



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



Réunion du 17 octobre 2022

Nombre de membres en exercice : 14
Nombre de membres présents : 9
Nombre de pouvoirs : 0

L'an deux mille vingt-deux, le dix-sept octobre 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 : 11 octobre 2022

Etaient présents:

Date de publication au RAA :

MMES CASTRONOVO - COLIN - FURGAUT
MS DE CARLI - DIDELOT - JACQUET - LOMBARDI -
PIERMANTIER - WILMIN

08 NOV. 2022

Pour : 9
Contre : 0
Abstention : 0

Excusés :

M. HUARD
M. KARLESKIND
M. MICHEL

N° 1

Absents :

Objet :
**Longlaville – Centre d'Affaires
Eurobase II – Cession d'un bureau de
70 m² (Lot n°02) sis sur les parcelles
AB 173 et 178 au profit de la « SAS
EDIAL »**

M. BOUZAD
M. ZOLFO

Le Grand Longwy Agglomération est propriétaire historique, puis copropriétaire depuis 2007, au sein du Centre d'Affaires « Eurobase II » à Longlaville. Cet ensemble immobilier tertiaire à vocation économique est situé sur les parcelles AB 173 et 178 de contenances respectives de 1 434 m² et 1 225 m².

Messieurs CHEMINI, père et fils, déjà copropriétaires au sein du Centre d'Affaires « Eurobase II » depuis plus de 5 ans, entrepreneurs expérimentés et investisseurs, souhaitent se porter acquéreur du Lot n°02, soit un bureau situé en rez-de-chaussée à gauche, d'une contenance d'environ 70 m².

Ce projet d'acquisition accompagne le développement de l'activité de cette entreprise locale dont le marché est majoritairement développé à l'international dans le secteur du négoce agroalimentaire.

L'investissement prévisionnel relatif à l'exploitation est de 10 000 € hors taxes selon le prévisionnel financier 2023-2025 envisagé. Cet investissement productif sera constitué de mobiliers de bureau et de matériel informatique. Cet investissement sera autofinancé.

L'acquisition du local sera portée par une Société Civile Immobilière (SCI) « **MASSAM** » dont le siège social est à Mont-Saint-Martin et correspond au Lot n°02 de l'état descriptif de division en copropriété de l'immeuble.

Lot n°02 d'une surface de 70 m², auquel sont rattachés :

- 36 tantièmes généraux de copropriété,
- 36 tantièmes de charges pour les parties communes générales,
- 245 tantièmes de charges communes spéciales pour les sanitaires situés au rez-de-chaussée entre les Lots 01 et 03, communs aux Lots 01, 02, 03 et 04.

Ce projet de développement doit porter sur un chiffre d'affaires prévisionnel à 3 ans de 22 M€ HT (18 M€ HT estimés pour 2022 contre 9 M€ HT en 2021) et occuper 6 salariés à temps complet avec 4 apprentis de niveaux Licence et Master recrutés à ce jour dont deux pourraient être embauchés au terme de leurs cursus.

Envoyé en préfecture le 08/11/2022

Reçu en préfecture le 08/11/2022

Affiché le

ID : 054-245400262-20221017-20221017DB1-DE

Il est précisé également que M. Amar CHEMINI avait fait l'acquisition d'un premier bureau de 68,64 m² en 2017 dans ce même ensemble immobilier « Eurobase II » pour un prix d'acquisition de 66 241 € HT, soit 965,05 € hors taxes par m², des suites d'un protocole d'accord signé en juin 2007 prévoyant une option d'achat.

Il est précisé que la collectivité pourrait prendre en charge des travaux programmés préalablement à la demande d'acquisition avec notamment la mise en œuvre d'un point d'eau potable et d'une évacuation d'eaux usées.

La cession est proposée au prix de 1 050 € hors taxes par m², soit 73 500 € hors droits et taxes, en conformité avec l'avis du domaine sur la valeur vénale du Pôle d'évaluation domaniale de la Ddip de Meurthe-et-Moselle (ex. France Domaine) référencé sous le n°2022-54321-68548 du 22 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 du 17 octobre 2022 ;

Après avis favorable du Bureau communautaire du 17 octobre 2022.

