

Séance du 17 décembre 2019 - 18h00

Délibération N°2019/109

Date de convocation : 03 décembre 2019

Nombre de conseillers en exercice : 74

Avesnes-Les-Aubert
Bazuel
Beaumont-en-Cis
Beauvois-en-Cis
Bertry
Béthencourt
Béviliers
Boussières-en-Cis
Briastre
Busigny
Carnières
Catillon-sur-Sambre
Cattenières
Caudry
Caulery
Clary
Dehéries
Élincourt
Estourmel
Fontaine-au-Pire
Haucourt-en-Cis
Honnechy
Inchy
La Groise
Le Cateau-Cambrésis
Le Pommereuil
Ligny-en-Cis
Malincourt
Maretz
Maurois
Mazinghen
Montay
Montigny-en-Cis
Neuvilly
Ors
Quiévy
Rejet-de-Beaulieu
Reumont
Saint-Aubert
Saint-Benin
Saint-Hilaire-Lez-Cambrai
Saint-Souplet-Escaufourt
Saint-Vaast-en-Cis
Troisvilles
Villers-Outréaux
Walincourt-Selvigny

L'an deux mille dix-neuf, le 17 décembre 2019 à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis se sont réunis à la Maison Familiale Rurale du Cateau-Cambrésis, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis.

Etaient présents (57 titulaires - 1 suppléant) :

Vincent WAXIN	Jean-Félix MACAREZ	Hubert DEJARDIN
Yannick HERBET	Jacques OLIVIER	Nathalie GAVE
Christian PAYEN	Pierre-Henri DUDANT	Laurent LOIGNON
Jean-Pierre THIEULEUX	Christian PECQUEUX	Thierry WALEMME (S)
Francis LEBLON	Dominique LAMOURET	Alban BAJODEK
Didier BONIFACE	Frédéric BRICOUT	Denis COLLIN
Régine DHOLLANDE	Anne-Sophie MERY-DUEZ	Bernard POULAIN
Liliane RICHOMME	Alain RIQUET	Francis STOCLET
Martine THUILLIEZ	Alain GOETGHELUCK	Gilles PELLETIER
Pierre LAUDE	Bernard PLET	Jean-Claude GERARD
Patrice BONIFACE	Bertrand LEFEBVRE	Jean-Louis CAUDRELIER
Charles BLANGIS	Laurent COULON	Annie DORLOT
Bruno MANNEL	Joseph MODARELLI	Isabelle PIERARD
Serge SIMEON	Pascal FOULON	Marc PLATEAU
Pascal COQUELLE	Michel HENNEQUART	Laurence RIBES
Didier BLEUSE	Daniel BLAIRON	Augustine NOIRMAIN
Jean-Pierre RICHEL	Daniel CATTIAUX	Véronique NICAISE
Henri QUONIOU	Stéphane JUMEAUX	Pascal ROELS
Jean-Paul CAILLIEZ	Axelle DOERLER	Daniel FIEVET
Chantal WAYEMBERGE-MAILLY		

Membres excusés (2) :

Marie-Lise MARLIOT, Francis GOURAUD

Membres absents (7) :

Denise LESAGE, Brigitte ROLAND-BEC, Sandrine TRIOUX, Gérard TAISNE, Karine ELOIR, Marc DUFRENNE, Pascal LEVEQUE

Membres ayant donné procuration (8) :

Alexandre BASQUIN à Vincent WAXIN, Virginie LE BERRIGAUD à Yannick HERBET, Agnès BERANGER à Frédéric BRICOUT, Brigitte PRUVOT à Liliane RICHOMME, Pierre LEVEQUE à Martine THUILLIEZ, Janine TOURAINNE à Pascal FOULON, Jacky DUMINY à Michel HENNEQUART, Maurice DEFAUX à Daniel CATTIAUX

Madame Laurence RIBES est élue secrétaire de séance.

Délibération n°2019/109 : Portant approbation de la vente de terrains à Beauvois-en-Cambrésis par l'Établissement Public Foncier (EPF) au profit du promoteur immobilier TAGERIM

Monsieur le Président expose :

Le 19 septembre 2011, puis renouvelée le 23 août 2016, fut signée une convention entre la Communauté de Communes du Caudrésis-Catésis et l'Établissement Public Foncier concernant une friche industrielle sur la Commune de Beauvois-en-Cambrésis.

