



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 2022/112 portant autorisation de cession des terrains de la « Zone Héniaux » de Le Cateau Cis au profit des sociétés TRIAD et SARL AGLAE, dans le cadre de leur projet d'aménagement et de commercialisation de la zone

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, RICHEL 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 2022/112 portant autorisation de cession des terrains de la « Zone Héniaux » de Le Cateau Cis au profit des sociétés TRIAD et SARL AGLAE, dans le cadre de leur projet d'aménagement et de commercialisation de la zone

Exposé :

Au titre de sa compétence développement économique et afin d'assurer des possibilités d'implantations d'activités la CA2C crée, aménage, entretien et gère des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique.

Parmi ces zones d'activités, est répertoriée la zone « LE CATEAU EST », traversée par le contournement, elle accueille de l'industrie (SASA), des commerces, de l'artisanat et des services. A l'intérieur de cette zone, la CA2C est propriétaire **d'un site d'une surface de 3Ha, rue du Maréchal Leclerc de Hautecloque** sur lequel une première implantation a eu lieu en 2017 (entreprise FREDDY M).

Les parcelles disponibles restantes, **cadastrées AI 363 – 390 – 392 et YE 75**, d'une superficie de **24 791 m²** ; le sont depuis cette dernière transaction. Il est à préciser que ces parcelles ne sont pas aménagées ni viabilisées (cf plan joint).

Suite à plusieurs visites et réunions ces dernières semaines, le 10 octobre, a été reçue au sein des services une proposition d'acquisition de l'intégralité des parcelles restantes :

Cette proposition provient du groupe TETRA INVESTISSEMENT (483 474 581), SARL au capital de 1 619 000 €, située à MERVILLE 59660, spécialisé dans la promotion immobilière auprès des acteurs économiques, représenté par Monsieur Philippe DUBUS.

Le projet de ce promoteur consiste à aménager complètement cette zone de 2,7 Ha : études, voiries, réseaux, espaces verts, gestion des eaux et ainsi de proposer 4 lots, à la location ou à la vente, de bâtiments clés en main ou de terrains à construire, à des entreprises des secteurs de l'artisanat, des services ou du commerce, complémentaires du dynamisme locale et génératrices d'emplois (cf plan joint).

L'acquisition serait réalisée par deux filiales distinctes du groupe :

- **L'entreprise SARL AGLAE (488 661 166)**, présidée par TETRA INVESTISSEMENT, domiciliée à Merville 59660 : **avec la découpe d'une parcelle d'une superficie de 7.027 m², (en teinte verte sur le plan ci-joint)** avec comme conditions suspensives :
 - Les terrains devront juridiquement et matériellement libre de toute occupation à la date de l'acte authentique.
 - Obtention d'un permis de construire, purgé de tous recours administratif et contentieux, ou décision de retrait, déposé 4 semaines après la signature de la promesse de vente.
 - Bornage du site, contradictoire avec les voisins, à la charge du vendeur.
 - Conditions suspensives de prêt à hauteur de 80 % de l'opération globale, cette condition sera levée 6 semaines après l'accord du permis de construire
 - Faculté de substitution
 - Absence de toutes types de pollutions.
 - Absence de fondations spéciales
 - Absence de prescriptions archéologiques
 - Absence d'Etude Cas par Cas
 - Pas de dépôt de garantie, mais une clause pénale réciproque de 10 %
 - Signature d'un bail commercial avec une société d'exploitation du bâtiment
 - Obtention d'un tourne à gauche et d'une entrée sortie rue du Marechal Leclerc de Hautecloque.

- **L'entreprise TRIAD « TETRA TRIAD », 479 260 259, présidée par Philippe DUBUS, domiciliée à MERVILLE 59660, pour les parcelles restantes, d'une superficie de 17.764 m², avec comme condition suspensives :**
- Les terrains devront juridiquement et matériellement libre de toute occupation à la date de l'acte authentique.
 - Obtention d'un permis d'aménager, voir modification du PLU si nécessaire, purgé de tous recours administratif et contentieux, ou décision de retrait, déposé 4 semaines après la signature de la promesse de vente.
 - Absence de contraintes au dossier LOI SUR L'EAU
 - Absence de contraintes si un dossier d'impact environnementale ou cas par cas, et demandé
 - Bornage du site, contradictoire avec les voisins, à la charge du vendeur.
 - Conditions suspensives de prêt à hauteur de 80 % de l'opération globale, cette condition sera levée 6 semaines après l'accord du permis de construire
 - Faculté de substitution
 - Absence de toutes types de pollutions.
 - Absence de prescriptions archéologiques
 - Absence de fondations spéciales
 - Pas de dépôt de garantie, mais une clause pénale réciproque de 10 %
 - Possibilité de la pose d'un panneau de commercialisation pendant la promesse
 - Obtention d'un tourne à gauche et d'une entrée sortie rue du Marechal Leclerc de Hautecloque

