

Département de Meurthe-et-Moselle
Arrondissement de BRIEY
Canton de LONGWY

Réunion du 15 septembre 2022

Nombre de membres en exercice : 14
Nombre de membres présents : 13
Nombre de pouvoirs : 0

L'an deux mille vingt-deux, le quinze septembre à dix-huit heures, le bureau du Grand Longwy Agglomération s'est réuni en séance ordinaire à l'H.I.C.I., 2 rue de Lexy à REHON, sur convocation qui lui a été adressée par le Président.

Date de convocation : 09 septembre
2022

Etaient présents :

MMES CASTRONOVO - COLIN - FURGAUT

Date de publication sur le site internet :

11 OCT. 2022

MS BOUZAD - DE CARLI - DIDELOT - HUARD - JACQUET -
KARLESKIND - LOMBARDI - MICHEL - WILMIN - ZOLFO

Pour : 12
Contre : 0
Abstention : 1

Excusés :

M. PIERMANTIER

N° 4

Objet :

Lotissement d'activités « Les Quémènes » - Cession de la parcelle ZA n°262 au profit de la « SCI Les Maragolles »

Le Grand Longwy Agglomération est propriétaire, au sein du lotissement d'activités « Les Quémènes », à Lexy, de parcelles destinées à l'implantation d'activités artisanales ou de services.

M. Edouard JACQUE, gérant de la « SCI Les Maragolles », souhaite se porter acquéreur du terrain cadastré commune de Lexy, section ZA n°262, d'une contenance de 6 996 m².

Le projet consiste en l'installation d'une activité de **service de self-stockage en containers pour particuliers et professionnels** sous la franchise d'une enseigne nationale [Box garde meuble - Location de box - Mondialbox®](#) ainsi que d'un espace de services complémentaires à l'activité.

L'investissement prévisionnel est de 400 000 € hors taxes selon le prévisionnel financier dont 300 000 € HT pour l'acquisition de 106 containers de self-stockage.

Ce projet doit générer un chiffre d'affaires prévisionnel à 5 ans de 141 000 € HT et occuper un salarié à temps partiel.

La cession est proposée au prix de 25 € hors taxes par m², soit 174 900 € hors droits et taxes, en conformité avec l'avis du domaine sur la valeur vénale du Pôle d'évaluation domaniale de la Ddfip de Meurthe-et-Moselle (ex. France Domaine) référencé sous le n°2021-54314-63106 du 8 septembre 2022.

Les frais d'actes et la TVA sont à la charge de l'acquéreur.



Par conséquent,

VU les articles L 2241-1 du code général des collectivités territoriales et L 3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques ;

VU la délibération du conseil communautaire du 17 février 2021 accordant délégation permanente au Bureau pour les cessions inférieures à 250 000 euros HT ;

VU l'avis conforme du Pôle d'évaluation domaniale, en pièce jointe des présentes ;

Après avis favorable de la commission développement économique des 20 juin 2022, 25 avril 2022 (avec ajournement Commission suivante pour complétude du dossier) et 13 septembre 2021.

Après avis favorable du Bureau communautaire du 21 juin 2022 avec les demandes d'ajustements suivantes :

- Le projet ne répondant pas aux objectifs actuels du « SCoT » Nord 54, selon le Schéma d'Accueil des Activités Economiques (SAAE) et au vu des prévisions de croissance d'emploi établies lors du PADD (+ 5 000 emplois dont 1 500 sur les zones d'activités), et de densité (environ 10 emplois / ha) d'une part ;
- D'autre part, le projet ne présentant pas de constructions durables, il devra s'inscrire naturellement et qualitativement dans son environnement proche en façade de la route départementale, et également veiller au respect des exigences urbaines, architecturales et environnementales des constructions voisines en lien avec PLU local voir au-delà.

