

## NOTE DE PRESENTATION

CONSEIL DU 17/03/2025

**Service** : Direction Générale des Services

**Instructeur** : services Urbanisme, Marchés Publics et Affaires juridiques

**Rapporteur** : Mr le Maire

**Délibération n° 14** :

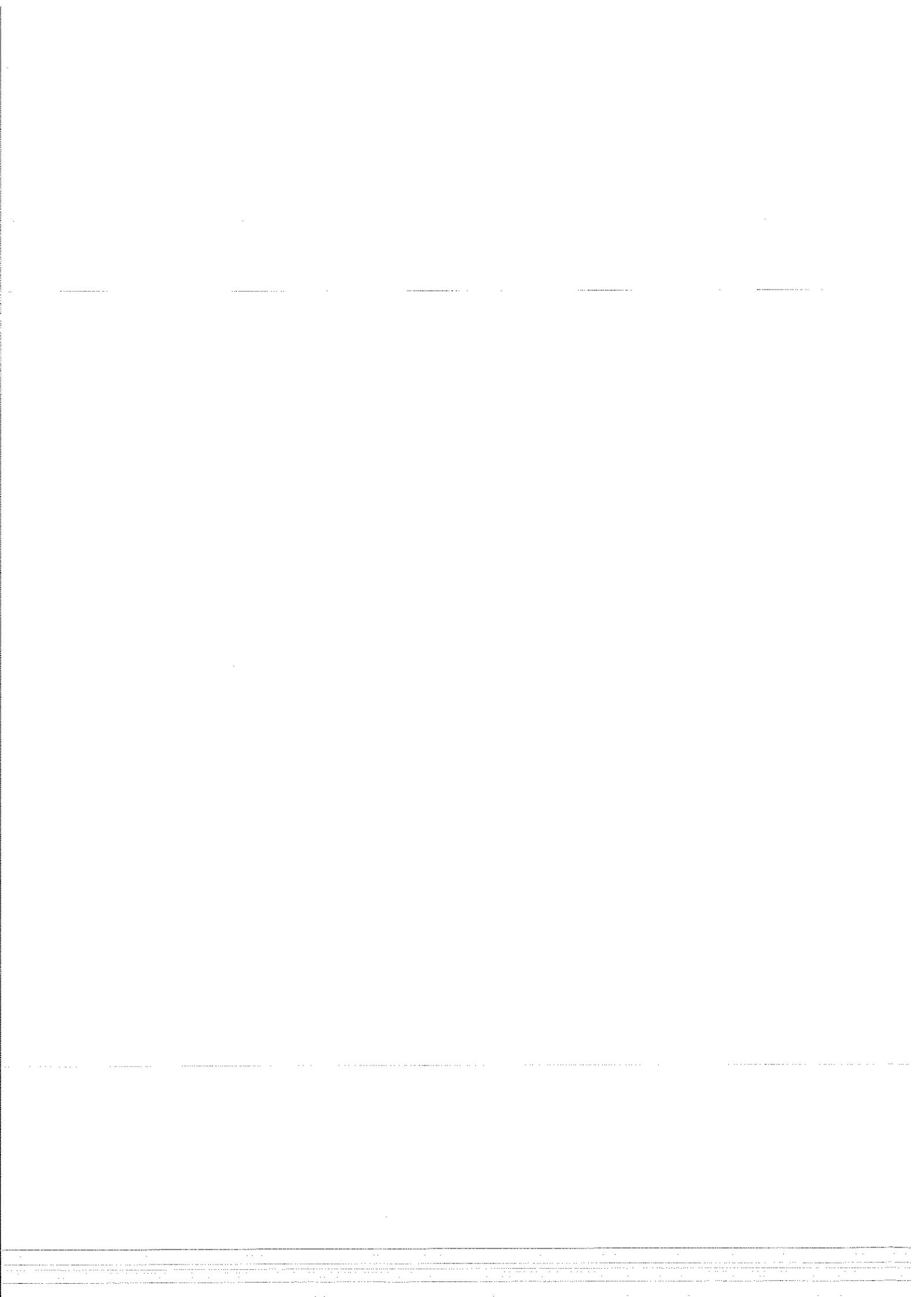
Choix du candidat retenu suite à l'appel à manifestation d'intérêt concurrente pour la cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240.

**Exposé** :

Le Conseil municipal est invité à se prononcer, sur le principe, sur le choix du candidat retenu suite à l'appel à manifestation d'intérêt concurrente pour la cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240.

**Les membres du Conseil municipal sont invités à :**

- Approuver, sur le principe, le choix de retenir la candidature du groupe constitué des sociétés « EVER GO », représentée par ses dirigeants, Madame Vanessa MERLOT et Monsieur Benoît LALOUX, et « SAS BECA COTE D'OPALE », représentée par son président, Monsieur Martin CAMPION ;
- Charger Monsieur le Maire d'établir les termes du projet de cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240, à soumettre, conformément aux dispositions légales susmentionnées, à l'accord préalable du conseil municipal.





Délibération n° 14

Conseil Municipal du Lundi 17 mars 2025

Direction Générale des Services  
Urbanisme  
Marchés Publics  
Affaires juridiques

Domaine de compétence :  
3.2 : Aliénations

Le Lundi Dix-Sept Mars deux mille vingt cinq à 18 h 30, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en réunion publique, à la salle de la Corderie, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Date de convocation :  
06/03/2025

Membres présents : 21

Membres ayant donné pouvoir : 9

Membre(s) excusé(s) : 0

Membre(s) non excusé(s) : 3

Nombre de votants : 30

Affiché le 20/03/2025

**Présents :** Monsieur Franck TINDILLER, Monsieur Bernard GHESELLE, Madame Nathalie TILLIER, Monsieur Charles LANQUETIN, Monsieur Sébastien BAILLET, Madame Maryse MAILLART, Monsieur Bernard WAUQUIER, **Adjoints**, Madame Lyliane DUFOUR, Monsieur Philippe RAMET, Madame Josiane BOUTOILLE, Monsieur Adrien BACLET, Monsieur Frédéric CADET, Madame Marie-Antoinette LISIK, Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Madame Coralie PREUVOST, Monsieur René BONVOISIN, Madame Andréa ÉLYSÉ, Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Madame Caroline ROSSIGNOL, Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, Madame Anne-Marie GOLDSTEIN. **Conseillers municipaux.**

**Absents excusés ayant donné pouvoir :** Madame Christelle BEURAIN à Madame Nathalie TILLIER, Madame Dominique DELSEAUX à Monsieur Franck TINDILLER, Madame Laurence PLAISANT à Monsieur Bernard WAUQUIER, Madame Sophie DENEUX à Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Grégory HURTREL à Monsieur Adrien BACLET, Madame Justine GOSSELIN à Madame Maryse MAILLART, Monsieur Maxime GUERVILLE à Madame Coralie PREUVOST, Monsieur Gérard ANDRE à Monsieur Charles LANQUETIN, Madame Marine NEMPONT à Madame Marie-Antoinette LISIK.

**Absent (s) excusé (s) :** 0

**Absent (s) non excusé(s) :** Madame Aurore WACOGNE, Monsieur Jean-Paul HAGNERÉ et Monsieur Xavier BRASSART.

**Votants :** 30

**Secrétaire de séance :** Monsieur Jean-Michel GOSSELIN

**Objet :** Choix du candidat retenu suite à l'appel à manifestation d'intérêt concurrente pour la cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240.

**Rapporteur :** Monsieur le Maire

**Synthèse de la délibération :**

Le Conseil municipal est invité à se prononcer, sur le principe, sur le choix du candidat retenu suite à l'appel à manifestation d'intérêt concurrente pour la cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240.

**VU** le Code général des collectivités territoriales notamment l'article L.2241-1 relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières ;

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment les dispositions de l'article L.2122-1-4 ;

**VU** le Code de la commande publique ;

**VU** la délibération du conseil municipal n°1 Bis, en date du 16 mars 2022, portant création d'une commission municipale ayant en charge le suivi des appels à projet ou manifestation d'intérêt (AMI) ;

**VU** la délibération n°27 du Conseil municipal, en date du 16 décembre 2024, portant lancement d'un l'appel à manifestation d'intérêt concurrente au titre la cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240 ; ayant hébergé les anciens abattoirs, sise 5 route d'Hilbert ;

**VU** l'avis du service des Domaines, en date du 16 novembre 2023 portant estimation de la valeur vénale de l'unité foncière, propriété communale, constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240, sise 5 route d'Hilbert (annexé à la présente délibération) ;

**VU** l'avis de la commission municipale ayant en charge l'étude et le suivi des « appels à projet ou à manifestation d'intérêt (AMI) », en date du 24 février 2025 , portant, suite à l'analyse des offres présentées à Monsieur le Maire, en référence de l'appel à manifestation d'intérêt concurrente au titre la cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240, acceptation de la proposition juridique, économique et financière du groupe constitué des sociétés « EVER GO », représentée par ses dirigeants, Madame Vanessa MERLOT et Monsieur Benoît LALOUX, et « SAS BECA COTE D'OPALE », représentée par son président, Monsieur Martin CAMPION, telle que présentée au Conseil municipal (et annexée à la présente délibération);

**CONSIDERANT** la procédure d'appel à manifestation d'intérêt concurrente pour la cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240 ; ayant hébergé les anciens abattoirs, sise 5 route d'Hilbert, établie en référence des dispositions des articles L.2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), emportant la sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence et comportant les mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester ;

**CONSIDERANT** l'analyse des offres et le résultat des négociations,

**CONSIDERANT** l'avis de la commission municipale ayant en charge le suivi des appels à projet ou manifestation d'intérêt (AMI), réunie en date du 05 avril 2022 de la recevabilité de la candidature de Messieurs William ELLIOTT et Sébastien MORTIER (annexée à la présente délibération) ;

**CONSIDERANT** l'avis de la commission municipale ayant en charge l'étude et le suivi des « appels à projet ou à manifestation d'intérêt (AMI) », en date du 24 février 2025, , transcrit dans le procès-verbal (annexé à la présente délibération) ainsi présenté aux membres du conseil municipal, décidant de la recevabilité de la proposition juridique, économique et financière du groupe constitué des sociétés « EVER GO », représentée par ses dirigeants, Madame Vanessa MERLOT et Monsieur Benoît LALOUX, et « SAS BECA COTE D'OPALE », représentée par son président, Monsieur Martin CAMPION, portant l'offre d'achat de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240, sise 5 route d'Hilbert, à un montant de 490 000,00 euros net vendeur ;

**CONSIDERANT** l'intérêt ainsi porté, sur l'avis motivé de la commission municipale ayant en charge l'étude et le suivi des « appels à projet ou à manifestation d'intérêt (AMI) », sur la proposition juridique, économique et financière du groupe constitué des sociétés « EVER GO », représentée par ses dirigeants, Madame Vanessa MERLOT et Monsieur Benoît LALOUX, et « SAS BECA COTE D'OPALE », représentée par son président, Monsieur Martin

CAMPION, confirmant le souhait de la Ville d'Etaples-sur-Mer de poursuivre la requalification des tissus urbains par de nouvelles constructions associant mixité de fonctions et qualité urbaine, et de proposer un projet afin de maintenir une entrée de ville vivante et attractive ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :**

- D'approuver, sur le principe, le choix de retenir la candidature du groupe constitué des sociétés « EVER GO », représentée par ses dirigeants, Madame Vanessa MERLOT et Monsieur Benoît LALOUX, et « SAS BECA COTE D'OPALE », représentée par son président, Monsieur Martin CAMPION ;
- De charger Monsieur le Maire d'établir les termes du projet de cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AD sous les numéros 23, 24, 188 et 240, à soumettre, conformément aux dispositions légales susmentionnées, à l'accord préalable du conseil municipal.

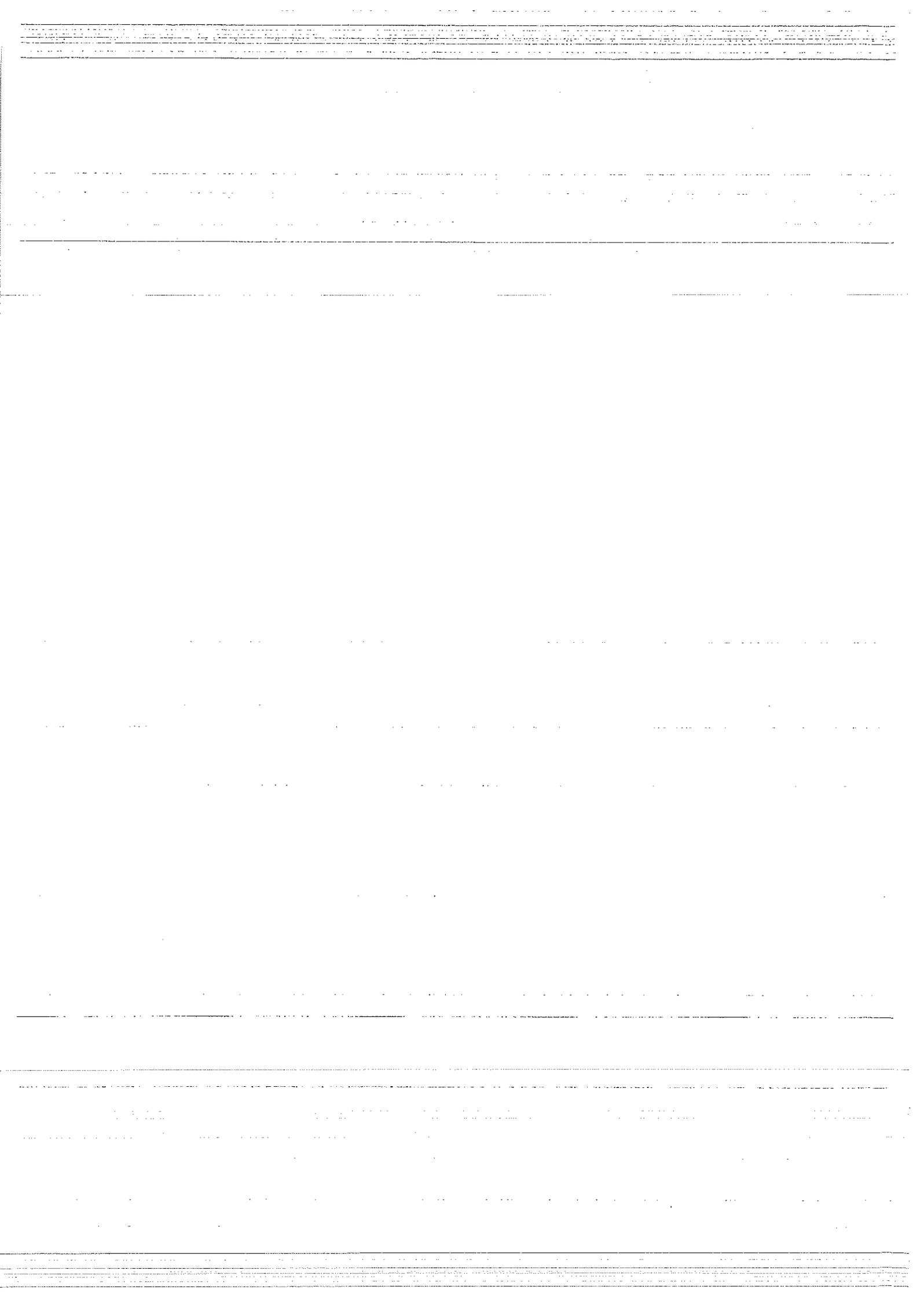
La délibération est adoptée par 21 voix pour et 9 abstentions.

