Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE

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

Séance du 11 décembre 2025

Date de convocation : 04 décembre 2025
Nombre de conseillers en exercice : 74
Président de séance : M. Serge SIMEON

L'an deux mille vingt-cinq, le onze décembre 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 La Groise, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis

Objet : Délibération 2025/124 portant autorisation de cession d'un terrain situé sur la zone d'activités économiques des Quatre Vaux à Le Cateau-Cambrésis (59360) au profit de la société BRICONORD – NORAIL ou toutes autres sociétés s'y substituant dans le cadre d

Membres présents (59) : BASQUIN Alexandre, PORTIER Carole, MACAREZ Jean-Félix, BACCOUT Fabrice, HERBET Yannick, MÉRESSE DELSARTE Virginie, GAVE Nathalie, OLIVIER Jacques, DUDANT Pierre-Henri, DHAUSSY Mariana, SCAILTEUX René, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, LEDUC Brigitte, FORRIERES Daniel, BALÉDENT Matthieu, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, COLLIN Denis, DAUCHET Martine, DOYER Claude, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie, POULAIN Bernard, RIQUET Alain, THUILLEZ Martine, GOETGHELUCK Alain, DÉPREZ Marie-Josée, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, PLET Bernard, GERARD Jean-Claude, MARTIN Rémy (S), LEFEBVRE Bertrand, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, DAVOINE Matthieu, MODARELLI Joseph, PLATEAUX Stéphanie, PORCHERET Didier, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, MERIAUX Christelle, LESNE-SETIAUX Monique, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, BALEMBOIS Bernard, VILLAIN Bruno, HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, QUONIOU Henri, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice, MÉLI Jérôme,

Membres excusés (2) : HERBET Marie-Françoise, JUMEAUX Stéphane,

Membres absents (5) : LOIGNON Laurent, MATON Audrey, TRIOUX COURBET Sandrine, BASQUIN Etienne, RICHEZ Jean-Pierre,

Membres ayant donné procuration (8) : MAILLARD Laurent à PORTIER Carole, SOUPLY Paul à DUDANT Pierre-Henri, BERANGER Agnès à BALÉDENT Matthieu, HISBERGUE Antoine à THUILLEZ Martine, RICHOMME Liliane à BONIFACE Didier, MANESSE Joëlle à MODARELLI Joseph, GOURAUD Francis à QUONIOU Henri, MAILLY Chantal à MÉLI Jérôme,

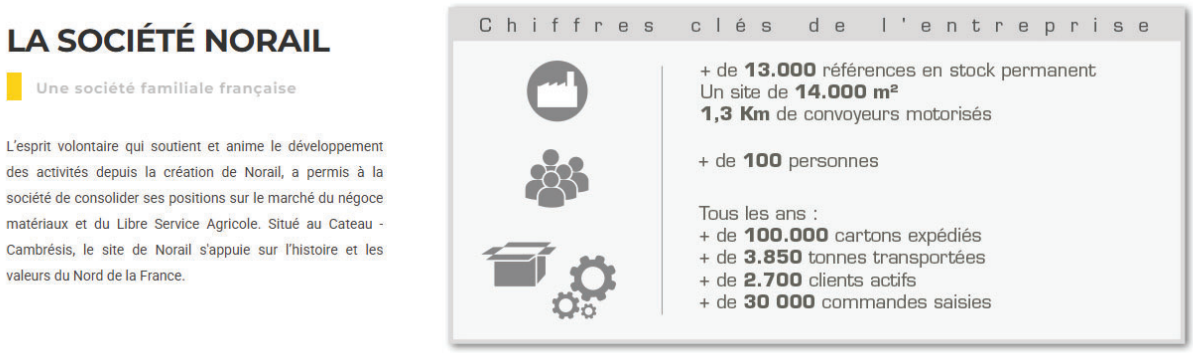
Secrétaire de séance : RICHARD Jérémy

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE

Délibération 2025/124 portant autorisation de cession d'un terrain situé sur la zone d'activités économiques des Quatre Vaux à Le Cateau-Cambrésis (59360) au profit de la société BRICONORD – NORAIL ou toutes autres sociétés s'y substituant dans le cadre du portage de l'investissement foncier et immobilier