Le Bureau à la majorité,

- **APPROUVE** la vente à la « SCI Les Maragolles », ou toute société venant à ses droits ou se substituant à elle, de la parcelle cadastrée Commune de Lexy, section ZA n°262 d'une contenance de 6 996 m² pour la construction d'un bâtiment d'activités dédié à la location et l'aménagement de box ainsi que ses activités annexes ;
- **DIT** que le prix de vente est de 25 € HT/m², soit 174 900 € hors taxes, auquel s'ajoute la TVA sur la marge, soit un prix toutes taxes comprises de 203 023,92 €, soit 29,02 € TTC/m² ;
- **DIT** que la présente cession sera assortie d'une faculté de rachat (réméré) de 5 ans ;
- **AUTORISE** le Président à signer l'éventuel compromis de vente et l'acte authentique de vente, le notaire représentant la collectivité étant Me NICOLAY-GROH, SCP Sendel-Gaspar, Brunet-Grillot, Nicolay-Groh et Michel ;
- **AUTORISE** le Président, ou son représentant, ou par procuration tout clerc de l'étude notariale à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits

Le Président



Serge DE CARLI

- Annexes -

Eléments de synthèse du projet

Création d'une activité de service de self-stockage en containers pour particuliers et professionnels sous la franchise **Box garde meuble - Location de box - Mondialbox®** en Société par Actions Simplifiée (SAS) dont le siège social sera à Cons-la-Grandville.

Offres similaires à proximité : **Basse-Ham** (Thionville), **Betzdorf** (Luxembourg), **Loc Box 54** (Tiercelet), **GerautoBox** (Villers-la-Montagne).

Investissements hors foncier : _____ **400 000 € HT (300 000 € HT , 106 containers).**

Chiffre d'affaires prévisionnels « 2022 – 2026 » : _____ **de 130 000 € à 141 000 € HT.**

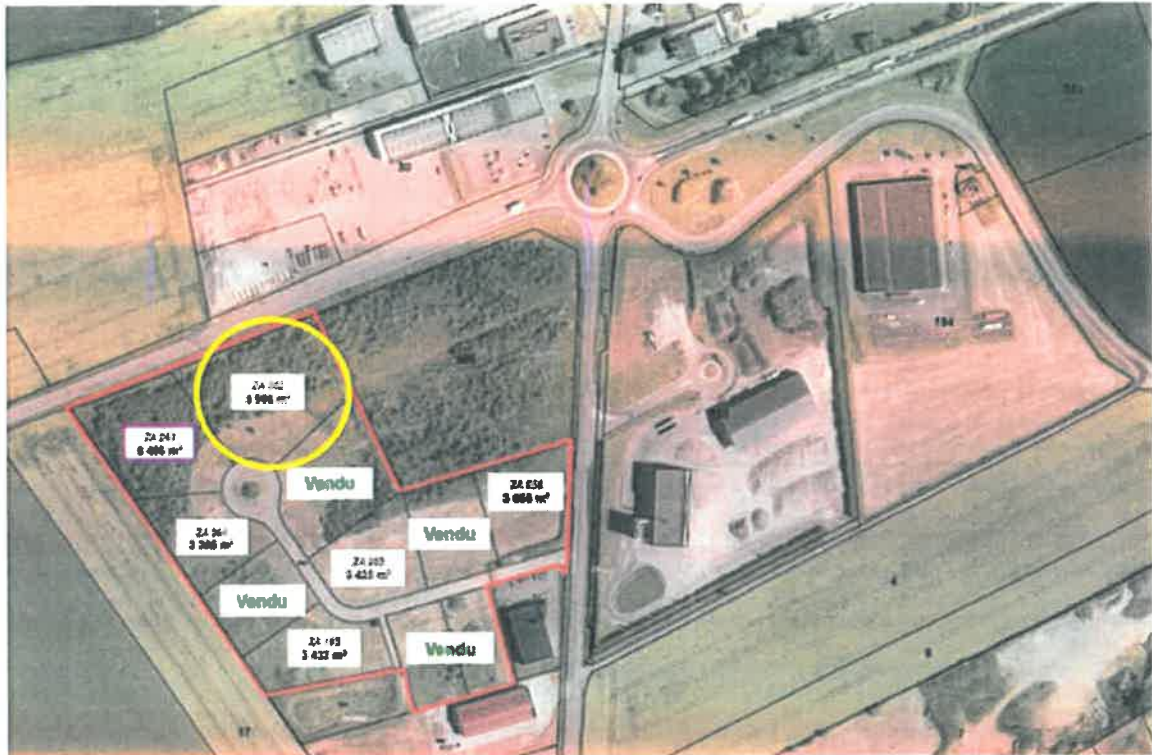
Résultats prévisionnels « 2022 – 2026 » : _____ **de 11 000 € HT (9%) à 3 000 € HT (2%).**