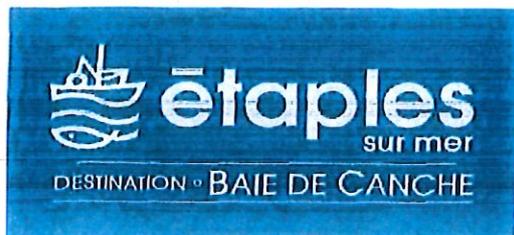
Vu pour être affiché le 20 Mars 2025 conformément aux prescriptions de l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire  
Franck TINDILLER



Les présentes délibérations peuvent faire l'objet dans les deux mois suivant leur publication  
d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire  
d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille.





VILLE D'ETAPLES-SUR-MER (62630)

## Appel à manifestation d'intérêt

## Vente des terrains « Anciens abattoirs » à Etaples-sur-mer

Objet : Ouverture des offres par la Commission AMI et présélection du(des) candidat(s) retenu(s)

Lundi 24 février 2025 à 10 heures

## Composition de la commission « AMI »

La commission municipale en charge du suivi des « appels à projet ou manifestation d'intérêt (AMI) » a été créée par délibération du Conseil Municipal n° 1 bis en date du 16 mars 2022. Sa composition a été modifiée par délibération n° 13 du 1<sup>er</sup> août 2022.

Avant la réunion en date du 24 février 2025 à 10 heures, la commission était composée comme suit :

## Membres à voix délibérative :

Nom et prénom	Qualité	Présent (P) ou Absent (A)
INDILLIER Franck	Maire de la Ville d'Etaples-sur-mer	P
VAUQUIER Bernard	Adjoint au Maire	Absent Excusé
AILLET Sébastien	Adjoint au Maire	P (arrivé à 10h38)
LACOGNE Aurore	Conseillère Municipale	
AMET-Philippe	Conseiller Municipal	P
ELSAUX Dominique	Adjointe au Maire	?
EMPONT Marine	Conseillère Municipale	
VDRE Gérard	Conseiller Municipal	

ELYSE Andr�ea	Conseillere Municipale	
---------------	------------------------	--

Membres à voix consultative :

Nom et prénom	Qualité
FURETIN Vincent	
BAILLIFT Sebastian	Directeur juridique
TIPO Hel�ne	Directrice technique
Beuchlier Linda	Secrétaire

Ordre du jour de la réunion

Point 1 : ouverture des dossiers reçus dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt.

Point 2 : sélection du (des) candidat(s) retenu(s)

Point 3 : décision relative à la réception du(des) candidat(s) retenu(s) pour présentation de son(leur) projet.

Rappel du contexte

La Ville d'Etaples sur-mer a lancé un Appel   Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la cession d'une unité foncière de 4 parcelles, située dans l'entrée de ville Est.

Les parcelles sont cadastrées sous les numéros AD 23, AD 24, AD188 et AD 240 pour une superficie totale de 12 982 m<sup>2</sup>.

Dans sa séance du 16 décembre 2024, le Conseil Municipal a autorisé la vente de ces parcelles sous les conditions suivantes :

- Proposer un projet afin de maintenir une entrée de ville vivante et attractive,
- Intégrer de la mobilité douce dans le projet,

La création de logements sociaux est exclue,

- La création de bureau ou de logements/hébergements n'est pas souhaitée hormis dans une thématique d'ensemble (santé, béguinage, commerciale...).

## Mesures de publicité de la mise en concurrence

- Publicité parue dans la Voix du Nord du lundi 6 janvier 2025 : version papier et version numérique.

Mise en ligne de l'AMI (avec le dossier technique disponible en téléchargement) sur le site de la Ville d'Étaples-sur-mer pendant toute la durée de publicité.

Date limite de réception des dossiers : 17 février 2025 à 17 heures

Date d'ouverture des plis par la commission AMI : 24 février 2025 à 10 heures 00

## Récapitulatif des candidatures et des propositions reçues

Candidats	Pièces du dossier
<p><u>Candidat 1</u></p> <p>Vincent ROZIERES Projet « Au Plateau »</p>	<p><u>Éléments qui étaient à produire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> note de présentation du candidat : expériences, motivations, références, capacités financières.</li><li><input checked="" type="checkbox"/> note de présentation du projet spécifiant le programme de l'opération, l'organisation de ses différentes composantes, son intégration dans l'environnement immédiat...</li><li><input checked="" type="checkbox"/> détail de la surface totale prévisionnelle de plancher projetée, un montant estimatif des travaux, le prix et les conditions d'acquisition.</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Un planning de l'opération, incluant le délai de fouilles archéologiques.</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Tout élément de nature à apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier les avantages.</li></ul>

	<p><b>Contenu de l'offre :</b>  Proposition de location alors que la Ville souhaite vendre.  Projet avec des paddle ...  Projet en outdoor soumis aux aléas climatiques.  1ère phase : location en outdoor  2ème phase : achat avec indoor pr paddle ...  3ème phase : indoor sur le reste.</p> <p>Rejet car la Ville souhaite vendre dès le début</p>
<p>manquant →</p> <p><b>Candidat 2</b>  manquant →  SARL MBC</p> <p>manquant →</p> <p>manquant →</p>	<p><b>Éléments qui étaient à produire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> note de présentation du candidat : expériences, motivations, références, capacités financières.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> note de présentation du projet spécifiant le programme de l'opération, l'organisation de ses différentes composantes, son intégration dans l'environnement immédiat...</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> détail de la surface totale prévisionnelle de plancher projetée, un montant estimatif des travaux, le prix et les conditions d'acquisition.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Un planning de l'opération, incluant le délai de fouilles archéologiques.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tout élément de nature à apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier les avantages.</li> </ul> <p><b>Contenu de l'offre :</b>  Places de parking pour "Place aux Marchés"  Construction de boxes sécurisés  Création d'une salle de sports et détente  150 000 € (prix d'acquisition)</p> <p>Dossier incomplet et prix largement en dessous de l'estimation des Domaines</p>

<p><b>Candidat 3</b></p>	<p><b>Éléments qui étaient à produire :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> note de présentation du candidat : expériences, motivations, références, capacités financières.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> note de présentation du projet spécifiant le programme de l'opération, l'organisation de ses différentes composantes, son intégration dans l'environnement immédiat....</p>
<p>Benoît Laloux Projet Evergo - Burkerking</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> détail de la surface totale prévisionnelle de plancher projetée, un montant estimatif des travaux, le prix et les conditions d'acquisition.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Un planning de l'opération, incluant le délai de fouilles archéologiques.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tout élément de nature à apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier les avantages.</p> <p><b>Contenu de l'offre :</b></p> <p>Projet commun EVER 60 / BURGER King  490 000 € prix d'achat (par les deux parties)  Pôle mêlant restauration, loisirs et bien-être  Dossier complet - Activité complète en indoor  Bâtiment éco. responsable.  Création d'emplois locaux  Organisation d'événements (soirée Karaoke, salle de réception, séminaires)</p>

Décision de la Commission AMI

**POINTS 1 et 2**

L'ouverture des offres ayant été effectuée, les membres ayant pris connaissance de leur contenu, décident, au regard des critères d'analyse énoncés dans le dossier technique de l'appel à manifestation à savoir :

- La pertinence et la qualité d'ensemble du projet,
- La proposition du prix d'acquisition,
- Les capacités financières, juridiques, techniques et professionnelles du candidat à mener le projet à bien

de retenir le(s) candidat(s) suivant(s) :

- Benoît Laloux .. Projet EVERGO / BURGER King

Avis de la commission :

NON

OUI

Pour : 4

Contre : 0

Abstention : 1 (M<sup>r</sup> Sébastien BAILLET - Adjoint)

**Point 3 :**

La commission décide de la nécessité de recevoir ou pas le(s) candidat(s) retenus pour une présentation du projet.

Benêt Laloux - Projet EverGo / Burkert King

Avis de la commission :

NON

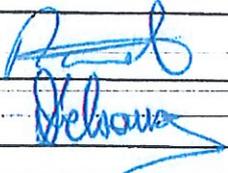
OUI

Pour : 5

Contre : 0

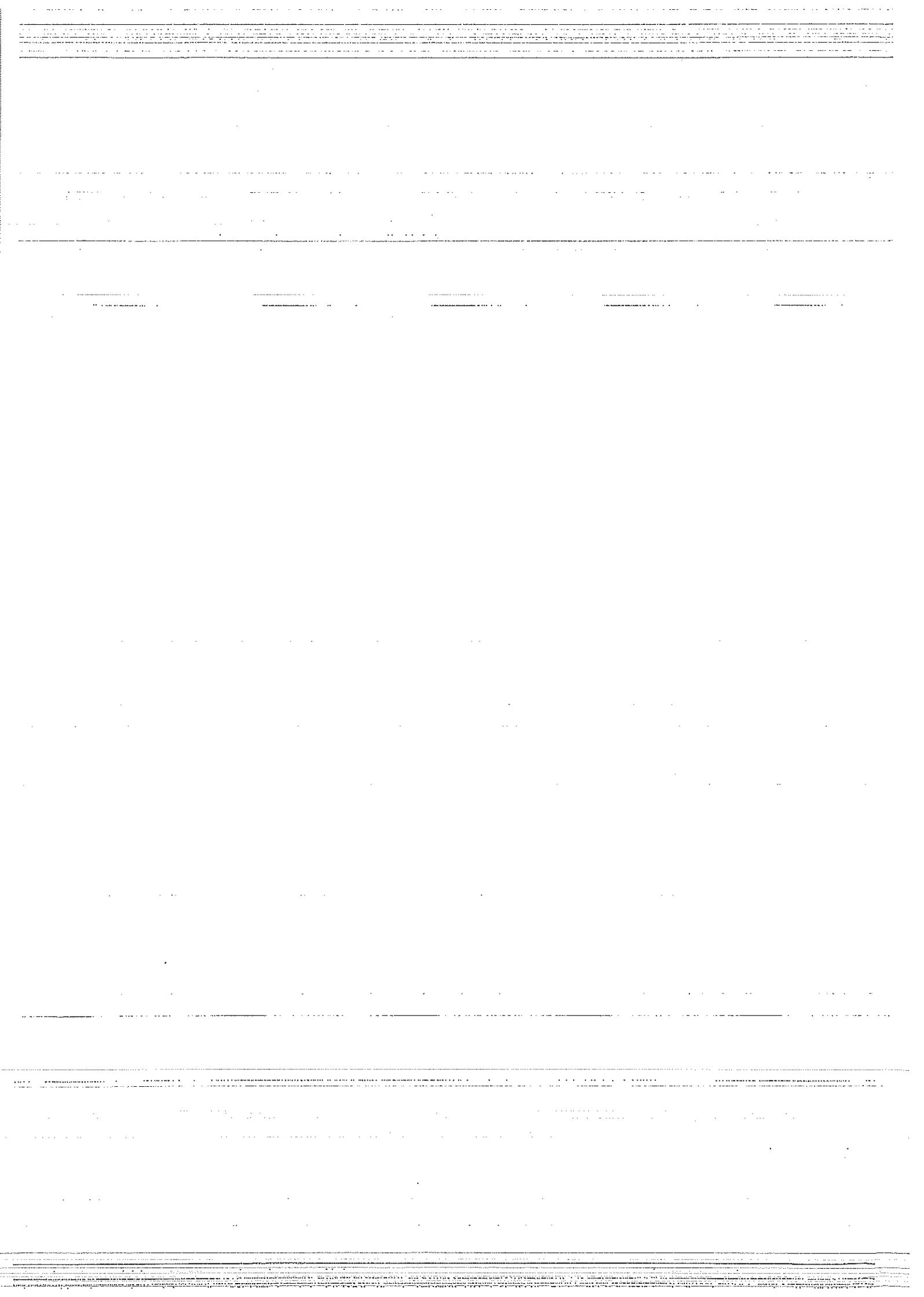
Abstention : 0

Signature des membres de la commission AMI

Nom et prénom	Qualité	Signature
TINDILLIER Franck	Maire de la Ville d'Étaples-sur-mer	
WAUQUIER Bernard	Adjoint au Maire	
BAILLET Sébastien	Adjoint au Maire	
WACOGNE Aurore	Conseillère Municipale	
RAMET Philippe	Conseiller Municipal	
DELSAUX Dominique	Adjointe au Maire	
NEMPONT Marine	Conseillère Municipale	
ANDRE Gérard	Conseiller Municipal	
ELYSE Andréa	Conseillère Municipale	

Observations des membres de la commission AMI

Monsieur Sébastien Baillet souhaite s'abstenir sur le vote. Il avait le souhait de voir l'implantation d'une salle des fêtes polyvalente



## **Appel à manifestation d'intérêt**

### **Vente des terrains « Anciens abattoirs » à Etaples-sur-mer**

**Objet** : Présentation aux Elus du Conseil Municipal des candidats retenus par la Commission AMI

**Lundi 3 mars 2025 à 17 heures**

Personnes présentes

#### **Membres du Conseil Municipal :**

- Monsieur Franck TINDILLER, Maire de la Ville d'Etaples-sur-mer
- Monsieur Sébastien BAILLET, Adjoint au Maire, (arrivée à 17h40),
- Madame Maryse MAILLART, Adjointe au Maire,
- Madame Dominique DELSAUX, Adjointe au Maire,
- Monsieur Charles LANQUETIN, Adjoint au Maire,
- Monsieur Gérard ANDRE, Conseiller Municipal;
- Madame Josiane BOUTOILLE, Conseillère Municipale,
- Madame Aurore WACOGNE, Conseillère Municipale,
- Madame Lyliane DUFOUR, Conseillère Municipale,
- Madame Marie-Antoinette LISIK, Conseillère Municipale,
- Madame Andréa ÉLYSÉ, Conseillère Municipale,
- Monsieur Adrien BACLET, Conseiller Municipal,
- Monsieur Philippe RAMET, Conseiller Municipal,

- Monsieur Frédéric CADET, Conseiller Municipal,
- Monsieur Grégory HURTREL, Conseiller Municipaux,
- Monsieur René BONVOISIN, Conseiller Municipal,
- Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Conseiller Municipal,
- Monsieur Jean-Pierre L'AMOUR, Conseiller Municipal.

