

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
DU  
SAINT-  
QUENTINOIS**

**OBJET**

**AMENAGEMENT  
DE L'ESPACE  
COMMUNAUTAIRE  
- Vente de l'ancien site  
industriel TERGAL situé  
à Gauchy.**

**-=**

**RAPPORTEUR  
M. le Premier  
Vice-Président**

Date de convocation :  
25/02/20

Date d'affichage :  
25/02/20

Nombre de Conseillers  
en exercice : 76

Quorum : 39

Nombre de Conseillers  
présents ou représentés : 67

Nombre de Conseillers  
votants : 67

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DES DELIBERATIONS**

Séance du 2 MARS 2020 à 09h00

en la salle des sports avenue Eric Jaulmes à 02100 ROUVROY.

Sont présent(e)s :

M. Xavier BERTRAND, M. Roland RENARD, Mme Frédérique MACAREZ, M. Guy DAMBRE, M. Jean-Marc WEBER, Mme Denise LEFEBVRE, M. Jérôme LECLERCQ, M. Alain VAN HYFTE, Mme Colette BLEROT, M. Jean-Michel BERTONNET, M. Christian MOIRET, M. Freddy GRZEZICZAK, M. Paul GIRONDE, M. Gilles GILLET, M. Michel BONO, M. Richard TELATYNSKI, M. Jean-Claude DUSANTER, M. Sylvain VAN HEESWYCK, M. Jean-Marie ACCART, M. Jean-Louis GASDON, M. Roland MORTELLI, M. Alain RACHESBOEUF, Mme Danielle LANCO, M. Christian PIERRET, M. Michel LANGLET, Mme Patricia KUKULSKI, M. Jean-Marc BERTRAND, M. Bernard DESTOMBES, M. Hugues VAN MAELE, M. Jean-Marie GONDRY, M. Fabien BLONDEL, M. Elie BOUTROY, M. Jean-Pierre MENET, M. Christophe FRANCOIS, Mme Anne CARDON, M. Philippe LEMOINE, Mme Monique RYO, M. Philippe VIGNON, M. Frédéric ALLIOT, M. Alexis GRANDIN, Mme Marie-Laurence MAITRE, Mme Monique BRY, Mme Sylvette LEICHNAM, M. Karim SAÏDI, M. Bernard DELAIRE, M. Thomas DUDEBOUT, Mme Djamila MALLIARD, Mme Mélanie MASSOT, Mme Carole BERLEMONT, M. Olivier TOURNAY, M. Jean LEFEVRE, M. Roger LURIN, M. Michel LEFEVRE, M. Denis LIESSE.

M. Ghislain HENRION suppléant de M. Patrick MERLINAT, Mme Edith FOUCART suppléant de M. Paul PREVOST

Sont excusé(e)s représenté(e)s :

M. Benoît LEGRAND représenté(e) par M. Denis LIESSE, M. Claude VASSET représenté(e) par M. Christophe FRANCOIS, M. Damien NICOLAS représenté(e) par M. Alain RACHESBOEUF, M. Christian HUGUET représenté(e) par M. Alexis GRANDIN, Mme Françoise JACOB représenté(e) par Mme Denise LEFEBVRE, M. Dominique FERNANDE représenté(e) par Mme Frédérique MACAREZ, Mme Sylvie ROBERT représenté(e) par Mme Monique BRY, Mme Yvonne SAINT-JEAN représenté(e) par Mme Marie-Laurence MAITRE, Mme Sandrine DIDIER représenté(e) par Mme Mélanie MASSOT, M. Philippe CARMELLE représenté(e) par Mme Sylvette LEICHNAM, Mme Marie-Anne VALENTIN représenté(e) par Mme Carole BERLEMONT

Absent(e)s :

Mme Agnès POTELE, Mme Myriam HARTOG, Mme Guylaine BROUTIN, M. Vincent SAVELLI, M. José PEREZ, M. Yannick LEJEUNE, Mme Sylvie SAILLARD, Mme Christine LEDORAY, M. Jacques HERY

Secrétaire de séance : Thomas DUDEBOUT

Le Conseil communautaire a approuvé, par délibération du 16 décembre 2019, la cession du terrain TERGAL au Groupe BLONDEL. Cette délibération fait l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif d'Amiens, introduit par la société APRC. Ce recours a été assorti d'un référé suspension, lequel a été rejeté par une ordonnance rendue le 18 février 2020 par le Tribunal administratif d'Amiens.