Emplois : _____ **1 salarié à temps partiel.**

Visuels – Thionville / Bass-Ham

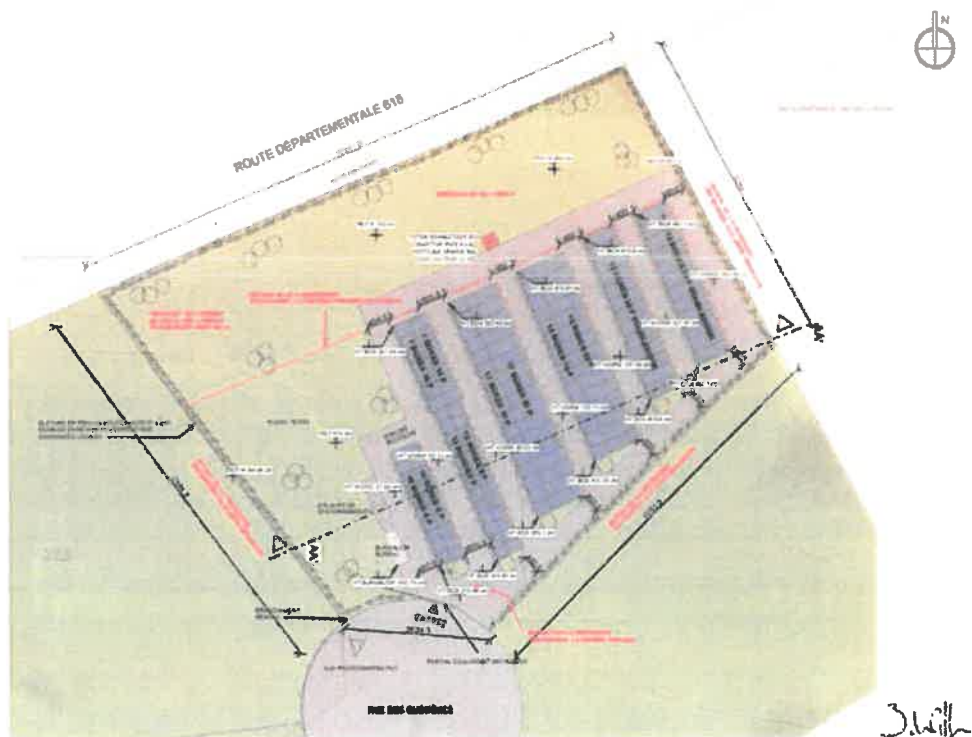


Visualisation cartographique – Géoportail

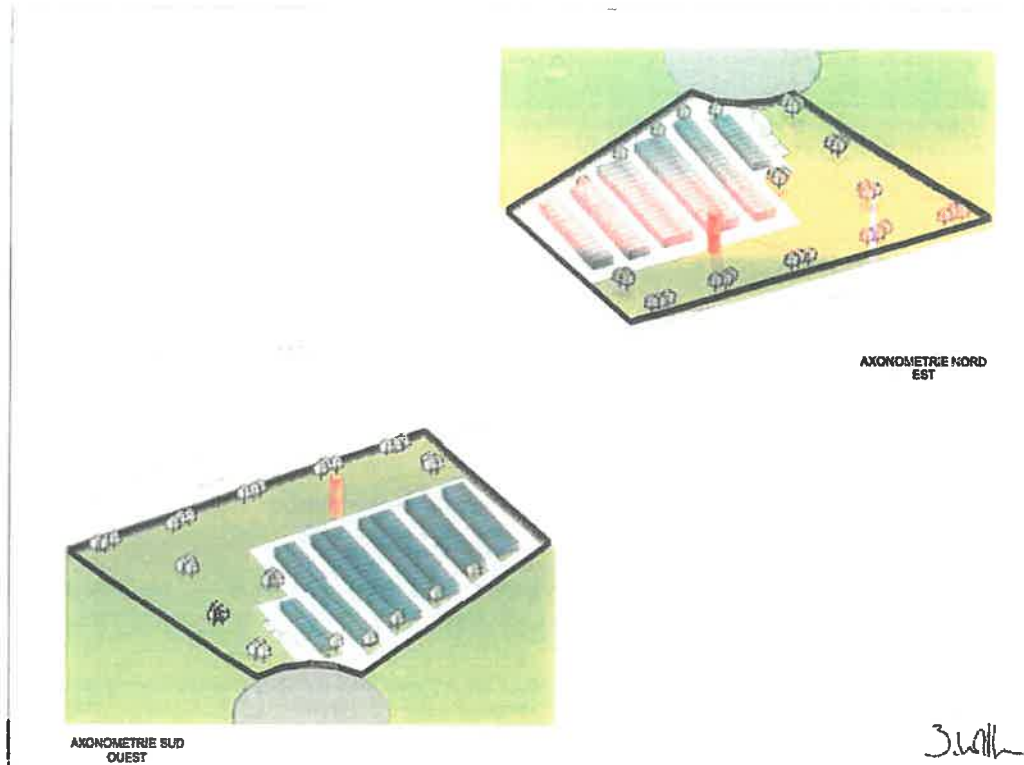


Lexy, ZAE « Les Quémènes » - Parcelle ZA 262 de 6 996 m² en zone 1AUX du PLU.

Avant-Projet Sommaire – Plan masse 1-500°



Avant-Projet Sommaire – Volumétrie



Avant-Projet Sommaire – Insertion entrée Parcelle



Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le



ID : 054-245400262-20220915-20220915BD4-DE

Avant-Projet Sommaire – Insertion depuis la route



Lexy, ZAE « Les Quémènes »
Lotissement d'activités à vocation artisanale

Contenance totale : 51 199 m²,
Surface disponible à la vente : 13 887 m² (à juin 2022),

Nb	Section ZA - Lot	Surface m2	Entreprise / Activité	Prix cession HT	Prix/m2 HT
	15 parcelles	51 199,00		737 823,00 €	
1	N°258	3 665,00			0,00 €
2	N°259	3 176,00	Frans Transport (Logistique)	79 400,00 €	25,00 €
3	N°260	3 425,00			0,00 €
4	N°261	5 007,00	M. Dos Santos (Fab. menuiseries int.)	125 175,00 €	25,00 €
5	N°262	6 996,00	SCI Les Maragolles - Services (Stockage)	174 900,00 €	25,00 €
6	N°263	5 406,00	SCI Mloca - Transport (Logistique)	135 150,00 €	25,00 €