Absent excusé :

- Monsieur Bernard WAUQUIER, Adjoint au Maire.

Candidats :

- Monsieur Benoît LALOUX et sa compagne représentant EVERGO,
- Monsieur Martin CAMPION et sa fille Charlotte CAMPION représentant BURGER KING.

Le Maire informe les candidats que lors de la réunion en date du **24 février 2025 à 10 heures**, la commission AMI a décidé de retenir leur dossier pour le projet de vente des terrains « anciens abattoirs à Etaples-sur-mer ». Trois propositions avaient été reçues.

Monsieur TINDILLER indique que l'objet de la rencontre est de permettre aux candidats retenus de présenter leur projet aux membres du Conseil Municipal présents.

La parole est donc donnée à Monsieur LALOUX qui présente la partie du projet qui le concerne. Il indique que ses locaux actuels sont trop petits pour développer d'autres activités. Il est à la recherche d'un terrain depuis plus de 2 ans pour pouvoir installer un bowling et des terrains de padel. Son installation sur le terrain des abattoirs libérera la surface en zone industrielle qu'il compte mettre en location. La hauteur des bâtiments à construire sur le site des anciens abattoirs irait jusqu'à 8 - 10 mètres de hauteur pour pouvoir accueillir l'activité de Padel.

Monsieur CAMPION et sa fille présentent ensuite l'enseigne BURGER KING en Côte d'Opale puis ils décrivent les ambitions de leur projet commun avec EVERGO. Il précise qu'une attention particulière sera apportée à l'architecture des bâtiments et au développement du partenariat avec EVERGO. Pour exemple, à Abbeville, le Burger King a un partenariat avec le cinéma à proximité. Pour Etaples, des tarifs préférentiels seront proposés aux personnes qui fréquentent EVERGO et vice versa, des tarifs pourront être proposés par EVERGO pour les clients du BURGER KING.

BURGER KING ETAPLES travaillera bien entendu avec UBER EATS pour la livraison de repas à domicile. A titre d'information, Monsieur CAMPION précise que 800 000 Euros du chiffre d'affaires du BURGER KING de Boulogne-sur-mer proviennent directement de l'activité avec UBER EATS, ce qui n'est pas négligeable.

Les deux enseignes prennent bien en compte la situation et la desserte du terrain. Un parking entre 80 et 100 places (voir un peu plus) est prévu. Le BURGER KING sera équipé d'un drive. La circulation fera l'objet d'une attention particulière. Monsieur CAMPION précise qu'au niveau national, l'enseigne BURGER KING a déjà donné un accord de principe sur le dossier.

Le projet pourrait voir le jour rapidement, sous réserves du résultat des fouilles archéologiques. Monsieur CAMPION envisage une ouverture pour Pâques 2026 (délai d'instruction du permis + 4 mois).

Monsieur le Maire demande si le flux d'attente au drive n'entraînera pas des difficultés de circulation aux alentours du complexe. Monsieur CAMPION précise qu'en exploitation normale, jusqu'à 25 voitures peuvent être en attente au drive sans poser de problème. Bien entendu, les premières semaines, il y aura un effet d'engouement qui risque de créer quelques files de voitures mais ce ne sera que temporaire.

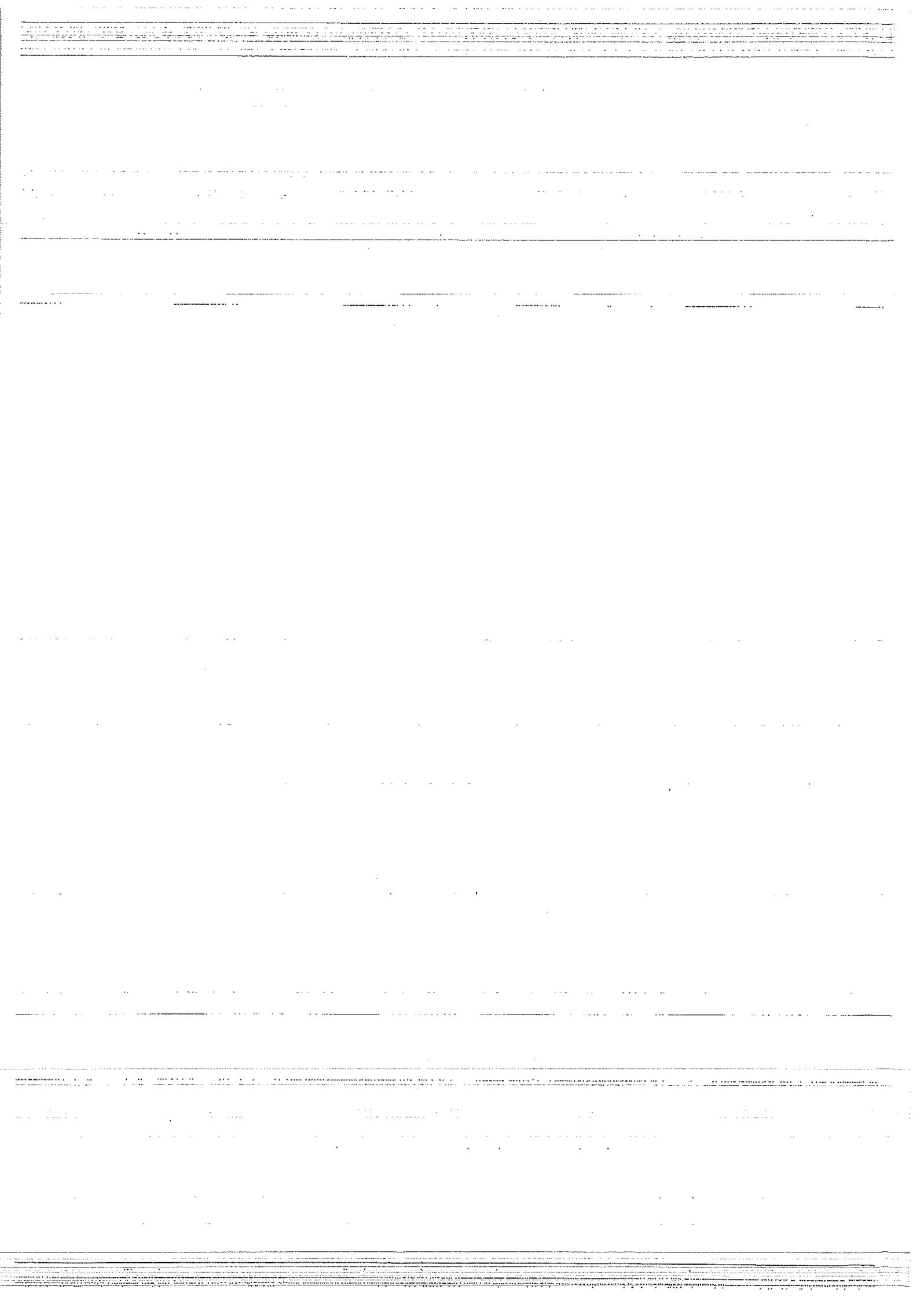
Le projet pourrait engendrer la création d'une soixantaine d'emplois. BURGER KING travaille en partenariat avec France TRAVAIL pour ses recrutements : réunion d'informations, réalisation de tests (2 sessions par demandeur d'emploi), formation de 4 à 5 semaines ensuite.

Monsieur Jean-Pierre LAMOUR demande si les porteurs du projet pourraient participer au financement d'un giratoire pour faciliter la circulation dans la zone et sa desserte ? Monsieur CAMPION ne souhaite pas envisager de giratoire mais se dit prêt à travailler, en partenariat avec la Ville, à organiser la circulation pour assurer la visibilité de BURGER KING et de son partenaire EVERGO.

Après présentation du dossier, les Elus sont invités à faire part de leurs questions ou observations sur le projet présenté.

Monsieur Sébastien BAILLET demande aux candidats s'ils ont connaissance de la nécessité probable de faire réaliser des fouilles archéologiques ? Ceux-ci répondent par l'affirmative, l'information étant communiquée dans le dossier technique de l'AMI.

La séance est levée à 18 heures.



## **Appel à manifestation d'intérêt**

### **Vente des terrains « Anciens abattoirs » à Etaples-sur-mer**

**Objet** : Ouverture des offres par la Commission AMI et présélection du(des) candidat(s) retenu(s)

**Lundi 24 février 2025 à 10 heures**

#### **Composition de la commission « AMI »**

La commission municipale en charge du suivi des « appels à projet ou manifestation d'intérêt (AMI) » a été créée par délibération du Conseil Municipal n° 1 bis en date du 16 mars 2022. Sa composition a été modifiée par délibération n° 13 du 1<sup>er</sup> août 2022.

Lors de la réunion en date du **24 février 2025 à 10 heures**, la commission était composée comme suit :

#### **Membres à voix délibérative :**

- Monsieur Franck TINDILLER, Maire de la Ville d'Etaples-sur-mer,
- Madame Dominique DELSAUX, Adjointe au Maire,
- Monsieur Gérard ANDRE, Conseiller Municipal,
- Monsieur Philippe RAMET, Conseiller Municipal.
- Monsieur Sébastien BAILLET (arrivée à 10h38)

#### **Absent excusé :**

- Monsieur Bernard WAUQUIER, Adjoint au Maire.

#### **Membres à voix consultative :**

- Monsieur Vincent THEETEN, Directeur Général Adjoint des Services Municipaux,
- Monsieur Sébastien BAILLET, Directeur Juridique, Ville d'Etaples-sur-mer,
- Madame Hélène FLIPO, Directrice du service Urbanisme,

-- Madame Linda BOUTILLIER, Agent en charge du service Marchés Publics, Ville d'Étaples-sur-mer,

### Ordre du jour de la réunion

Point 1 : ouverture des dossiers reçus dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt.

Point 2 : sélection du (des) candidat(s) retenu(s)

Point 3 : décision relative à la réception du(des) candidat(s) retenu(s) pour présentation de son(leur) projet.

### Rappel du contexte

La Ville d'Étaples-sur-mer a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la cession d'une unité foncière de 4 parcelles, située dans l'entrée de ville Est.

Les parcelles sont cadastrées sous les numéros AD 23, AD 24, AD188 et AD 240 pour une superficie totale de 12 982 m<sup>2</sup>.

Dans sa séance du 16 décembre 2024, le Conseil Municipal a autorisé la vente de ces parcelles sous les conditions suivantes :

- Proposer un projet afin de maintenir une entrée de ville vivante et attractive,
- Intégrer de la mobilité douce dans le projet,
- La création de logements sociaux est exclue,
- La création de bureau ou de logements/hébergements n'est pas souhaitée hormis dans une thématique d'ensemble (santé, béguinage, commerciale...).

### Mesures de publicité de la mise en concurrence

- Publicité parue dans la Voix du Nord du lundi 6 janvier 2025 : version papier et version numérique.
- Mise en ligne de l'AMI (avec le dossier technique disponible en téléchargement) sur le site de la Ville d'Étaples-sur-mer pendant toute la durée de publicité.

**Date limite de réception des dossiers : 17 février 2025 à 17 heures**

Monsieur le Maire rappelle les éléments qui étaient sollicités auprès des candidats pour déposer un dossier :

- note de présentation du candidat : expériences, motivations, références, capacités financières.
- note de présentation du projet spécifiant le programme de l'opération, l'organisation de ses différentes composantes, son intégration dans l'environnement immédiat...
- détail de la surface totale prévisionnelle de plancher projetée, un montant estimatif des travaux, le prix et les conditions d'acquisition.
- Un planning de l'opération, incluant le délai de fouilles archéologiques.
- Tout élément de nature à apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier les avantages.

Les membres de la Commission AMI prennent ensuite connaissance des trois dossiers qui ont été reçus par les services municipaux.

### 1<sup>er</sup> dossier

« AU PLATEAU » : Dossier porté par Monsieur Vincent ROZIERES.

Le candidat a fourni les éléments qui étaient à produire dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt.

Monsieur ROZIERES propose la création d'un complexe de sport, de loisirs, de santé et de détente sur le terrain des anciens abattoirs. Le projet est divisé en 3 phases.

La 1<sup>ère</sup> phase : location du terrain avec des activités en outdoor.

La 2<sup>ème</sup> phase : achat du terrain avec des activités en outdoor et en indoor.

La 3<sup>ème</sup> phase : indoor pour le reste des activités qui ne l'étaient pas.

### Observations :

La réussite de la première phase va être soumise aux aléas climatiques dans la mesure où les activités sont prévues en extérieur.

La Ville souhaite vendre le terrain et non pas le louer donc le dossier ne répond pas aux souhaits exprimés par la Commune dans l'appel à manifestation d'intérêt.

### 2<sup>ème</sup> dossier

Dossier porté par la SARL MBC; société holding du groupe SPA, à l'origine de la création du site « Place O Marché ».

Le candidat n'a fourni qu'un mail pour déposer son offre.

La SARL MBC propose la création :

de places de parking pour le site « Place O Marché »;

de boxes sécurisés permettant de stocker véhicules et effets personnels de manière pratique et organisée.

d'une salle de loisirs moderne avec un espace fitness, un terrain de padel, un bowling, un pool house.

Le candidat propose d'acquérir le terrain au prix de 150 000 Euros.

### Observations :

- le dossier est incomplet et ne permet pas à la commission d'analyser la viabilité du projet,
- le prix d'acquisition proposé est bien en dessous du prix fixé par l'estimation des Domaines.

### 3<sup>ème</sup> dossier

Projet commun présenté par EVERGO (déjà implanté en Zone industrielle d'Étaples-sur-mer) et BURGER KING.

Le dossier présenté concerne la création d'un pôle mêlant restauration, sports, loisirs et bien-être avec organisation d'évènements tels que des soirées karaoké, des séminaires. L'activité sera complètement en indoor donc non soumise aux aléas climatiques. Une attention particulière sera apportée par les candidats pour implanter des bâtiments écoresponsables. Il est prévu la création d'emplois locaux. Le dossier est très complet. Le prix d'achat proposé est de 490 000 Euros et correspond à l'estimation des Domaines.

### VOTE DES MEMBRES DE LA COMMISSION

Il est décidé de retenir le 3<sup>ème</sup> dossier « EVER GO / BURGER KING ». Une présentation en commission AMI élargie est à prévoir le lundi 3 mars 2025 à 17 heures.

### Détails des votes (sur la base du PV de commission)

#### POUR : 4 voix

- Monsieur Franck TINDILLER, Maire de la Ville d'Étaples-sur-mer,
- Madame Dominique DELSAUX, Adjointe au Maire,
- Monsieur Gérard ANDRE, Conseiller Municipal,
- Monsieur Philippe RAMET, Conseiller Municipal.

