



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

Décision N° 2026 167

***Décision Président de la Communauté d'Agglomération
de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane***

DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

**PRISE A BAIL D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME "LA FABRIQUE" A BETHUNE -
SIGNATURE D'UN CONTRAT DE SOUS-LOCATION AVEC LA VILLE DE BETHUNE**

Considérant que la Ville de Béthune a pris à bail une partie d'un ensemble immobilier dénommé « La Fabrique », situé à Béthune (62400), rue Sadi Carnot, propriété de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de l'Artois, à compter du 1^{er} janvier 2025, pour une durée d'un an renouvelable deux fois,

Vu la décision n°2025_217 en date du 25 mars 2025 par laquelle le Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane a autorisé la signature d'un contrat de sous-location avec la Ville de Béthune ayant pour objet l'occupation de l'immeuble dénommé « La Fabrique » situé à Béthune (62400), 24, rue Sadi Carnot pour une durée d'un an renouvelable tacitement dans la limite de 3 ans,

Considérant l'avis du Pôle d'évaluations domaniales en date du 20 janvier 2025 estimant la valeur locative annuelle des locaux pris en sous-location à 45 000 € HT,

Considérant que suite aux travaux réalisés par la CCI de l'Artois pour conforter la structure de l'ensemble immobilier, la CCI et la Ville de Béthune ont entamé des discussions en vue de la conclusion d'un nouveau bail, aux termes desquels, le bail entre la CCI et la Ville de Béthune a été résilié au 31 décembre 2025 et un nouveau bail a été signé à effet du 1^{er} janvier 2026,

Considérant que le contrat de sous-location consenti par la Ville de Béthune à la Communauté d'agglomération s'en ait trouvé résilié à la même date,

Considérant qu'il y a lieu de signer un nouveau bail selon le projet ci-annexé, aux conditions suivantes :

- occupation à compter du 1^{er} janvier 2026, pour une durée de 10 ans,
- loyer annuel de 30 280,91 € HT, TVA en sus, révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires,
- remboursement de la moitié des charges locatives (31 000 € HT à titre de provision pour la 1^{ère} année) et autres charges courantes de fonctionnement (4 584,48 € HT à titre de provision pour la 1^{ère} année),

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 8 juillet, 29 septembre et 17 novembre 2020, 2 février, 16 mars, 13 avril, 25 mai, 19 octobre, 7 décembre 2021 et 31 mai 2022 donnant délégation au Président de approuver les modalités de mise à disposition (en ce compris les procès-verbaux prévu à l'article L1321-1 et suivants du CGCT), d'utilisation, de gestion ou d'entretien des biens ou équipements communautaires ; Décider de la conclusion ou de la révision du louage de choses.

Le Président,

DECIDE de signer un contrat de sous-location avec la Ville de Béthune ayant pour objet la prise à bail de l'immeuble dénommé « La Fabrique », situé à Béthune (62400), 24 rue Sadi Carnot, selon le projet annexé à la décision, aux conditions suivantes :

- occupation à compter du 1^{er} janvier 2026, pour une durée de 10 ans,
- loyer annuel de 30 280,91 € HT, TVA en sus, révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires,
- remboursement de la moitié des charges locatives (31 000 € HT à titre de provision pour la 1^{ère} année) et autres charges courantes de fonctionnement (4 584,48 € HT à titre de provision pour la 1^{ère} année).

PRECISE que la présente décision sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

INFORME que cette décision 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.

Fait à Béthune, le - **6 MARS 2026**

Par délégation du Président
Le Vice-président délégué,



BOSSART Steve

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : - **6 MARS 2026**

Et de la publication le : - **9 MARS 2026**

Par délégation du Président
Le Vice-président délégué,



BOSSART Steve



Contrat de sous-location

Entre :

La Ville de Béthune, dont le siège est situé Place du 4 septembre 1944 - 62407 BETHUNE Cedex, représentée par son Maire, M. Olivier GACQUERRE, agissant en vertu de la décision n° D2026- en date du ,

Et :

La Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane dont le siège est situé à 100, avenue de Londres – 62400 BETHUNE, représentée par M. Steve BOSSART, en sa qualité de Vice-président délégué, agissant en vertu d'une décision n°2026_ en date du / /2026,

Préambule :

Par acte en date du 15 janvier 2025, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de l'Artois a donné à bail civil à la Ville de Béthune une partie d'un ensemble immobilier, dénommé « La Fabrique », tiers-lieu à vocation économique, sis 24 rue Sadi Carnot à Béthune (62400). Le bail a été consenti à compter du 1^{er} janvier 2025, reconductible deux fois pour une durée totale de trois ans.

Par acte en date du 25 mars 2025, la Ville de Béthune a donné en sous-location à la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane une partie des locaux loués.

La CCI ayant engagé des travaux de sécurité et de structure majeurs sur le bâtiment dont le coût est estimé à la date de signature des présentes à plus de trois cent cinquante mille euros HT (350 000,00 € HT), la CCI et la Ville de Béthune ont entamé des discussions en vue de la conclusion d'un nouveau bail civil.

En conséquence, la CCI a notifié à la ville de Béthune, par courrier recommandé en date du 29 Septembre 2025, la résiliation du bail conclu le 15 janvier 2025, avec effet au 31 décembre 2025 entraînant par conséquent la résiliation du contrat de sous location à la même date.