Après consultation des services des Domaines pour l'évaluation de la valeur vénale des terrains,

Après discussions et négociations avec l'entreprise,

Considérant la mission confiée à la CA2C, sur son territoire, de créer, d'aménager, d'entretenir et de gérer des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique,

Considérant le cout d'investissement non porté par la CA2C dans l'aménagement de la zone,

Considérant les créations d'emplois possibles par l'implantation de quatre sites d'activités (estimation à 50 créations),

Considérant l'apport des activités futures au dynamisme local,

Considérant la difficulté de commercialisation de ce site en l'état (5 ans sans visite),

Considérant la proposition de l'entreprise d'acquérir l'intégralité du site moyennant un prix de transaction à hauteur de 7 € HT/m²,

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

- D'accepter la vente des parcelles, d'une superficie de 7027 m² au profit de l'entreprise SARL AGLAE (488 661 166), moyennant un prix de transaction à hauteur de 7€ HT/m² soit un total de 49 189 € HT,
- D'accepter la vente des parcelles, d'une superficie de 17.764 m² au profit de l'entreprise TRIAD « TETRA TRIAD », 479 260 259, moyennant un prix de transaction à hauteur de 7€ HT/m² soit un total de 124.348 € HT,
- D'autoriser Monsieur le Président à signer tout document nécessaire à l'exécution de ce dossier.

Document(s) annexe(s) : Plans, courrier d'offre d'achat et estimation des domaines

Acte certifié exécutoire Transmission en Sous-Préfecture le 26/10/2022 Publication le 26/10/2022	<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 
---	--

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.



CA2C
Mr LEVEAUX
(Envoi par mail)

Merville, le 10 Octobre 2022

Objet : Achat terrain Zone d'activités « avenue du Marechal Leclerc de Hauteclocque 59360 LE CATEAU CAMBRESIS

Monsieur,

Pour faire suite à nos entretiens, je vous confirme notre intérêt pour l'acquisition des terrains Rue du Marechal de Hauteclocque 59360 LE CATEAU pour une surface d'environ 24 791 m2 parcelle cadastrale AI 363-390-392 YE 75 au prix de vente **de 7 € HORS TAXES du m2, terrains libres de toutes occupations et de servitudes**, et aux conditions non limitatives suivantes :

L'acquisition se fera en 2 phases

PREMIERE PHASE

- Découpe d'une parcelle d'environ 7027 m2 (voir plan ci-joint)
- Au prix de 7 € HT/m2
- Conditions suspensives suivantes
 - Les terrains devront juridiquement et matériellement libre de toute occupation à la date de l'acte authentique.
 - Obtention d'un permis de construire, purgé de tous recours administratif et contentieux, ou décision de retrait, déposé 4 semaines après la signature de la promesse de vente.
 - Bornage du site, contradictoire avec les voisins, à la charge du vendeur.
 - Conditions suspensives de prêt à hauteur de 80 % de l'opération globale, cette condition sera levée 6 semaines après l'accord du permis de construire
 - Faculté de substitution
 - Absence de toutes types de pollutions.
 - Absence de fondations spéciales
 - Absence de prescriptions archéologiques
 - Absence d'Etude Cas par Cas
 - Pas de dépôt de garantie, mais une clause pénale réciproque de 10 %
 - Obtention d'un tourne a gauche et d'une entrée sortie rue du Marechal Leclerc de Hauteclocque.

DEUXIEME PHASE

- Achat des parcelles restantes
- Au prix de 7 € HT/m2
- Conditions suspensives suivantes

SARL au capital de 1 619 000 €
RCS Dunkerque 483 474 581

36 rue Georges Charlet – Le Sart- 59660 Merville

☎ 06 19 75 23 51 ☎ : 03 28 40 80 14 ✉ pdubus@triad.pro



- Les terrains devront juridiquement et matériellement libre de toute occupation à la date de l'acte authentique.
- Obtention d'un permis d'aménager, voir modification du PLU si nécessaire, purgé de tous recours administratif et contentieux, ou décision de retrait, déposé 4 semaines après la signature de la promesse de vente.
- Absence de contraintes au dossier LOI SUR L'EAU
- Absence de contraintes si un dossier d'impacte environnementale ou cas par cas, et demandé
- Bornage du site, contradictoire avec les voisins, à la charge du vendeur.
- Conditions suspensives de prêt à hauteur de 80 % de l'opération globale, cette condition sera levée 6 semaines après l'accord du permis de construire
- Faculté de substitution
- Absence de toutes types de pollutions.
- Absence de prescriptions archéologiques
- Absence de fondations spéciales
- Pas de dépôt de garantie, mais une clause pénale réciproque de 10 %
- Possibilité de la pose d'un panneau de commercialisation pendant la promesse
- Obtention d'un tourne a gauche et d'une entrée sortie rue du Marechal Leclerc de Hautecloque