#### CONTRE : 0 voix

#### ABSTENTION : 1 voix

Monsieur BAILLET souhaite s'abstenir. Il aurait souhaité un projet de salle polyvalente pour que les Etaplois puissent disposer d'une salle pour leurs évènements familiaux.

# PRÉSENTATION

PROJET ENTREPRISE



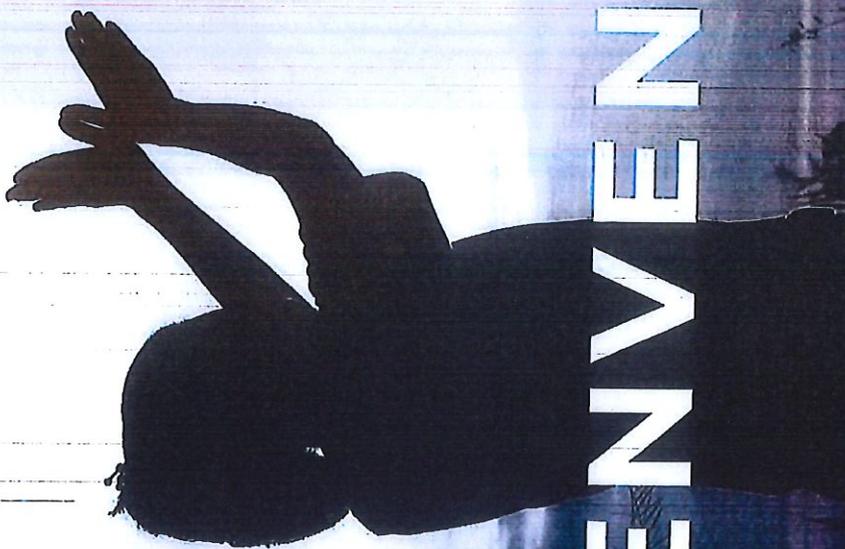
V1. | Projet EVERGO | Février 2025



étapes  
sur mer

UN DÉFI  
AU SERVICE DU TERRITOIRE.

BIENVENUE !



**LES FONDATEURS**

**01**

**UNE RENCONTRE**

**02**

**NOTRE HISTOIRE**

**03**

**LA REFLEXION DU PROJET**

**04**

**NOTRE VISION**

**05**

**POUR LA COMMUNE**

**06**

**LE COMPLEXE**

**07**

**LE PROJET**

**08**

**ÉTAPES CLÉS**

**09**

**ANNEXE 1 : PLANS**

**ANNEXE 2 : PRESENTATION  
BURGER KING**

---

# SOMMAIRE

---

# LES FONDATEURS



**BENOIT LALOUX**  
DIRIGEANT ASSOCIE

**VANESSA MERLOT**  
DIRIGEANTE ASSOCIEE

01

Nous avons à cœur de proposer un lieu de partage autour d'activités sportives, ludiques et bien-être accessibles à la population des alentours.

## UNE RENCONTRE ...

**Nous avons choisi la ville d'Étapes pour la simple et bonne raison qu'il y fait bon vivre, une ville agréable qui ne dispose pas de structure adaptée au sports, loisirs et bien être pour une ville de plus de 10.000 habitants.....**

**....au travers d'un premier projet, que nous avons diversifié au fil des années, nous sommes engagés pour répondre aux besoins des familles en proposant une nouvelle offre plus élargie.**



# 02

**Nous tenons à remercier les élus pour la confiance accordée à notre premier projet, cela nous donne l'envie d'aller plus loin ensemble!**

# NOTRE HISTOIRE

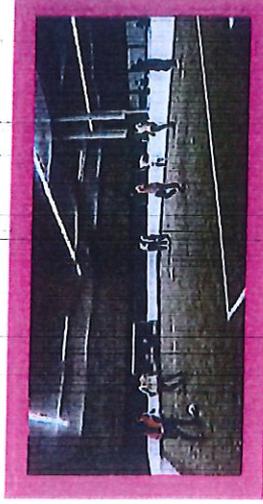
## 03



**Janvier - 2018**

Création et Lancement de notre premier complexe à Etaples.

Futsal - Fitness - Spa - Aquabike - Jeux Gonflables - Nerf - Bubble Foot - Anniversaires etc.

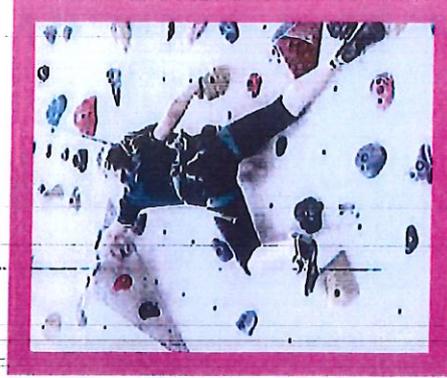
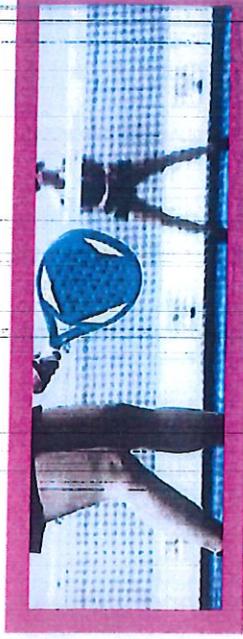


**Décembre - 2019**

Reprise du Five à Saint Martin les Boulogne - Zone commerciale Auchan

**Août - 2019**

Reprise du Fox Center pour la création d'un complexe Multisports avec une trentaines d'activités  
Ce qui en fait le plus grand complexe Indoor au Nord de Paris



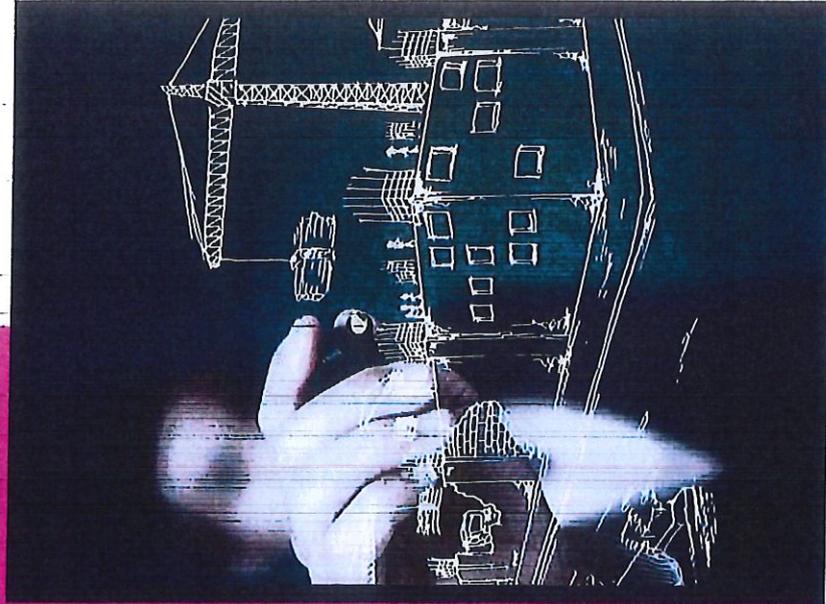
**Courant - 2026**

Développement d'autres activités dans le complexe de Saint Martin les Boulogne :

Spider Filet - Mini Golf etc.

# UN NOUVEAU PROJET A ETAPLES

POUR ALLER PLUS LOIN



Depuis plus de 2 ans, nous souhaitons développer notre activité sur Etaples, en intégrant d'autres activités comme le Padel, le Bowling ou encore des jeux pour enfants.

Le bâtiment actuel ne se prête pas à ce souhait d'évolution, il n'est pas possible de réaliser une extension, alors nous avons cherché à acquérir un terrain pour aménager un autre complexe mais nous n'avons pas encore eu d'opportunités foncières.



Nous souhaitons mettre en place une infrastructure modernes et écologique, en construisant un bâtiment éco-responsable : un engagement fort pour l'environnement.



Panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, isolation performante, parking avec infiltration etc.

# NOTRE VISION

L'AVENIR EN PERSPECTIVE

05

1

## DYNAMISME ECONOMIQUE

Création d'emplois locaux  
Attractivité pour les visiteurs  
Opportunités commerciales  
Augmentation des revenus  
fiscaux

2

## ATTRACTIVITE SOCIAL

Lieu de Rencontre  
Cohésion intergénérationnelle  
Bien être & Santé  
Activités pour les enfants

3

## PROMOTION DU SPORT, LOISIRS & BIEN-ÊTRE

Accessibilité des sports modernes  
Initiation & Perfectionnement  
Organisation d'évènements

4

## THEMATIQUES

Soirées Karoké  
Soirées dansantes  
Salle de réception  
Séminaires

Un complexe sportif, dédié aux loisirs et au bien être, combinant des installations variées, offre de nombreux atouts pour une commune, que ce soit sur les plans économique, social ou touristique.

# VALORISATION DE LA COMMUNE

## VOIR CE PROJET COMME UN ATOUT

Un tel complexe est un projet stratégique qui contribue à faire de la commune un lieu attractif, dynamique et convivial.

Ce projet représente une véritable valeur ajoutée sur les plans économiques, social et culturel, renforçant ainsi le lien entre les habitants et les visiteurs.

Possibilités éducatives :

Organisation de stages et ateliers pour enfants et adultes.

Partenariat avec les écoles en périscolaire ou en cours de sports adaptés

Réduction de la délinquance et du désœuvrement

1

### ATOUT TOURISTIQUE

Ce type d'installation positionne la commune comme une destination attrayante pour les visiteurs de la région

2

### IMAGE MODERNE

Un complexe multi-activités montre une volonté d'investir dans l'innovation et les infrastructures modernes

3

### AMELIORATION DE LA QUALITE DE VIE

Les habitants bénéficient d'un accès local à des loisirs variés sans devoir se déplacer dans d'autres villes

06

# UN COMPLEXE 100% INDOOR

UN ATOUT FORMIDABLE

## ACCESSIBLE TOUTE L'ANNEE

- Indépendance des conditions climatiques
- Saisonnalité annulée
- Confort optimal

## OPTIMISATION DES USAGES

- multiplicité des activités simultanées
- Horaire flexibles
- Destination unique
- Public cible élargi
- Idéal pour des événements

## AVANTAGES ECONOMIQUES

- Fréquentation stable
- Réduction des annulations
- Meilleur rentabilité énergétique
- Services premium

## QUALITE DE VIE AMÉLIOREE

- Lieu de Loisir complet
- Réduction des déplacements
- Sécurité accrue
- Services exclusifs

## RAYONNEMENT DE LA COMMUNE

- Pôle d'attraction intercommunal
- Capacité à rivaliser avec les grandes villes
- Rapports avancés en temps réel
- Services sur mesure

LE CARACTERE INDOOR ATTIRE DES VISITEURS DE COMMUNES ENVIRONNANTES, NOTAMMENT EN HIVER OU LORS DE MAUVAIS TEMPS.

LA COMMUNE SE POSITIONNE COMME INNOVANTE ET PROACTIVE ATTIRANT AUSSI BIEN LES FAMILLES QUE LES ENTREPRISES POUR DES EVENEMENTS PRIVÉS OU PROFESSIONNELS

# 07

# LE PROJET

## LA GENÈSE DU CHANGEMENT

- Depuis plus de 2 ans, nous sommes à la recherche d'un nouvel emplacement pour nous permettre d'améliorer notre structure, afin de proposer ce que nous avons déjà fait en mieux!
- Nous avons travaillé la conception du projet avec une entreprise spécialisée dans la construction de bâtiments professionnels et de complexes de loisirs. Le besoin est cadré!
- Nous avons l'appui de notre partenaire financier pour lancer le projet, au regard de l'expérience et de l'évolution de nos activités croissantes.

Le caractère indoor du complexe en fait un véritable levier de développement pour la commune d'Étapes, en garantissant un usage permanent, une attractivité renforcée et une exploitation économique optimale. C'est une solution moderne et polyvalente, parfaitement adaptée aux attentes des habitants et des visiteurs, tout en offrant une valeur ajoutée durable.



# 08

Le catalyseur du progrès réside dans la vision de ceux qui osent entreprendre, qui osent rêver et qui osent agir.

# UN PROJET COMMUN

## IMPLANTATION RAISONNÉE

■ Evergo et Burger King se regroupent pour apporter un concept complémentaire alliant plaisir et bien être en diversifiant l'offre pour la rendre attractive.

■ Un pôle mêlant restauration, loisirs et bien être, conçu pour répondre à la demande locale et touristique afin de dynamiser la Zone commerciale et offrir une expérience unique aux visiteurs.

■ Un impact positif pour l'emploi et l'économie locale via la création d'environ 60 emplois au global.

■ **ACHAT DU TERRAIN : 490.000€**  
L'acquisition de la parcelle se fera par les deux parties (Evergo et BK) est actée, pour l'acquisition de la parcelle.



### PARTENARIAT & IMPLICATION LOCALE

Collaboration avec des producteurs locaux pour certaines fournitures.  
Engagement dans la vie locale notamment via des emplois pour les jeunes



### ACCESSIBILITES & INFRASTRUCTURES MODERNES

un site pensé pour fluidifier le trafic et le stationnement.  
Services Drive, Click and Collect, bornes digitales pour une expérience optimisée.

# ÉTAPES CLÉS

## PROCESSUS DE PROJET

01

### LE TERRAIN

Obtenir une réponse favorable pour notre projet par la commune (les élus) via l'acquisition du terrain disponible.

02

### FAISABILITE DU PROJET

Valider et finaliser le cahier des charges, déjà établi, avec nos partenaires, constructeur, fournisseurs etc.

03

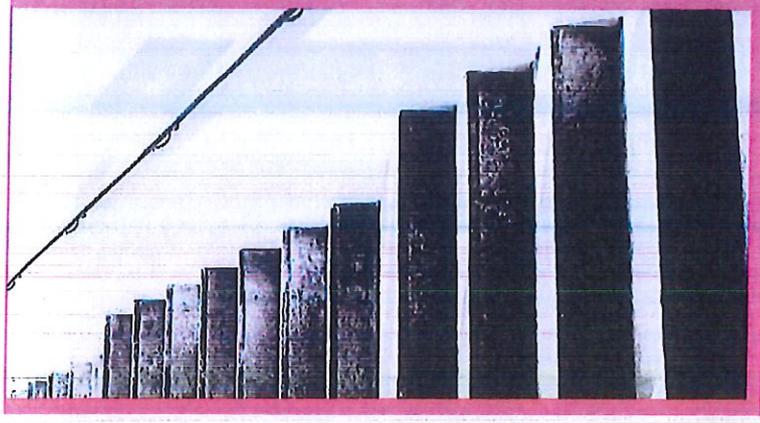
### FINANCEMENT DU PROJET

Finaliser la partie financement, pour l'achat du terrain et la construction, étude préalable réalisée avec un accord verbal de notre banque.