✓ Suite à cette résiliation, un nouveau bail civil a été signé entre la CCI et la Ville de Béthune à effet du 1^{er} janvier 2026 et pour une durée de 10 ans.

Conformément au bail civil consenti par la CCI de l'Artois à la Ville, le présent contrat de sous-location a fait l'objet d'une autorisation du propriétaire-bailleur par courrier du 9 janvier 2025 dont une copie

est annexée à la présente convention. Par ailleurs, un exemplaire du bail civil, signé des parties, a été remis à la Communauté d'agglomération.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Désignation et destinations du bien

La présente convention a pour objet de définir les modalités de cogestion de cet équipement entre la Ville de Béthune et la Communauté d'agglomération, afin de garantir son fonctionnement optimal et de répondre aux objectifs des actions « Béthune Smart City » et « Smart Agglo 100% durable » mises en œuvre par la Ville et la CABBALR.

Les locaux objet des présentes sont situés à Béthune (62400), 24 rue Sadi Carnot. Ils se situent dans un ensemble immobilier tertiaire plus important, repris au cadastre à la section BE n°115. L'accès au parking est partagé avec d'autres locataires.

Ils comprennent :

- un corps principal composé de différents espaces répartis sur un rez-de-chaussée et deux étages, formant un tout d'environ 1000 m² (hall, auditorium, salles de réunion, mezzanine...),
- 8 places de parking réservées, numérotées de 3 à 10.

Le corps principal et les 8 places de parkings seront partagés entre la Ville et la Communauté d'agglomération.

Les usages développés par la Ville au sein de la Fabrique seront à titre principal :

- Les manifestations s'inscrivant dans la dynamique des 7 piliers fondamentaux de « Béthune Smart City 2032 » sous l'angle de l'innovation et des transitions (numérique, énergétique et écologique) sous différentes formes : conférences, séminaires, ateliers, salons, réunions partenariales...
- Le coworking
- Les permanences des élus

Les usages développés par la Communauté d'agglomération au sein de la Fabrique seront à titre principal :

- Innovarium - accueil des entreprises innovantes incubées - accélérés
- Comité Grand Béthune, accueil des plénières et des conférences spécifiques
- Laboratoire d'innovation
- Accueil de délégations internationales et d'investisseurs
- Académie de l'entrepreneuriat, accueil et accompagnement collectif des entrepreneurs
- Manifestations économiques (afterworks, petits salons, forums, conférences, réunions partenariales...)
- Manifestations sur d'autres thématiques portées / animées par l'Agglo 100% durable

Il est précisé que la salle de la Ruche ne pourra être utilisée. De plus, la salle d'honneur devra être utilisée uniquement en format « Code du travail » sans accès au public selon son usage courant impliquant un nombre limité de 19 personnes.

Article 2 : Durée - renouvellement

La présente convention est conclue pour une durée de dix (10) ans entiers et consécutifs, à compter du 1^{er} janvier 2026 pour se terminer le 31 décembre 2035. Cette convention n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

A l'issue des dix années, les Parties pourront toutefois convenir d'une nouvelle durée de sous location, en fonction des modalités et conditions financières proposées par la CCI.

Article 3 : Obligation des parties

1. La Ville :

- Assure la gestion administrative et financière de l'équipement.
- Gère les réservations et le planning lié au fonctionnement de l'équipement
- Prend en charge l'entretien courant et les petites réparations
- Met à disposition le personnel nécessaire au fonctionnement quotidien (facilitatrice et chargé d'accueil).
- Assure la logistique du quotidien sur le site (fournitures, mobilier...)
- Assure une mission « marketing » de promotion de La Fabrique (rôle de Facilitatrice)
- Perçoit en contrepartie les recettes d'exploitation des espaces ouverts à la location

2. La Communauté d'agglomération :

- Occupe les locaux de La Fabrique au gré des besoins liés à son programme d'activités (hors application de la tarification en vigueur votée)
- Contribue à la programmation des activités et événements au sein de l'équipement.
- Contribue au marketing de l'outil par ses réseaux et partenariats économiques
- Apporte un soutien technique et logistique pour les grandes manifestations qu'elle organise
- Participe à la prise en charge des loyers, des fluides et autres dépenses courantes engagées (ex : assurances, fournitures) par la Ville de Béthune au titre de ses obligations selon le détail indiqué à l'article 4.

Article 4 : Modalités financières

La Communauté d'agglomération remboursera à la Ville de Béthune 50% du montant des loyers et des charges facturées par la CCI de l'Artois, ainsi que des charges courantes nécessaires au fonctionnement du site (photocopieur-consommables, assurances, ...), à savoir :

- loyer : 30 280,91 € HT à titre de loyer annuel, révisé chaque année selon les modalités ci-après exposées,

- charges locatives : 31 000 € HT à titre de provision pour la 1^{ère} année, réajustées chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année antérieure,
- autres charges courantes de fonctionnement (montant de référence annuelle) : 4 584,48 € HT à titre de provision pour la 1^{ère} année, également réajusté chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année antérieure.

La Ville et la Communauté d'agglomération déclarent opter pour le régime fiscal de la TVA en ce qui concerne le loyer et les charges afférentes.

