



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CAUDRESIS-CATESIS  
Extrait du Registre des délibérations  
du Conseil communautaire

\*\*\*\*\*  
Séance du 20 octobre 2022

Date de convocation : 13 octobre 2022  
Nombre de conseillers en exercice : 74  
Président de séance : M. Serge SIMEON

L'an deux mille vingt-deux, le vingt octobre 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 d'Avesnes-les-Aubert, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis.

**Objet : Délibération 2022/109 portant retrait des délibérations 2019/109, 2021/110 et 2021/111 et autorisation de vente par l'EPF, du site « LESTRA », au profit de la société EVIDENCE HABITAT UNIVERSEL**

**Membres présents (55 titulaires et 2 suppléants) :** BASQUIN Alexandre, PORTIER Carole, WAXIN Vincent, BACCOUT Fabrice, MÉRESSE DELSARTE Virginie, GAVE Nathalie, OLIVIER Jacques, SOUPLY Paul, DUDANT Pierre-Henri, MOEUR Sébastien, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, LEDUC Brigitte, FORRIERES Daniel, BALÉDENT Matthieu, BERANGER Agnès, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, COLLIN Denis, DOYER Claude, POULAIN Bernard, RICHOMME Liliane, RIQUET Alain, THUILLEZ Martine, TRIOUX COURBET Sandrine, DÉPREZ Marie-Josée, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, PLET Bernard, GOSSART Jean-Marc (S), LEFEBVRE Bertrand, BASQUIN Etienne, DEMADE Aymeric, DAVOINE Matthieu, MODARELLI Joseph, PLATEAUX Stéphanie, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, MERIAUX Christelle, LESNE-SETIAUX Monique, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, LEMAIRE Christine (S), HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, QUONIOU Henri, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice, MAILLY Chantal, JUMEAUX Stéphane, GERARD Jean-Claude, CLERC Sylvie

**Membres ayant donné procuration (8) :** MARECHALLE Didier à GOURMEZ Nicole, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie à BALÉDENT Matthieu, PRUVOT Brigitte à RICHOMME Liliane, MANESSE Joëlle à SIMEON Serge, PORCHERET Didier à LEFEBVRE Bertrand, VILLAIN Bruno à MODARELLI Joseph, RICHEZ Jean-Pierre à HENNEQUART Michel, MÉLI Jérôme à MAILLY Chantal

**Membre excusé (2) :** GOETGHELUCK Alain, DEFAUX Maurice

**Membres absents (7) :** MACAREZ Jean-Félix, HERBET Yannick, LOIGNON Laurent, HISBERGUE Antoine, MATON Audrey, PLATEAU Marc, GOURAUD Francis

**Secrétaire de séance :** Jérémy RICHARD

## **Délibération 2022/109 portant retrait des délibérations 2019/109, 2021/110 et 2021/111 et autorisation de vente par l'EPF, du site « LESTRA », au profit de la société EVIDENCE HABITAT UNIVERSEL**

Par délibération n°2019/109 du 17 décembre 2019, puis par délibération n°2021/110 du 13 décembre 2021, le Conseil Communautaire autorisait la vente, par l'EPF, du site LESTRA au profit de la société TAGERIM Nord Pas de Calais.

Par délibération n°2021/111 du 13 décembre 2021, le Conseil Communautaire autorisait la vente, par l'EPF, d'une parcelle, rue de l'Industrie à la Commune de Beauvois-en-Cambrésis.

Divers éléments n'ont pas permis la conclusion de ces cessions et l'EPF a notifié au porteur de projet la fin des négociations (courrier en annexe 1).

Il convient de rappeler que la Communauté de Communes du Caudrésis et du Catésis (4C) et l'Établissement Public Foncier de Hauts de France (EPF) ont signé le 29/08/2016 une convention définissant les conditions d'intervention de l'EPF et les modalités de cession des biens objet de l'opération dénommée « Rue de l'industrie ».

Cette convention a fait l'objet de d'un avenant signé le 13/01/2022.

Dans le cadre de cette opération, la Communauté de Communes a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition du foncier décrit à l'annexe 2. La 4C 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 le 29/08/2022.

L'EPF a réalisé des travaux de démolition. Ces travaux ont été réceptionnés le 29/09/2021.

Le montant des travaux est pris en charge en totalité par l'EPF. Ce montant est de 438 844,05€ et est précisé à l'annexe 2.

