Ce document a été mis en ligne le 14/10/2025 12:31

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

Séance du 09 octobre 2025

Date de convocation : 03 octobre 2025
Nombre de conseillers en exercice : 74
Président de séance : M. Serge SIMEON

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

Objet : Délibération 2025/103 portant autorisation de cession de foncier par l'EPF au profit de d'AEDIFICIUM PROMOTION dans le cadre d'un projet de création de 60 logements

Membres présents (55) : PORTIER Carole, MACAREZ Jean-Félix, BACCOUT Fabrice, MÉRESSE DELSARTE Virginie, GAVE Nathalie, OLIVIER Jacques, SOUPLY Paul, DUDANT Pierre-Henri, DHAUSSY Mariana, MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, FORRIERES Daniel, BONIFACE Didier, COLLIN Denis, DAUCHET Martine, DOYER Claude, HISBERGUE Antoine, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie, POULAIN Bernard, RIQUET Alain, TRIOUX COURBET Sandrine, DÉPREZ Marie-Josée, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, BINET Franck (S), GERARD Jean-Claude, MARTIN Rémy (S), DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, 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, GOUVART Michel (S), BALEMBOIS Bernard, VILLAIN Bruno, HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, GERARD Pascal, GODELIEZ-NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, JUMEAUX Stéphane, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice, MÉLI Jérôme, HERBET Yannick

Membres excusés (7) : BRICOUT Frédéric, GOETGHELUCK Alain, LEFEBVRE Bertrand, BASQUIN Etienne, RICHEZ Jean-Pierre, QUONIOU Henri, DAVOINE Matthieu

Membres absents (5) : LOIGNON Laurent, LEDUC Brigitte, BALÉDENT Matthieu, MATON Audrey, PLATEAUX Stéphanie

Membres ayant donné procuration (7) : BASQUIN Alexandre à SIMEON Serge, MAILLARD Laurent à PORTIER Carole, BERANGER Agnès à COLLIN Denis, RICHOMME Liliane à BONIFACE Didier, THUILLEZ Martine à TRIOUX COURBET Sandrine, MANESSE Joëlle à MODARELLI Joseph, MAILLY Chantal à MÉLI Jérôme

Secrétaire de séance : RICHARD Jérémy

Ce document a été mis en ligne le 14/10/2025 12:31

Délibération 2025/103 portant autorisation de cession de foncier par l'EPF au profit de d'AEDIFICIUM PROMOTION dans le cadre d'un projet de création de 60 logements

La Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis 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 des avenants suivants :

- Avenant N° 1 signé le 13/01/2022
- Avenant N° 2 signé le 20/01/2023
- Avenant N° 3 signé le 26/05/2025

Dans le cadre de cette opération, la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition du foncier décrit à l'annexe 2. La Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis 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 28/02/2026.

L'EPF a réalisé des travaux de déconstruction, réceptionnés le 29/09/2021.

Le montant des travaux est pris en charge en totalité par l'EPF. Ce montant est précisé à l'annexe 1.

Le projet du futur acquéreur prévoit le développement sur le site d'un programme de 60 logements.

- Décote additionnelle de l'EPF

Dans le cadre de l'avenant n°3 à la convention opérationnelle signée entre la CA du Caudrésis et du Catésis et l'EPF, le projet a été identifié comme éligible au dispositif de décote pour accompagner les opérations à dominante logement.

Pour être éligible à ce dispositif, le projet doit répondre aux trois critères cumulatifs suivants :

- constituer une opération immobilière ou une opération mixte,
- comprendre une composante logement,
- et répondre à un enjeu de centralité.

Par défaut, le prix de cession est égal au prix de revient du portage foncier pour l'EPF, auquel est ajoutée, le cas échéant, la part travaux à la charge de l'acquéreur.

Le prix de revient du portage foncier est constitué de l'ensemble des dépenses liées à l'acquisition et à la gestion des biens vendus, sous déduction éventuelle des recettes perçues, et majoré d'un forfait destiné au paiement des frais intervenant entre le jour où le prix a été arrêté et celui de la signature de l'acte de vente.