04

### LANCEMENT DES MODALITES ADMINISTRATIVES

Dépôt du Permis de construire, fouilles archéologiques, réalisation des études, géotechniques, étude thermique, bureau de contrôle afin de démarrer les travaux après validation administrative.



# 09

Le bâtiment que nous utilisons actuellement sur Étapes, sera mis en location ou vendu selon les opportunités.

Cela viendra renforcer la solidité financière du dossier, mais n'est en aucun cas, une condition suspensive pour l'obtention du financement.



**Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions. N'hésitez pas à nous contacter pour discuter de ce projet, obtenir des informations supplémentaires ou organiser un rendez-vous. Nous serons heureux d'échanger avec vous.**

# NOUS CONTACTER

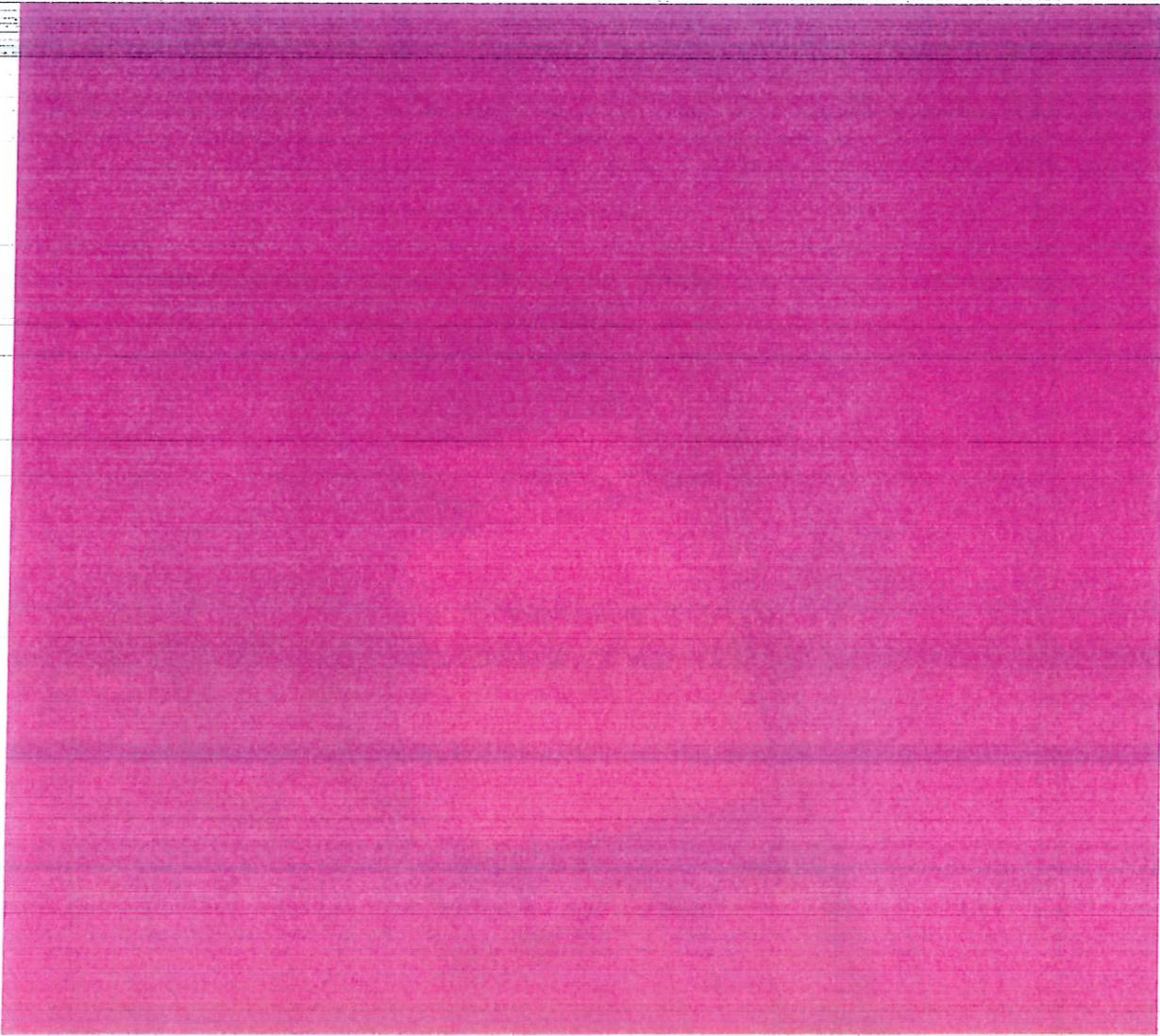
☎ tel 06.11.39.07.21

✉ [djbendu62@hotmail.com](mailto:djbendu62@hotmail.com)

📍 ZI du Valigot 62630 ETAPLES SUR MER

🌐 [www.evergo.fr](http://www.evergo.fr)

