

DEPARTEMENT

PAS-de-CALAIS

ARRONDISSEMENT

BETHUNE

COMMUNE DE

LABOURSE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-cinq du mois de septembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Philippe SCAILLIEREZ, Maire, suite à des convocations adressées à chacun des membres le dix-huit septembre deux mille vingt-cinq et dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

**Délibération
N°2025CM41**

Cession des parcelles
cadastrées section
AH n° 464 et n° 466
A la Communauté
d'Agglomération de
Béthune-Bruay Artois-Lys
Romane

Étaient présents : Mmes Mrs Philippe SCAILLIEREZ, Nicole CHASTENEZ, Bernard PRUVOST, Isabelle VANELLE, Alain COQUERELLE, Isabelle VANLANDE, Annick SAVOLDELLI, Claudie MARTEL, Roland JOLY, Aimé ROUSSEY, Didier FATOU, Isabelle CAZIN, Johny GLAVIEUX, Dorothée HAUER, Delphine LECOCQ, Alain DIENI.

Étaient excusés : Mmes Mrs Frédéric DISSAUX, Betty BEN, Patrice ANDREOTTI, Caroline DERAEDT, Rodrigue DESULTERRE, Rosanna GILLET.

Était absent : Mr Frédéric DREZE.

Pouvoirs :

Mr Frédéric DISSAUX à Mme Nicole CHASTENEZ
Mme Betty BEN à Mme Annick SAVOLDELLI
Mme Rosanna GILLET à Mme Isabelle VANELLE

Monsieur Johny GLAVIEUX est élu Secrétaire de séance.

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que la SCI LOZE IMMOBILIER et la SCI CALOONE implantées sur la zone industrielle n° 1 souhaitent acquérir la parcelle de terrain située face à leur entreprise.

Pour la SCI LOZE IMMOBILIER il s'agit de la parcelle cadastrée section AH n° 464 d'une contenance cadastrale de 325 m2 et pour la SCI CALOONE la parcelle cadastrée section AH n° 466 d'une contenance cadastrale de 401 m2.

Considérant que ces parcelles se situent dans la zone industrielle et que depuis la loi NOTRe qui a transféré au 1^{er} janvier 2017 la compétence aux EPCI, la cession doit de se faire à la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois-Lys Romane car seule cette dernière peut céder des biens immobiliers à vocation économique.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

Vu l'avis du domaine du 4 août 2025,

DECIDE de céder à la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois-Lys Romane, 100 avenue de Londres 62400 BETHUNE, au prix de **17.90 € (dix-sept euros quatre-vingt-dix) le m2** les parcelles cadastrées section AH n° 464 d'une superficie de 325 m2 et AH n° 466 d'une superficie de 401 m2 soit une superficie totale de 726 m2 pour un montant de 12 995.40 € (douze mille neuf cent quatre-vingt-quinze euros).

Nombre de conseillers
en exercice : 23

Conseillers présents : 16

Convocation du
18 septembre 2025

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents à cet effet , notamment l'acte authentique qui sera rédigé par l'office notariale SELARL « Raphaël CLEUET, Stéphane BRUNIAU et Florent PAYELLEVILLE, notaires associés » titulaire d'un office notarial dont le siège social est à HERSIN-COUPIGNY – 62530 – Place de l'Hôtel de Ville et d'un bureau permanent à BEUVRY – 62660 - 42, route nationale.

Les frais notariés sont à la charge de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois-Lys Romane.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme,



Maire,

Philippe SCAILLIEREZ.



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques

Le 04/08/2025

Pôle d'évaluation domaniale du Pas-de-Calais

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62064 ARRAS CEDEX

Courriel : ddftp62.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 :	☒
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 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 Parcelle	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	

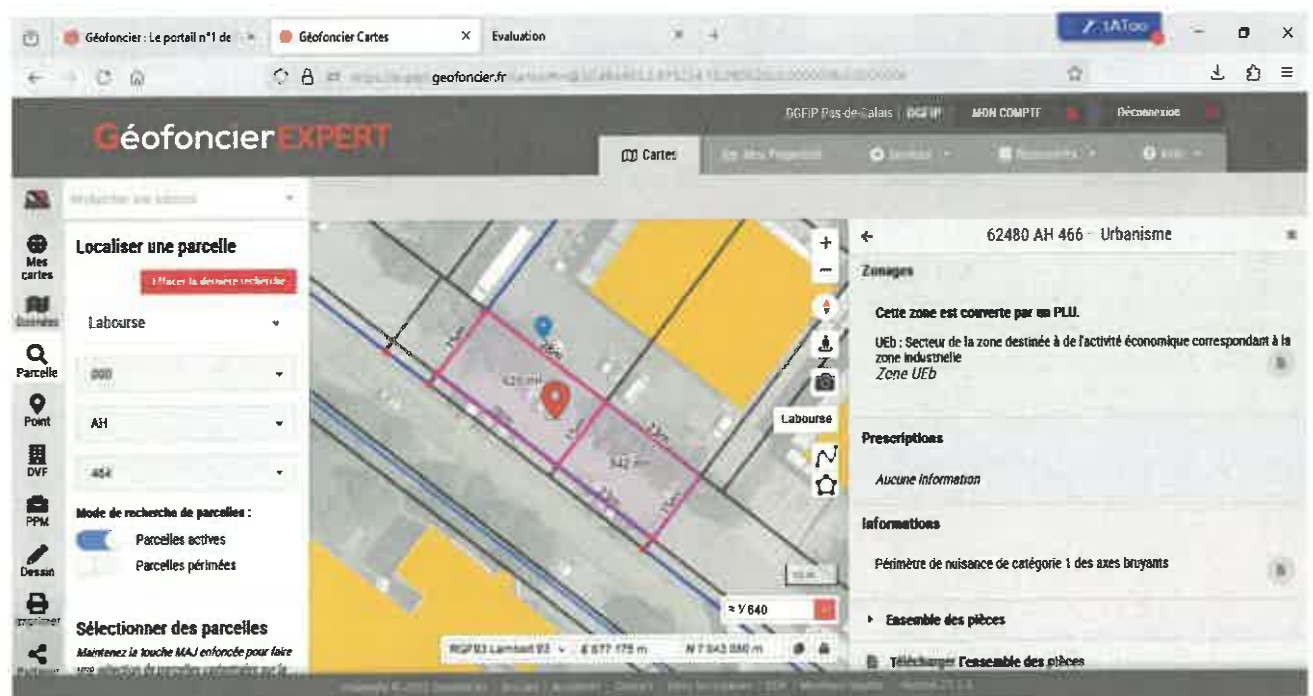
4.3. Descriptif

- vue parcelles en front à rue de la rue Lavoisier



-

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



-

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 Noeux-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.

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 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 bâtis 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 bâtis 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.

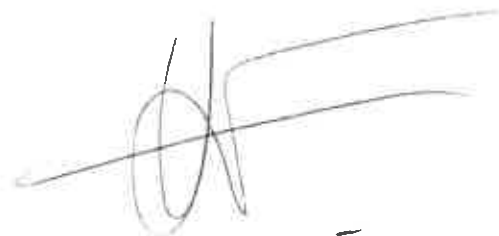
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le 03/10/2025



ID : 062-216204800-20250925-2025CM41-DE