

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 13 décembre 2021 – 18h00

Délibération n°2021/114

Date de convocation : 3 décembre 2021

Nombre de conseillers en exercice : 74

L'an deux mille vingt et un, le treize décembre à dix-huit heures, les membres du conseil de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis se sont réunis à la salle des fêtes de Busigny, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis.

Étaient présents (54 titulaires et 1 suppléant) :

BASQUIN Alexandre, MACAREZ Jean-Félix, BACCOUT Fabrice, HERBET Yannick, MÉRESSE DELSARTE Virginie, OLIVIER Jacques, SOUPLY Paul, DUDANT Pierre-Henri, MOEUR Sébastien, MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, LEDUC Brigitte, FORRIERES Daniel, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, POULAIN Bernard, PRUVOT Brigitte, RICHOMME Liliane, TRIUX COURBET Sandrine, GOETGHELUCK Alain, DÉPREZ Marie-Josée, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, PLET Bernard, LEFEBVRE Bertrand, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, DAVOINE Matthieu, MANESSE Joëlle, MODARELLI Joseph, PLATEAUX Stéphanie, PORCHERET Didier, SIMEON Serge, LEONARD Julien, MERIAUX Christelle, KEHL Didier, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, GOUVART Michel (S), HAVART Ludovic, VILLAIN Bruno, HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, QUONIOU Henri, JUMEAUX Stéphane, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice, MAILLY Chantal, MÉLI Jérôme

Membres excusés (3) :

DOYER Claude, BONIFACE Patrice, PLATEAU Marc

Membres absents (4) :

WAXIN Vincent, LOIGNON Laurent, GERARD Jean-Claude, BASQUIN Etienne

Membres ayant donné procuration (12) :

PORTIER Carole à BASQUIN Alexandre, GAVE Nathalie à OLIVIER Jacques, BALÉDENT Matthieu à RICHOMME Liliane, BERANGER Agnès à BRICOUT Frédéric, COLLIN Denis à POULAIN Bernard, HISBERGUE Antoine à BONIFACE Didier, MATON Audrey à PRUVOT Brigitte, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie à BRICOUT Frédéric, RIQUET Alain à RICHOMME Liliane, THUILLEZ Martine à POULAIN Bernard, PAQUET Pascal à DEMADE Aymeric, RICHEZ Jean-Pierre à QUONIOU Henri

Monsieur RICHARD Jérémy est élu secrétaire de séance.

Avesnes-Les-Aubert
Bazuel
Beaumont-en-Cis
Beauvois-en-Cis
Bertry
Béthencourt
Béviliers
Boussières-en-Cis
Briastre
Busigny
Carnières
Catillon-sur-Sambre
Cattenières
Caudry
Caullery
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
Mazinghien
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

Délibération n°2021/114 : Portant autorisation de vente du bâtiment de la Brasserie Historique du Cateau-Cambrésis

La Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis (CA2C) est propriétaire d'un ensemble immobilier, sur la commune du CATEAU-CAMBRESIS, 16 rue du Marché aux Chevaux, parcelles cadastrées AE 377 (9 ares 55 ca), AE 1032 (2 ares 41 ca), AE 1033 (12 ares 17 ca).

Le bâtiment à usage industriel et commercial est situé au cœur de la commune du Cateau-Cambrésis. Ce site comprend une entrée avec porche donnant sur une grande cour pavée avec sur la droite le bâtiment principal (en façade sur la rue du Marché aux Chevaux) à usage de brasserie et de restaurant et sur la gauche un bâtiment vétuste à rénover occupés (bail commercial) par la SAS « BRASSERIE ARTISANALE DU CATEAU-CAMBRESIS » dirigée par Monsieur BUTEZ.

L'ensemble du site est classé à l'inventaire général des Monuments Historiques. Il correspond à l'ancienne abbaye « Saint-André ».

➤ **Bâtiment principal (brasserie/restaurant)**

Le bâtiment principal (construction 1913 sur 5 niveaux et sous-sol) correspond à l'ancien atelier de production (cycle de production en cascade dont la majeure partie des machines se trouvent encore sur place).