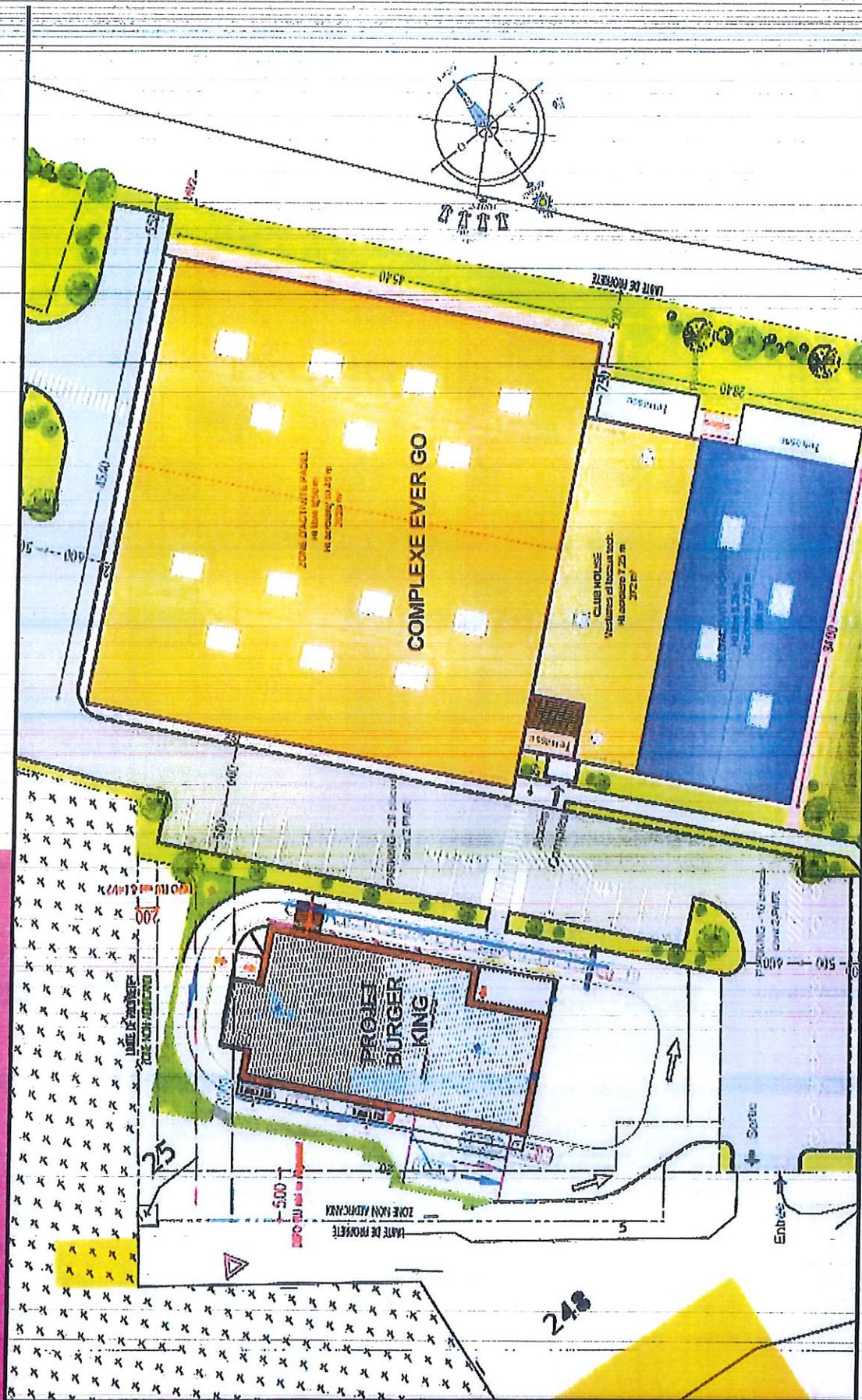
# ANNEXES I



# PLAN MASSE

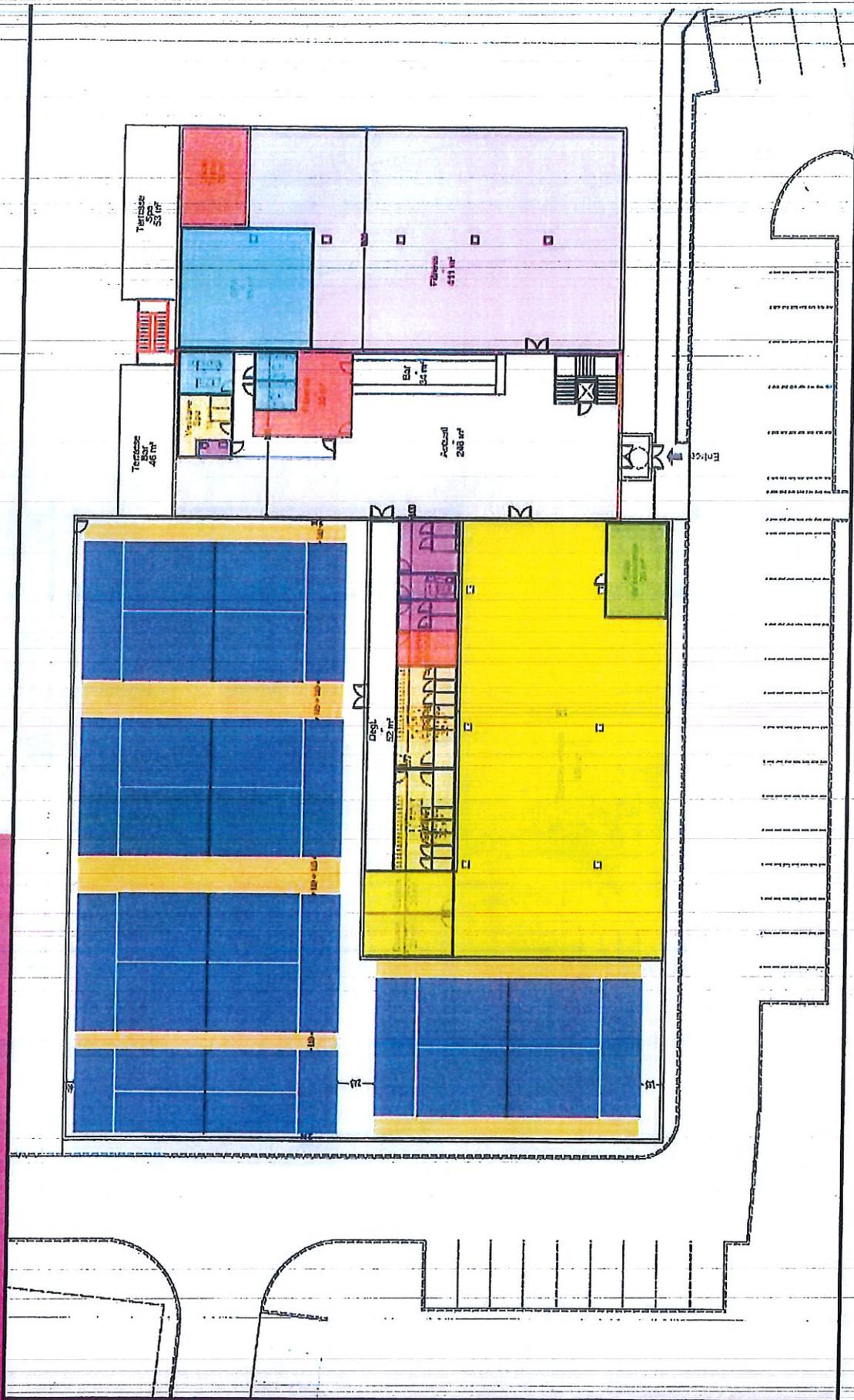


# PLAN MASSE

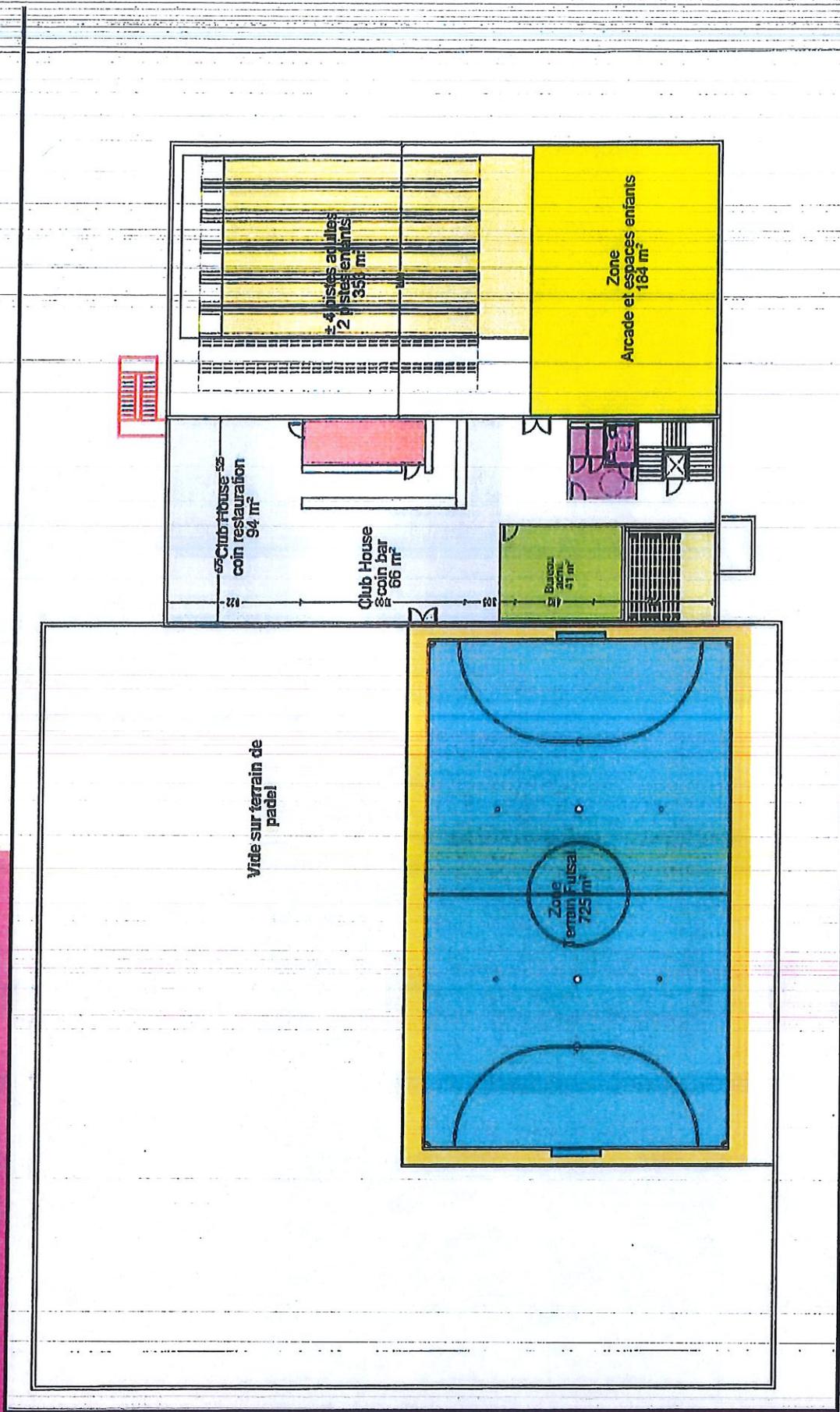


248

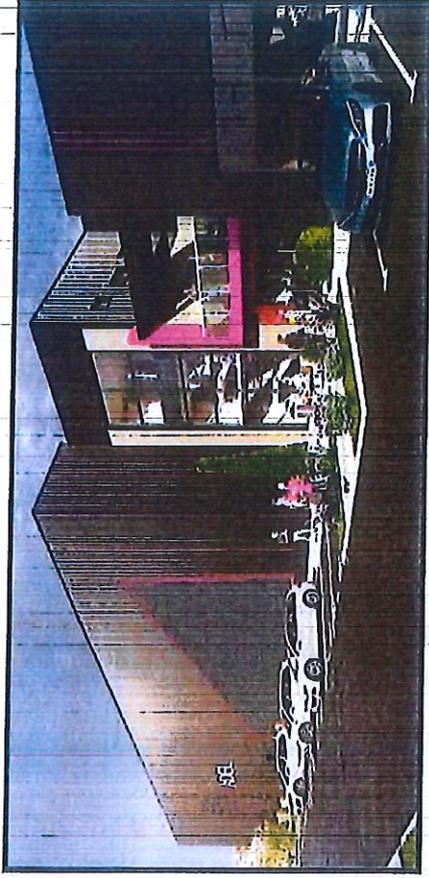
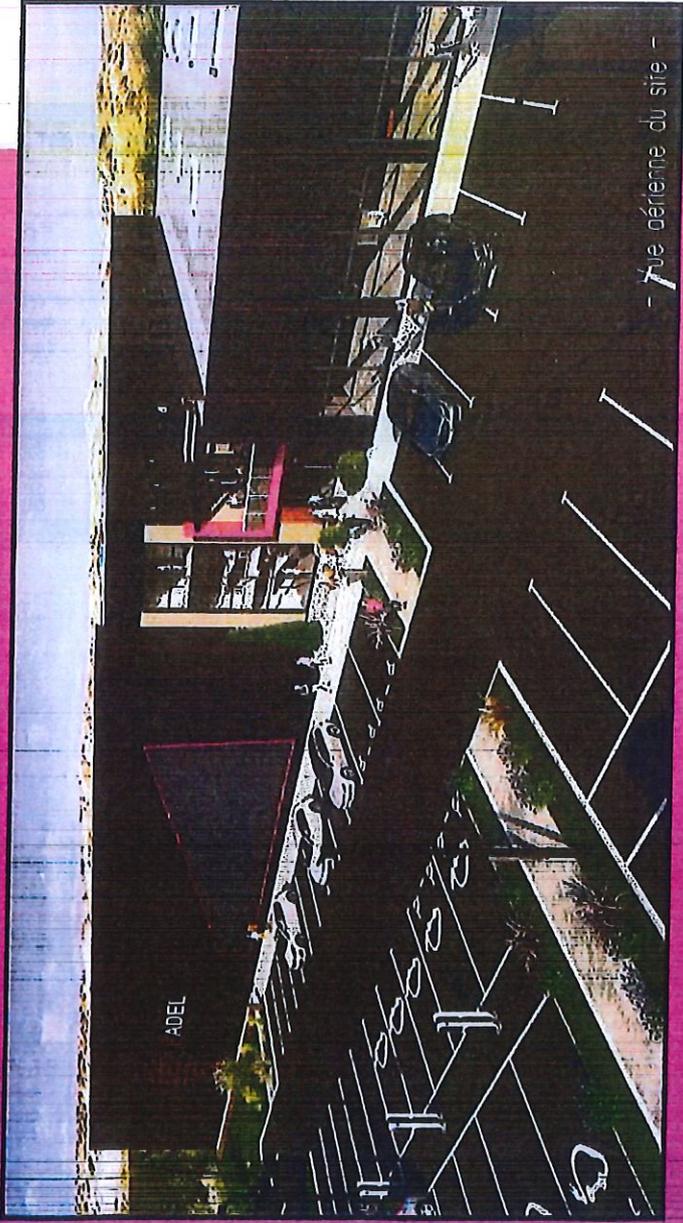
# PLAN INTERIEUR RDC DE PRINCIPE



# PLAN INTERIEUR ETAGE DE PRINCIPE

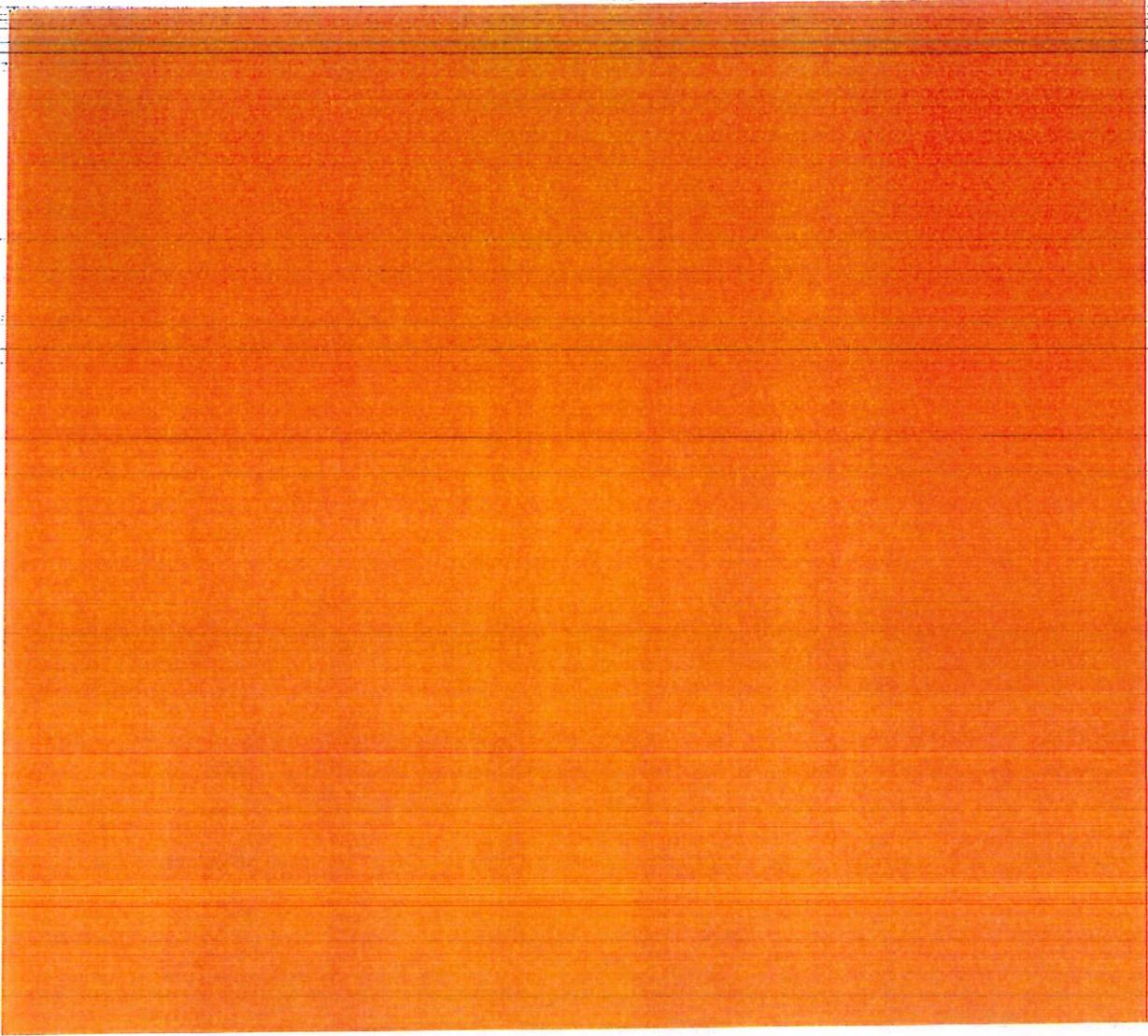


# PLANS FACADES DE PRINCIPE\*



*\*Ces plans reflètent la tendance architecturale du projet, nous aurons quelques modifications à apporter en fonction des choix d'activités.*

# ANNEXES 2



# ETAPLES

## Les Abattoirs



**BKCO**  
GROUPEMENT  
D'ENTREPRISES  
NORMANDES

# Introduction : Présentation de Béca Côte d'Opale

- **Béca Côte d'Opale SAS** est un acteur majeur de la restauration rapide dans la région. Béca Côte d'Opale est une filiale à 70% du Groupe Campion et à 30% de Boréades Finances.

- **Le Groupe Campion :**

- **Martin Campion** — Président

- **Le Groupe Campion en chiffres :**

- **40M€ de CA**
- **550 à 650 salariés selon la saisonnalité**
- **>3M de clients servis par an**

- **Marques clés :**

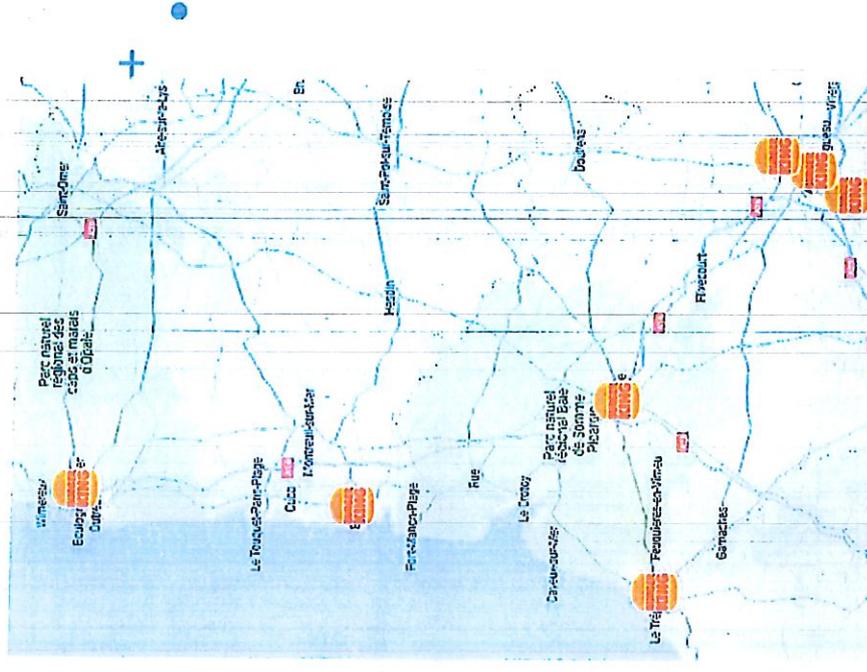
- Filiale Béca Côte d'Opale : Burger King
  - Filiale ITORI : Au Bureau  
Hippopotamus  
Volfonti  
Crêpe Touch
- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 7 établissements | 7 établissements |
| 2 établissements | 2 établissements |

**BKCO**

GROUPEMENT  
D'INTERET  
ECONOMIQUE

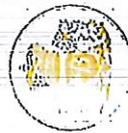
# Burger King sur la Côte d'Opale : Une expansion maîtrisée

- **Burger King Saint-Martin-Boulogne (2016)**
- **Burger King Berck (2017)**
- **Burger King Abbeville (2017)**
- **Burger King Amiens Sud (2019)**
- **Burger King Mers-les-Bains (2021)**
- **Burger King Amiens Nord (2021)**
- **Burger King Amiens Centre-Ville (2022)**





**CRÊPE Touch**  
RESTAURANTS



**AU BUREAU**

### Restaurants Thématiques

Le Groupe Campion ne se limite pas à Burger King et a su se diversifier avec 8 restaurants thématiques ouverts ces 5 dernières années au travers de sa filiale ITORI:

- **Au Bureau**
- **Abbeville (2020)**
- **Hippopotamus**
- **Amiens Sud (2022)**
- **Crêpe Touch**
- **Amiens Nord (2022)**

- **Crêpe Touch**
- **Apquelles (2023)**
- **Hippopotamus**
- **Morlaix (2023)**
- **Au Bureau Morlaix (2024)**

- **Volfoni Saint-Martin-Boulogne (2024)**
- **Volfoni Amiens Glisy (2025)**



# ÉTAPLES Les abattoirs

Une Opportunité de Développement et de  
Dynamisation Économique

**BKGO**

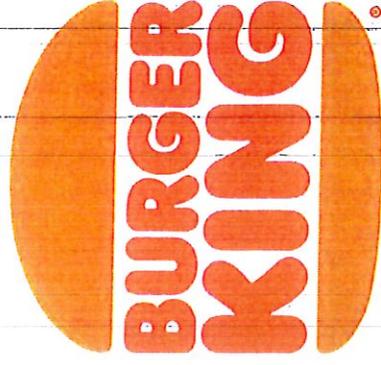
BOULEVARD  
D'ENTREPRISES  
PROSELYTANTES

# Présentation du projet

Implantation conjointe et raisonnée d'un Burger King et d'un complexe EverGo à Étapes.

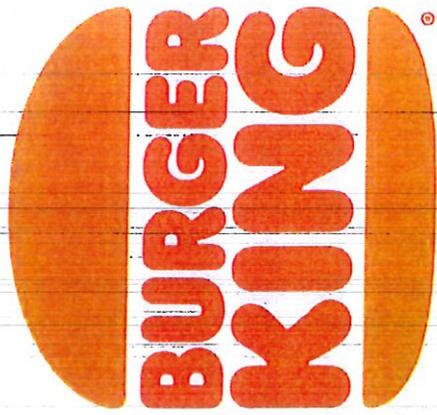
Un pôle attractif mêlant restauration, bien-être et loisirs, conçu pour :

- Répondre à la demande locale et touristique.
- Dynamiser la zone commerciale et offrir une expérience unique aux habitants.