7	N°264	3 365,00			0,00 €
8	N°265	3 116,00	SAS PHD (Artisanat-Services)	77 900,00 €	25,00 €
9	N°266	3 627,00	Voirie		
10	N°267	20,00	Poste électrique		
11	N°183	3 432,00			0,00 €
12	N°184	2 846,00	Bassin rétention eau		
13	N°185	2 360,00	SCI du Béarn (Artisanat-Services)	59 000,00 €	25,00 €
14	N°186	2 037,00	SCI du Béarn (Artisanat-Services)	50 925,00 €	25,00 €
15	N°187	2 721,00	Ets Zanchin (Artisan)	35 373,00 €	13,00 €
	4 parcelles	13 887,00			

Direction Générale Des Finances Publiques
**Direction départementale des Finances Publiques
de Meurthe-et-Moselle**

Le 08/09/2022

Pôle d'évaluation domaniale
50, Rue des Ponts - CO 60069
54036 NANCY CEDEX

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Meurthe-et-Moselle

téléphone : 03 83 17 70 10
mél. :
ddfip54.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

GRAND LONGWY AGGLOMERATION
Direction du Bas-Rhin
2 rue Lexy
CS 11432
54414 LONGWY CEDEX

Affaire suivie par : Thierry BRAUN
téléphone : 03 83 17 77 50
courriel : thierry.braun@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.DS : 9758566
Réf LIDO/OSE : 2022-54314-66123

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Terrain à bâtir.

