



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

-----  
Séance du 6 juillet 2022

Date de convocation : 29 juin 2022  
Nombre de conseillers en exercice : 74  
Président de séance : M. Serge SIMEON

L'an deux mille vingt-deux, le six juillet 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 Montigny-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 2022/71 portant annulation de la délibération n°2022/56 et nouvel accord de cession du bâtiment communautaire du 101 rue Paul Vaillant Couturier à CATTENIÈRES**

**Membres présents (53 titulaires et 4 suppléants)** : BASQUIN Alexandre, PORTIER Carole, MACAREZ Jean-Félix, BACCOUT Fabrice, HERBET Yannick, MÉRESSE DELSARTE Virginie, FLINOIS Alain (S), DUDANT Pierre-Henri, MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, HENRIET Cécile (S), FORRIERES Daniel, BALÉDENT Matthieu, BERANGER Agnès, BRICOUT Frédéric, DOYER Claude, HISBERGUE Antoine, MATON Audrey, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie, POULAIN Bernard, PRUVOT Brigitte, RICHOMME Liliane, RIQUET Alain, THUILLEZ Martine, GOETGHELUCK Alain, DÉPREZ Marie-Josée, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, GOSSART Jean-Marc (S), LEFEBVRE Bertrand, BASQUIN Etienne, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, DAVOINE Matthieu, MODARELLI Joseph, PLATEAUX Stéphanie, PORCHERET Didier, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, LESNE-SETIAUX Monique, DUTILLEUL Yannick (S), HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, GOURAUD Francis, HAVART Ludovic, VILLAIN Bruno, HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, JUMEAUX Stéphane, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice

**Membres ayant donné procuration (7)** : GAVE Nathalie à BACCOUT Fabrice, OLIVIER Jacques à RIBES-GRUERE Laurence, BONIFACE Didier à POULAIN Bernard, COLLIN Denis à THUILLEZ Martine, MANESSE Joëlle à SIMEON Serge, MERIAUX Christelle à LEONARD Julien, QUONIOU Henri à HENNEQUART Michel

**Membre excusé (1)** : PLATEAU Marc

**Membres absents (9)** : WAXIN Vincent, LOIGNON Laurent, MOEUR Sébastien, TRIOUX COURBET Sandrine, PLET Bernard, GERARD Jean-Claude, RICHEZ Jean-Pierre, MAILLY Chantal, MÉLI Jérôme

**Secrétaire de séance** : HERBET Yannick

## **Délibération 2022/71 portant annulation de la délibération n°2022/56 et nouvel accord de cession du bâtiment communautaire du 101 rue Paul Vaillant Couturier à CATTENIÈRES**

Au titre de sa compétence « Développement Économique », la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis (CA2C) est propriétaire d'un ensemble immobilier, à vocation d'activités économiques sur la commune de CATTENIÈRES, au 101 rue Paul Vaillant Couturier.

Cet ensemble immobilier de 15.000 m<sup>2</sup> bâtis, est situé sur les parcelles B 700-737-756-757-815-869-870-871 et 889 pour une superficie totale de 3ha20a91ca et se trouve à l'état de friche industrielle, vacant depuis plusieurs années. Une plus ample présentation du site est détaillée dans l'annexe « avis du domaine sur la valeur vénale ».

Aussi, par délibération n°2022/56 du 08 avril 2022, le Conseil Communautaire autorisait la vente de cet ensemble immobilier, au profit de Monsieur DELIEGE Xavier, moyennant un prix de cession de 360.000€ pour la création de cellules de stockages à destination d'artisans du territoire.

Cependant, au vu du contexte actuel, Monsieur DELIEGE n'a pas trouvé de partenaire bancaire prêt à le suivre dans cet investissement conséquent.

Par ailleurs, la CA2C a été sollicitée par la Région Hauts de France afin de faire visiter le bâtiment à l'entreprise HESS France, spécialisée dans la transformation première du bois et recherchant un site, à proximité des gisements de la Région, afin d'y implanter des lignes de transformations. L'entreprise est le principal client de l'ONF.

Pour informations, le projet prévoit l'embauche de 15 personnes dans un premier temps.

À la suite de cette visite, l'entreprise HESS France a émis le souhait d'acquérir le bâtiment, en l'état, en toute connaissance de ses qualités et de ses défauts moyennant un prix de cession à hauteur de 270.000 €.