Bâtiment en briques avec couvertures en tuiles élevé sur cave comprenant un rez-de-chaussée et quatre niveaux pour la tourelle centrale et la cheminée industrielle. Murs très épais, renfort constructions avec présence de poteaux métalliques. Sol : carrelage, tomettes terres cuites, parquet. Plafond : voûtes en briques. Chauffage par aérothermes.

Sous-sol : cuves et process de fabrication de la bière artisanale, stockage matières premières et produits finis ; rez-de-chaussée : grand hall ouvert, bar, cuves en cuivre de fermentation, ancienne cheminée industrielle, salle de restaurant, cuisine restauration, sanitaires ; 1^{er} étage: salle de restaurant, bar ; 2^e étage : grenier de stockage (partie sous toiture, charpente bois), équipements techniques, bureaux sur la partie centrale, accessibles par passerelle métallique ; 3^e étage : équipements techniques situés sur la partie centrale, accessibles par passerelle métallique ; 4^e étage : équipements techniques situés sur la partie centrale, accessibles par passerelle métallique.

➤ **Dépendance**

Bâtiment en briques sur deux niveaux avec cave. La toiture, revêtement tôles bac-acier vient d'être remplacée. D'importants travaux de rénovation doivent être entrepris pour aménager le bâtiment.

Un jardin est aménagé sur le côté du bâtiment principal (parcelle cadastrée AE 377).

Par délibération n° 2021/95, du 08 octobre 2021, le Conseil Communautaire a autorisé l'évaluation et la mise en vente de cet ensemble immobilier.

L'ensemble a été estimé, le 22 octobre 2021, 345 000 €, par le service des domaines, avec une marge de négociation de 10 %.

Par courrier daté du 16 novembre 2021, la société SAS BRASSERIE ARTISANALE DU CATEAU-CAMBRESIS, dirigée par Monsieur BUTEZ, actuellement locataire, par bail commercial à échéance au 31 décembre 2021, du bâtiment objet du projet de cession, a manifesté son intérêt pour l'acquisition de ce bâtiment moyennant un prix de cession à hauteur de 250 000 €.

Considérant l'impossibilité de modification de destination du bâtiment,

Considérant le fait que le locataire actuel est propriétaire de l'ensemble du reste du site, le développe et l'aménage,

Considérant la charge à supporter par la CA2C, dont la taxe foncière et les éventuels travaux,

Considérant la sauvegarde et la création d'emplois engendrées par le projet de l'entreprise,

Considérant le réel atout touristique que représente l'exploitation et le développement de la Brasserie pour le territoire,

Vu l'avis des domaines sur la valeur vénale du bâtiment situé au 20 rue de l'industrie 59157 Beauvois-en-Cambrésis, annexé à la présente délibération,

Vu la délibération 2021/95 du 08 octobre 2021 portant autorisation de mise en vente de ce bâtiment,

Vu la proposition de l'entreprise d'acquérir le bâtiment pour un montant de 250 000€, annexée à la présente délibération,

Vu l'article l1511-3 du code général des collectivités territoriales disposant que « les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre sont seuls compétents pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles. Ces aides revêtent la forme de subventions, de rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés, de prêts, d'avances remboursables ou de crédit-bail à des conditions plus favorables que celles du marché. »,

Vu le prix de l'avis des domaines à hauteur de 310 500 € (345000-10%), l'entreprise bénéficie d'une aide à l'immobilier d'entreprise sous forme de rabais du prix de vente à hauteur de 60 500 €, aucune autre forme d'aide ne pourra lui être accordée par la CA2C,

Il est proposé au Conseil communautaire de :

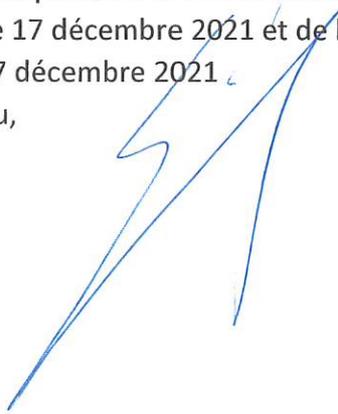
- **Vendre le bâtiment, à l'entreprise pour un montant de 250 000 € ;**
- **Autoriser Monsieur le Président à signer tout document nécessaire à la vente dudit bâtiment, dont son compromis et acte de vente.**

