

**Département
Des ARDENNES**

=====

**ARRONDISSEMENT
de
CHARLEVILLE-
MÉZIÈRES**

**Conseillers de la Communauté
en exercice : 44**

EFFECTIF LEGAL : 44

**Certifié affiché à la porte de la
Maison de la Communauté
Le 04.10.2023
Convocation faite
Le 20.09.2023**

**Délibération
N°2023-09-155**

**Réhabilitation du site
Électrolux à REVIN
(annexes)**

**ARRÊTÉ n° 2019-643 de Monsieur le PRÉFET
des ARDENNES du 08.10.2019**

EXTRAIT

**du registre des délibérations du Conseil de
Communauté Ardenne rives de Meuse**

Séance du 26 septembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, et le mardi vingt-six septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil de Communauté Ardenne rives de Meuse, régulièrement convoqués, se sont réunis, au nombre prescrit par la Loi, dans une salle de la Maison de la Communauté, en session ordinaire de 2023, sous la présidence de Monsieur Bernard DEKENS, Président de la Communauté de Communes.

Étaient présents : MM. Richard CHRISMENT, Hervé FRANCOTTE, Jean-Marie BARREDA, M^{me} Valérie D'AMARIO (Suppléante de M^{me} Virginie ROGISSART), MM. Richard DEBOWSKI, Pascal GILLAUX, Mathieu SONNET, M^{me} Liliane PASSEFORT, M. André ESCOBAR, M^{me} Magali CAPLET, MM. Eric GUERINY, Robert ITUCCI, M^{me} Angélique WAUTOT (jusqu'au point n°2023-09-171), Jennifer PECHEUX, M. Gérard DELATTE, M^{me} Frédérique CHABOT, MM. Dominique HAMAIDE, Eric VISCARDY, Jean-Claude JACQUEMART, Bernard DEFORGE, Jean-Claude GRAVIER, M^{mes} Dominique FLORES, Isabelle BODART, MM. Sébastien PAULET, Philippe RAVIDAT, Joël BOUCHER, Daniel DURBERCQ, M^{mes} Brigitte DUMON, Evelyne LAHAYE, , MM. Jacky DEVIN, Fabien BONFILS, Jean-Pol DEVRESSE, M^{mes} Sandrine GUMEZ, Angéline COURTOIS, M. Jean-Luc GRABOWSKI.

Absents excusés : M. Fabien PRIGNON, M^{mes} Virginie ROGISSART (Représentée par M^{me} Valérie D'AMARIO), Angélique WAUTOT (à partir du point n°2023-09-172 et pouvoir à M^{me} Jennifer PECHEUX), MM. Claude WALLENDORFF (pouvoir à M^{me} Angélique WAUTOT), Antoine DI CARLO (pouvoir à M. Jean-Marie BARREDA), M^{me} Isabelle FABRE (pouvoir à M. Eric VISCARDY), MM. Jean GUION (pouvoir à M. Daniel DURBERCQ), Gérald GIULIANI (pouvoir à M. Jacky DEVIN), M^{mes} Laure BARBE (pouvoir à M^{me} Evelyne LAHAYE), Laëtitia COMPAGNON.

M. Jean-Claude JACQUEMART, en conformité avec l'article L.2121-15 du CGCT, a été désigné par le Conseil de Communauté pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'il a accepté.

Le quorum étant atteint, le Conseil de Communauté peut valablement délibérer.

Considérant la stratégie de réhabilitation des friches revinoises : Électrolux – Porcher – Oxame,

Vu la délibération n°2021-03-051 du 23 mars 2021 autorisant la Communauté à acquérir la partie 1 du site Electrolux,

Vu la délibération n°2022-09-164 du 19 septembre 2022 autorisant la Communauté à acquérir la partie 2 du site Electrolux et à lancer la procédure de Tiers Demandeur,

Considérant le plan de financement prévisionnel suivant :