Détail des charges locatives :

La provision pour charges concerne :

- - l'électricité
- - le gaz
- - l'eau
- - l'entretien espaces verts
- - l'entretien toiture
- - la maintenance du système de chauffage
- - la maintenance des portails
- - taxes foncières

Modalités de versement : Un 1er acompte est versé par la Communauté d'agglomération à la Ville au 30 juin de l'année en cours et le solde est versé au 31 décembre sur la base des dépenses réelles. La Communauté d'agglomération peut également verser par trimestre à terme échu. Si le contrat de location est résilié et le loyer est payé en avance, il est procédé à une régularisation de la facturation.

Révision du loyer : Le montant du loyer sera révisé à la fin de chaque période annuelle, à la date anniversaire, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE. Pour l'application de la présente clause d'indexation, il est précisé que l'indice de base à retenir est celui du 2^{ème} trimestre 2025, soit 137,15

Article 5 : Etat des lieux – Entretien- Réparations

L'occupant reconnaît avoir pris les lieux en parfait état au premier jour de son occupation antérieure.

La ville assurera l'ensemble des entretiens et travaux nécessaires à l'usage des lieux, leurs coûts étant intégrés dans les charges partagées entre les parties.

Le sous-locataire ne pourra entreprendre aucune transformation ni aucun travail, sans l'accord écrit du bailleur et de la Ville de Béthune, locataire.

Le sous-locataire devra aviser sans délai et par tout moyen la Ville de Béthune de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. En cas de dégradation importante, la Ville de Béthune pourra exiger la remise en état des locaux.

Article 6 : Suivi et Évaluation

Un comité de gestion, composé de représentants des deux parties, est mis en place pour évaluer régulièrement le fonctionnement de l'équipement et proposer des améliorations. Il se réunira autant que de besoin au cours de l'année.

Article 7 : Résiliation

La présente convention peut être résiliée à tout moment, par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire en prévenant le Preneur un (1) an à l'avance.

Article 8 : Conditions générales et particulières

La Communauté d'agglomération prendra les locaux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Elle devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la Police, la sécurité, etc... de façon que la Ville ne puisse être ni inquiétée ni recherchée du fait de l'occupation par la Communauté d'agglomération.

La Ville ne pourra être rendue responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, gaz, de l'électricité ou tout autre service collectif analogue, le Ville n'étant pas tenue, au surplus, de prévenir la Communauté d'agglomération des interruptions.

La Communauté d'agglomération ne pourra pas effectuer sur les parties louées des travaux d'amélioration et d'aménagement sans savoir que la Ville ait obtenu l'accord écrit de la CCI de l'Artois et dans le respect des réglementations en vigueur.

A l'expiration du présent contrat, la Communauté devra restituer les biens loués sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, notamment pour améliorations sauf accord spécialement et explicitement arrêté par les Parties.

Article 9 : Assurances

La Communauté d'agglomération s'engage à assurer, auprès d'une compagnie d'assurances de son choix, notoirement solvable, sa responsabilité civile, pour les dommages de toutes natures, occasionnés aux tiers dans le cadre de son activité, de son matériel et de son personnel, ou liés à la jouissance des lieux.

La CABBALR s'engage à fournir une attestation d'assurance reprenant les éléments indiqués ci-dessus, laquelle sera ci-annexée.

Le défaut de souscription par la Communauté d'agglomération de cette police d'assurances, ainsi que le non-paiement des primes d'assurances entraînent la résiliation unilatérale et sans indemnité par la Ville du présent contrat.

Article 10 : Responsabilité – Recours

La Communauté d'agglomération est seule responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation et commis tant par elle que par ses membres, visiteurs, préposés ou tout tiers intervenant pour son compte. A cet égard, la Communauté d'agglomération doit prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires.

Sans préjudice de ses droits envers quiconque, la Communauté renonce à tous recours à l'encontre de la Ville et de la CCI de l'Artois pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- des troubles de jouissance et dommages causés par des voisins et tiers n'invoquant pas des droits à ceux conférés par le bailleur ;
- des vols ou dégâts mobiliers qui en seraient la conséquence.

La responsabilité de la Ville ou de la CCI de l'Artois ne peut ainsi être recherchée pour les accidents ou dommages susceptibles de survenir aux personnes et aux choses du fait notamment :

- de la négligence de la Communauté d'agglomération ;
- du fait des aménagements que la Communauté d'agglomération serait autorisée à réaliser dans le cadre du présent contrat,
- d'une pollution éventuelle de l'immeuble.

Article 11 – Dispositions relatives à la sécurité et à la santé des personnes

Amiante

Est annexé au présent contrat le Diagnostic Technique Amiante.

Performance énergétique des locaux

Est annexé au présent contrat le Diagnostic de Performance Énergétique.

État des risques naturels et technologiques

Est annexé au présent contrat l'État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Par ailleurs, la Ville informe la Communauté d'agglomération qu'à la connaissance de la CCI de l'Artois, l'immeuble loué n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

Article 12 : Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou du montant des charges récupérables, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, énonçant la volonté de la Ville de se prévaloir de la présente clause.

De même, le contrat sera résilié de plein droit en cas d'infraction de l'une ou l'autre des parties à l'une des clauses du présent bail ; cette résiliation de plein droit sera toutefois subordonnée à l'envoi préalable d'une mise en demeure enjoignant l'autre partie à respecter ses obligations dans le mois suivant réception de cette mise en demeure.