*Considérant l'avis du domaine sur la valeur vénale à hauteur de 600.000 €, incluant une marge d'appréciation de 20%, soit au plus bas 480.000€ hors évaluation des surcoûts éventuels liés à la présence d'amiante ou de pollutions des sols,*

*Considérant le Plan de Gestion Directeur de la pollution du site, établi en 2021, rapportant la présence de gaz de sols (hydrocarbures, BTEX, alcools, solvants et acétates) et chiffrant la dépollution du sol du site à approximativement 300 000 €,*

*Considérant l'état général de ce bâtiment, la charge financière à supporter par la CA2C dont notamment la Taxe Foncière ainsi que la responsabilité pénale de sécurité du site,*

*Considérant que la future destination du site contribue la création d'emplois, au dynamisme du territoire et à l'exploitation de matières premières régionales,*

*Vu la délibération n°2020/38 du 16 juin 2020, autorisant la mise en vente de cet ensemble immobilier,*

*Vu l'avis du domaine du 09 juillet 2021,*

*Vu le PGD de la pollution du site de septembre 2021,*

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

- D'annuler la délibération n°2022/56 du 08/04/2022 portant autorisation de cession du bâtiment de Cattenières au profit de Monsieur Xavier DELIÈGE ;
- D'accepter la cession du bâtiment de Cattenières au profit de l'entreprise HESS FRANCE pour un prix de cession à hauteur de 270.000 € ;
- D'autoriser Monsieur le Président à signer tous documents afférents à la bonne exécution de cette délibération.

Document(s) annexe : Avis du domaine sur la valeur vénale de l'ancien site industriel « Société Roland Uni Packaging » du 9 juillet 2021 et proposition d'offre d'achat au prix pour les bâtiments et terrain situé au 101 rue Paul VAILLANT COUTURIER à Cattenières (59217)

**Acte certifié exécutoire**

Transmission en Sous-Préfecture le 11/07/2022

Publication le 12/07/2022

*Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits*

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.

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 059-200030633-20220706-2022\_71-DE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 11/07/2022  
Reçu en préfecture le 11/07/2022 7300-SD  
Affiché le  
ID : 059-200030633-20220706-2022\_71-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 4755239 2021-59138-45391

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

Lille, le 09/07/2021

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : ANCIEN SITE INDUSTRIEL « SOCIÉTÉ ROLAND UNI PACKAGING »  
Parcelles cadastrées B 700-737-756-757-815-869-870-871-889 (3 ha 20 ares 91 ca)**

**ADRESSE DU BIEN : 101 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 59 CATTENIERES**

**VALEUR VÉNALE : 600.000 €**

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

1. Service consultant : COMMUNE D'AGGLOMÉRATION CAUDRESIS CATESIS (« CA2C »)

Affaire suivie par : Monsieur Yann BONNAIRE

2. Date de consultation : 14/06/2021  
Date de réception : 14/06/2021  
Date de visite : 18/06/2021  
Date de constitution du dossier « en état » : 18/06/2021

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un ancien site industriel situé à CATTENIERES, 101 rue Paul Vaillant Couturier, parcelles cadastrées B 700-737-756-757-815-869-870-871-889 pour une contenance de 32.091 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un projet de vente à l'amiable (développement économique) par la Communauté d'Agglomération du Caudrésis Catésis, actuel propriétaire.

Code général des collectivités territoriales : articles L 2241-1, L 2411-1 à L 2411-19, L 3213-2, L 4221-4, L 5211-37, L 5722-3 et articles R correspondants.

#### 4. DESCRIPTION DU BIEN

**CATTENIERES, 101 rue Paul Vaillant Couturier**, parcelles cadastrées B 700 (864 m<sup>2</sup>), B 737 (202 m<sup>2</sup>), B 756 (300 m<sup>2</sup>), B 757 (812 m<sup>2</sup>), B 815 (18.014 m<sup>2</sup>), B 869 (4.542 m<sup>2</sup>), B 870 (6.471 m<sup>2</sup>), B 871 (216 m<sup>2</sup>) et B 889 (670 m<sup>2</sup>) ; **contenance totale : 32.091 m<sup>2</sup>**.

Le site industriel est situé en périphérie sud de la commune sur la D 118 (direction Haucourt en Cambrésis) et à proximité d'une voie ferrée. Le site industriel a été exploité pendant de nombreuses années par la société « Roland Uni Packaging » dont l'activité principale était la fabrication de cartons. Les locaux ont ensuite été occupés par la société « NRJ », entreprise de logistique. Les locaux sont actuellement vacants. Ils ne sont plus entretenus depuis plusieurs années.

Le site se compose de bâtiments à usage d'atelier, d'entrepôt, de bureaux, d'aires de stockage, d'un vaste parking, une ancienne maison (concierge).

Un premier bâtiment est situé sur la droite (construction année 2000) : hall d'entrée, accueil, bureaux et salle de réunions, vestiaires, toilettes et douches. Construction parpaings avec bardage de protection sur la façade, structure métallique, cloisons intérieurs, faux plafonds (plaques minérales), toiture terrasse « bac acier », soutien et renforcement par étais. Fenêtres alu double vitrage et chauffage par le sol.