Le site est une ancienne fabrique de textile synthétique de 1870 qui s'étend sur 9 242 m² en plein cœur de la commune. La propriété comprend également un vaste parking au nord et un ancien puits aujourd'hui réserve incendie à l'est (plan joint).

Il est rappelé que la Communauté a d'abord cherché à réhabiliter le site pour y créer des cellules à vocation artisanales. Pour ce faire, elle a réalisé une étude de faisabilité en 2014 qui a montré que l'état du bâti impliquait un coût d'investissement trop élevé.

Le site « LESTRA » est aujourd'hui fortement dégradé, dangereux et connaît des cas de vandalisme réguliers. Il est donc voué à la démolition à court terme.

L'EPF a d'ores et déjà fait l'acquisition de l'ensemble immobilier et prévoit un commencement de travaux de démolition en janvier 2020.

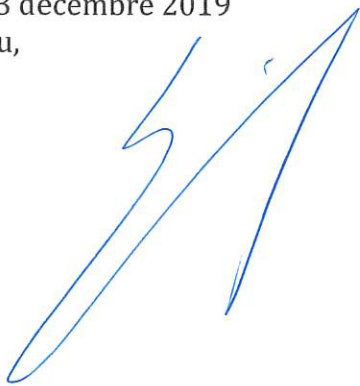
La Communauté s'est engagée à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard dans un délai de cinq ans à compter de la date de signature de la convention, soit au plus tard le 29 août 2021.

En parallèle, le promoteur immobilier TAGERIM, a manifesté son intérêt à acquérir le futur terrain nu afin d'y construire un ensemble immobilier sous la forme de béguinage à destination des seniors, comprenant une quarantaine de logements (plan joint).

Il est proposé au Conseil Communautaire d'accepter le principe de vente de ces terrains par l'EPF au promoteur TAGERIM pour la réalisation de son projet de béguinage.

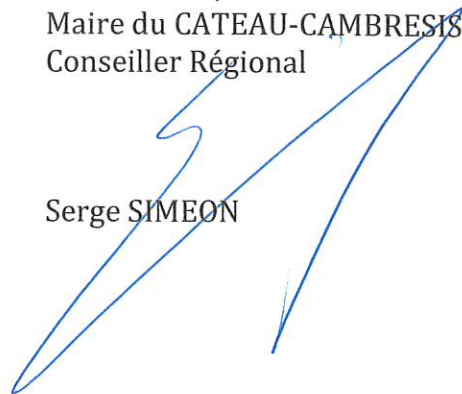
ADOpte A L'UNANIMITE

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de l'envoi en Sous-Préfecture
Le 23 décembre 2019 et de la publication le
23 décembre 2019
Vu,



Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 059-200030633-20191217-2019_109-DE
Beauv... 23 décembre 2019