Dans ces différents cas, la résiliation s'opérera de plein droit sans qu'il soit besoin de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai d'un mois ci-dessus fixé.

Article 13 : Avenant

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Article 14 : Litiges

La présente convention est régie par le droit français. Si un différend survient à l'occasion de la conclusion, de l'interprétation ou de l'exécution de la présente, les parties s'efforceront de le régler à l'amiable préalablement à toute action en justice. En cas de désaccord persistant, le litige sera porté devant le Tribunal compétent.

Fait à Béthune, le

Sur 7 pages, en 2 exemplaires originaux,

La Ville de Béthune

Le Maire

Olivier GACQUERRE

**La Communauté d'agglomération de Béthune-
Bruay, Artois Lys Romane**

Pour le Président,

Le Vice-président délégué

Steve BOSSART

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20 janvier 2025

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay
Artois Lys Romane

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 21041217

Réf OSE : 2024-62119-84626

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

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>	Une partie des locaux de l'ancienne CCI de Béthune
<i>Adresse du bien :</i>	Rue Sadi Carnot 62400 Béthune
<i>Valeur locative :</i>	45 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Cécile Le Roux

2 - DATES

de consultation :	20/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	19/12/2024
du dossier complet :	17/01/2025

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 et prix envisagé

Demande d'avis concernant un contrat de sous-location avec la commune de Béthune visant à une occupation partagée des anciens locaux de la CCI (environ 1 000 m²) ainsi que de 8 places de parking. Ce contrat de sous-location prévoit également l'occupation exclusive de l'ancien logement de fonction du gardien (soit environ 250 m²)

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'immeuble sous expertise est situé à Béthune qui est une commune située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts de France.

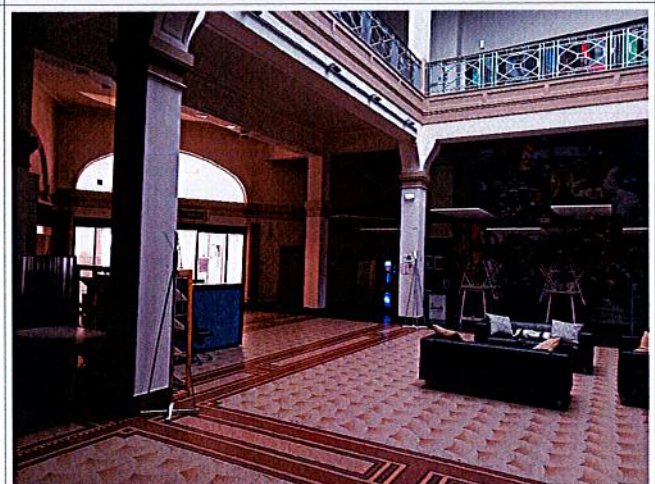
Sous-préfecture du département, Béthune est une ville relativement importante (24992 habitants en 2021, soit la 7ème du département et la 25ème de la région en population) mais elle est surtout au centre d'une agglomération forte de 355 671 habitants en 2021 et de 94 communes, soit la 3^e unité urbaine de la région et la 19^e de France.

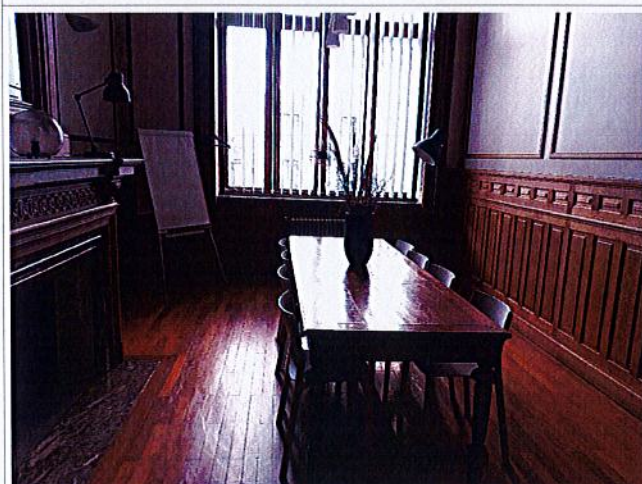
L'immeuble dont l'occupation sera partagée figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BETHUNE	BE 115p	Rue Sadi Carnot	Environ 1250 m ²	Ensemble immobilier situé en centre-ville de Béthune (à toute proximité de la Grand Place) et comportant un grand immeuble de bureaux d'environ 1000 m ² , l'ancien logement de fonction du concierge d'environ 250 m ² et 8 places de parking dans la cour intérieure