A la suite : divers bâtiments contigus (constructions réalisés entre 1953 et 1980): murs parpaings ou briques (bardage simple peau), charpente et structure de soutien métalliques, couverture : tôles fibrociment (avec tôles translucides) ou toiture terrasse, sol en béton.

Une partie de ces bâtiments correspond à l'ancienne fabrication des produits d'emballage avec les services techniques, laboratoires, salles d'impression et de transformation. L'autre partie comprend les bâtiments anciens à usage de conditionnement, emballage, expédition, magasin général et réparation mécaniques.

Un ancien logement de concierge est situé à l'entrée (côté nord) de l'usine (construction en briques, toiture en tuiles). A la suite de ce bâtiment se situe un hangar (murs en parpaings et toiture en tôles fibrociment).

Un bâtiment plus récent pour une surface d'environ 1.500 m<sup>2</sup> est situé sur la partie sud-est du site : construction 1995 à usage d'entrepôt : structure métallique, bardage double peau.

Les bâtiments anciens, inexploités depuis plusieurs années, sont en très mauvais état. Les bâtiments de construction plus récente, nécessitent cependant des travaux de rénovation (étanchéité, sécurité, isolation).

De nombreux bâtiments contiennent de l'amiante.

Le site est pollué. Le diagnostic environnemental a mis en évidence en 2014 une contamination des sols : en « HCT et BTEX » à proximité des anciennes cuves à hydrocarbures et en alcool, acétate et acétone à proximité de l'ancienne cuve à solvant

Le site est équipé de plusieurs transformateurs électriques dont certains contenaient précédemment des « PCB ».

**Surface totale développée des bâtiments industriels : 15.300 m<sup>2</sup>**

## 5. SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : COMMUNE D'AGGLOMÉRATION DU CAUDRÉSIS CATÉSIS (« CA2C »)

Situation d'occupation : libre

## 6. URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UF\* : zone destinée à accueillir les activités industrielles, artisanales, d'entrepôts et de bureaux.

*\*PLU de la commune de Cattenières*

## 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 immobilier industriel, libre d'occupation, à 600.000 €.

Une marge d'appréciation de 20 % 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.

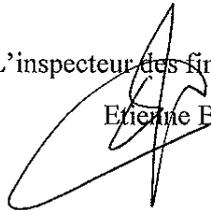
## 9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

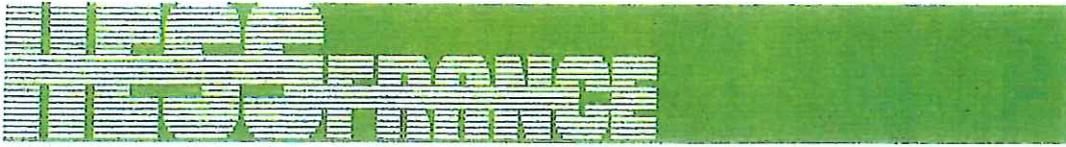
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des coûts de démolition des bâtiments existants, des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques

Etienne Bricout





**HESS FRANCE S.A.**

AV. PRÉSIDENT COTY • (R. CHEMIN DE MASSINGY) • F-21400 CHATILLON SUR SEINE • TÉL. 03 80 91 11 35 • FAX 03 80 91 35 71

TVA Intracommunautaire : FR76 383 876 034 - Siret : 383 876 034 00018 - SAS au Capital de 3 723 745 €

Monsieur SIMEON  
Président de la communauté  
D'agglomération du Caudrésis-Catésis  
Rue Victor Watremez – RD643  
59157 BEAUVOIS EN CIS

Transmis par courriel  
Chatillon sur Seine, le 17 juin 2022

Objet : proposition d'achat - bâtiment  
Sis au 101 rue Paul Vaillant Couturier – 59 CATTENIERES

Monsieur le Président

Nous faisons suite à nos différents entretiens et vous confirmons notre intérêt pour l'achat du site de CATTENIERES situé au 101 rue Paul Vaillant Couturier ; pour l'ensemble des bâtiments au prix de 270 000 € (deux cent soixante-dix mille euros).

Nous sommes un groupe industriel Français dans la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> transformation du bois, avec actuellement 3 sociétés dans la transformation du bois : BRUGERE // REGNIER // CARDINEAU Soit au total 260 collaborateurs.

Malgré la vétusté et les rénovations à prévoir sur ce site, nous souhaitons investir dans votre agglomération. En effet, il nous semble que vous avez de belles ressources en Peuplier et également la possibilité de mains d'œuvres locale

Nous voulons installer une unité de déroulage avec la création d'une quinzaine de postes.

Nous espérons que notre proposition retiendra toute votre attention.

Nous restons à votre entière disposition pour toutes autres informations.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de nos sentiments les Meilleurs.

Thierry DAVID  
Directeur Opérationnel