

COMMUNAUTÉ -ooOoo---
D'AGGLOMERATION
DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

Le mardi 26 septembre 2023, à 18 H 30, le Conseil 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 20 septembre 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve (jusqu'à la question 17), LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, DE CARRION Alain (jusqu'à la question 21), IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Léo (jusqu'à la question 19), CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DEBUSNE Emmanuelle, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, WYNNE Pierre, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, HOLBE Francis, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, ANTKOWIAK Corinne, BARRÉ Bertrand, BARROIS Alain, BECUWE Pierre, BERROYER Lysiane, BERROYEZ Béatrice, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BOMMART Émilie, BOULART Annie, CANLERS Guy, CARINCOTTE Annie-Claude, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELPLACE Jean-François, DELPLANQUE Émeline, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DERLIQUE Martine, DESSE Jean-Michel, DEWALLE Daniel, DISSAUX Thierry (à partir de la question 4), DOMART Sylvie, DOUVRY Jean-Marie, DUMONT Gérard, BRAEM Christel, ELAZOUZI Hakim, FIGENWALD Arnaud, FLAJOLET André, FURGEROT Jean-Marc, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, GOUILLART Pascale, HERBAUT Emmanuel, HEUGUE Éric, ROYER Brigitte, IMBERT Jacqueline, JURCZYK Jean-François, LECOMTE Maurice, LELEU Bertrand, LEVEUGLE Emmanuelle, LOISEAU Ginette, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, VAILLANT Philippe, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MARCELLAK Serge, TRACHE Christelle, MATTON Claudette, MERLIN Régine, NEVEU Jean, NOREL Francis (jusqu'à la question 25), OPIGEZ Dorothée, PAJOT Ludovic, PERRIN Patrick, PHILIPPE Danièle, PREVOST Denis, PRUD'HOMME Sandrine, PRUVOST Jean-Pierre, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, SWITALSKI Jacques, TOURSEL Karine, VERDOUCQ Gaëtan, VERWAERDE Patrick, VIVIEN Michel, VIVIER Ewa, VOISEUX Dominique, WILLEMAND Isabelle

PROCURATIONS :

DAGBERT Julien donne procuration à DUMONT Gérard, DELANNOY Alain donne procuration à DELECOURT Dominique, CLAREBOUT Marie-Paule donne procuration à THELLIER David, CORDONNIER Francis donne procuration à GACQUERRE Olivier, FACON Dorothee donne procuration à BOSSART Steve (jusqu'à la question 17), FLAJOLLET Christophe donne procuration à LAVERSIN Corinne, FOUCAULT Gregory donne procuration à DEBUSNE Emmanuelle, MARGEZ Maryse donne procuration à MERLIN Régine, MILLE Robert donne procuration à MAESELE Fabrice, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre, RUS Ludivine donne procuration à DE CARRION Alain (jusqu'à la question 21), SAINT-ANDRÉ Stéphane donne procuration à DOMART Sylvie, TASSEZ Thierry donne procuration à MARCELLAK Serge, TOMMASI Céline donne procuration à DEBAS Gregory

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

DUPONT Jean-Michel, EDOUARD Eric, BEUGIN Élodie, BLOCH Karine, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Josephe, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, FLAHAUT Karine, FONTAINE Joëlle, HOLVOET Marie-Pierre, HOUYEZ Chloé, LEFEBVRE Daniel, LEGRAND Jean-Michel, LEVENT Isabelle, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TOURTOY Patrick, TRACHE Bruno, WALLET Frédéric

Monsieur DEBAECKER Olivier est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
26 septembre 2023

FONCIER ET URBANISME

**ZONE D'ACTIVITÉS « CITE DU PLAT RIO » A ANNEZIN – SIGNATURE D'UN
CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER AVEC LA SOCIÉTÉ CPR
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 6 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 Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane est propriétaire d'un ensemble immobilier de 35 000 m² sur la zone d'activités industrielle « Cité du Plat Rio », 286 boulevard de la République à Annezin (62232). Cet ensemble immobilier avait fait l'objet d'un large programme de réhabilitation destiné à y accueillir 3 entités distinctes (les services techniques de la collectivité et les entreprises Bosal Distribution et Tolartois).

L'entreprise Tolartois s'est implantée sur site en 2017 mais s'est retrouvée en difficulté dans la foulée, ceci aboutissant à une procédure de liquidation judiciaire en 2019. La reprise de l'entreprise par l'entreprise BATIFORMES, candidat retenu par Tribunal de commerce d'Arras, s'est accompagnée de la signature d'un bail précaire avec l'agglomération, propriétaire de la Cité du Plat Rio et il avait alors été convenu qu'une cession du site se concrétise à terme au travers d'un contrat de Crédit-Bail immobilier à engager à la suite de ce bail précaire. Il convient donc aujourd'hui d'engager le process nécessaire.

Pour accompagner le process de reprise du site, BATIFORMES a créé en 2020 l'entreprise TOLARTOIS NOUVELLES SAS, dirigée par Monsieur Julien CARIOU dont le siège social est à Annezin (62232), 225 rue de la paix, entreprise de production de bardage et autres pièces métalliques pour la construction, dans l'objectif d'assurer l'exploitation du site d'Annezin.