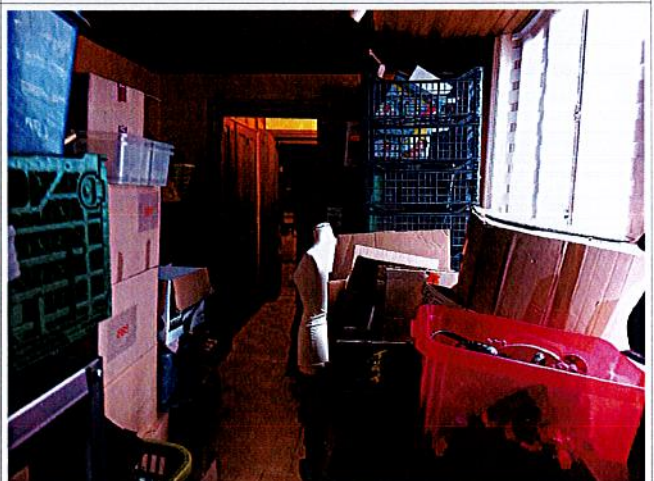
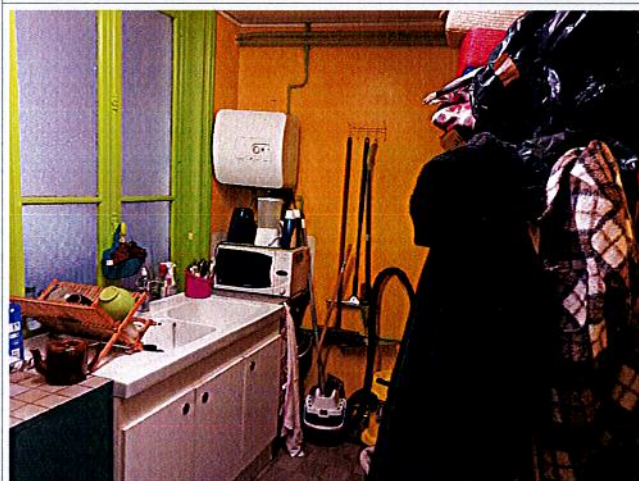
- Ancien bâtiment de la CCI (occupation partagée avec la commune)

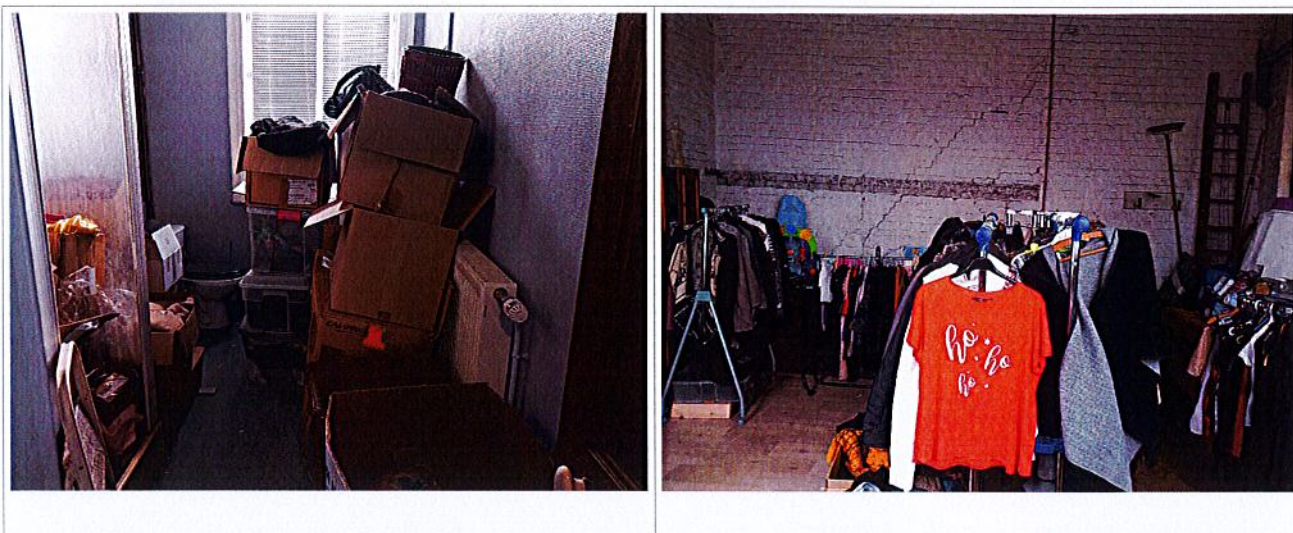




Les locaux de bureaux destinés à être partagés avec la commune sont situés dans un ensemble immobilier tertiaire plus important. L'une des ailes du bâtiment est en effet occupée par plusieurs entités. S'agissant de la partie qui sera donc partagée avec la commune, elle correspond au bâtiment historique de la CCI dit « la cathédrale » qui est un immeuble de style avec façade sur la rue Carnot. Le RDC se compose de 2 pièces de part et d'autre du sas d'entrée (dont une pour l'instant condamnée en raison de fissures apparentes), un grand hall d'accueil et l'auditorium. A l'étage, on trouve la salle d'honneur, 2 autres salles de réunion et une pièce à usage d'office. L'ensemble est en bon état malgré les problèmes de fissures. Ceux-ci ont fait l'objet d'expertises ayant abouti à la réouverture au public du bâtiment.