NORAIL – BRICONORD :

Cette société emploie aujourd'hui 105 personnes (dont 28 habitent sur la commune de Le Cateau-Cambrésis et 70 à moins de 20 kms) et réalise un chiffre d'affaires de 25 M€. Elle fait partie depuis 2021 du Groupe BRICONORD (CA : 140 M€) dont le métier est de concevoir, fabriquer et distribuer des solutions d'aménagement de l'habitat et quincaillerie. Ses marchés ont des perspectives de croissance et sont peu sujets à des variations d'activité conjoncturelles. Sa marque de vis à bois STARBLOCK® est une référence sur le marché et sa volonté est de poursuivre et d'accélérer son développement en France et sur les marchés européens avec l'aide et la force du Groupe.





Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE

Conditionnement

Une réponse réactive et personnalisée

Vrac, sachet, boîte carton, blister, barquette, seau, ...
4 chaînes de conditionnement, 1 studio de création multimédia et 1 imprimerie numérique quadri haute technologie permettent une personnalisation des conditionnements.





Stock & Logistique

Disponibilité immédiate, livraison en magasin ou sur plate-forme

Une logistique éprouvée garantit à nos clients une qualité constante de service. Tout pour livrer dès réception de commande !

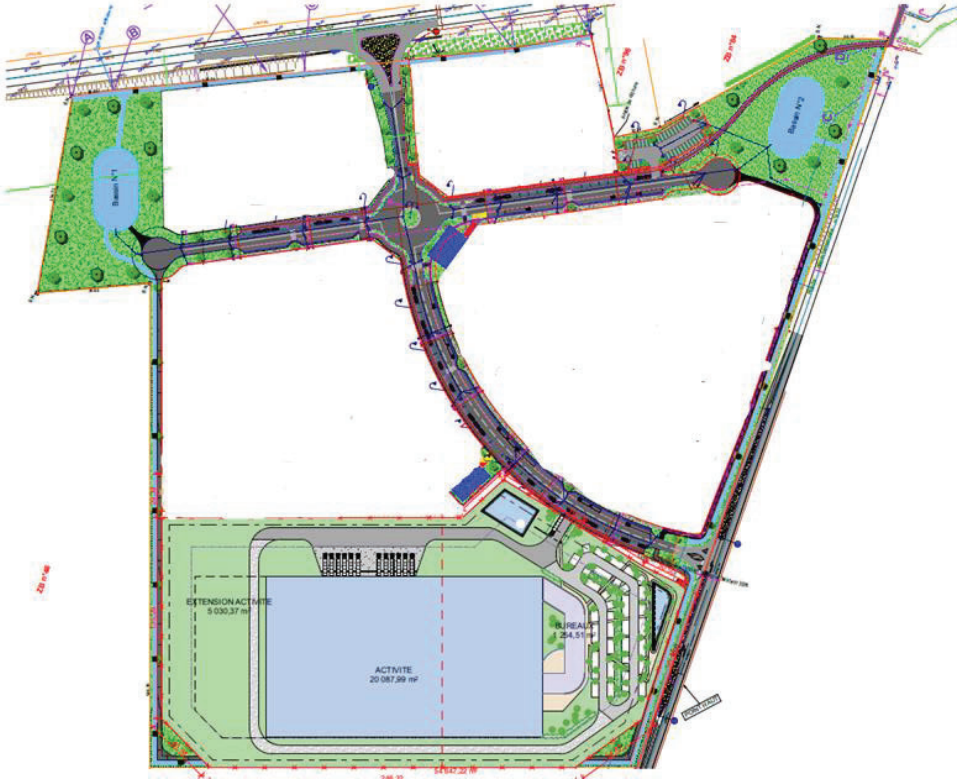
Son exploitation est actuellement localisée en pleine ville (rue Théophile Boyer) dans des bâtiments anciens et peu fonctionnels pour son activité. Elle reçoit fréquemment des livraisons et des expéditions qui entrainent des perturbations sur les axes routiers et elle ne peut pas moderniser les locaux actuels. Sa croissance s'en retrouve donc limitée et elle est convaincue qu'elle doit dans un horizon de temps assez rapide se doter de nouveaux locaux modernes, fonctionnels, mieux adaptés à son activité de fabrication, conditionnement et logistique.

