Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025__125-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 2025/125 portant autorisation de cession d'un terrain situé sur la zone d'activités économiques des Quatre Vaux située au Cateau-Cambrésis au profit de la SCI CCI GRAND HAINAUT

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__125-DE

Délibération 2025/125 portant autorisation de cession d'un terrain situé sur la zone d'activités économiques des Quatre Vaux située au Cateau-Cambrésis au profit de la SCI CCI GRAND HAINAUT

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5214-16 et suivants relatifs aux compétences en matière de développement économique ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire portant création et aménagement de la zone d'activités économiques des Quatre Vaux situé au Cateau-Cambrésis ;

Vu l'avis du service des domaines fixant la valeur vénale des terrains à 20 € / m² HT ;

Considérant que la Communauté d'agglomération mène une politique active d'aménagement et de dynamisation de son tissu économique ;

Considérant que la réalisation de bâtiments relais constitue un outil stratégique pour favoriser l'installation d'entreprises et soutenir l'emploi local ;

Considérant la demande formulée par la SCI de la CCI Grand Hainaut, souhaitant acquérir une parcelle d'environ 12 500 m² sur la zone d'activités des Quatre Vaux afin d'y édifier des bâtiments relais destinés à l'accueil d'activités économiques ;



Considérant que ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de valorisation et de commercialisation de la zone et présente un intérêt économique pour le territoire ;

Considérant que la superficie exacte de la parcelle sera définitivement établie après bornage et pourra nécessiter des ajustements mineurs liés aux contraintes techniques, logistiques et urbanistiques, sans remettre en cause l'équilibre global du projet ;

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

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20251211-2025__125-DE

- **D'approuver la cession au profit de la SCI de la CCI Grand Hainaut d'une parcelle d'une superficie approximative de 12 500 m² située sur la zone d'activités des Quatre Vaux, destinée à l'édification de bâtiments relais pour des activités économiques.**
- **De fixer le prix de vente à 20 € / m², conformément à l'avis du service des Domaines, soit un montant prévisionnel de 250 000 €, ajusté après constat de la superficie définitive.**
- **D'autoriser des rectifications mineures de superficie (+/- 10%), rendues nécessaires pour des raisons techniques, logistiques ou urbanistiques, impliquant une adaptation proportionnelle du prix, tout en maintenant strictement le tarif de 20 €/m².**
- **D'instaurer une clause de délai de construction : l'acquéreur s'engage à démarrer les travaux de construction dans un délai maximal de 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique.**

  En cas de non-respect injustifié de ce délai, la CA2C pourra :
  - **Mettre en demeure l'acquéreur d'engager les travaux dans un délai fixé,**
  - **Et, si la mise en demeure reste infructueuse, envisager toute mesure de protection de ses intérêts, y compris la mise en œuvre d'une clause résolutoire ou d'un rachat amiable du terrain (à préciser dans l'acte notarié).**
- **D'intégrer un pacte de préférence au profit de la CA2C à l'acte de cession. Ainsi, en cas de volonté de la SCI de la CCI Grand Hainaut de céder, revendre ou rétrocéder tout ou partie de la parcelle acquise, la CA2C bénéficiera d'un pacte de préférence, lui permettant d'être prioritaire pour racheter le bien, aux mêmes conditions que celles proposées à tout tiers acquéreur. Ce pacte sera formalisé expressément dans l'acte authentique.**
- **D'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération à signer l'acte authentique, ses annexes, tout avenant lié aux ajustements prévus et l'ensemble des documents nécessaires à l'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__125**
Objet :	**Délibération 2025/125 portant autorisation de cession d?un terrain situé sur la zone d?activités économiques des Quatre Vaux située au Cateau-Cambrésis au profit de la SCI CCI GRAND**
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__125-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__125-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 125.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20251211-2025__125-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	329.4 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : A125.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20251211-2025__125-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	1.2 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	15 décembre 2025 à 14h51min13s	Dépôt initial
En attente de transmission	15 décembre 2025 à 14h51min41s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	15 décembre 2025 à 14h51min44s	Transmis au MI

Acquittement reçu	15 décembre 2025 à 14h52min04s	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__125-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__125-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__125-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__125-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__125-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