- Ancien logement de fonction du concierge : (occupation exclusive de la CABBALR)





Le contrat de sous-location porte également sur l'ancien logement de fonction du concierge qui est accessible de la cour intérieure et de la rue Anatole France et dont l'état général est à conforter. Cet ancien logement, qui sert actuellement de local à une association portant un projet de ressourcerie, offre une surface d'environ 250 m². Cette ancienne maison de ville en briques, tuiles et menuiseries bois offre une cave, un rdc se composant de plusieurs pièces (ancien séjour, cuisine, couloir) dont une pièce non isolée servant de stockage, de 2 étages offrant dégagement et 3 pièces par niveau. S'agissant de ce bâtiment, l'occupation sera exclusivement réservée à la CABBALR.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Artois qui le loue à la commune de Béthune dans le cadre d'un bail civil d'un an (du 01/01/2025 au 31/12/2025 avec possibilité de reconduction tacite pour la même durée dans la limite de 3 ans)

5.2. Conditions d'occupation

Convention de sous-location pour une durée d'un an à compter du 1er janvier 2025 renouvelable d'année en année, par tacite reconduction dans la limite de 3 ans. Le loyer annuel envisagé se chiffre à 30 126,88 € HT, soit 50 % du montant du loyer négocié entre la CCI de l'Artois et la Commune de Béthune (avant consultation du PED 62 lequel a estimé la valeur locative annuelle de cet ensemble à 75 000 € HT)

6 - URBANISME

Zone urbaine

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché immeubles tertiaires à louer

Tableau récapitulatif des termes de comparaison retenus comme les plus significatifs et les plus récents					
N° TC	source	Localisation	Superficie	Loyer mensuel	Loyer /m²/an
1	Leboncoin	Bethune	177 m²	900 €	61 €
2	Leboncoin	Bethune	142 m²	890 €	75 €
3	Leboncoin	Bethune	220 m²	1500 €	82 €
4	Leboncoin	Bethune	115 m²	690 €	72 €
5	Seloger.com	Sains en Gohelle	300 m²	1500 €	60 €

L'étude de marché n'a pas permis de trouver d'immeubles tertiaires à louer offrant une telle surface. Compte tenu de l'importance de la surface, il est donc proposé de retenir la valeur basse des termes de comparaison listés ci-dessus soit 60 €/ m² / an. Appliquée aux 1 250 m², on obtient une valeur locative annuelle de 75 000 €.

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

Ci-dessus l'estimation de la valeur locative transmise à la commune de Béthune le 20/01/2025 dans le cadre de l'avis 2024-62119-87428 portant sur le bail liant la CCI de l'Artois et la commune de Béthune.

Sachant que le contrat de sous-location prévoit une occupation partagée de l'ancien bâtiment de la CCI d'environ 1 000 m² et une occupation exclusive par la CABBALR de l'ancien logement de fonction d'environ 250 m², on considérera que ce contrat de sous-location porte sur une surface totale d'environ 750 m².

Par souci de cohérence avec l'avis de valeur locative rendu à la commune, Il est proposé d'appliquer la même valeur de 60 €/ m² / an à ces 750 m². On obtient ainsi une valeur locative annuelle de 45 000 € HT

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un loyer. Le loyer 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 loyer.

La valeur locative de cete ensemble est arbitrée à **45 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

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 louer à un prix plus élevé ou à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluations domaniales.

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 louer à un prix plus bas ou à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

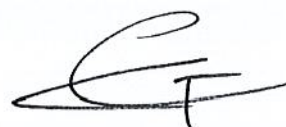
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 départemental des Finances
Publiques et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a horizontal line and a small 'D'.

Franck DANNELY
Inspecteur évaluateur



Contrat de sous-location

Entre :

La Ville de Béthune, dont le siège est situé Place du 4 septembre 1944 - 62407 BETHUNE Cedex, représentée par son Maire, M. Olivier GACQUERRE, agissant en vertu de la décision n° D2026- en date du ,

Et :

La Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane dont le siège est situé à 100, avenue de Londres – 62400 BETHUNE, représentée par M. Steve BOSSART, en sa qualité de Vice-président délégué, agissant en vertu d'une décision n°2026_ en date du / /2026,

Préambule :

Par acte en date du 15 janvier 2025, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de l'Artois a donné à bail civil à la Ville de Béthune une partie d'un ensemble immobilier, dénommé « La Fabrique », tiers-lieu à vocation économique, sis 24 rue Sadi Carnot à Béthune (62400). Le bail a été consenti à compter du 1^{er} janvier 2025, reconductible deux fois pour une durée totale de trois ans.

Par acte en date du 25 mars 2025, la Ville de Béthune a donné en sous-location à la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane une partie des locaux loués.

La CCI ayant engagé des travaux de sécurité et de structure majeurs sur le bâtiment dont le coût est estimé à la date de signature des présentes à plus de trois cent cinquante mille euros HT (350 000,00 € HT), la CCI et la Ville de Béthune ont entamé des discussions en vue de la conclusion d'un nouveau bail civil.

En conséquence, la CCI a notifié à la ville de Béthune, par courrier recommandé en date du 29 Septembre 2025, la résiliation du bail conclu le 15 janvier 2025, avec effet au 31 décembre 2025 entraînant par conséquence la résiliation du contrat de sous location à la même date.

Suite à cette résiliation, un nouveau bail civil a été signé entre la CCI et la Ville de Béthune à effet du 1^{er} janvier 2026 et pour une durée de 10 ans.

Conformément au bail civil consenti par la CCI de l'Artois à la Ville, le présent contrat de sous-location a fait l'objet d'une autorisation du propriétaire-bailleur par courrier du 9 janvier 2025 dont une copie

est annexée à la présente convention. Par ailleurs, un exemplaire du bail civil, signé des parties, a été remis à la Communauté d'agglomération.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Désignation et destinations du bien

La présente convention a pour objet de définir les modalités de cogestion de cet équipement entre la Ville de Béthune et la Communauté d'agglomération, afin de garantir son fonctionnement optimal et de répondre aux objectifs des actions « Béthune Smart City » et « Smart Agglo 100% durable » mises en œuvre par la Ville et la CABBALR.