**BKGO**

GROUPEMENT  
D'ENTREPRISES  
INDÉPENDANTES



Chiffre d'affaires estimé : 2,8M€



Création d'emplois locaux :

**40 emplois permanents, jusqu'à 65 en été, pour s'adapter à l'affluence touristique.**

**BKCO**

COOPÉRATIVE  
COMMERCE  
INDÉPENDANTS

# Burger King & EverGo

## Une Synergie Gagnante

### Pourquoi associer Burger King et EverGo ?

- **Un concept complémentaire** qui allie plaisir et bien-être, créant une offre diversifiée et attractive.
- **Un flux de visiteurs amplifié**: les clients d'un pôle alimentent naturellement l'autre.
- **Une meilleure expérience client** : offre de restauration rapide après le sport ou les loisirs.

### Un impact positif pour Étapes :

- **Création d'un nouveau pôle de vie locale.**
- **Valorisation de la zone avec une activité moderne et dynamique.**
- **Augmentation du flux commercial** dans la ville et renforcement de l'attractivité économique.

# Les Avantages pour la Ville d'Étapes

1

## Création d'emplois stables et accessibles

- Opportunités de formation et d'évolution interne (leaders, managers, directeurs).

2

## Attractivité économique et touristique :

- Un pôle qui attire à la fois les habitants et les visiteurs.
- Un levier pour booster le commerce local et l'offre de services.

4

## Accessibilité et infrastructures modernes :

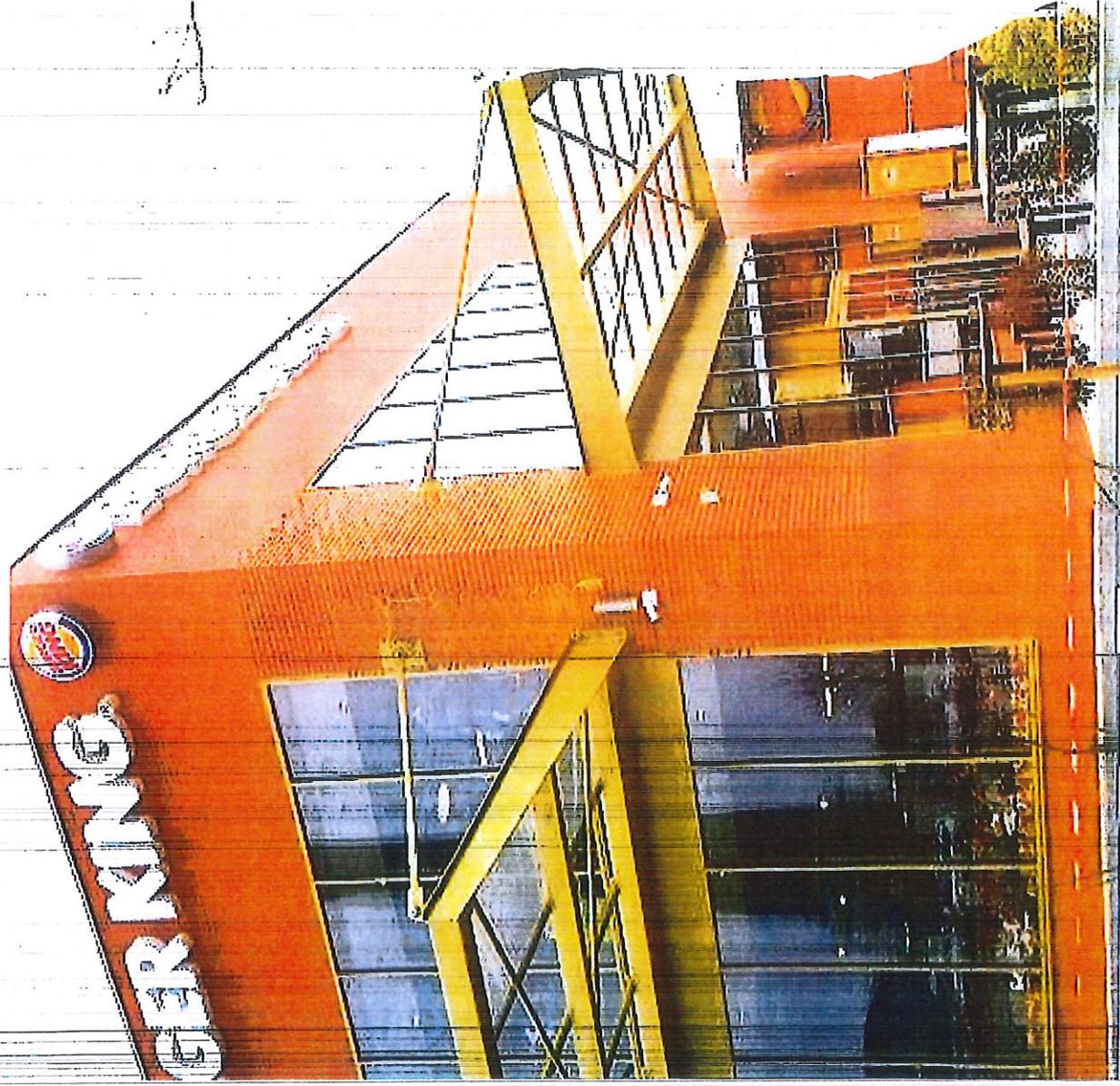
- Un site pensé pour fluidifier le trafic et le stationnement.
- Services innovants: Drive, Click & Collect, bornes digitales pour une expérience optimisée.

## Partenariats et implication locale :

- Collaboration avec des producteurs locaux pour certaines fournitures.
- Engagement dans la vie locale (emploi des jeunes, soutien aux événements).

**BKCO**

CHOIX DE  
SOLUTIONS  
ADAPTÉES

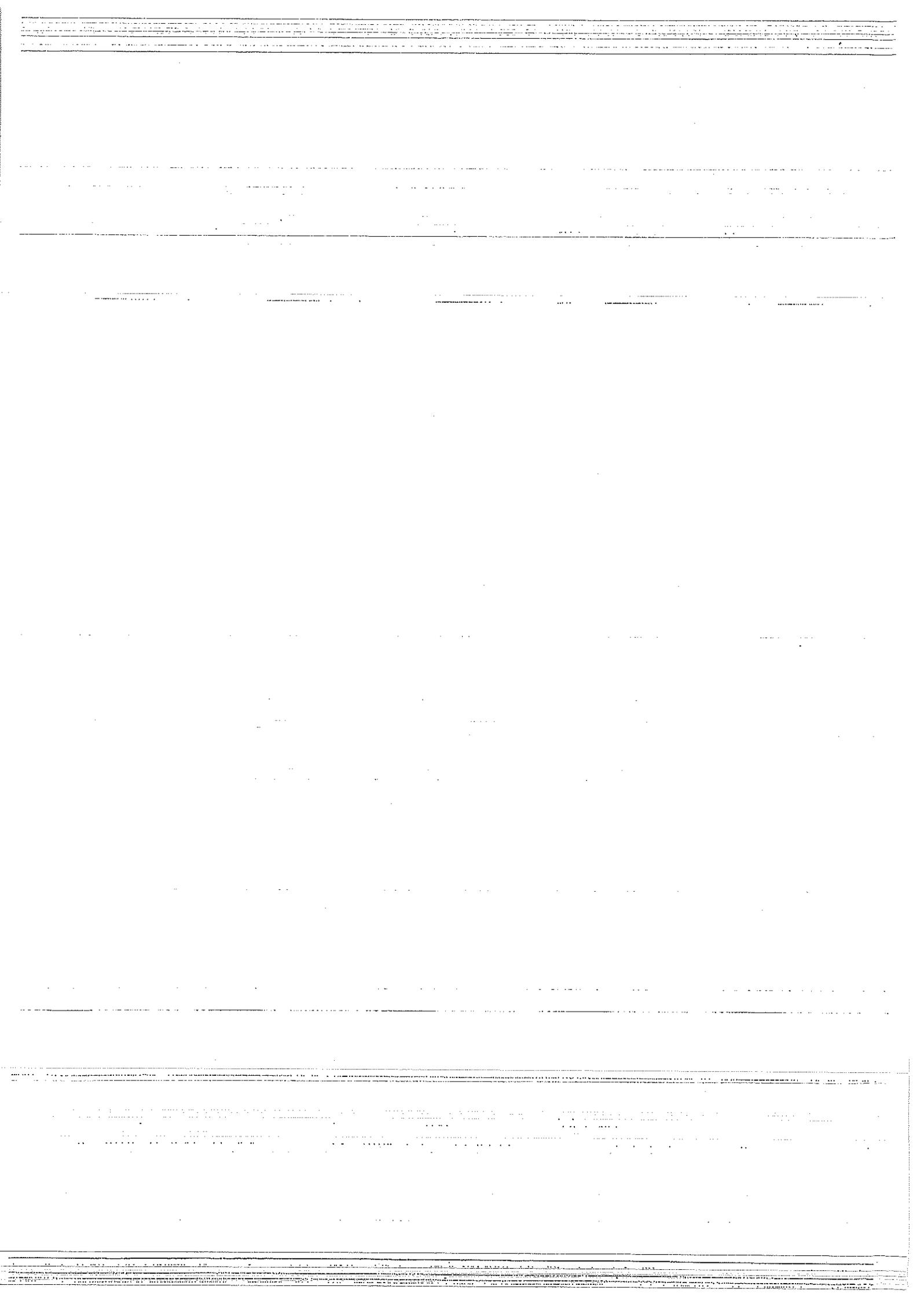


## **Conclusion : Un Projet Ambitieux et Réaliste**

- **Burger King & Ever Go ont l'expérience et l'expertise pour mener à bien ce projet.**
- **Une implantation stratégique qui renforce l'attractivité de la ville.**
- **Un impact positif sur l'emploi, l'économie locale et le dynamisme commercial.**
- **Un projet structurant pour faire d'Étapes un pôle de loisirs et de restauration incontournable.**

**BKCO**

BOULEVARD  
D'ÉTAPE  
N°1000000000



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 16/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

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

5 rue du Docteur Brassart  
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 23 68 00  
mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK  
Courriel : [sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 21 64 47 01  
Réf DS: 13999606  
Réf OSE 2023-62318-69749

Mairie de Étaples  
Place du Général de Gaulle  
62 630 ÉTAPLES

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

Nature du bien :	Terrain à bâtir « site des anciens abattoirs »
Adresse du bien :	Route d'Hilbert 62 630 ÉTAPLES
Valeur :	490 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

**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 - SERVICE CONSULTANT

Service consultant : Commune de ETAPLES

affaire suivie par : M Alexandre AGNÈS

## 2 - DATE

de consultation : 08/09/2023

de délai négocié :

de visite: 07/11/2023

de dossier en état : 13/11/2023

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La description du projet doit être systématique et une attention toute particulière doit y être apportée car celui-ci peut influencer fortement sur l'évaluation.

La commune d'Étaples souhaiterait vendre les parcelles AD n°23 et AD n°24 dans le cadre d'un appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). La procédure doit permettre de solliciter l'initiative privée pour favoriser l'émergence de projets dans lesquels la commune trouve certes un intérêt, sans pour autant que le besoin soit parfaitement exprimé.

Les parcelles sont aujourd'hui libres de toute construction, le coût de démolition des bâtiments est de 153 000 €.

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

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

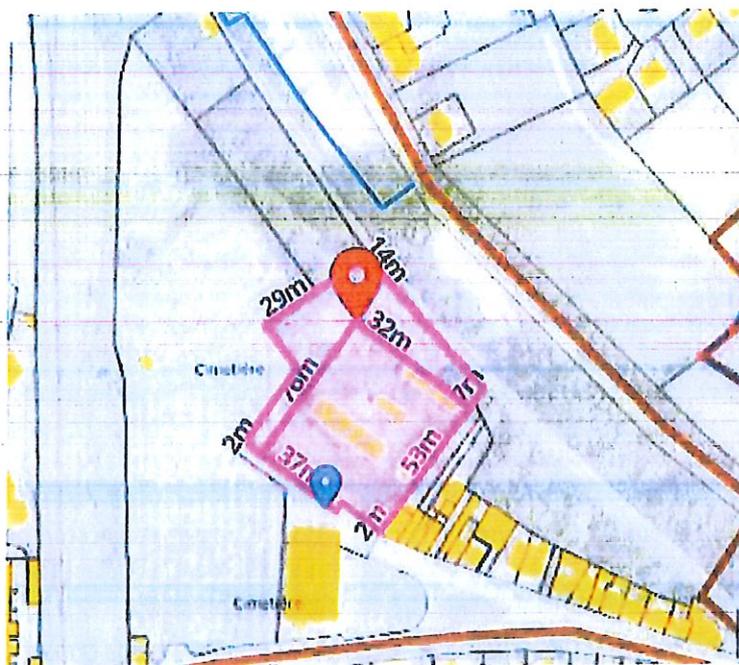
### 4.1. Situation générale

Proximité immédiate du cimetière

### 4.2. Situation particulière – environnement – accessibilité – voirie et réseau

Accès unique et limité à l'emprise foncière. Voie de chemin de fer et antenne relais en fond de parcelle.

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Etaples	AD 23	Route d'Hilbert	5 026 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir
Etaples	AD 24	Route d'Hilbert	3 043 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir
			8 069 m <sup>2</sup>	



### 4.4. Descriptif

Terrain avec belle façade sur rue de 70 m et une profondeur de 80 m environ. Présence de gravats sur le terrain suite à la démolition des anciens bâtiments. Un seul accès pour desservir l'emprise foncière.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Étaples

#### 5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Zone UCr du PLU d'Étaples : le secteur UC correspond à l'urbanisation "récente" de la commune au-delà du chemin de fer. Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal: restauration, services et commerces.

– Le secteur UCr vise à requalifier les abords de la route de Boulogne et le secteur de la Gare.

VRD : Oui

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

## 7.- MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée; puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Recherche de termes de comparaison de terrains de grande contenance sur un secteur élargi

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
108//AE/20//	BERCK	RTE NATIONALE 40	20/02/2023	3550	120 000	33,80 €
108//AR/262//	BERCK	PRES DE L EGLISE	21/09/2021	2941	117 000	39,78 €
108//AR/259//						
108//AR/263//	BERCK	PRES DE L EGLISE	02/11/2021	6007	225 000	37,46 €
108//AR/264//						
108//AR/260//						
108//AR/261//						
261//AB/49//	CUCQ	LE CHAMP CAPET	04/02/2022	6189	240 000	38,78 €
261//AB/50//	CUCQ	LE CHAMP CAPET	04/02/2022	5428	260 000	47,90 €
318//AD/259//	ETAPLES	LE QUARTIER DU CIMETIERE	02/12/2019	2959	172 462	58,28 €
					Moyenne	42,67 €
					Médiane	39,28 €

#### 8.1.2. Autres sources

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La superficie des terrains est comprise entre 2 941 m<sup>2</sup> et 6 189 m<sup>2</sup>.