Toutefois, si l'opération est éligible au dispositif de décote pour accompagner les opérations à dominante logement, le prix de revient du portage foncier peut faire l'objet d'une décote additionnelle

Cette décote s'applique lorsque le prix de cession prévisionnel du foncier est trop important par rapport à ce qui est supportable pour l'opérateur. Elle est plafonnée à 50% du total des dépenses d'acquisition et des frais de gestion engagés à l'échelle de l'opération.

La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF relative au dispositif en faveur de la relance pour l'offre de logements, prise en juin 2024 permet que ce plafond soit porté jusqu'à 80% pour toute opération qui permettrait la production rapide de logements.

Ce document a été mis en ligne le 14/10/2025 12:31

Les conditions à réunir de manière cumulative pour en bénéficier sont les suivantes :

- Projet d'a minima 30 logements
- Projet situé hors opération en extension de la zone urbaine
- Régularisation de la cession par acte authentique avant le 31/12/2025

Le projet du futur acquéreur exposé ci-dessus rencontre les conditions précédemment définies et est donc éligible à ce dispositif.

C'est ainsi que le prix de la présente vente a fait l'objet d'un allègement du prix de revient de 354 834,97 € HT ainsi qu'il apparait sur l'état financier demeuré ci-annexé.

A défaut d'une régularisation par acte authentique avant le 31/12/2025, l'allègement du prix de revient ne pourrait plus être accordé.

Par ailleurs, en contrepartie de cet allègement, l'acquéreur s'engage à réaliser le projet décrit aux présentes et répondant critères cumulatifs rappelés ci-avant.

Le vendeur procédera à un contrôle de la réalisation effective et conforme du projet au plus tard dans les cinq ans de la signature des présentes, ou sur demande anticipée adressée à l'EPF.

Ce contrôle sera effectué, au besoin par constat d'huissier, et au regard notamment :

- du dossier de permis de construire et de ses annexes
- de l'arrêté de permis de construire délivré, et de ses modificatifs éventuels
- des déclarations d'achèvement et de conformité des travaux
- d'un reportage photographique des immeubles construits
- étant précisé que ladite énumération n'a pas un caractère exhaustif.

Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établira un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées seront alors réputées définitivement acquises.

Si l'engament n'était pas respecté, la communauté d'agglomération s'engage dès à présent à verser à l'EPF à première demande une indemnité correspondant au montant de cet allègement, actualisé au taux d'intérêt légal, dans les soixante jours de son appel de fonds.

Passé ce délai, la communauté d'agglomération serait en outre tenue au versement d'intérêts moratoires au taux d'intérêt légal, majoré de deux points.

Etant ici précisé que si la non-réalisation d'un programme de construction compatible avec le dispositif de décote pour accompagner les opérations à dominante logement mis en place par l'EPF était imputable à AEDIFICIUM PROMOTION, celui-ci sera tenu de rembourser à la communauté d'agglomération le montant de cette indemnité.

- Autorisation de cession des biens EPF à un tiers

Le porteur du projet décrit ci-avant a été désigné aux termes d'une procédure de consultation conforme à la législation. Il convient donc d'autoriser la cession du foncier décrit en annexe 2 par l'EPF au profit de AEDIFICIUM PROMOTION. 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.

Ce document a été mis en ligne le 14/10/2025 12:31

- Prix de cession

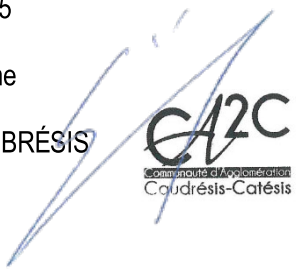
Ceci exposé, il convient d'autoriser l'acquisition par AEDIFICIUM PROMOTION, des parcelles cadastrées section U numéros 2194, 2198, 2562, 2928, 2929, 2932, 2936, décrites à l'annexe 2 au prix de108 000.00€TTC dont 18 000.00€ de TVA. Le prix est annexé à la présente délibération (annexe 1). Etant ici 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'autoriser la vente par l'EPF au profit de AEDIFICIUM PROMOTION 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 ;**
- **De verser à l'EPF le montant de l'indemnité ci-dessus définie en cas de non-respect de son engagement.**

Annexe - Fiche de prix et liste des parcelles

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 13/10/2025 Publication le 14/10/2025 Pour expédition conforme Le Président de séance, Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS Conseiller Régional Serge SIMEON 