Les locaux objet des présentes sont situés à Béthune (62400), 24 rue Sadi Carnot. Ils se situent dans un ensemble immobilier tertiaire plus important, repris au cadastre à la section BE n°115. L'accès au parking est partagé avec d'autres locataires.

Ils comprennent :

- un corps principal composé de différents espaces répartis sur un rez-de-chaussée et deux étages, formant un tout d'environ 1000 m² (hall, auditorium, salles de réunion, mezzanine...),
- 8 places de parking réservées, numérotées de 3 à 10.

Le corps principal et les 8 places de parkings seront partagés entre la Ville et la Communauté d'agglomération.

Les usages développés par la Ville au sein de la Fabrique seront à titre principal :

- Les manifestations s'inscrivant dans la dynamique des 7 piliers fondamentaux de « Béthune Smart City 2032 » sous l'angle de l'innovation et des transitions (numérique, énergétique et écologique) sous différentes formes : conférences, séminaires, ateliers, salons, réunions partenariales...
- Le coworking
- Les permanences des élus

Les usages développés par la Communauté d'agglomération au sein de la Fabrique seront à titre principal :

- Innovarium - accueil des entreprises innovantes incubées - accélérés
- Comité Grand Béthune, accueil des plénières et des conférences spécifiques
- Laboratoire d'innovation
- Accueil de délégations internationales et d'investisseurs
- Académie de l'entrepreneuriat, accueil et accompagnement collectif des entrepreneurs
- Manifestations économiques (afterworks, petits salons, forums, conférences, réunions partenariales...)
- Manifestations sur d'autres thématiques portées / animées par l'Agglo 100% durable

Il est précisé que la salle de la Ruche ne pourra être utilisée. De plus, la salle d'honneur devra être utilisée uniquement en format « Code du travail » sans accès au public selon son usage courant impliquant un nombre limité de 19 personnes.

Article 2 : Durée - renouvellement

La présente convention est conclue pour une durée de dix (10) ans entiers et consécutifs, à compter du 1^{er} janvier 2026 pour se terminer le 31 décembre 2035. Cette convention n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

A l'issue des dix années, les Parties pourront toutefois convenir d'une nouvelle durée de sous location, en fonction des modalités et conditions financières proposées par la CCI.

Article 3 : Obligation des parties

1. La Ville :

- Assure la gestion administrative et financière de l'équipement.
- Gère les réservations et le planning lié au fonctionnement de l'équipement
- Prend en charge l'entretien courant et les petites réparations
- Met à disposition le personnel nécessaire au fonctionnement quotidien (facilitatrice et chargé d'accueil).
- Assure la logistique du quotidien sur le site (fournitures, mobilier...)
- Assure une mission « marketing » de promotion de La Fabrique (rôle de Facilitatrice)
- Perçoit en contrepartie les recettes d'exploitation des espaces ouverts à la location

2. La Communauté d'agglomération :

- Occupe les locaux de La Fabrique au gré des besoins liés à son programme d'activités (hors application de la tarification en vigueur votée)
- Contribue à la programmation des activités et événements au sein de l'équipement.
- Contribue au marketing de l'outil par ses réseaux et partenariats économiques
- Apporte un soutien technique et logistique pour les grandes manifestations qu'elle organise
- Participe à la prise en charge des loyers, des fluides et autres dépenses courantes engagées (ex : assurances, fournitures) par la Ville de Béthune au titre de ses obligations selon le détail indiqué à l'article 4.

Article 4 : Modalités financières

La Communauté d'agglomération remboursera à la Ville de Béthune 50% du montant des loyers et des charges facturées par la CCI de l'Artois, ainsi que des charges courantes nécessaires au fonctionnement du site (photocopieur-consommables, assurances, ...), à savoir :

- loyer : 30 280,91 € HT à titre de loyer annuel, révisé chaque année selon les modalités ci-après exposées,

- charges locatives : 31 000 € HT à titre de provision pour la 1^{ère} année, réajustées chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année antérieure,
- autres charges courantes de fonctionnement (montant de référence annuelle) : 4 584,48 € HT à titre de provision pour la 1^{ère} année, également réajusté chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année antérieure.

La Ville et la Communauté d'agglomération déclarent opter pour le régime fiscal de la TVA en ce qui concerne le loyer et les charges afférentes.

Détail des charges locatives :

La provision pour charges concerne :

- - l'électricité
- - le gaz
- - l'eau
- - l'entretien espaces verts
- - l'entretien toiture
- - la maintenance du système de chauffage
- - la maintenance des portails
- - taxes foncières

Modalités de versement : Un 1er acompte est versé par la Communauté d'agglomération à la Ville au 30 juin de l'année en cours et le solde est versé au 31 décembre sur la base des dépenses réelles. La Communauté d'agglomération peut également verser par trimestre à terme échu. Si le contrat de location est résilié et le loyer est payé en avance, il est procédé à une régularisation de la facturation.

Révision du loyer : Le montant du loyer sera révisé à la fin de chaque période annuelle, à la date anniversaire, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE. Pour l'application de la présente clause d'indexation, il est précisé que l'indice de base à retenir est celui du 2^{ème} trimestre 2025, soit 137,15

Article 5 : Etat des lieux – Entretien- Réparations

L'occupant reconnaît avoir pris les lieux en parfait état au premier jour de son occupation antérieure.