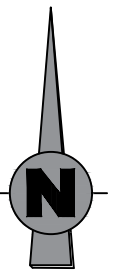
Cette proposition est valable jusqu'au 15 Novembre 2022.

En cas d'accord merci de nous le faire parvenir par retour, afin que notre notaire Etude PROUVOST Maitre Bertille URBAN 56 rue du Marechal FOCH 59100 ROUBAIX 0320817454, puisse se mettre en rapport avec son confrère vendeur dans les meilleurs délais.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, mes sincères salutations.

Philippe DUBUS

RECAPITULATIF DES SURFACES (m²)		
Surface de l'opération	7027	100.00%
Aires évolution des véhicules et piétons	2625	37.36%
Espaces verts	3008	42.81%
Construction	+ 1100	15.65%
Béton	150	2.13%
Bassin aérienne	144	2.05%
	7027	100.00%
Nombre de places	75	



AADE sprl
Atelier d'Architecture - Deloose Elmas s.p.r.l.
Adresse: Rue des Telliers, 6 bte.5 7000 MONS (Belgique)
email : info@aaade.pro - Tél : 06 16 89 73 16 / 06 16 73 59 93
Référence Ordre des Architectes : PS0097

SARL TETRA - AGLAE - Monsieur Philippe DUBUS
36, Rue Georges Charlet
"Le Sart"
F-59660 MERVILLE

Av. Mal Leclerc de Hauteclocque,
59360 Le Cateau-Cambrésis, France

Dossier	N° de plan	DATE	ECH
022-027	02	29/09/2022	1/1000



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 26/10/2022
Reçu en préfecture le 26/10/2022
Publié le
ID : 059-200030633-20221020-2022_112-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 10150721 2022-59136-75162

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

Lille, le 19/10/2022

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN (ZONE ÉCONOMIQUE)
PARCELLES CADASTRÉES AI 363, AI 390, AI 392 ET YE 75 (2 HA 47 ARES 91 CA)**

**ADRESSE DU BIEN : AVENUE MARÉCHAL LECLERC DE HAUTECLOCQUE
ZONE D'ACTIVITÉS « EST » 59 LE CATEAU CAMBRÉSIS**

VALEUR VÉNALE : 124.000 €

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

1. Service consultant : COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CAUDRÉSIS-CATÉSIS « CA2C »
Affaire suivie par : Monsieur Yann BONNAIRE

2. Date de consultation : 07/10/2022
Date de réception : 07/10/2022
Date de visite : 18/10/2022
Date de constitution du dossier « en état » : 18/10/2022

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale sur la commune de LE CATEAU-CAMBRESIS, d'un terrain constructible (parcelles cadastrées AI 363, AI 390, AI 392 et YE 75), situé dans la zone d'activités « Est » de la commune de Le Cateau Cambrésis, avenue du Maréchal Leclerc De Hauteclocque dans le cadre d'un projet de cession à l'amiable par la « CA2C », propriétaire actuel (développement économique).

Cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : articles L 2241-1, L 3213-2, L 4221-4, L 5211-37, L 5722-3 du code général des collectivités territoriales et article L 3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

4. DESCRIPTION DU BIEN

Commune de LE CATEAU CAMBRESIS, avenue du Maréchal Leclerc De Hauteclocque, parcelles cadastrées : AI 363 (51 ares 38 ca), AI 390 (68 ares 02 ca), AI 392 (1 are 95 ca) et YE 75 (1 ha 26 ares 56 ca), contenance totale : 2 ha 47 ares 91 ca.

Le terrain, facile d'accès (front à rue d'environ 50 mètres) est situé en périphérie est de la commune dans une zone d'activités économiques.

Les parcelles ne sont ni aménagées, ni viabilisées. Le tènement ainsi formé, de forme polygonale, actuellement enherbé, est en friche.

5. SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CAUDRÉSIS-CATÉSIS « CA2C »

Situation d'occupation: libre

6. URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UEc: zone urbaine à vocation économique.

Plan local d'urbanisme de la commune de Le 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 parcellaire à 124.000 €.

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 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques

Etienne Bricout