Adresse du bien : LEXY 54720 - Lieu-dit « Les Quémènes ».

Département : Meurthe-et-Moselle.

Valeur vénale : 175 000 €.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



1 - SERVICE CONSULTANT

Grand Longwy Agglomération.

Affaire suivie par : M. Benoît BACCHETTI, Direction Développement Economique.

2 - DATE

de consultation : 02 septembre 2022

de réception : 02 septembre 2022

de visite : Néant.

de dossier en état : 02 septembre 2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

3.1. Généralités.

Projet de cession d'une parcelle destinée à l'implantation d'activités artisanales ou de services.

3.2. Projet et prix sollicité.

Le projet est à l'ordre du jour du prochain Bureau délibératif du 15/09/2022.

Une négociation sur le prix a abouti à un prix envisagé de 25 € HT le m², correspondant à l'avis de valeur vénale n° 2021-54314-63106 du 3 septembre 2021.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Terrain à bâtir viabilisé d'une superficie de 6 996 m², situé au sein d'une zone équipée d'activités économiques artisanale et commerciale.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Références cadastrales :

Parcelle cadastrée section ZA n° 262, d'une superficie de 69a 96ca.

5.2. Nom du propriétaire : Grand Longwy Agglomération.

5.3. Situation d'occupation : cession libre.

6 - URBANISME - RÉSEAUX

La parcelle ZA 262 est classée en zone d'activités 1AUX du PLU de la commune de LEXY.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE : MÉTHODE PAR COMPARAISON

7.1. Méthode retenue : La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 du bien à évaluer.



7.2. Etude de marché : termes de référence.

Valeur vénale des terrains d'activités à LEXY.

Ref. (sejour/zone/lot)	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	P.T.A. (€)	Surface	Usage	Statut	Valeur du bien
5404P02 2022P03218	314/ZA/397//	LEXY	LES PTE QUEMENES	18/01/2021	2488	62 125	24.57	Non bâti	Pré	Terrain à bâtir
5404P01 2022P03316	314/ZA/398//	LEXY	LES PTE QUEMENES	14/03/2022	4932	160 000	32.44	Non bâti	Pré	Terrain à bâtir
5404P01 2022P03391	314/ZA/391// 314/ZA/392//	LEXY	LES PTE QUEMENES	14/03/2022	10000	345 682	34.57	Non bâti	Pré	Terrain à bâtir
5404P01 2022P02887	314/ZA/261//	LEXY	SUR LE QUEMENES	23/12/2021	5007	145 303	29.02	Non bâti	Terre	Terrain à bâtir
5404P01 2022P03410	314/ZA/185//	LEXY	SUR LE QUEMENES	12/01/2022	2037	59 114	29.02	Non bâti	Terre	Terrain à bâtir
5404P01 2022P04563	314/ZA/266//	LEXY	SUR LE QUEMENES	01/02/2022	3115	90 426	29.03	Non bâti	Terre	Terrain à bâtir

7.3. Analyse du service et valeur vénale unitaire retenue.

Valeur vénale des terrains à bâtir d'activités.

Compte tenu des termes de comparaison du tableau ci-dessus, on retiendra pour ces terrains de zone d'activités viabilisés une valeur vénale de 30 € le m² TTC, correspondant à la valeur moyenne dégagée par l'étude.

La cession de ces terrains étant soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, leur valeur hors taxe est de 25 € le m².

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

$$6\,996 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €} = 174\,900 \text{ €}.$$

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 vénale n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **175 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable pour la durée d'une année.

10 - OBSERVATIONS

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le



ID : 054-245400262-20220915-20220915BD4-DE

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,

Thierry BRAUN
Inspecteur

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.