



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CAUDRESIS-CATESIS

Délibération du Conseil communautaire

Séance du 08 avril 2022

Délibération n°2022/56

Date de convocation : 1^{er} avril 2022

Nombre de conseillers en exercice : 74

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

Objet : Portant accord de cession du bâtiment communautaire situé 101 rue Paul Vaillant Couturier 59157 Cattenières

Membres présents (57 titulaires et 3 suppléants) :

PORTIER Carole, WAXIN Vincent, MACAREZ Jean-Félix, BACCOUT Fabrice, HERBET Yannick, MÉRESSE DELSARTE Virginie, OLIVIER Jacques, SOUPLY Paul, DUDANT Pierre-Henri, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, LEDUC Brigitte, FORRIERES Daniel, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, DOYER Claude, MATON Audrey, POULAIN Bernard, RICHOMME Liliane, RIQUET Alain, THUILLEZ Martine, TRIOUX COURBET Sandrine, GOETGHELUCK Alain, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, PLET Bernard, GERARD Jean-Claude, LEFEBVRE Bertrand, BASQUIN Etienne, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, DAVOINE Matthieu, MANESSE Joëlle, MODARELLI Joseph, PLATEAUX Stéphanie, PORCHERET Didier, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, MERIAUX Christelle, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, GOUVART Michel (S), LEMAIRE Christine (S), DUMINY Jacky (S), HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, RICHEZ Jean-Pierre, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, QUONIOU Henri, JUMEAUX Stéphane, RICHARD Jérémie, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice, MÉLI Jérôme

Membre excusé (2) :

MOEUR Sébastien, PLATEAU Marc

Membres absents (5) :

LOIGNON Laurent, BERANGER Agnès, BONIFACE Patrice, KEHL Didier, GOURAUD Francis

Membres ayant donné procuration (13) :

BASQUIN Alexandre à PORTIER Carole, GAVE Nathalie à OLIVIER Jacques, MARECHALLE Didier à GOURMEZ Nicole, BALÉDENT Matthieu à MATON Audrey, COLLIN Denis à THUILLEZ Martine, HISBERGUE Antoine à POULAIN Bernard, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie à BRICOUT Frédéric, PRUVOT Brigitte à RICHOMME Liliane, DÉPREZ Marie-Josée à BACCOUT Fabrice, LEONARD Julien à MERIAUX Christelle, HAVART Ludovic à SIMEON Serge, VILLAIN Bruno à HENNEQUART Michel, MAILLY Chantal à MÉLI Jérôme,

Secrétaire de séance :

RICHARD Jérémie

Délibération n°2022/56 Portant accord de cession du bâtiment communautaire situé 101 rue Paul Vaillant Couturier 59157 CATTENIÈRES

Exposé :

Au titre de sa compétence « Développement Économique », la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis (CA2C) est propriétaire d'un ensemble immobilier, à vocation d'activités économiques sur la commune de Cattenières, au 101 rue Paul Vaillant Couturier.

Cet ensemble immobilier, de 15.000 m² bâtis, est situé sur les parcelles B 700-737-756-757-815-869-870-871 et 889 pour une superficie totale de 3ha20a91ca et se trouve à l'état de friche industrielle, vacant depuis plusieurs années. Une plus ample présentation du site est détaillée dans l'annexe « avis du domaine sur la valeur vénale ».

Par courrier du 16 janvier 2022, Monsieur Xavier DELIÈGE, résidant à Estourmel, a manifesté son intérêt pour l'acquisition de cet ensemble immobilier moyennant un prix de cession à hauteur de 360.000€ afin d'y aménager des cellules à louer à destination des artisans locaux pour l'entreposage de leurs matériels et matériaux.