C'est dans ce contexte que la présente délibération de précaution a pour objet de réitérer le consentement du Conseil communautaire aux fins de cette vente.

L'Agglomération est propriétaire, depuis le 13 septembre 2018, de la friche TERGAL, située à GAUCHY et cadastrée section AH n°142, 143, 252 et 239. Ce site a été acheté dans le but de reconvertir cette friche industrielle en un nouveau projet d'activités économiques. En vue d'une revente de ces parcelles (hormis une partie de la parcelle 239, conservée par la Communauté d'agglomération car nécessaire à la desserte de la station d'épuration), l'Agglomération a saisi les services des Domaines, lesquels ont estimé la valeur vénale du terrain à 165 700 € par décision du 12 novembre 2019.

A l'issue de l'analyse des deux projets d'achats soumis à l'Agglomération, il est apparu que l'offre de la société Blondel Logistique, membre du groupe BLONDEL, était la plus intéressante financièrement (180.000 euros) mais également la mieux adaptée aux enjeux tenant au déploiement de l'activité industrielle et économique sur le territoire de la Communauté d'agglomération par la création d'un entrepôt logistique de dernière génération, tout en portant une attention particulière à la dimension environnementale. Ce projet permettra donc d'assurer un développement économique et industriel pérenne sur ce site, actuellement désaffecté. Il s'inscrit ainsi parfaitement dans l'objectif de « maintien, extension ou accueil des activités économiques » visé par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme.

Les conditions de la vente envisagée sont les suivantes :

- Intégralité des parcelles cadastrées section AH n°142, n°143, n°252 et partie de la parcelle n°239, conservée par la Communauté d'agglomération car nécessaire à la desserte de la station d'épuration ;
- Prix de 180.000 euros ;
- Possibilité de substitution au profit d'une filiale ;
- Pas de garantie du vendeur sur l'état du sol et du sous-sol ;
- Conditions suspensives de droit commun (obtention d'un financement ; délivrance des autorisations administratives définitives).

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil :

1°) d'annuler la délibération du conseil communautaire n°46 en date du 16 décembre 2019 ;

2°) d'approuver la cession des parcelles cadastrées AH n°142, AH n°143, AH n°252 et AH n°239 (pour partie) situées rue Claude Mairesse – La Biette – Chemin de la Biette à GAUCHY (02430), moyennant le prix principal de cent quatre-vingt mille euros (180.000 €) au profit de la société Blondel Logistique, membre du groupe BLONDEL ;

3°) d'autoriser M. le Vice-Président en charge de l'aménagement et des politiques contractuelles à signer tous les actes relatifs à cette cession qui en seront la suite ou la conséquence, y compris la promesse de vente.

## DELIBERATION

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, par 65 voix pour et 2 abstentions adopte le rapport présenté.

Se sont abstenu(e)s (par vote présent ou par pouvoir) : Mme Patricia KUKULSKI, M. Olivier TOURNAY.

Pour extrait conforme,



Le Président

Xavier BERTRAND

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

002-200071892-20200302-49327-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/03/20

Publication : 06/03/20

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation

# Note de synthèse

## Vente de l'ancien site industriel TERGAL situé à Gauchy

A titre liminaire, il sera précisé que le présent projet a déjà fait l'objet d'une délibération en date du 16 décembre 2019 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé la vente du site en question. Cette délibération fait l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Amiens, introduit par la société APRC. Ce recours a été assorti d'un référé suspension qui a été rejeté le 18 février 2020. C'est dans ce contexte que la présente délibération a pour objet de réitérer le consentement du conseil communautaire aux fins de cette vente.

L'Agglomération mène depuis plusieurs années une politique ambitieuse au soutien des opérateurs économiques porteurs de projets dynamiques et pérennes contribuant à enrayer le taux de chômage particulièrement élevé enregistré au sein de l'Agglomération et la désindustrialisation massive qui marque le territoire.

Parmi les nombreux moyens mis en œuvre pour la réalisation de cet objectif, l'Agglomération a notamment pris la décision de mettre à profit les terrains laissés à l'abandon en les revendant à des opérateurs économiques dans le but de favoriser l'implantation de nouvelles activités industrielles sur le territoire.

L'Agglomération a préempté la friche industrielle dite « Tergal Industrie » par décision du 13 septembre 2018 pour un montant de 150 000 €. Cette friche concerne les parcelles cadastrées section AH n°142, n°143, n°252 et n°239 situées rue Claude Mairesse – La Biette – Chemin de la Biette à GAUCHY.