Cette configuration permettrait à l'entreprise de :

- Maintenir et améliorer son positionnement de marché actuel
- Consolider sa présence sur le territoire
- Avoir les moyens d'aller chercher de la croissance à horizon 5 ans (nos estimations sont de +25 à 35% d'activité hors croissance externe)
- Améliorer les conditions de travail et attirer de nouvelles compétences (estimations de recrutement de 30 à 40 personnes en fonction de l'activité)
- Dans le cas de croissance externe, ses besoins en ressources humaines seraient bien entendu largement supérieurs

Elle souhaite bien entendu (si les conditions économiques sont acceptables) pouvoir se relocaliser dans un périmètre proche de son emplacement actuel (si possible dans la communauté d'agglomération) pour pouvoir poursuivre son développement avec les femmes et les hommes en présence (et ainsi garantir l'emploi en local) et contribuer au développement de l'économie locale (nouveaux recrutements, activités connexes pour les autres entreprises de la communauté d'agglomération, …) avec ses valeurs fortes.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE



Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;
Vu le Code de l'urbanisme ;
Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1511-2 et L.1511-3 relatifs aux aides économiques pouvant être attribuées par les collectivités territoriales ;
Vu la délibération 2010/125 en date du 22 avril 2010 du Conseil communautaire portant création et aménagement de la zone d'activités économiques des Quatre Veaux à Le Cateau-Cambrésis ;
Vu le prix de vente de référence des terrains sur la zone d'activités économiques des Quatre Vaux a été fixé à 25 € HT/m² ;
Vu la demande formulée par la société NORAIL – BRICONORD relative à l'acquisition d'un terrain sur ladite zone pour la réalisation d'un projet de développement de ses activités ;
Vu l'avis du service des domaines en date du 13 novembre 2025 ; concluant au caractère conforme du prix proposé au regard de la valeur vénale du bien ;

Considérant :

- *que la société NORAIL-BRICONORD souhaite se doter d'un outil moderne et fonctionnel pour poursuivre sa croissance et s'ancrer dans le territoire :*

- *que l'entreprise projette de regrouper et d'étendre ses activités en faisant réaliser, sur la zone d'activités des Quatre Vaux à Le Cateau-Cambrésis (59360), sur la parcelle cadastrée section ZB n° 50, la construction d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher d'environ 20 334 m², à vocation logistique et tertiaire, destiné à l'exploitation d'une plateforme logistique comme à regrouper les bureaux de la société, comprenant notamment :*

    - *trois (3) cellules d'entrepôt d'environ 18 000 m² à usage de stockage, de conditionnement et de parachèvement, de préparation et d'expédition de marchandises,*

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE

- *un bâtiment de bureaux et locaux sociaux d'environ 1 800 m², édifié sur deux niveaux,*
- *divers locaux techniques et locaux de charge,*
- *des panneaux photovoltaïques en toiture,*
- *ainsi que des aires de manœuvre, voiries lourdes, et emplacements de stationnement destinés au personnel et aux visiteurs.*