TOLARTOIS NOUVELLES occupe aujourd'hui une partie de la « Cité du Plat Rio » à Annezin, au travers d'un bail commercial contractualisé avec la société CPR IMMOBILIER, SASU représentée par Monsieur Julien CARIOU. L'ensemble immobilier concerné se compose en l'occurrence :

- d'un atelier de 10 412 m², de bureaux et locaux sociaux de 782 m² et de parking,

L'ensemble est repris au cadastre section AD n°s 416, 419, 422 et 424, pour une contenance cadastrale totale de 36 430 m².

La Société CPR IMMOBILIER souhaite signer avec la Communauté d'Agglomération un contrat de crédit-bail immobilier avec promesse unilatérale de vente, dont les caractéristiques principales du crédit-bail sont les suivantes et aboutissent au tableau d'amortissement ci annexé :

- durée du crédit-bail de 25 ans,
- loyer progressif,
- taux d'intérêt annuel de 3%,
- valeur du bien de 3 100 000 euros (cf avis des domaines en date du 20 décembre 2022, ci-annexé),
- valeur résiduelle du bien en fin de crédit-bail de 775 000 € (25% de la valeur vénale du bien).

Suite à l'avis favorable de la Commission « Développement Économique et Transition Écologique » du 11 septembre 2023, il est proposé à l'Assemblée d'autoriser la signature d'un contrat de crédit-bail immobilier avec promesse unilatérale de vente, au profit de la Société CPR IMMOBILIER, ayant son siège à Annezin (62232), 225 rue de la paix, et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer le contrat de crédit-bail qui sera reçu par le notaire du crédit-preneur, Maître Damien MAERTEN, notaire à Paris avec la participation de Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune. »

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

Sur proposition de son Président,
Le Conseil communautaire,
A la majorité absolue,

AUTORISE la signature d'un contrat de crédit-bail immobilier avec promesse unilatérale de vente, sur l'immeuble sis à Annezin (62232), 286 boulevard de la République, cadastré AD n°s 416, 419, 422 et 424, d'une contenance cadastrale totale de 36 430 m², au profit de la société CPR IMMOBILIER, ayant son siège à Annezin (62232), 225 rue de la Paix, représentée par Monsieur Julien CARIOU, selon le projet ci-annexé.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer le contrat de crédit-bail immobilier avec promesse unilatérale de vente qui sera reçu par Maître Damien MAERTEN, notaire à Paris avec la participation de Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune.

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.

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 : **29 SEP. 2023**

Et de la publication le : **29 SEP. 2023**
Par délégation du Président,
Vice-présidente déléguée,




LAVERSIN Corinne





LAVERSIN Corinne



160 m graphics, and the GIS User Community

Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
 Artois Lys Romane



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances publiques
Pôle État, Stratégie et Ressources
Pôle d'évaluations domaniales – Immeuble Foch
5, rue du Docteur Brassart
62 034 ARRAS Cedex

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Franck DANNELY
Téléphone : 06 68 62 74 80
Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2022-62035-80019
Réf DS : 1022874

Le **20 DEC. 2022**

Le Directeur Départemental des Finances Publiques
du Pas-de-calais

À

Monsieur le Président

Communauté d'agglomération Béthune-Bruay-
Artois Lys Romane

100 Avenue de Londres

CS 40548

62411 BETHUNE Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : bâtiment cadastré AD n° 416, 419, 422 et 424

Adresse du bien : Boulevard de la République 62232 Annezin

VALEUR VÉNALE : 3 100 000 € HT

** : Une marge d'appréciation de 15 %, permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue, est accordée.*

1 – Service consultant : CABBALR

Affaire suivie par : Amandine Crepel

2 – Date de consultation : 25/10/2022
Date de réception : 25/10/2022
Visite sur place : NON (déjà visité en 2019)
Date de constitution du dossier en l' « état » : 24/11/2022 (suite à envoi de l'expertise privée)

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Demande d'estimation du bâtiment mentionné ci-dessus pour cession à l'occupant

4 – Description du bien

bâtiment à usage industriel de 11 195 m² sur emprise de 36 430 m²

5 – Situation Juridique

Propriétaire : CABBALR

occupé par la société TOLARTOIS NOUVELLE en vertu d'un bail commercial signé le 13 mars 2020, et son avenant, moyennant une redevance d'occupation de 125 000 € HT/an. Solution de loyer qui a été trouvée pour assurer la reprise de l'activité mais en deçà des prix du marché à l'époque constatés sur le secteur.

6 – Urbanisme et réseaux

Zone Uepe au PLU

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Au vu des éléments communiqués, la valeur vénale de ce bâtiment peut être estimée à 3 100 000 € HT.

Une marge d'appréciation de 15 %, permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue, est accordée.

8 – Durée de validité

Cet avis a une durée de validité de 18 mois.

9 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques



Isabelle Ortiz

Administratrice Générale des Finances publiques