Jusqu'à cette date, le terrain était occupé par une ancienne usine désaffectée dont le propriétaire était en liquidation judiciaire depuis 2009.

En vue du projet de revente, le service France Domaine a été saisi, conformément à l'article L. 5211-37 du Code général des collectivités territoriales, et a rendu un avis en date du 12 novembre 2019 sur la valeur vénale du terrain.

Rappelons à cet égard que la valeur vénale du bien est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

C'est ainsi que la valeur vénale de la friche Tergal a été évaluée à 165 700 € par France Domaine, l'avis de France Domaine étant joint à la présente.

Intéressés par l'acquisition de la friche Tergal, deux opérateurs économiques sont à cette fin entrés en contact avec l'Agglomération.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

La société APRC a évoqué dans une lettre d'intention un montant « de l'ordre » de 165.000 euros. Puis elle a fait parvenir, postérieurement à la première délibération du 16 décembre 2019, un projet de promesse de vente au prix de 165.000 euros, légèrement inférieur à l'estimation réalisée par France Domaine. Le projet porté par la société APRC comprend principalement la réalisation de bâtiments logistiques, destinés à être notamment utilisés par la société L'Oréal, dont un site est proche du terrain.

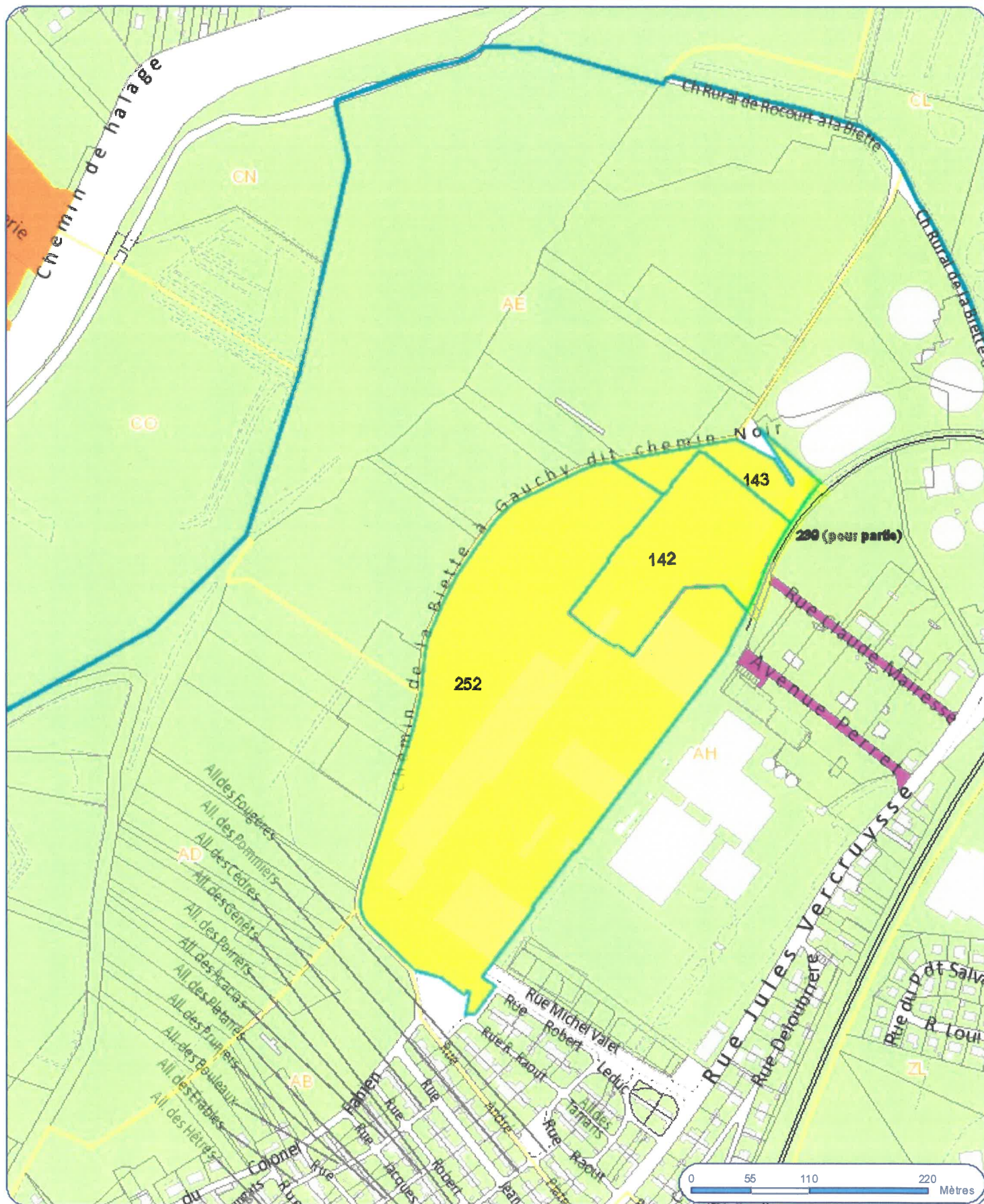
La société Blondel Logistique, appartenant au groupe BLONDEL, spécialisé dans le transport et la logistique, et reconnu comme un des leaders dans ce domaine, a fait une offre d'achat d'un montant ferme et définitif de 180 000 € pour réhabiliter la friche en entrepôt logistique de dernière génération, tout en portant une attention particulière à la dimension environnementale du projet. En outre, cette entreprise initialement basée dans les Hauts-de-France, couvre aujourd'hui une zone d'intervention sur toute l'Europe. A cet égard, la plateforme aura pour le Groupe BLONDEL l'intérêt d'être située à proximité du canal Seine Nord Europe. Ce projet s'inscrirait parfaitement dans la continuité de l'activité du Groupe. Ce projet permettra donc d'assurer un développement économique et industriel pérenne sur ce site, actuellement désaffecté.