Les termes de comparaison recensés correspondent essentiellement à des transactions réalisées dans le cadre de programmes immobiliers. La seule transaction observée sur Étapes en 2019 correspond au projet d'aménagement de la gare. (vente EPF)

Au cas particulier, aucun projet abouti n'est avancé par la commune d'Étapes qui souhaite réaliser dans un premier temps un appel à Manifestation d'Intérêt.

Compte tenu des coûts de démolition déjà supportées par la commune (153 000 €), il est proposé de partir sur une valeur d'au moins 60 €/m<sup>2</sup> pour valoriser l'emprise foncière.

Il s'ensuit l'estimation de 490 000 € HT (valeur arrondie).

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

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 **490 000 € (valeur arrondie)**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **441 000 €**.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## 12 - 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.

### **13 - 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.

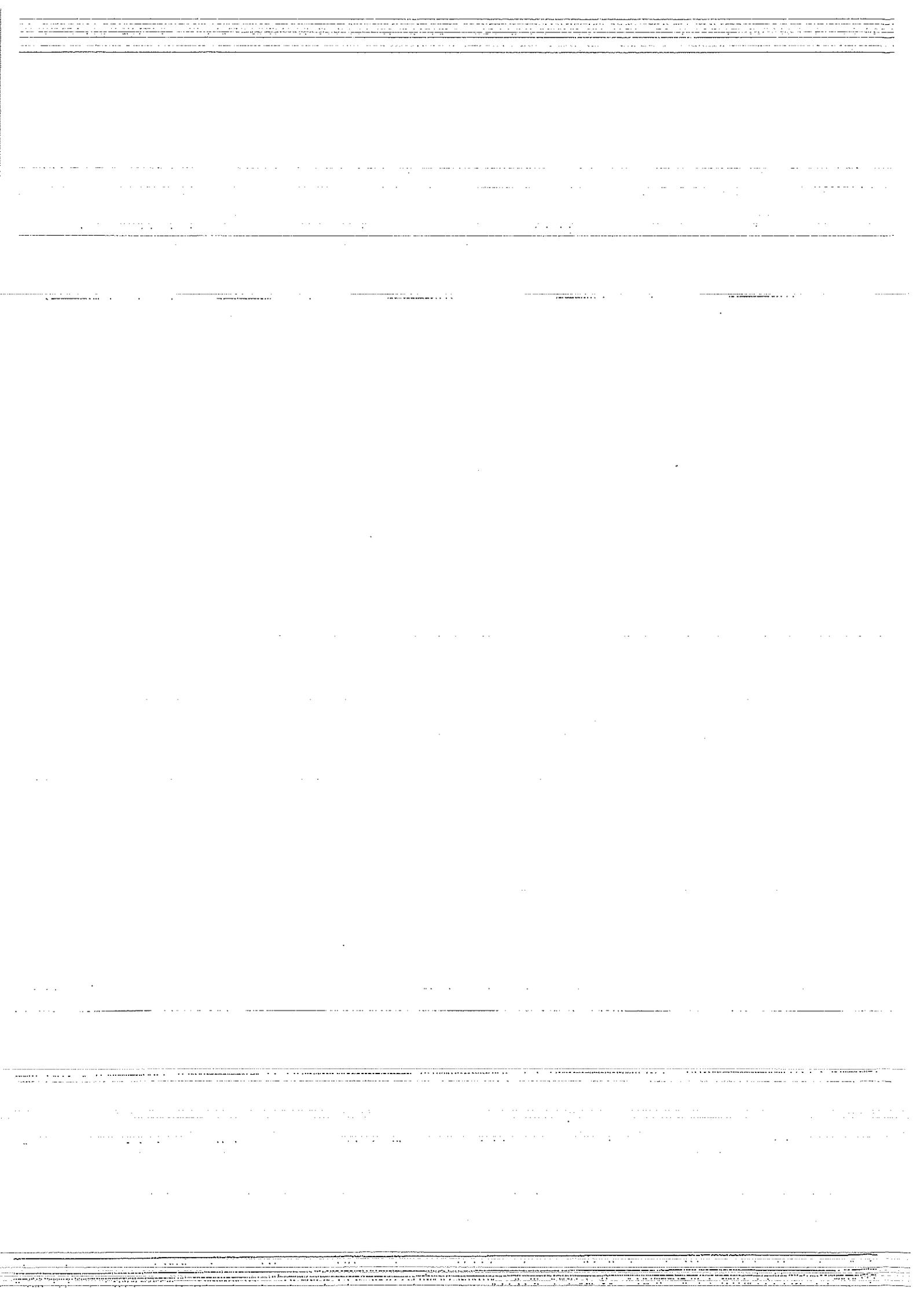
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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,



Sébastien PIECHOWIAK  
Inspecteur des Finances Publiques





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Délibération n°1 bis

Conseil Municipal du Mercredi 16 mars 2022

Direction Générale des Services

Domaine de compétence :

5.3 – Désignation de représentants

Le Mercredi Seize Mars deux mille vingt deux à 18 h 30, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en réunion publique, à la salle Pédagogique de Maréis, sous la présidence du Maire, Monsieur Philippe Fait.

Date de convocation :  
04/03/2022

Membres présents : 25 puis 23  
(Messieurs Grégory HURTREL et  
Jean-Pierre LAMOUR quittent  
l'assemblée à 20 h 05)

Membres ayant donné pouvoir :  
5 puis 6

Membre(s) excusé(s) : 0

Membre(s) non excusé(s) : 3

Nombre de votants : 30 puis 28

Affiché le 18/03/2022

**Présents :** Monsieur Philippe FAIT, Monsieur Bernard GHESELLE, Monsieur Sébastien BAILLET, Madame Maryse MAILLART, Monsieur Charles LANQUETIN, Madame Christelle BEURAIN, Madame Dominique ELSEAUX, Monsieur Franck TINDILLER, Monsieur Bernard WAUQUIER, **Adjoints,** Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Madame Marine NEMPONT, Madame Marie-Antoinette LISIK, Monsieur Gérard ANDRE, Madame Coralle PREUVOST, Monsieur Adrien BACLET, Madame Josiane BOUTOILLE, Madame Lyliane DUFOUR, Madame Andréa ÉLYSÉ, Monsieur Philippe RAMET, Monsieur Frédéric CADET, Madame Aurore WACOGNE, Monsieur René BONVOISIN, Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, **Conseillers municipaux.**

**Absents excusés ayant donné pouvoir :** Madame Nathalie TILLIER à Madame Aurore WACOGNE, Madame Sophie DENEUX à Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Madame Justine GOSSELIN à Madame Marine NEMPONT, Madame Caroline ROSSIGNOL à Madame Lyliane DUFOUR, Monsieur Grégory HURTREL (quitte l'assemblée à 20 h 05) à Monsieur René BONVOISIN et Madame Anne-Marie GOLDSTEIN à Monsieur Jean-Pierre LAMOUR.

**Absent (s) excusé (s) : 0**

**Absent (s) non excusé(s) :** Monsieur Maxime GUERVILLE, Monsieur Xavier BRASSART, Monsieur Jean-Paul HAGNERE.

**Votants :** 30 puis 28 (Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, détenteur du pouvoir de Madame Anne-Marie GOLDSTEIN, quitte l'assemblée à 20 h 05)

**Secrétaire de séance :** Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE

**Objet :** Création d'une commission municipale ayant en charge du suivi des « appels à projet ou manifestation d'intérêt (AMI)»

**Rapporteur :** Monsieur le Maire

**Synthèse de la délibération :**

Le conseil municipal est invité à se prononcer sur le projet de création d'une commission municipale ayant en charge du suivi des « appels à projet ou manifestation d'intérêt (AMI) » et à l'élection de ses membres

**VU** les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) ;

**VU** les dispositions du Code de la commande publique ;

**CONSIDERANT** le souhait de la Commune d'Étaples-sur-Mer de recourir, au titre de la mise en œuvre de ses politiques publiques, à la procédure d'appel à projet ou à manifestation d'intérêt permettant de faire appel à des porteurs de projets ;

**CONSIDERANT**, conformément aux dispositions de l'article L 2121-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, la possibilité offerte au conseil municipal de former, au cours de chaque séance, des commissions chargées d'étudier les questions soumises au conseil soit par l'administration, soit à l'initiative d'un de ses membres ;

**CONSIDERANT** la nécessité, en préalable de toute saisine du Conseil municipal, de soumettre à la question des élus, en concertation avec les services municipaux, tous projets d'appel à l'initiative privée pour la mise en œuvre des politiques publiques ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :**

- de créer une commission municipale ayant en charge du suivi des « appels à projet ou à manifestation d'intérêt (AMI) »
- de convenir de l'élection et la désignation des membres de la commission municipale ayant en charge l'étude et le suivi des « appels à projet ou à manifestation d'intérêt (AMI) »

Monsieur le Maire fait appel aux élus qui souhaitent faire partie de cette commission.

Les membres suivants feront partie de cette commission :

- Monsieur Philippe FAIT,
- Monsieur Bernard WAUQUIER,
- Monsieur Franck TINDILLER,
- Madame Aurore WACOGNE,
- Monsieur Philippe RAMET,
- Madame Dominique DELSAUX,
- Madame Marline NEMPONT,
- Monsieur Gérard ANDRÉ,
- Madame Andréa ÉLYSÉ

**La délibération est adoptée par 30 voix pour.**

Vu pour être affiché le 18 Mars 2022 conformément aux prescriptions de l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire

Philippe FAIT

Les présentes délibérations peuvent faire l'objet dans les deux mois suivant leur publication

d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire  
d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille.



Délibération n° 27

Conseil Municipal du Lundi 16 décembre 2024

Service Urbanisme

Domaine de compétence :

1.5 - Protocole d'accord

Le Lundi Seize Décembre deux mille vingt quatre à 18 h 30, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en réunion publique, à la salle de la Corderie, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Date de convocation :  
06/12/2024

Membres présents : 22 puis 21 (Mr HURTREL Grégory quitte la séance à 20 h 20)

Membres ayant donné pouvoir : 4 puis 5

Membre(s) excusé(s) : 0

Membre(s) non excusé(s) : 7

Nombre de votants : 26

Affiché le 19/12/2024

**Présents :** Monsieur Franck TINDILLER, Monsieur Bernard GHESELLE, Madame Nathalie TILLIER, Monsieur Charles LANQUETIN, Madame Christelle BEAURAIN, Monsieur Sébastien BAILLET, Madame Maryse MAILLART, Monsieur Bernard WAUQUIER, **Adjoints**, Monsieur Gérard ANDRE, Madame Lylane DUFOUR, Madame Aurore WACOGNE, Monsieur Philippe RAMET, Madame Marie-Antoinette LISIK, Madame Laurence PLAISANT, Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Madame Coralie PREUVOST, Monsieur Adrien BACLET, Monsieur René BONVOISIN, Madame Andréa ÉLYSÉ, Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Grégory HURTREL, Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, **Conseillers municipaux.**

**Absents excusés ayant donné pouvoir :** Madame Dominique DELSEAUX à Madame Maryse MAILLART, Monsieur Frédéric CADET à Monsieur Franck TINDILLER, Madame Joslane BOUTOILLE à Madame Christelle BEAURAIN, Madame Sophie DENEUX à Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Grégory HURTREL à Monsieur Adrien BACLET (à compter de 20 h 20).

**Absent (s) excusé (s) : 0**

**Absent (s) non excusé(s) :** Madame Marine NEMPONT, Madame Caroline ROSSIGNOL, Madame Justine GOSSELIN, Monsieur Maxime GUERVILLE, Madame Anne-Marie GOLDSTEIN, Monsieur Jean-Paul HAGNÉRE et Monsieur Xavier BRASSART.

**Votants : 26**

**Secrétaire de séance :** Madame Marie-Antoinette LISIK

**Objet :** Lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) sur le site communal dit « des Abattoirs » au 5 Route d'Hilbert. Cette procédure a vocation à permettre la formulation chiffrée de projets privés, mais dans un cadre de développement défini par la collectivité.

**Rapporteur :** Mme Maryse MAILLART, Adjointe.

**Synthèse de la délibération :**

Le Conseil municipal est invité à se prononcer dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt pour la cession à titre onéreux de l'unité foncière communale de 1,2 ha au 5 route d'Hilbert appelé « terrains des ex-Abattoirs ».

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code général de la propriété des personnes publiques,

**VU** la propriété communale et sa traçabilité établie au travers des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 1950 portant création du Syndicat intercommunal pour la création de l'abattoir ;

et du 6 juillet 2001 portant dissolution du Syndicat et répartissant les charges et recettes ;

**VU** l'avis favorable de la commission n°4 «Équiper durablement la ville d'Etaples-sur-mer» en date du 3 octobre 2024 et la finalisation du document lors de la Commission ad hoc du 30 octobre 2024,

**VU** le document de consultation AMI Développement Urbain – « Terrains des ex-Abattoirs » ; joint en annexe 1, finalisé par la Commission ad hoc du 30 octobre 2024,

**CONSIDERANT** que la ville d'Etaples-sur-mer souhaite renforcer le centre-ville et qu'au regard de la rareté du foncier, ces terrains constituent un ensemble conséquent à valoriser ;

**CONSIDERANT** la procédure d'AMI qui autorise ces consultations à titre gratuit et sans engagement ferme de la collectivité dans les suites à donner ;

**CONSIDERANT** que ces terrains sont désaffectés de tout usage public depuis 2001 et qu'il a été procédé à la démolition des derniers bâtiments en 2023 ;

**CONSIDERANT** que, cependant, il conviendra de procéder au déclassement du domaine communal avant toute cession ;

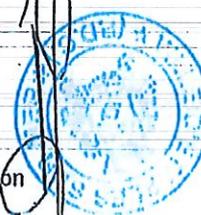
**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :**

- D'approuver cet Appel à Manifestation d'intérêt tel que joint en annexe et son calendrier de mise en œuvre ;
- D'autoriser M. le Maire à lancer cet AMI de manière large à compter du 2 janvier 2025 et jusqu'au 17 février 2025 et à organiser les visites du site prévues et les étapes de sélection prévues, en vue de recueillir toutes les participations recevables de projets privés.
- D'autoriser M. le Maire à négocier avec un opérateur choisi à l'issue des procédures de sélection préalables.
- D'autoriser M. le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**La délibération est adoptée par 25 voix pour et 1 abstention.**

Vu pour être affiché le 19 décembre 2024 conformément aux prescriptions de l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire  
Franck TINDILLER



Les présentes délibérations peuvent faire l'objet dans les deux mois suivant leur publication  
d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire  
d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille.