus bas de l'étude de marché est un terrain de forme très allongée et irrégulière.

Le terme 2(10€/m²) est un grand terrain de 14 000m², situé sur le même parc d'activités que le bien évalué. Il s'agit d'un terrain qui peut accueillir un commerce de détail en front à rue et des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services sur l'arrière.

Le terme 3 est un terrain qui se situe dans une petite zone d'activités en cours de développement d'où un prix de 12€/m².

Le terme 4 (20€/m²) est un terrain implanté dans une zone d'activités dynamique.

Le bien évalué présente une forme triangulaire et se situe à côté d'une zone commerciale, à la limite territoriale avec le département du Nord.

Aussi compte tenu de ses caractéristiques et de l'étude de marché, dans le cadre de l'actualiation de la valeur vénale, la valorisation est maintenue à 15€/m².

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 **112 500€** (15x7 500).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 101 250€.

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 sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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 18 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.

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,



Sonia CLABAUX

Inspectrice 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.