Documents annexés :

- *Avis des domaines*
- *Proposition d'achat de la société SAS BRASSERIE ARTISANALE DU CATEAU-CAMBRÉSIS*

Adoptée à l'unanimité

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de l'envoi en Sous-Préfecture
Le 17 décembre 2021 et de la publication le
17 décembre 2021
Vu,



Pour expédition conforme
Beauvois-en-Cis, le 17 décembre 2021

Le Président de séance,
Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS
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.

Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

Affiché le

SLOW

ID : 059-200030633-20211213-2021_114-DE


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7300-SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques
des Hauts-de-France et du Département du Nord
82 avenue Kennedy – BP 70689
59033 LILLE Cedex
Téléphone : 03 20 62 42 42
Mél. : drfip59@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Etienne BRICOUT
Téléphone : 03 20 62 80 20 / 06 11 01 04 12
Mél. : drfip59.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS 5966414 2021-59136-71762

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU CAUDRÉSIS-CATÉSIS « CA2C »
RD 643 ZA LE BOUT DES 19
59157 BEAUVOIS EN CAMBRÉSIS

Lille, le 22/10/2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : **BRASSERIE HISTORIQUE DE L'ABBAYE / RESTAURANT**
Parcelles cadastrées **AE 377, AE 1032 et AE 1033 (24 ares 13 ca)**

ADRESSE DU BIEN : **16 RUE DU MARCHÉ AUX CHEVAUX 59 LE CATEAU-CAMBRESIS**

VALEUR VÉNALE : **345.000 € (MARGE DE NÉGOCIATION DE 10%)**

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1. Service consultant : **COMMUNE D'AGGLOMÉRATION CAUDRESIS CATESIS (« CA2C »)**

Affaire suivie par : **Monsieur Yann BONNAIRE**

2. Date de consultation : **27/09/2021**
Date de réception : **27/09/2021**
Date de visite : **12/10/2021**
Date de constitution du dossier « en état » : **12/10/2021**

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un ensemble immobilier comprenant une brasserie (avec un restaurant) et des dépendances situé à LE CATEAU-CAMBRESIS, 16 rue du Marché aux Chevaux, parcelles cadastrées AE 377, AE 1032 et AE 1033, dans le cadre d'un projet de cession à l'amiable par la Communauté d'Agglomération du Caudrésis Catésis, propriétaire au locataire actuel, la SAS « BRASSERIE ARTISANALE DU CATEAU-CAMBRESIS ».

Code général des collectivités territoriales : articles L 2241-1, L 2411-1 à L 2411-19, L 3213-2, L 4221-4, L 5211-37, L 5722-3 et articles R correspondants.

4. DESCRIPTION DU BIEN

LE CATEAU-CAMBRESIS, 16 rue du Marché aux Chevaux, parcelles cadastrées AE 377 (9 ares 55 ca), AE 1032 (2 ares 41 ca), AE 1033 (12 ares 17 ca).

Le bâtiment à usage industriel et commercial est situé au cœur de la commune du Cateau-Cambrésis. Ce site comprend une entrée avec porche donnant sur une grande cour pavée avec sur la droite le bâtiment principal (en façade sur la rue du Marché aux Chevaux) à usage de brasserie et de restaurant occupé (bail commercial) par la SAS « BRASSERIE ARTISANALE DU CATEAU-CAMBRESIS » et sur la gauche un bâtiment vétuste et vacant à rénover.

L'ensemble du site est classé à l'inventaire général des Monuments Historiques. Il correspond à l'ancienne abbaye « Saint-André ».

Bâtiment principal (brasserie/restaurant)

Le bâtiment principal (construction 1913 sur 5 niveaux et sous-sol) correspond à l'ancien atelier de production (cycle de production en cascade dont la majeure partie des machines se trouvent encore sur place).