	Dépenses			Recettes			Commentaires
	Désignation	Montant HT	Montant TTC	Désignation	Montant HT	Montant TTC	
ELECTROLUX							
Partie 1	Aménagement AK321 Travaux	234 407,22 €	281 288,66 €				
	Aménagement AK321 Dépollution	39 550,00 €	47 460,00 €				
	Aménagement AK321 Moe	5 037,30 €	6 044,76 €				
	Note méthodologique pollution AK321 WSP	1 850,00 €	2 220,00 €				
	Aménagement J.L. Rousseau (contrôle d'accès, marquage au sol...)	50 000,00 €	60 000,00 €				
				FCTVA		65126	
	Coûts partie 1	330 844,52 €	397 013,42 €	Recettes partie 1		65 126,00 €	
Résultat partie 1	- 331 887,42 €						
Partie 2	Acquisition Electrolux Partie 2	973 969,00 €	1 168 762,80 €	Vente bâtiment A (1 797 m ²)	130 000,00 €	156 000,00 €	Lettre d'intention reçue (72 euros / m ² surface totale mais 111 euros / m ² de bâtiment)
	Étude pollution bâtiment A WSP + analyse air ambiant	6 970,00 €	8 364,00 €	Vente bâtiment B (8 013 m ²)	890 000,00 €	1 068 000,00 €	Prévisionnel (111 euros / m ²)
	Étude pollution bâtiment C WSP	3 250,00 €	3 900,00 €	Vente bâtiment C (7 861 m ²)	526 400,00 €	631 680,00 €	Prévisionnel (67 euros / m ² de surface totale mais 111 euros / m ² de bâtiment) Bâtiment 4 500 m ² pour 500 000 € + 3 300 m ² de terrain à 8 € HT
	Analyses complémentaires pollution Bâtiment C	5 202,00 €	6 242,40 €	Vente bâtiment D (10 875 m ²)	600 000,00 €	720 000,00 €	Prévisionnel (55 euros / m ² car bâtiment peu fonctionnel)
	Rédaction dossier de substitution Tiers demandeur WSP	2 950,00 €	3 540,00 €	Vente bâtiment E (1 200 m ²)	105 700,00 €	126 840,00 €	700 m ² à 111 € HT + 500 m ² de terrain à 8 € HT + 24 000 € de frais de viabilisation
	Travaux de dépollution par venting (B et D)	418 994,70 €	502 793,64 €	Vente bâtiment Restauration	66 600,00 €	79 920,00 €	Le prix minimum peut être estimé à 66 600 € 600 m ² de bâtiment à 111 €
	Travaux de dépollution optionnels par excavation	508 567,00 €	610 280,40 €	Subvention Fonds Vert + région + ADEME	297 640,00 €	297 640,00 €	
	Travaux de viabilisation et d'allotissement	690 000,00 €	720 000,00 €				
	Coûts partie 2	2 519 902,70 €	3 023 883,24 €	Recettes partie 2	2 616 340,00 €	3 080 080,00 €	
	Résultat partie 2 HT					96 437,30 €	
Coût total	2 849 704,32 €	3 817 910,08 €	Recettes totales	2 616 340,00 €	3 210 332,00 €		
Résultat de l'opération	- 233 364,32 €						

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

* **approuve** la mise en place d'une consignation à hauteur du montant nécessaire dans la limite du montant des travaux de dépollution, soit 927 251,70 €, sous réserve d'une inscription des crédits dans une décision modificative sur le budget correspondant pour 2023,

* **approuve** les prix de vente figurant dans le plan de financement prévisionnel,

- * **autorise** le Président à lancer la procédure de marché public pour la dépollution à hauteur de 927 561,70 € HT, sous réserve d'une inscription des crédits dans une décision modificative sur le budget correspondant pour 2023,
- * **autorise** le Président à lancer les travaux de viabilisation des différents bâtiments à vendre à hauteur de 600 000 € HT, sous réserve d'une inscription des crédits dans une décision modificative sur le budget correspondant pour 2023.

Pour extrait conforme

Le Président
Bernard DEKENS

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a vertical stroke with a horizontal crossbar on the right, enclosed within a large, irregular oval shape.



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de la Marne
 Pôle d'évaluation domaniale
 12, rue Sainte Marguerite
 51022 Châlons-en-Champagne Cedex
 Courriel : ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 19/12/2022

**Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Marne**

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yann LEFAUCHEUR
 Courriel : yann.lefaucheur@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06.12.45.58.03.

à

DAVER Arnaud
**Communauté de Communes Ardenne Rives de
Meuse**

Réf DS:10686341
 Réf OSE : 2022-08363-88206

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

<i>Nature du bien :</i>	Friche industrielle « site ELECTROLUX »
<i>Adresse du bien :</i>	Avenue Danton, rue Jean-Jacques Rousseau, rue de la céramique , 08500, REVIN
<i>Valeur :</i>	1 200 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse

Affaire suivie par : DAVER Arnaud

2 - DATES

de consultation :	25/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	16/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La collectivité projette d'acheter un ancien site industriel pour ensuite, le réhabiliter. Un accord sur un prix de vente à 973 000 € a été trouvé.

1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ensemble foncier situé en bordure de Meuse.

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

Pour partie en périmètre soumis à risque d'inondation.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie/m ²	Nature réelle
REVIN	AI 419	Avenue Danton	335 m ²	
REVIN	AI 526	Avenue Danton	15	
REVIN	AI 528	Avenue Danton	25	
REVIN	AI 529	Avenue Danton	12	
REVIN	AK 1	191,rue jj ROUSSEAU	552	
REVIN	AK 2	183,rue jj ROUSSEAU	431	
REVIN	AK 3	rue jj ROUSSEAU	597	
REVIN	AK 211	rue jj ROUSSEAU	3208	
REVIN	AK 212	rue jj ROUSSEAU	4805	
REVIN	AK 223	rue jj ROUSSEAU	48	
REVIN	AK 243	rue jj ROUSSEAU	1160	
REVIN	AK 264	Rue de la céramique	430	
REVIN	AK 266	Rue de la céramique	38	
REVIN	AK 291	Rue de la céramique	1797	
REVIN	AK 302	Rue JJ Rousseau	590	
REVIN	AK 319	Rue JJ Rousseau	125	
REVIN	AK 320	Rue JJ Rousseau	771	
REVIN	AK 321	Rue de la céramique	2603	
REVIN	AK 330	Avenue Danton	1481	
REVIN	AK 331	Avenue Danton	938	
REVIN	AK 335	Avenue Danton	14475	
REVIN	AK 336	Avenue Danton	152	