Le Président,
Maire du CATEAU-CAMBRESIS
Conseiller Régional



Serge SIMEON

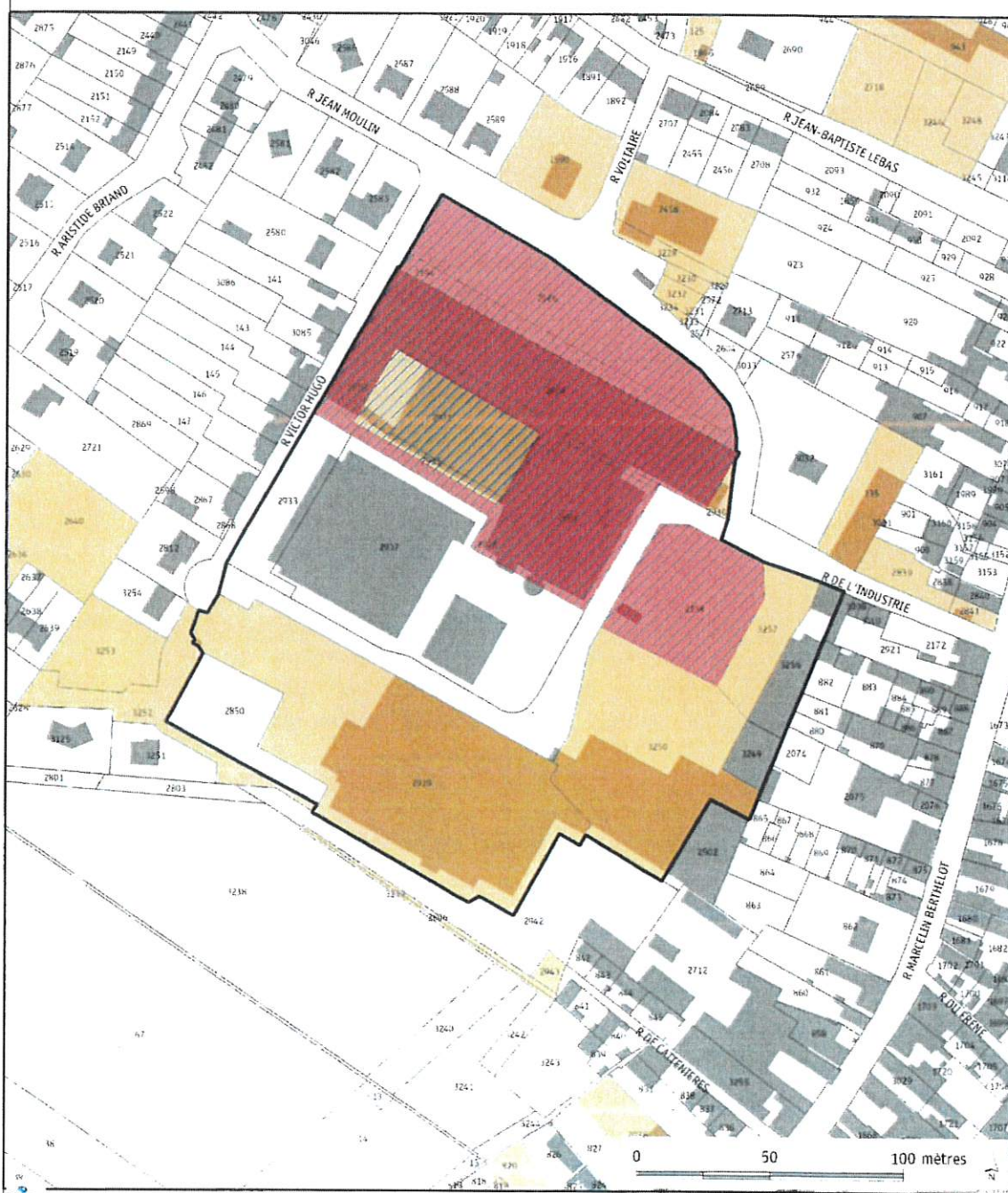
IMPORTANT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Conformément à l'article R421 - 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.

Annexe 2019/109 :

Plan du site, rue de l'industrie, Beauvois-en-Cambresis ; Plan du projet de béguinage ; Articles 11, 12 et 13 de la convention

Communauté de communes du Caudrésis et du Catésis
Beauvois-en-Cambresis - Rue de l'industrie
Extrait cadastral



Périmètre de projet et d'intervention de l'EPF



Foncier acquis par l'EPF



Périmètre de travaux par l'EPF



Foncier maîtrisé par la collectivité

CA2C/EPF

Envoyé en préfecture le 23/12/2019

Reçu en préfecture le 23/12/2019

Affiché le

SLO

ID : 059-200030633-20191217-2019_109-DE

VILLE de BEAUVOIS EN CAMBRESIS
BEGUINAGE 43 logements + 1 logement de fonction T3
17 T3 - 26 T2

1 pki/lot
Surface voiries 951 m²
Espaces verts 4660 m²
Pavages 646 m²
Cheminement piétons 367 m²



TAGERIM
PROMOTION
ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE
KVDS

16/04/2019

Maître d'ouvrage: TAGERIM PROMOTION
Objet: BEGUINAGE
VILLE DE BEAUVOIS EN CAMBRESIS
PLAN MASSE
Pièce: ATELIER KVDS
Maître d'Oeuvre: PARC EUROPE-340/11 AVENUE DE LA MARNE
59700 MARCQ-EN-BAROEUL 03.20.89.39.80/contact@kvds.fr

1/500



DOSSIER

ESQUISSE	
AP	
APD	
PC	
PRO	
DCE	

LA CESSION

Article 11 – Engagement de la communauté, fin du portage foncier par l'EPF

La communauté s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens mis par l'EPF au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature de la présente convention, soit le 29.09.2021.

La cession peut faire l'objet d'un compromis de vente préalable.

La cession des biens se fait par défaut au profit de la communauté signataire de la convention nationale.