Ce projet s'inscrit ainsi parfaitement dans l'objectif de « maintien, extension ou accueil des activités économiques » visé par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme.

### Les conditions de la vente seraient les suivantes :

- Intégralité des parcelles cadastrées section AH n°142, n°143, n°252 et partie de la parcelle 239, conservée par la communauté d'agglomération car nécessaire à la desserte de la station d'épuration ;
- Prix de 180.000 euros ;
- Possibilité de substitution au profit d'une filiale ;
- Pas de garantie du vendeur sur l'état du sol et du sous-sol ;
- Conditions suspensives de droit commun (obtention d'un financement, délivrance des autorisations administratives définitives).

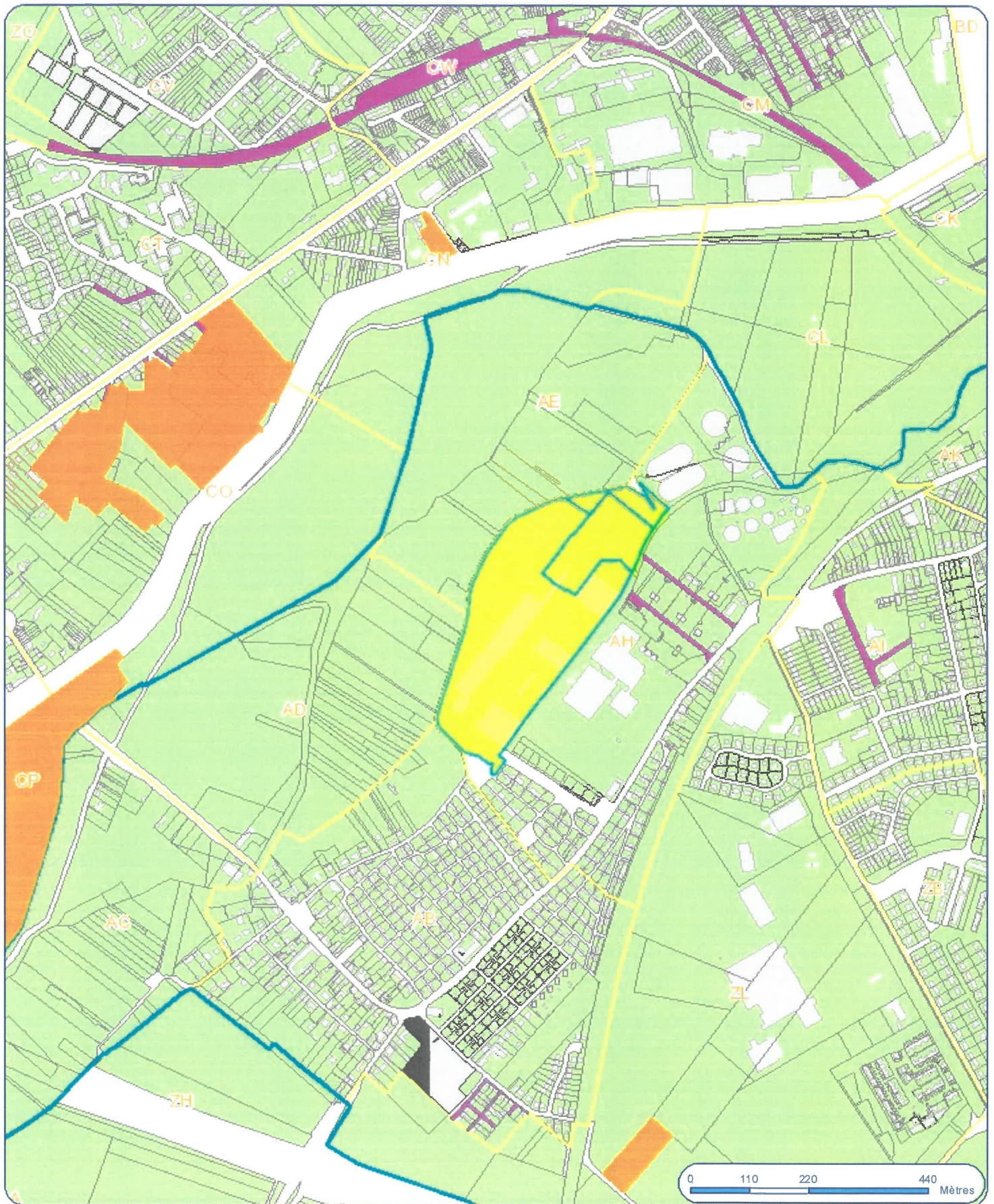
C'est cette seconde offre à ces conditions qui est soumise à l'approbation des membres du Conseil communautaire eu égard au montant proposé plus intéressant et supérieur à l'estimation de France Domaine, ainsi qu'aux caractéristiques intrinsèques du projet plus conformes aux objectifs poursuivis par l'Agglo.