Ce document a été mis en ligne le 14/10/2025 12:31

Annexe 1 : Fiche de prix

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 : 28/02/2026
Etat financier arrêté à la date du : 31/05/2025
Etabli le : 11/09/2025
Valable jusqu'au : 10/09/2026

			CESSION par l'EPF à AEDIFICIUM PROMOTION
Identification des biens	N° Bien	7145	
	Changement de nature ?	Oui	Un ensemble de TAB avec changement de nature
	Acquisition soumise à TVA ?	Non	sur la commune de BEAUVOIS EN CAMBRESIS
	Nature du bien	TAB	
	Cession du bien	Totale	16 rue de l'Industrie
		Dans l'année	
	Cession à quel prix ?	Prix d'équilibre	
	Cadastré	Section U n° 2194-2198-2562-2928-2929-2932-2936	cadastré Section U n° 2194-2198-2562-2928-2929-2932-2936
	Superficie	13294	
	Commune de	BEAUVOIS-EN-CAMBRESIS	d'une superficie de 13294 m²
	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 gestion		57 620,30 €	57 620,30 €
Produits		- €	- €
Prix de revient du portage foncier HT		442 181,88 €	442 181,88 €
Forfait frais complémentaires*		2 653,09 €	2 653,09 €
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires		444 834,97 €	444 834,97 €
Montant des travaux au final		438 844,05 €	438 844,05 €
Prix de revient TOTAL HT		883 679,02 €	883 679,02 €

Allègement du coût du portage foncier	- €	- €
Actions en faveur de la relance de l'offre de logements - délibération CA n°2024/12 **	354 834,97 €	354 834,97 €
Allègement du coût des travaux ***	438 844,05 €	438 844,05 €
Prix de vente total HT (Foncier + Travaux)	90 000,00 €	90 000,00 €

Base TVA = Prix de cession HT	90 000,00 €	90 000,00 €
Base TVA = Marge	- €	- €
TVA sur Prix total 20%	18 000,00 €	18 000,00 €
TVA sur Marge 20%	- €	- €
Prix de cession TTC	108 000,00 €	108 000,00 €

*** 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 1,5 % ou 0,6 % du prix de revient du portage foncier HT (en fonction de la nature du bien cédé : bati ou non bati) si la cession se réalise dans le délai d'un an à compter de la date où il a été calculé.**

**** Dispositif en faveur de la relance de l'offre pour le logement adopté par avenant n° 3 à la COP du 26/05/2025**

***** 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**

Gwendoline AUDOOREN 2025.09.16 11:52:10 +02'00'

Ce document a été mis en ligne le 14/10/2025 12:31

Annexe 2 : Liste des parcelles

SECTION	NUM	SURFACE TOTALE	SURFACE A CEDER
U	59063-U2194	796 m^2	796 m^2
U	59063-U2198	2 370 m^2	2 370 m^2
U	59063-U2562	2 194 m^2	2 194 m^2
	59063-U2562-A		
	59063-U2562-A-0630296232		
U	59063-U2928	2 890 m^2	2 890 m^2
U	59063-U2929	3 451 m^2	3 451 m^2
U	59063-U2932	1 135 m^2	1 135 m^2
U	59063-U2936	458 m^2	458 m^2

Ce document a été mis en ligne le 14/10/2025 12:31

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Caudresis-Catesis
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**2025_103**
Objet :	**Délibération 2025/103 portant autorisation de cession de foncier par l?EPF au profit de d?AEDIFICIUM PROMOTION dans le cadre d?un projet de création de**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-10-09 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.2 - Alienations
Identifiant unique :	059-200030633-20251009-2025_103-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier	text/xml	982 o
Nom métier : 059-200030633-20251009-2025_103-DE-1-1_0.xml		
Document principal (Délibération)	application/pdf	354.7 Ko
Nom original : 2025_103.pdf		
Nom métier : 99_DE-059-200030633-20251009-2025_103-DE-1-1_1.pdf		

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	13 octobre 2025 à 15h05min11s	Dépôt initial
En attente de transmission	13 octobre 2025 à 15h05min16s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	13 octobre 2025 à 15h05min18s	Transmis au MI
Acquittement reçu	13 octobre 2025 à 15h05min33s	Reçu par le MI le 2025-10-13