- *que ce projet permettra le maintien de la centaine d'emplois sur le territoire ainsi que 30 à 40 emplois supplémentaires sur le territoire communautaire ;*
- *que la Communauté d'agglomération du Caudrésis-Catésis entend favoriser le maintien et le développement des entreprises locales créatrices d'emplois ;*
- *que le prix de vente de référence des terrains sur la zone d'activités économiques des Quatre Vaux a été fixé à 25 € HT/m² (TVA en sus) ;*
- *qu'il est proposé, afin d'encourager la réalisation de ce projet structurant, d'accorder une aide économique sous la forme d'un rabais de 5 € HT/m², en application de l'article L.1511-3 du Code général des collectivités territoriales, portant ainsi le prix de cession effectif à 20 € HT/m² (TVA en sus) ;*
- *que le terrain concerné présente une superficie approximative de 55 000 m², soit un montant total de cession de 1 100 000 € HT (après application du rabais) ;*
- *qu'il convient d'autoriser, dans le cadre de la mise au point du dossier technique et du plan de masse définitif, un ajustement de la superficie cédée dans la limite de plus ou moins un hectare (± 10 000 m²), dans le strict respect de la législation en matière d'urbanisme et des conditions financières arrêtées par la présente délibération.*

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

- **Accorde à ce projet une aide au développement économique sous la forme d'un rabais sur le prix de vente de 5 € HT/m² (cession à 20€/m² déduit de l'aide de 5€/m² sur le prix de référence de 25€/m²), conformément aux dispositions de l'article L.1511-3 du Code général des collectivités territoriales, soit un montant d'aide total estimé à 275 000 €.**

- **Autorise la cession à la société BRICONORD - NORAIL ou à la société PEGASUS ou à toute société qu'elles se substitueront pour le portage de l'investissement foncier et immobilier et la construction envisagée, d'un terrain d'une superficie d'environ 55 000 m² (lot 1 –à détacher de la parcelle ZB 50 de plus grande contenance), situé sur la zone d'activités économiques des Quatre Vaux à Le Cateau-Cambrésis, au prix de 20 € HT/m², déduction faite de l'aide économique, soit un montant total estimé à 1 100 000 € HT (TVA en sus), lequel prix est exprimé hors frais notariés qui demeureront à la charge de l'Acquéreur,**
  Etant ici précisé que la désignation exacte, la superficie et les limites du terrain seront définitivement fixées par un plan de bornage établi par un Géomètre-Expert.

- **Autorise Monsieur le Président, dans le cadre de la finalisation du projet et de la mise au point du plan de masse définitif, à ajuster la superficie du terrain cédé dans la limite de plus ou moins**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE

un hectare (± 10 000 m²), en cohérence avec les besoins effectifs de l'entreprise, les prescriptions d'urbanisme et la configuration de la zone d'activités.
Le prix au mètre carré demeurera inchangé, à 20 € HT/m², de sorte que le montant total de la cession sera ajusté proportionnellement à la superficie réellement cédée.

- **Autorise la substitution de l'entreprise NORAIL ou de la société PEGASUS par toutes autres sociétés qui seront chargées du portage de l'investissement foncier et immobilier du projet ainsi que de sa réalisation.**

- **Autorise l'insertion d'une clause d'obligation de construire, prévoyant pour l'acquéreur :**
  - **l'obligation d'engager effectivement les travaux de construction dans un délai maximal de dix-huit (18) mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente ;**
  - **l'obligation d'achever les constructions dans un délai de trente (30) mois à compter de la même date.**

  Ces délais seront automatiquement prorogés en cas d'événements majeurs, tels que crise sanitaire, restrictions administratives, pandémie, crise économique, rupture des approvisionnements ou tout événement extérieur présentant un caractère irrésistible ou imprévisible.

  À défaut d'exécution dans les délais prescrits, et après mise en demeure restée infructueuse, la CA2C pourra, si nécessaire, engager une procédure de résolution de la vente, conformément aux stipulations de l'acte de cession projeté et aux dispositions légales en vigueur.