La cession, à la demande de la communauté, à toute autre personne physique ou morale fait l'objet d'une délibération de la communauté. Cette dernière intervient à l'acte si la vente se réalise dans le cadre de l'un des dispositifs d'aide mis en place par l'EPF (cf. annexe).

Dans le cas d'une cession au profit d'un aménageur, opérateur du projet d'aménagement de la communauté, la communauté aura au préalable satisfait aux obligations de mise en concurrence si nécessaire.

La cession peut intervenir, pour tout ou partie, avant le terme des 5 ans si la communauté en fait la demande.

Dans tous les cas, la cession doit être finalisée avant la mise en service et/ou l'ouverture au public des bâtiments et des espaces aménagés ou restaurés.

A titre exceptionnel, l'EPF peut consentir des cessions aux riverains de l'opération, après consultation des Domaines, pour les biens ou parties de biens qui ne seront pas nécessaires à la réalisation du projet. Cette cession fait l'objet au préalable d'une délibération de la communauté.

Article 12 – Formation du prix de cession

Par défaut, la cession se fait au prix de revient du portage foncier auquel s'ajoute, le cas échéant, la contribution de la communauté au financement des travaux de finalisation et/ou de rénovation réalisés par l'EPF.

Le prix de revient du portage foncier par l'EPF est égal à la somme HT :

- . des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droit, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
- . des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage...),
- . des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF, dont sont déduits les produits perçus par l'EPF.

Lorsque l'EPF réalise des travaux de finalisation, un complément de prix égal à la contribution HT de la communauté au financement de ces travaux est dû par la communauté ou par le tiers acquéreur du foncier si la communauté le décide.

Le prix de revient et son complément sont grevés de TVA au taux en vigueur au moment de la cession. S'agissant d'une livraison de bien, la TVA est exigible en totalité à la livraison, soit en principe au jour de l'acte.

En cas de cession à un tiers sous prise en charge de la contribution de la communauté ou financement des travaux de finalisation par ce même tiers, cette contribution versée à l'EPF s'assimile nécessairement à une subvention et n'entre pas dans l'assiette de calcul du prix de cession. Cette subvention n'entre donc pas dans le champ d'application de la TVA (en l'absence de contrepartie et de lien direct) et ne s'assimile pas non plus en un complément du prix de cession, lorsqu'elle ne permet pas au tiers acquéreur de payer un prix inférieur au prix du marché, matérialisé par l'estimation des domaines ou cas d'espèce (cf § 7 et 8 du B013 A-7-06 du 16 juin 2006).

Si la subvention permet au tiers acquéreur de payer un prix inférieur au prix de marché (matérialisé par l'estimation des domaines s'il y a lieu), cette subvention s'analyse en une subvention complément de prix qui s'entend alors d'un montant HT majoré de la TVA au taux en vigueur.

Minoration du prix de cession

L'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si l'opération est éligible à l'un des dispositifs d'aide mis en place au titre du PPI 2015-2019 selon les conditions figurant à l'annexe 2.

Article 13 – Paiement du prix de cession

Le paiement du prix se fait au moment de la cession, soit au plus tard le 29.09.2021.

La communauté s'engage à payer au profit de l'EPF l'ensemble de ses contributions dans un délai maximum de 60 jours à compter de la signature de l'acte ou, le cas échéant, de la réception dans ses services des appels de fonds.

Des frais complémentaires postérieurs à la cession pourront le cas échéant être réclamés après fixation du prix et cession (provision d'impôts fonciers, frais de publication d'acte...).

En cas de non-respect de ce délai, la communauté est tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date de laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

Les conditions de paiement sont mentionnées dans l'acte de cession (modalités et calendrier de paiement).

Un étalement du paiement du prix peut être consenti sur demande écrite et motivée de la communauté. L'EPF examine la possibilité d'accorder cet étalement au regard de la situation financière de la communauté et du projet qu'elle porte (complexité, envergure, phasage). Pour les actes de cession supérieurs à 5 M€ HT, la décision est soumise à délibération du conseil d'administration de l'EPF. La revente par la communauté du foncier concerné met fin à l'étalement de paiement consenti.

Si la communauté désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci, à l'exception des collectivités locales, sont redevables, au moment de la cession, de 100% du prix de cession tel que défini précédemment.

Aucun étalement de paiement du prix n'est consenti dans le cas d'une cession qui se réalise dans le cadre d'un dispositif d'aide de l'EPF.