Bâtiment en briques avec couvertures en tuiles élevé sur cave comprenant un rez-de-chaussée et quatre niveaux pour la tourelle centrale et la cheminée industrielle. Murs très épais, renfort constructions avec présence de poteaux métalliques. Sol : carrelage, tomettes terres cuites, parquet. Plafond : voûtes en briques. Chauffage par aérothermes.

Sous-sol : cuves et process de fabrication de la bière artisanale, stockage matières premières et produits finis ; rez-de-chaussée : grand hall ouvert, bar, cuves en cuivre de fermentation, ancienne cheminée industrielle, salle de restaurant, cuisine restauration, sanitaires ; 1^{er} étage : salle de restaurant, bar ; 2^{ème} étage : grenier de stockage (partie sous toiture, charpente bois), équipements techniques, bureaux sur la partie centrale, accessibles par passerelle métallique ; 3^{ème} étage : équipements techniques situés sur la partie centrale, accessibles par passerelle métallique ; 4^{ème} étage : équipements techniques situés sur la partie centrale, accessibles par passerelle métallique.

Dépendance

Bâtiment en briques sur deux niveaux avec cave. La toiture, revêtement tôles bac-acier (provisoire) vient d'être remplacée.

Les locaux sont actuellement vacants. Ils ne sont plus entretenus depuis plusieurs années et sont dans un très mauvais état général : murs, charpentes et couvertures. D'importants travaux de rénovation doivent être entrepris pour consolider le bâtiment.

L'évaluation ne tient pas compte de ce bâtiment (valeur négligeable) compte tenu de son état général très médiocre.

Un jardin est aménagé sur le côté du bâtiment principal (parcelle cadastrée AE 377) avec une terrasse en bois et mobilier extérieur de restauration.

5. SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : COMMUNE D'AGGLOMÉRATION DU CAUDRÉSIS CATÉSIS (« CA2C »)

Situation d'occupation : SAS « BRASSERIE ARTISANALE DU CATEAU-CAMBRESIS »

6. URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA : zone urbaine mixte de centre ville

*PLU de la commune du Cateau-Cambrésis

7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison.

Par référence au marché immobilier local et selon les données fournies par vos soins, la valeur vénale est estimée pour cet ensemble immobilier industriel et commercial, considéré comme libre d'occupation (l'acquéreur potentiel étant l'actuel locataire), à 345.000 €.

Une marge d'appréciation de 10 % peut être accordée.

8. DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des coûts de démolition des bâtiments existants, des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques


Ericane Bricout



SAS BRASSERIE ARTISANALE DU CATEAU-CAMBRESIS
16 rue du Marché aux Chevaux
59360 LE CATEAU-CAMBRESIS

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération du Caudrésis-Catésis
Rue Victor Watremez – RD 643
ZA du Bout des dix-neuf
59157 BEAUVOIS-EN-CIS

A Le Cateau Cambresis, le 16/11/2021

Lettre recommandée avec accusé de réception

Vos réf : Monsieur Yann Bonnaire

Monsieur le Président,

Je fais suite à nos échanges et négociations portant sur la cession du bien immobilier situé sur la commune du CATEAU-CAMBRESIS (59360) 16 rue du Marché aux Chevaux, actuellement loué à notre société, la SAS BRASSERIE ARTISANALE DU CATEAU-CAMBRESIS.

J'ai bien pris connaissance de la délibération n°2021-95 votée au Conseil communautaire le 8 octobre 2021, autorisant la mise en vente du site et l'ouverture de négociations avec des potentiels acheteurs.

Dans ce cadre, je vous notifie par la présente ma proposition d'achat au prix hors taxes et hors droits de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR), conformément à nos précédents échanges, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Cette acquisition sera soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire permettant de financer l'acquisition et pourra être réalisée au profit de la SAS BRASSERIE ARTISANALE DU CATEAU-CAMBRESIS ou d'une société que celle-ci se substituerait.

La présente offre d'acquisition est faite sous une durée de validité de six (6) jours calendaires à compter de la réception du présent courrier, et sous réserve de l'étude satisfaisante des pièces du dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Jean Luc BIJTEZ