Le Bureau, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la vente à la SAS EDIAL, ou toute société venant à ses droits ou se substituant à elle, du Lot n°02 de la copropriété « Centre d'Affaires Eurobase II », sis à Longlville, section AB, parcelles AB n°173 et AB n°178, correspondant à une cellule tertiaire ou un bureau de 70 m² à laquelle sont rattachés 36 tantièmes généraux de copropriété, 36 tantièmes de charges pour les parties communes générales, 245 tantièmes de charges communes spéciales pour les sanitaires situés au rez-de-chaussée entre les Lots 01 et 03, communs aux Lots 01, 02, 03 et 04 ;
- **DIT** que le prix de vente est de 1 050 € HT/m², soit 73 500 € hors taxes, auquel s'ajoute la TVA, soit un prix toutes taxes comprises de 88 200 €, soit 1 260 TTC/m² ;
- **DIT** que la présente cession sera assortie d'une faculté de rachat (réméré) de 5 ans ou toute autre clause de droit commun ou contractuelle « anti spéculative » relative à l'immobilier ;
- **AUTORISE** le Président ou par procuration tout clerc de l'étude notariale 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, à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.



Fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Président

Serge DE CARLI

- Annexes -

Eléments de synthèse du projet

Développement d'une **activité de commerce de gros inter-entreprises dans le secteur alimentaire** en Société par Actions Simplifiée (SAS) dont le siège social est à Longlaville.

Offres similaires à proximité : Exportateurs généralement situé sur Paris (secteur de niche) ;

Investissements hors foncier : _____ 10 000 € HT (mobiliers & informatique) ;

Chiffre d'affaires prévisionnels (2023-2025) : ___ de 18 M€ HT (2022 Vs 9 M€ HT 2021) à 22M€ HT ;

Résultats prévisionnels (2023-2025) : _____ estimé à 5% en moyenne ;

Emplois prévisionnels : _____ de 4 en 2022 à 6 salariés en 2025 ;

Visualisation cartographique – « Géoportail »



Longlaville, Centre d'Affaires « Eurobase II »
Assiette foncière : parcelles AB 173 de 1 434 m² et AB 178 de 1 225 m²
Zonage UX du PLU

Envoyé en préfecture le 08/11/2022

Reçu en préfecture le 08/11/2022

Affiché le

ID : 054-245400262-20221017-20221017DB1-DE

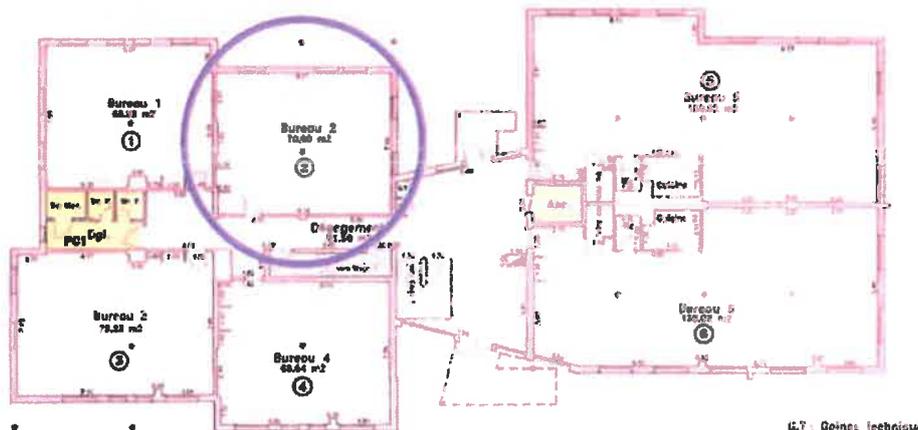


Visualisations extérieurs bâtiment



Plan masse 1-200° - Lot 02 RdC Gauche – Bureau 2 de 70 m²

COMMUNE DE LONGLAVILLE
(Eurobase 2)



G.T. : Coines technique

Ht: 3.32m
Ech: 1/200

REZ DE CHAUSSEE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 08/11/2022
Reçu en préfecture le 08/11/2022
Affiché le
ID : 054-245400262-20221017-20221017DB1-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 22/09/2022

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

Pôle d'évaluation domaniale

50, Rue des Ponts - CO 60069
54036 NANCY CEDEX

téléphone : 03 83 17 70 10

mél. :

ddfip54.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

GRAND LONGWY AGGLOMERATION

Direction du Bas-Rhin

2 rue Lexy

CS 11432

54414 LONGWY CEDEX

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Thierry BRAUN

téléphone : 03 83 17 77 50

courriel : thierry.braun@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.DS : 9878270

Réf LIDO/OSE : 2022-54321-68548

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Locaux d'activités.

Adresse du bien : LONGLAVILLE 54810 - 9156, Avenue de l'Europe. Bâtiment Eurobase
2.

Département : Meurthe-et-Moselle.

Valeur vénale : **117 400 €.**

Cette valeur vénale est assortie d'une marge d'appréciation de - 10 %, permettant
ainsi de céder le bien, sans nouvel avis domanial, dans la limite inférieure de :

105 660 €.

