



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

Séance du 09 avril 2025

Date de convocation : 27 mars 2025
Nombre de conseillers en exercice : 74
Président de séance : M. Serge SIMEON

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

Objet : Délibération 2025/028 portant cession d'une parcelle de la ZAE ESPACE POUR REUSSIR à Bertry au profit de la société RGJ CREATION METALLIQUE

Membres présents (54) : PORTIER Carole, MAILLARD Laurent, MACAREZ Jean-Félix, BACCOUT Fabrice, HERBET Yannick, MÉRESSE DELSARTE Virginie, DUDANT Pierre-Henri, DHAUSSY Mariana, MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, LEDUC Brigitte, FORRIERES Daniel, BALÉDENT Matthieu, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, DOYER Claude, HISBERGUE Antoine, MATON Audrey, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie, POULAIN Bernard, RIQUET Alain, THUILLEZ Martine, GOETGHELUCK Alain, DÉPREZ Marie-Josée, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, PLET Bernard, GERARD Jean-Claude, LEFEBVRE Bertrand, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, MANESSE Joëlle, MODARELLI Joseph, PORCHERET Didier, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, MERIAUX Christelle, HERBET Marie-Françoise, LESNE-SETIAUX Monique, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, NOIRMAIN Augustine, GODELIEZ NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, QUONIOU Henri, JUMEAUX Stéphane, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice, MAILLY Chantal, MÉLI Jérôme

Membres excusés (2) : SOUPLY Paul, BASQUIN Etienne

Membres absents (8) : LOIGNON Laurent, RICHOMME Liliane, TRIUX COURBET Sandrine, PLATEAUX Stéphanie, GOURAUD Francis, HAVART Ludovic, RICHEZ Jean-Pierre, GERARD Pascal

Membres ayant donné procuration (10) : BASQUIN Alexandre à PORTIER Carole, GAVE Nathalie à BACCOUT Fabrice, OLIVIER Jacques à DUDANT Pierre-Henri, BERANGER Agnès à MATON Audrey, COLLIN Denis à THUILLEZ Martine, DAUCHET Martine à MÉRY-DUEZ Anne-Sophie, BONIFACE Patrice à PELLETIER Gilles, DAVOINE Matthieu à SIMEON Serge, VILLAIN Bruno à NOIRMAIN Augustine, HALLE Sylvain à DEFAUX Maurice

Secrétaire de séance : RICHARD Jérémy

Délibération 2025/028 portant cession d'une parcelle de la ZAE ESPACE POUR REUSSIR à Bertry au profit de la société RGJ CREATION METALLIQUE

La zone d'activités économiques de Bertry nommée « Espace pour réussir », d'une superficie de 5Ha, accueille aujourd'hui 5 entreprises des secteurs du commerce, de l'artisanat ou du transport. Elle propose encore une parcelle de 3380 m² disponible pour l'implantation d'une entreprise.

Aussi, la société RGJ CREATION METALLIQUE (891 612 061 depuis le 01/12/2020) représentée par Monsieur Jérôme GLACET, implantée à Ligny en Cambrésis, spécialisée dans la réalisation artisanale de portails, escaliers, garde-corps et autres ouvrages métalliques a émis le souhait, par courrier en date du 19 mars, de faire l'acquisition de cette parcelle afin d'y construire un atelier de 600 m².

En effet, la société se développe et connaît une demande croissante d'activité. La construction de cet atelier permettrait à l'entreprise de réorganiser son espace de travail, d'acquérir de nouvelles machines et surtout de projeter l'embauche de quatre salariés sous trois ans.

Cette parcelle, d'une superficie exacte de 3380 m² est cadastrée ZH 146, fait partie du périmètre de la zone d'activité et est donc destinée à être cédée pour une activité économique.

Considérant la compétence développement économique de la CA2C,

Considérant l'article L1511-3 dispose que : Dans le respect de l'article L4251-17, les communes, la métropole de Lyon et 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. Le montant des aides est calculé par référence aux conditions du marché, selon des règles de plafond et de zone déterminées par voie réglementaire. Ces aides donnent lieu à l'établissement d'une convention et sont versées soit directement à l'entreprise bénéficiaire, soit au maître d'ouvrage, public ou privé, qui en fait alors bénéficier intégralement l'entreprise,

Aide allouée sur la base du régime cadre exempté n° SA.117857, relatif aux aides à finalité régionale pour la période 2024-2026, adopté sur la base du règlement général d'exemption par catégorie n°651/2014 du 17 juin 2014 de la Commission européenne, publié au JOUE du 26 juin 2014, tel que modifié par les règlements 2017/1084 du 14 juin 2017 publié au JOUE du 20 juin 2017, 2020/972 du 2 juillet 2020 publié au JOUE du 7 juillet 2020, 2021/1237 du 23 juillet 2021 publié au JOUE du 29 juillet 2021 et 2023/1315 du 23 juin 2023 publié au JOUE du 30 juin 2023,

Considérant l'avis du service des domaines, en annexe, fixant une valeur à hauteur de 21.500€,

Considérant le régime cadre exempté SA n° SA.117857,

Considérant que la commune de Bertry se situe en Zonage à finalité Régionale,

Considérant l'égalité et l'uniformité des prix appliqués aux parcelles situées sur la zone d'activités économiques,

2025/

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

- D'octroyer une aide à l'immobilier, sous forme de rabais sur prix de vente d'un montant de 10.000 € ;
- De céder à l'entreprise RGJ CREATION METALLIQUE la parcelle ZH 146 d'une superficie de 3.380 m², située sur la zone d'activités « espace pour réussir » de Bertry pour un montant de 11.970€ HT ;
- De convenir de conditions suspensives à la vente :
 - D'obtention d'un permis de construire dans un délai de 12 mois
 - D'une date d'achèvement des travaux sous 36 mois
 - De la conclusion d'un pacte de préférence, en cas de revente de la parcelle, au profit de la CA2C
- D'autoriser Monsieur le Président à signer tous documents afférents à ce dossier.