Le prix de cession correspond au prix de revient du portage foncier, lequel est constitué :

- des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants droits, 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, etc.),
- des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,
- sous déduction des produits perçus par l'EPF.

Auquel il y a lieu d'ajouter un forfait destiné au règlement des frais engagés par l'EPF entre le jour où le prix a été calculé et le jour de signature de l'acte de vente.

L'EPF propose au Conseil Communautaire d'accepter qu'il soit cédé l'intégralité du site à l'entreprise EVIDENCE HABITAT UNIVERSEL.

Étant précisé que le porteur du projet mentionné ci-avant a été désigné aux termes d'une procédure de consultation conforme à la législation. Il convient d'autoriser la cession du foncier décrit en annexe 2 par l'EPF au profit de EVIDENCE HABITAT UNIVERSEL. Le repreneur ainsi désigné aura la faculté de substituer toute personne morale de son choix dans le bénéfice d'une promesse de vente ou d'une vente mais seulement pour la totalité des biens désignés, et à condition que la société substituée soit une société contrôlée par lui ou par ses associés actuels. Il est convenu de retenir comme définition de la notion de contrôle celle visée à l'article L233-3 du code de commerce.

Ceci exposé, il convient d'autoriser l'acquisition par EVIDENCE HABITAT UNIVERSEL, des parcelles cadastrées section U 2194, 2198, 2562, 2928, 2929, 2932, 2936 pour une superficie cadastrale de 13 294 m<sup>2</sup> et dont la description est reprise à l'annexe 2, au prix de 532 919,89€ TTC dont 88 819,98€ de TVA. Étant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles reprises à l'annexe 2 sont des surfaces cadastrales. L'EPF ne prend aucun engagement sur la contenance réelle de ces parcelles.

Ce prix sera payable à la signature de l'acte.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, l'Assemblée décide :

- D'accepter le retrait des délibérations 2019/109, 2021/110 et 2021/111 ;
- D'autoriser la vente par l'EPF au profit de EVIDENCE HABITAT UNIVERSEL des biens ci-dessus désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus ;
- D'autoriser Monsieur le Président à intervenir et à signer l'acte de cession.

Document(s) annexe(s) : Courrier de l'EPF à TAGERIM, descriptif du foncier et décompte financier

<p><b>Acte certifié exécutoire</b> Transmission en Sous-Préfecture le 26/10/2022 Publication le 26/10/2022</p>	<p><i>Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits</i> Pour expédition conforme Le Président de séance, Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS Conseiller Régional Serge SIMEON</p>  
--	---

**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.



Lille, le 22/08/2022

Madame Marie-Astrid QUENTIN-MAUROY  
Directrice Générale  
TAGERIM PROMOTION  
251, Boulevard Pereire  
75017 PARIS

Nos réf. : DO/SOREF/MPL/PHA/OP1498  
Dossier suivi par : Marion PLADYS  
Contact : 03 28 07 25 77 – m.pladys@epf-hdf.fr

Objet : BEAUVOIS-EN-CAMBRESIS – Rue de l'industrie – Suspension de la procédure de cession

Madame,

L'EPF accompagne la communauté d'agglomération du Caudrésis et du Catésis (CA2C) et la commune de Beauvois en Cambrésis depuis 2011 dans le recyclage d'un ancien site industriel, rue de l'Industrie.

L'EPF en est propriétaire depuis 2013 et les travaux de déconstruction ont été finalisés en 2021.

Dès 2019, TAGERIM PROMOTION s'est positionné sur ce site, afin d'y développer un béguinage d'une soixantaine de lots, jumelés à un pôle santé.

La CA2C et la commune vous ayant retenu, un projet de promesse de vente vous a été proposé fin 2021 avec pour objectif de réitérer l'acte de cession au premier trimestre 2022. Depuis lors, et malgré nos nombreuses relances, nous n'avons aucun retour de votre part, tant sur vos intentions que sur la signature de ladite promesse de vente.

Aussi, et en accord avec la CA2C et la commune, je suis contrainte de considérer que vous abandonnez le projet.