La ville assurera l'ensemble des entretiens et travaux nécessaires à l'usage des lieux, leurs coûts étant intégrés dans les charges partagées entre les parties.

Le sous-locataire ne pourra entreprendre aucune transformation ni aucun travail, sans l'accord écrit du bailleur et de la Ville de Béthune, locataire.

Le sous-locataire devra aviser sans délai et par tout moyen la Ville de Béthune de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. En cas de dégradation importante, la Ville de Béthune pourra exiger la remise en état des locaux.

Article 6 : Suivi et Évaluation

Un comité de gestion, composé de représentants des deux parties, est mis en place pour évaluer régulièrement le fonctionnement de l'équipement et proposer des améliorations. Il se réunira autant que de besoin au cours de l'année.

Article 7 : Résiliation

La présente convention peut être résiliée à tout moment, par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire en prévenant le Preneur un (1) an à l'avance.

Article 8 : Conditions générales et particulières

La Communauté d'agglomération prendra les locaux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Elle devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la Police, la sécurité, etc... de façon que la Ville ne puisse être ni inquiétée ni recherchée du fait de l'occupation par la Communauté d'agglomération.

La Ville ne pourra être rendue responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, gaz, de l'électricité ou tout autre service collectif analogue, la Ville n'étant pas tenue, au surplus, de prévenir la Communauté d'agglomération des interruptions.

La Communauté d'agglomération ne pourra pas effectuer sur les parties louées des travaux d'amélioration et d'aménagement sans savoir que la Ville ait obtenu l'accord écrit de la CCI de l'Artois et dans le respect des réglementations en vigueur.

A l'expiration du présent contrat, la Communauté devra restituer les biens loués sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, notamment pour améliorations sauf accord spécialement et explicitement arrêté par les Parties.

Article 9 : Assurances

La Communauté d'agglomération s'engage à assurer, auprès d'une compagnie d'assurances de son choix, notoirement solvable, sa responsabilité civile, pour les dommages de toutes natures, occasionnés aux tiers dans le cadre de son activité, de son matériel et de son personnel, ou liés à la jouissance des lieux.

La CABBALR s'engage à fournir une attestation d'assurance reprenant les éléments indiqués ci-dessus, laquelle sera ci-annexée.

Le défaut de souscription par la Communauté d'agglomération de cette police d'assurances, ainsi que le non-paiement des primes d'assurances entraînent la résiliation unilatérale et sans indemnité par la Ville du présent contrat.

Article 10 : Responsabilité – Recours

La Communauté d'agglomération est seule responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation et commis tant par elle que par ses membres, visiteurs, préposés ou tout tiers intervenant pour son compte. A cet égard, la Communauté d'agglomération doit prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires.

Sans préjudice de ses droits envers quiconque, la Communauté renonce à tous recours à l'encontre de la Ville et de la CCI de l'Artois pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- des troubles de jouissance et dommages causés par des voisins et tiers n'invoquant pas des droits à ceux conférés par le bailleur ;
- des vols ou dégâts mobiliers qui en seraient la conséquence.

La responsabilité de la Ville ou de la CCI de l'Artois ne peut ainsi être recherchée pour les accidents ou dommages susceptibles de survenir aux personnes et aux choses du fait notamment :

- de la négligence de la Communauté d'agglomération ;
- du fait des aménagements que la Communauté d'agglomération serait autorisée à réaliser dans le cadre du présent contrat,
- d'une pollution éventuelle de l'immeuble.

Article 11 – Dispositions relatives à la sécurité et à la santé des personnes

Amiante

Est annexé au présent contrat le Diagnostic Technique Amiante.

Performance énergétique des locaux

Est annexé au présent contrat le Diagnostic de Performance Énergétique.

État des risques naturels et technologiques

Est annexé au présent contrat l'État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Par ailleurs, la Ville informe la Communauté d'agglomération qu'à la connaissance de la CCI de l'Artois, l'immeuble loué n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

Article 12 : Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou du montant des charges récupérables, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, énonçant la volonté de la Ville de se prévaloir de la présente clause.

De même, le contrat sera résilié de plein droit en cas d'infraction de l'une ou l'autre des parties à l'une des clauses du présent bail ; cette résiliation de plein droit sera toutefois subordonnée à l'envoi préalable d'une mise en demeure enjoignant l'autre partie à respecter ses obligations dans le mois suivant réception de cette mise en demeure.

Dans ces différents cas, la résiliation s'opérera de plein droit sans qu'il soit besoin de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai d'un mois ci-dessus fixé.

Article 13 : Avenant

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Article 14 : Litiges

La présente convention est régie par le droit français. Si un différend survient à l'occasion de la conclusion, de l'interprétation ou de l'exécution de la présente, les parties s'efforceront de le régler à l'amiable préalablement à toute action en justice. En cas de désaccord persistant, le litige sera porté devant le Tribunal compétent.

Fait à Béthune, le

Sur 7 pages, en 2 exemplaires originaux,

La Ville de Béthune

Le Maire

Olivier GACQUERRE

**La Communauté d'agglomération de Béthune-
Bruay, Artois Lys Romane**

Pour le Président,

Le vice-président délégué

Steve BOSSART