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 : 14 septembre 2022

de réception : 14 septembre 2022

de visite : Néant.

de dossier en état : 14 septembre 2022

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

3.1. Généralités.

Projet de cession d'espaces de bureaux dans l'immeuble tertiaire Eurobase 2 en copropriété, situé à LONGLAVILLE, afin d'accompagner le développement d'une entreprise locale de négoce alimentaire international.

3.2. Projet et prix sollicité.

En prévision de la réunion du 17/10/2022 de la Commission Développement Economique.

Aucune négociation sur le prix n'a été engagée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Espaces tertiaires à usage de bureaux, de surfaces comprises entre 68 m² et 70 m² selon le bureau, situés au rez-de-chaussée à gauche dans un immeuble tertiaire en copropriété construit entre 2003 et 2006, répartis comme suit :

- Bureau 1 : **68,09 m²** (avec cloisonnement) ; lot 1.
- Bureau 2 : **70 m²** (avec cloisonnement) ; lot 2.
- Espaces sanitaires en commun.

Equipements : climatisation réversible, accès réseau internet haut débit ADSL, ascenseur, parking, entrée avec digicode, alarme individuelle, accès pour personnes à mobilité réduite.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Références cadastrales :

Parcelles cadastrées en section **AB n° 173** (1 434 m²) et n° **178** (1 225 m²) ; soit une superficie totale de **26a 59ca**.

5.2. Nom du propriétaire : Grand Longwy Agglomération.

5.3. Situation d'occupation : cession libre.

6 - URBANISME - RÉSEAUX

Parcelles classées en zone **UX** du PLU de la commune de **LONGLAVILLE** : zone d'activités industrielles, artisanales ou de service.

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 locaux d'activités à LONGLAVILLE et communes voisines.

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastre | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nb lots/pro | Surf utile totale | Prix total | Prix/m² (surf utile) | Nature mutation | Catégorie | Caractéristiques |
|-----------------------|--|-------------|--------------------------|---------------|------------------|-------------|-------------------|------------|----------------------|-----------------|--------------------|--|
| 5404P02 2020P02357 | 321//AB/156//6 321//AB/156//5 321//AB/156//4 | LONGLAVILLE | 9156 AV DE L'EUROPE | 02/06/2020 | 2002 | 3 | 253 | 264 000 | 1043,48 | Vente | Bâti professionnel | 3 locaux à usage de bureaux |
| 5404P02 2021P03020 | 323//AR/342//7 | LONGWY | 11 PL DU GENERAL LECLERC | 17/06/2021 | 1976 | 1 | 92 | 117 800 | 1277,17 | Vente | Bâti professionnel | Local à usage professionnel avec bureaux |
| 5404P02 2019P03398 | 323//AS/141//8 | LONGWY | 25 RUE MERCY | 10/07/2019 | 1920 | 1 | 80 | 62 000 | 775,00 | Vente | Bâti professionnel | Local commercial à usage de bureaux avec dépendances |
| 5404P02 2020P04262 | 323//AS/72//1 | LONGWY | 14 RUE SAINT LOUIS | 29/09/2020 | 1904 | 1 | 71 | 55 000 | 774,65 | Vente | Bâti professionnel | Local professionnel actuellement à usage de bureaux |
| 5404P01 2022P06021 | 323//AS/28//7 323//AS/28//4 323//AS/28//8 | LONGWY | 27 RUE SAINT LOUIS | 28/02/2022 | 1903 | 1 | 112 | 57 000 | 508,93 | Vente | Bâti professionnel | 2 locaux professionnels et commerciaux avec bureaux |

La valeur vénale des locaux d'activités sis à LONGLAVILLE et dans les communes voisines, ayant fait l'objet d'une transaction entre les mois de mars 2019 et de mars 2022, est comprise entre une valeur minimale de 508,93 € le m² et une valeur maximale de 1 277,17 € le m² ; avec une valeur moyenne de 875,85 € le m² et une valeur médiane de 775 € le m².

7.3. Analyse du service et valeurs vénales unitaires retenues.

Valeur vénale des locaux professionnels.

Compte tenu des termes de comparaison du tableau ci-dessus, on retiendra pour ce bâtiment à usage de bureaux correctement entretenu, en bon état et fonctionnel, une valeur vénale de **850 € le m²**, légèrement inférieure à la valeur moyenne dégagée par l'étude mais nettement supérieure à la valeur médiane.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

138,09 m² x 850 € = 117 376,50 €.

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 : **117 400 €**.

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

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