REVIN	AK 337	Avenue Danton	1235	
REVIN	AK 338	Avenue Danton	89	
REVIN	AI 456	Avenue Danton	364	entrepôt
REVIN	AI 457	Avenue DANTON	64 m ²	
TOTAL			36 341 m ²	

4.4. Descriptif

Revin, un ensemble immobilier anciennement à usage industriel, site de l'ancienne usine ELECTROLUX sur Revin. Ce site comprend un ensemble de bâtiments d'une surface de 27 982 m² sur des terrains d'assiette totalisant 36 341 m² :

Un bâtiment à usage de bureaux élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Un autre bâtiment à usage de locaux sociaux et de restaurant d'entreprise élevé d'un rez-de-chaussée et un étage

Six autres bâtiments à usage industriel d'un simple rez-de-chaussée

Une aire de stationnement de 28 places et aires de circulation.

Ancien site de fabrication de moteurs électriques pour machines à laver (Arthur Martin)

Le site aujourd'hui vacant se compose essentiellement de grands hangars à l'état d'usage, de bureaux, locaux sociaux et sanitaires (environ 450 m²). Les bâtiments sont à l'état d'usage.

L'ensemble des bâtiments encombrant majoritairement le site.

4.5. Surfaces du bâti

27 982 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Société Ardennaise Industrielle, 6, 8, Avenue de Creil, 60300, SENLIS

Apport partiel d'actif du 10/09/2014 entre la société ELECTROLUX et la société Ardennaise Industrielle : transfert pour un euro.

5.2. Conditions d'occupation

non précisée

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU actuel de Revin, les parcelles sont classées en zone UZ : zone à vocation industrielle et d'activités et sont situées dans la zone soumise à risque d'inondations liées à la Meuse. (PPRI).

6.2. Date de référence et règles applicables

néant

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

ventes de locaux d'activités sur le Département des Ardennes entre 2018 et 2022

Biens bâtis :- valeur vénale							
N	date mutation	commune	cadastre	surface	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	7/11/2019	FUMAY	AP 260	500 m ²	105 000	210 €	Atelier
2	21/12/2018	FUMAY	C 248	1052m ²	352 000	334,60€	Vte CARM à départ
3	25/06/2018	FUMAY	AI 283	680 m ²	88 000 €	129,41€	Vte CARM à SCI
4	28/11/2019	FUMAY	AI 546	880m ²	100 000€	113,64€	Atelier, bureaux
5	21/10/2020	POIX-TERRON		2 098m ²	510 000€	243 €	
6	27/06/2019	VRIGNE-AUX-BOIS		830m ²	336 000€	404 €	
7	6/12/2019	DOUZY		1 181m ²	585 000€	495 €	Construction 2010
8	13/03/2018	CHARLEVILLE		1 413m ²	400 000€	283 €	
9	24/12/2021	REVIN(site Porcher)	AK 17/19	10 988 m ²	678 000€	61,70 €	Vente société à C Rives de Meuse

Dossiers précédents traités par le service portant sur des sites industriels :

Dossier 2021-08363-34058 : Ancien site des usines PORCHER sur Revin.

Bâtiment en bon état de 840 m² , estimé 165 000 € soit 196 €/m²

Tous les autres bâtiments situés sur le site d'une surface de 10 160 m² et présentant un très mauvais état d'entretien.

Estimés 400 304 € , soit une évaluation totale de 565 000 €.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Sur les termes de comparaison trouvés , la majorité des ventes portent sur des locaux industriels plus petits et en meilleur état d'entretien. La vente du 24/12/2021 sur Revin est intéressante. Il s'agit de l'ancien site Porcher. Site voisin de notre bien et présentant un mauvais état .

Estimation construction et terrain intégrés :

61,70 € x 27 982 m² = 1 726 489 €

Nous appliquerons un abattement pour grande superficie de 30 % (le site ELECTROLUX est plus de deux fois plus grand que le site PORCHER), 36 341 m² de terrain et 27 982 m² de locaux bâtis.

Soit une valeur de 1 208 542 € arrondie à 1 200 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %

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 1 200 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 320 000 €

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.

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.

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,

La Correspondante de la Politique Immobilière de l'Etat
Responsable du service local de Domaine
et du Pôle d'évaluation domaniale



Bénédicte LEROY

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.

Restaurant
d'entreprises
1 090 m²

ACDL
4 108 m²

Acces par
AK 321
2 603 m²