- **Autorise la conclusion d'un Pacte de préférence au profit de la CA2C.**
  L'acte de cession intégrera un pacte de préférence au profit de la CA2C lequel :
  - **sera subordonné au pacte de préférence déjà consenti dans le cadre du BEFA conclu entre NORAIL et PEGASUS,**
  - **n'interviendra qu'en second rang,**
  - **et sera applicable pour une durée limitée de 50 ans à compter de l'acte authentique de vente.**

  Ainsi, en cas de volonté par l'entreprise de revendre tout ou partie des terrains cédés, la CA2C bénéficiera d'un droit prioritaire d'acquisition subordonné au droit prioritaire d'acquisition de NORAIL. Le vendeur devra notifier, par courrier recommandé avec accusé de réception, à la CA2C toute offre ou projet de cession. En cas d'exercice du pacte de préférence, la collectivité disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la date de première présentation du courrier recommandé pour confirmer son intention d'acquérir. Sa réponse devra également intervenir par courrier recommandé électronique. A défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois, la CA2C sera réputée avoir renoncé à son droit de priorité.

- **Autorise l'insertion dans la promesse de vente de toutes conditions suspensives de droit commun et particulières nécessaires à la réalisation du projet de construction et d'exploitation de l'Acquéreur ainsi que toute condition suspensive d'obtention de financement de l'opération si nécessaire.**

- **Autorise l'Acquéreur, au sein de la promesse de vente, à réaliser tous sondages, études de sol, essais géotechniques, ainsi que, le cas échéant, des travaux préparatoires et de terrassement nécessaire à la réalisation de son projet de construction et l'autoriser également à déposer tout dossier de demande d'autorisation d'urbanisme à ce titre.**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE

- **Autorise Monsieur le Président, au cas où les études de sol ne concluraient pas sur la possibilité de fonder le bâtiment de façon superficielle et prescriraient des fondations spéciales ou profondes, à mener une négociation avec l'acquéreur sur les modalités de prise en charge totale ou partielle des conséquences financières de ces novations techniques du contrat de vente.**

- **Autorise Monsieur le Président à signer l'acte de promesse de vente, l'acte de vente, toutes pièces et documents afférents à la présente cession, ainsi que tout avenant ou pièce complémentaire nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

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 15/12/2025 Publication le 16/12/2025 Pour expédition conforme Le Président de séance, Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS Conseiller Régional Serge SIMEON

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_124**
Objet :	**Délibération 2025/124 portant autorisation de cession d?un terrain situé sur la zone d?activités économiques des Quatre Vaux à Le Cateau-Cambrésis (59360) au profit de la société BRICONORD ? NORAIL ou toutes autres sociétés s?y substituant dans le cadre du portage de l?investissement foncier et**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-12-11 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.2 - Alienations
Identifiant unique :	059-200030633-20251211-2025_124-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200030633-20251211-2025_124-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.3 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 124.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20251211-2025_124-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	968.3 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : A124.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20251211-2025_124-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	1.2 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	15 décembre 2025 à 14h47min58s	Dépôt initial

En attente de transmission	15 décembre 2025 à 14h49min26s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	15 décembre 2025 à 14h49min30s	Transmis au MI
Acquittement reçu	15 décembre 2025 à 14h49min47s	Reçu par le MI le 2025-12-15

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

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

Pôle d'Évaluation Domaniale
Immeuble INSEE - 130 avenue Kennedy
82 avenue Kennedy
CS 51801
59881 LILLE Cedex 9
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

Référence DS : 27164194
Référence OSE : 2025-59136-75285 Îlot n°1

Le 13/11/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

à

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

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)
ÎLOT N° 1 PARCELLE CADASTRÉE ZB 50 PARTIE*
CONTENANCE : 5 HA 33 ARES 80 CA

Adresse du bien :

LIEU DIT « LA CROIX VITAUX » PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
ROUTE DÉPARTEMENTALE N° 932
59 LE CATEAU CAMBRÉSIS

Valeur vénale :

1.068.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

**document d'arpentage à établir*

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE D'AGGLOMÉRATION CAUDRESIS CATESIS (« CA2C »)

Affaire suivie par Monsieur Yann BONNAIRE

2 - DATES

de consultation : 15/10/2025

de visite : /

de dossier en état : 15/10/2025

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 Le Cateau Cambrésis, lieu dit « La Croix Vitaux », Parc d'activités économiques, route départementale n°932, partie de la parcelle cadastrée ZB 50, dans le cadre d'un projet de cession pour le développement économique du secteur.