Considérant l'avis du domaine sur la valeur vénale à hauteur de 600.000 €, incluant une marge d'appréciation de 20%, soit au plus bas 480.000€ hors évaluation des surcoûts éventuels liés à la présence d'amiante ou de pollutions des sols,

Considérant le Plan de Gestion Directeur de la pollution du site, établi en 2021, rapportant la présence de gaz de sols (hydrocarbures, BTEX, alcools, solvants et acétates) et chiffrant la dépollution du sol du site à approximativement 300 000 €,

Considérant l'état général de ce bâtiment, la charge financière à supporter par la CA2C dont notamment la Taxe Foncière ainsi que la responsabilité pénale de sécurité du site,

Considérant que la future destination du site contribue à pallier une carence de locaux professionnels sur le territoire,

Vu la délibération n°2020/38 du 16 juin 2020, autorisant la mise en vente de cet ensemble immobilier,

Vu l'avis du domaine du 09 juillet 2021,

Vu le PGD de la pollution du site de septembre 2021,

Considérant que M. Bernard PLET, Maire de la Commune d'Estourmel, ne participe ni au débat, ni au vote,

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide :

- **D'accepter la cession du bâtiment de Cattenières au profit de Monsieur Xavier DELIÈGE pour un prix de cession à hauteur de 360.000 € ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président à signer tous documents afférents à la bonne exécution de cette délibération.**

➤ **Adoptée à l'unanimité.**

Acte certifié exécutoire

Publication le 11 avril 2022,

Transmission en Sous-Préfecture le 11 avril 2022,

Vu, *Le Président*

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits

Pour expédition conforme,

Le Président de séance,

Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS

Conseiller Régional

Serge SIMEON



Annexe 2022/56. Avis du domaine sur la valeur vénale de l'ancien site industriel « Société Roland Uni Packaging » du 9 juillet 2021

Proposition d'offre d'achat au prix pour les bâtiments et terrain situé au 101 rue Paul VAILLANT COUTURIER à Cattenières (59217)

19h30 - Départ de M. Jean-Félix MACAREZ

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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 11/04/2022

Reçu en préfecture le 11/04/2022

Affiché le

ID : 059-200030633-20220408-202256-DE



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 4755239 2021-59138-45391

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU CAUDRESIS-CATESIS « CA2C »
RD 643 ZA LE BOUT DES 19
59157 BEAUVOIS EN CAMBRÉSIS

Lille, le 09/07/2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : **ANCIEN SITE INDUSTRIEL « SOCIÉTÉ ROLAND UNI PACKAGING »**
Parcelles cadastrées B 700-737-756-757-815-869-870-871-889 (3 ha 20 ares 91 ca)

ADRESSE DU BIEN : **101 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 59 CATTENIERES**

VALEUR VÉNALE : **600.000 €**

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 | : 14/06/2021 |
| Date de réception | : 14/06/2021 |
| Date de visite | : 18/06/2021 |
| Date de constitution du dossier « en état » | : 18/06/2021 |

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un ancien site industriel situé à CATTENIERES, 101 rue Paul Vaillant Couturier, parcelles cadastrées B 700-737-756-757-815-869-870-871-889 pour une contenance de 32.091 m² dans le cadre d'un projet de vente à l'amiable (développement économique) par la Communauté d'Agglomération du Caudrésis Catésis, actuel propriétaire.

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

CATTENIERES, 101 rue Paul Vaillant Couturier, parcelles cadastrées B 700 (864 m²), B 737 (202 m²), B 756 (300 m²), B 757 (812 m²), B 815 (18.014 m²), B 869 (4.542 m²), B 870 (6.471 m²), B 871 (216 m²) et B 889 (670 m²) ; **contenance totale : 32.091 m².**

Le site industriel est situé en périphérie sud de la commune sur la D 118 (direction Haucourt en Cambrésis) et à proximité d'une voie ferrée. Le site industriel a été exploité pendant de nombreuses années par la société « Roland Uni Packaging » dont l'activité principale était la fabrication de cartons. Les locaux ont ensuite été occupés par la société « NRJ », entreprise de logistique. Les locaux sont actuellement vacants. Ils ne sont plus entretenus depuis plusieurs années.

Le site se compose de bâtiments à usage d'atelier, d'entrepôt, de bureaux, d'aires de stockage, d'un vaste parking, une ancienne maison (concierge).

Un premier bâtiment est situé sur la droite (construction année 2000) : hall d'entrée, accueil, bureaux et salle de réunions, vestiaires, toilettes et douches. Construction parpaings avec bardage de protection sur la façade, structure métallique, cloisons intérieurs, faux plafonds (plaques minérales), toiture terrasse « bac acier », soutien et renforcement par étais. Fenêtres alu double vitrage et chauffage par le sol.

A la suite : divers bâtiments contigus (constructions réalisés entre 1953 et 1980): murs parpaings ou briques (bardage simple peau), charpente et structure de soutien métalliques, couverture : tôles fibrociment (avec tôles translucides) ou toiture terrasse, sol en béton.

Une partie de ces bâtiments correspond à l'ancienne fabrication des produits d'emballage avec les services techniques, laboratoires, salles d'impression et de transformation. L'autre partie comprend les bâtiments anciens à usage de conditionnement, emballage, expédition, magasin général et réparation mécaniques.

Un ancien logement de concierge est situé à l'entrée (côté nord) de l'usine (construction en briques, toiture en tuiles). A la suite de ce bâtiment se situe un hangar (murs en parpaings et toiture en tôles fibrociment).

Un bâtiment plus récent pour une surface d'environ 1.500 m² est situé sur la partie sud-est du site : construction 1995 à usage d'entrepôt : structure métallique, bardage double peau.

Les bâtiments anciens, inexploités depuis plusieurs années, sont en très mauvais état. Les bâtiments de construction plus récente, nécessitent cependant des travaux de rénovation (étanchéité, sécurité, isolation).

De nombreux bâtiments contiennent de l'amiante.

Le site est pollué. Le diagnostic environnemental a mis en évidence en 2014 une contamination des sols : en « HCT et BTEX » à proximité des anciennes cuves à hydrocarbures et en alcool, acétate et acétone à proximité de l'ancienne cuve à solvant

Le site est équipé de plusieurs transformateurs électriques dont certains contenaient précédemment des « PCB ».

Surface totale développée des bâtiments industriels : 15.300 m².

5. SITUATION JURIDIQUE

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

Situation d'occupation : libre

6. URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UF* : zone destinée à accueillir les activités industrielles, artisanales, d'entrepôts et de bureaux.

*PLU de la commune de Cattenières

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, libre d'occupation, à 600.000 €.

Une marge d'appréciation de 20 % 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.

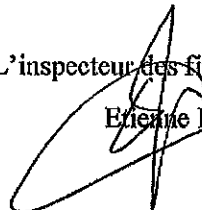
9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

Etienne Bricout



DELIEGE Xavier
12 Rue Jean Beauvillain
59400 Estourmel
16 Janvier 2022

Communauté d'Agglomération
du Caudrésis-Catésis
Rue Victor Watremez
59157 Beauvois-en-Cambresis

Objet : Proposition d'offre d'achat au prix pour les bâtiments et terrain situé au 101 Rue Paul Vaillant Couturier 59217 Cattenières.

Madame / Monsieur,

En date du 16 Janvier 2022, je soussigné, Monsieur DELIEGE Xavier 12 Rue Jean Beauvillain 59400 Estourmel, né le 18 Décembre 1978 à Cambrai, m'engage à acquérir, après acceptation de cette offre d'achat, de façon ferme et irrévocable, le bien situé au 101 Rue Paul Vaillant Couturier 59127 Cattenières, désigné ci-dessous :

- Terrain, bâtiments industriels et bureaux
- D'une superficie d'environ 31 000 m2 de parcelles dont 15 000 m2 environ de bâtis.

Je m'engage à acheter ce bien à un prix de Trois-cent-soixante-mille euros (360 000 €) hors frais de notaire. Ce montant sera payé dans sa totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente devant le notaire.

Cette offre est valable sous réserve de l'obtention d'un crédit immobilier que je dois contracter auprès d'un organisme bancaire.

Date et signature

le 16 janvier 2022