Ma collaboratrice Marion PLADYS se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

La Directrice générale

Catherine BARDY

Siimane BOUAKIL

Copie à la commune de Beauvois en Cambrésis et à la CA2C

**PRIX DE CESSION**

PPI 2007-2014 / 2015-2019

Convention opérationnelle signée avec la CC du Caudrésis et du Catésis

Site Rue de l'Industrie à BEAUVOIS-EN-CAMBRESIS (OP 1498 - OT 4475)

Fiche cession n°1036

Fin de portage : 29/08/2022  
 Etat financier arrêté à la date du : 31/03/2022  
 Etabli le : 28/07/2022  
 Valable jusqu'au : 31/12/2022

Envoyé en préfecture le 26/10/2022

Reçu en préfecture le 26/10/2022

Publié le

ID : 059-200030633-20221020-2022\_109-DE



**CESSION par l'EPF à EVIDENCE HABITAT  
UNIVERSEL**

Identification des biens		N° Bien	7145
		Changement de nature ?	Oui
		Acquisition soumise à TVA ?	Non
		Nature du bien	TAB
		Cession du bien	Totale
		Cession à quel prix ?	Dans l'année
			Au prix de revient
		Cadastré	Section U n° 2194-2198-2562- 2928-2929-2932-2936
		Superficie	13294
		Commune de	BEAUVOIS-EN-CAMBRESIS
		Rue	16 rue de l'Industrie
Date de l'acquisition			05/12/2013
Prix de l'acquisition		380 000,00 €	380 000,00 €
Frais d'acquisition		4 561,58 €	4 561,58 €
Frais de portage		55 141,30 €	55 141,30 €
Produits (601119)		- €	- €
Prix de revient du portage foncier HT (A)		439 702,88 €	439 702,88 €
Forfait frais complémentaires* (B)		4 397,03 €	4 397,03 €
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires (G)		444 099,91 €	444 099,91 €
Montant des travaux au final (C)		438 844,05 €	438 844,05 €
Prix de revient TOTAL HT (G + C)		882 943,96 €	882 943,96 €
Allègement du coût du portage foncier (D)		- €	- €
Allègement du coût des travaux (E) **		438 844,05 €	438 844,05 €
Contribution de la collectivité au coût des travaux (C - E)		- €	- €
Prix de vente total HT (Foncier + travaux) (F)		444 099,91 €	444 099,91 €
Base TVA = Prix de cession HT		444 099,91 €	444 099,91 €
Base TVA = Marge (TAB)		- €	- €
TVA sur Prix total 20%		88 819,98 €	88 819,98 €
TVA sur Marge 20%		- €	- €
Prix de cession TTC		532 919,89 €	532 919,89 €

\* Les frais complémentaires sont les frais et dépenses engagés par l'EPF ou mis à sa charge entre le jour où le prix de revient a été arrêté et le jour de signature de l'acte de vente. Ils sont évalués forfaitairement à 1 % du prix de revient du portage foncier HT si la cession se réalise dans le délai d'un an à compter de la date ou il a été calculé.

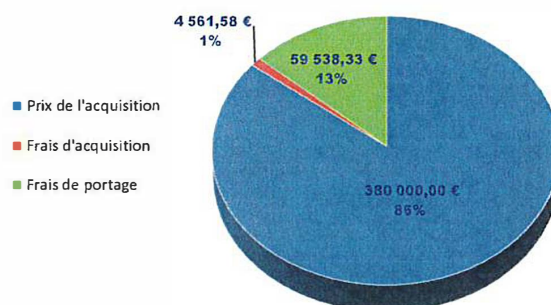
\*\* Sachant que dans le cadre du PPI 2015-2019, l'EPF est intervenu en travaux de déconstruction du site, financés intégralement sur ses fonds propres

**Julie  
REVAUX** Signature numérique  
de Julie REVAUX  
Date : 2022.08.03  
15:35:33 +02'00'

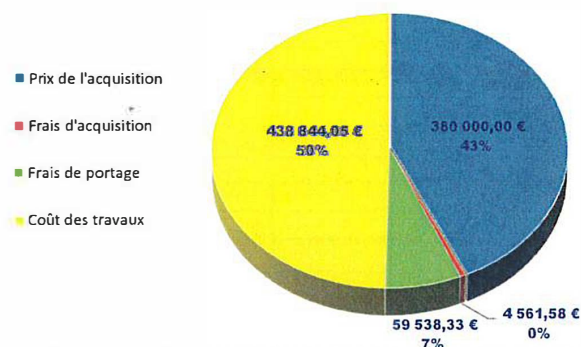
Site Rue de l'Industrie à BEAUVOIS-EN-CAMBRESIS (OP 1498 - OT 4475)  
Fiche cession n°1036



### Répartition du prix de revient du foncier HT (%)



### Répartition du prix de revient total HT (%)



### Allègement appliqué sur le prix de revient total HT (%)