Prix proposé : 25 € / m² TTC

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Présentation

Le Cateau-Cambrésis est une commune située dans le département du Nord en région Hauts-de-France.

Autour de la commune s'étendent des paysages de champs agricoles ouverts parsemés d'un réseau dense de gros villages. Les terres labourables sont consacrées principalement aux céréales, aux cultures fourragères et à la betterave. À quelques kilomètres à l'est de la ville, commence le bocage de l'Avesnois. Le territoire de la commune est limitrophe, à l'est, du Parc naturel régional de l'Avesnois.

La commune dispose d'un territoire d'une superficie de 27,24 km², pour une population totale de 6 846 habitants en 2022. Chef-lieu de canton, la commune est rattachée administrativement à l'arrondissement de Cambrai.

La commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la Communauté d'agglomération du Caudrésis-Catésis, qui regroupe 46 communes pour une population de 63 602 habitants en 2021.

La commune se situe à environ 28 km de Cambrai, 32 km de Valenciennes, 43 km de Maubeuge, 47 km d'Hirson, 39 km Saint-Quentin et 68 km de Lille.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE

Descriptif

Commune de Le Cateau-Cambrésis, lieu dit « La Croix Vitaux »,
Parc d'Activités Economiques, route départementale n°932,
partie parcelle cadastrée ZB 50,
îlot n°1, contenance : 5 ha 33 ares 80 ca.

Le terrain à évaluer (îlot n°1) se situe au sud-ouest de la commune (environ 2km du centre), le long de la route départementale n° 932 qui traverse la commune du nord au sud-ouest et établit la liaison avec d'une part la Belgique via Bavay et d'autre part Saint-Quentin.

La route départementale 643 est également située à proximité de cet îlot. Elle traverse la commune du nord-ouest au nord-est et permet de relier Cambrai.

La zone est donc très accessible d'un point de vue régional et bien desservie.

Le terrain (îlot 1) est aménagé et viabilisé.

Les accès sont aménagés et viabilisés (voiries, stationnement, éclairage public, réserve incendie, bassins d'infiltrations, traitement paysager avec haies bocagère).

L'ensemble des réseaux (eau, électricité, assainissement) sont disponibles à proximité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

Situation d'occupation: libre

6 - SITUATION D'URBANISME

Zone 1AUb : zone à urbaniser à vocation spécifique d'activités économiques, zone urbanisable à court et moyen termes.

Plan local d'urbanisme de la commune de Le Cateau-Cambrésis.

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.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE

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 Le Cateau et région du Cambrésis en zone urbaine économique, termes hauts retenus (les terrains étant viabilisés et aménagés), avec des surfaces supérieures à 1 hectare, à savoir :

Ref. enregistrmt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
5924P03 2023P04639	ZP 265 svts	FONTAINE-NOTRE-DAME	LE PETIT FONTAINE	21/03/2023	23 025	345 375 €	15,00 €
5924P03 2025P16132	ZC 339	IWUY	CHEMIN D HORDAIN	01/10/2025	34 040	734 400 €	21,57 €
5924P03 2025P12547	A 3976 3977	IWUY	LE CHATEAU	22/07/2025	39 988	919 724 €	23,00 €
						moyenne	**20,00 €**

Valeur étudiée et retenue : 20 €/m².

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 1.068.000 €.

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 961.000 €.

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.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025_124-DE

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 des Hauts de France et du département du Nord et par délégation,

H. Ducloy.

Hervé DUCLOY
Administrateur des Finances publiques adjoint
Responsable du pôle d'évaluation domaniale