[Annexe\(s\) -](#)

[Avis des domaines](#)

Le secrétaire de séance,
Jérémy RICHARD



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.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits
Acte certifié exécutoire
Transmission en Sous-Préfecture le 11/04/2025
Publication le 11/04/2025

Pour expédition conforme
Le Président de séance,
Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS
Conseiller Régional
Serge SIMEON



CA2C
Communauté d'Agglomération
Caudrésis-Catésis



Direction générale des Finances publiques

Le 07/04/2025

Direction régionale des Finances publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy – BP 70689
59033 LILLE Cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Étienne BRICOUT
Courriel : etienne.bricout@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 20 62 80 20 / 06 11 01 04 12

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

Référence DS : 23081309
Référence OSE : 2025-59074-20369

AVIS DU DOMAINE EN VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)

Nature du bien :

TERRAIN CONSTRUCTIBLE (ZONE URBAINE ÉCONOMIQUE)
PARCELLE CADASTRÉE ZH 146 (CONTENANCE : 33 ARES 80 CA)

Adresse du bien :

RUE JULES GUESDE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
59 BERTRY

Valeur vénale :

21.500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE D'AGGLOMÉRATION CAUDRESIS CATESIS (« CA2C »)

Affaire suivie par Monsieur Yann BONNAIRE

2 - DATES

de consultation : 17/03/2025

de visite : /

de dossier en état : 17/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE CONCERNÉE

3.1. Nature de l'opération

Évaluation dans le cadre d'un projet d'une cession amiable.

3.2. Nature de la saisine

Évaluation réalisée à titre réglementaire.

Cession d'immeuble ou de droit réel immobilier 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..

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un terrain non bâti situé à Bertry, rue Jules Guesde, zone d'activités économiques, parcelle cadastrée ZH 146, dans le cadre d'un projet de cession pour le développement économique du secteur (installation d'une entreprise artisanale de ferronnerie).

Prix proposé : 20.280 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de BERTRY, rue Jules Guesde, zone d'activités économiques, parcelle cadastrée ZH 146, contenance: 33 ares 80 ca.

Parcelle située en périphérie nord-ouest de la commune au cœur d'une zone d'activités économiques, accès par la route de Caudry (Route Départementale 115).

La parcelle n'est ni aménagée ni viabilisée. Les accès sont aménagés et viabilisés, réseaux disponibles à proximité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : COMMUNE D'AGGLOMÉRATION CAUDRESIS CATESIS (« CA2C »)

Situation d'occupation: libre

6 - SITUATION D'URBANISME

Zone UE: zone urbaine réservée aux activités industrielles, tertiaires et de services.

Plan local d'urbanisme de la commune de Bertry.

Qualification du terrain : compte tenu de la configuration du terrain à céder (présence des réseaux à proximité), il peut être qualifié de terrain à bâtir conformément à la législation (qualification des terrains à bâtir, au sens de l'article L 322-2 et L 322-3 du code de l'Expropriation).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le Pôle d'évaluation domaniale a procédé à la détermination de la valeur de ce bien en méthode comparative d'évaluation.

8 -ÉTUDES DE MARCHÉ

Source : DGFIP (site intranet), portail métiers application « Estimer un bien ».

Terrain à bâtir (zone urbaine économique)

Les recherches ont été effectuées sur des ventes récentes de parcelles de terrains à bâtir ou similaires sur la commune de Bertry et région proche en zone urbaine économique, terrains non viabilisés et non aménagés, avec des surfaces comprises entre 1.000 m² et 6.000 m², à savoir :

Ref. enregistrt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
5924P03 2022P12486	AB 144 146 148	SOLESMES	VOYETTE DE VERTAIN	20/09/2022	1 423	10 600 €	7,45 €
5924P02 2022P00078	ZH 108	BERTRY	FRANC ALEU	23/12/2021	6 115	18 345 €	3,00 €
5924P03 2023P19317	BH 165	CAUDRY	GRAND CHAMP	07/12/2023	3 267	30 000 €	9,18 €
5924P03 2025P03497	AN 163	MARETZ	LE TROU AUX SOLDATS	12/02/2025	4 030	24 000 €	5,96 €
moyenne							6,40 €

Valeur étudiée et retenue : 6,40 €/m².

Contenance parcelle ZH 146 : 33 ares 80 ca.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale de ce terrain est arbitrée à 21.500 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 19.500 €.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

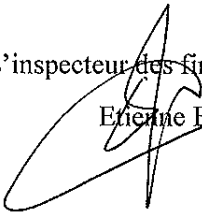
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques

Etienne Bricout



Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Caudresis-Catesis
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	2025__028
Objet :	Délibération 2025/028 portant cession d'une parcelle de la ZAE ESPACE POUR REUSSIR à Bertry au profit de la société RGJ CREATION METALLIQUE
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-04-09 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.2 - Aliénations
Identifiant unique :	059-200030633-20250409-2025__028-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200030633-20250409-2025__028-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 2025.28.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20250409-2025__028-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	299.7 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : A28.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20250409-2025__028-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	116.4 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	11 avril 2025 à 09h45min14s	Dépôt initial
En attente de transmission	11 avril 2025 à 09h45min23s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	11 avril 2025 à 09h45min28s	Transmis au MI