N  
échelle 1:4 695

Édition du : 19/11/2019  
Par : J. Brisson

Sources :  
Cadastré © D.G.F.I.P. - (Version Nov. 2015)



N  
échelle 1:9 391

Édition du : 11/12/2019  
Par : J. Brisson

Sources :  
Cadastré © D.G.F.I.P. - (Version Nov. 2015)

Compiègne, le **12 NOV. 2019**

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
POLE ETAT ET RESSOURCES  
SERVICE FRANCE DOMAINE  
2 RUE MOLIERE BP 80323  
60021 BEAUVAIS  
Téléphone : 03 44 06 77 36  
Fax :

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Jean BOTTÉ  
Téléphone : 06 88 55 36 15  
Courriel : ddfip60.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr  
Réf. LIDO: 2019-02340V1185

COMMUNAUTE AGGLO DU SAINT-QUENTINOIS  
9 PLACE LAFAYETTE  
02100 SAINT-QUENTIN

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : FRICHE INDUSTRIELLE COMPOSÉE DE 6 BÂTIMENTS.**

**ADRESSE DU BIEN : RUE MICHEL VARLET, 02400 GAUCHY, 4 PARCELLES : AH 142-143-239-252.**

**VALEUR VÉNALE : 165 700 €.**

- 1 – SERVICE CONSULTANT :** Communauté d' aggro du Saint-Quentinois (CASQ)  
**AFFAIRE SUIVIE PAR :** Jean-Sébastien BRISSON Tél. 03 23 06 93 23.
- 2 – Date de consultation :** 17 octobre 2019  
**Date de réception :** 17 octobre 2019  
**Date de visite :** 7 novembre 2019  
**Date de constitution du dossier « en état » :** 17 octobre 2019, délai négocié 29 novembre 2019.

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

La communauté d'agglomération du Saint-Quentinois (CASQ) a acquis en septembre 2018 une ancienne usine désaffectée dont l'ancien propriétaire, la société « TERGAL INDUSTRIE » était en liquidation judiciaire en 2009. Une société de promotion immobilière APRC (RCS Lyon 488 345 638) basée à Lyon est intéressée par l'acquisition de ce bien immobilier. L'ancienne usine est sise rue Claude Mairesse à 02430 GAUCHY, elle a été acquise pour la somme de 150 000 €, l'acquéreur en propose 165 000 €.



#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le bien se compose de 4 parcelles cadastrées AH 142 (contenance 17 731 m<sup>2</sup>), AH 143 (5 498 m<sup>2</sup>), AH 239 (4 406 m<sup>2</sup>) et AH 252 (85 104 m<sup>2</sup>), soit un total de 112 739 m<sup>2</sup>, et qui sont les assises de plusieurs îlots de bâtiments de type usine et bureaux. Les parcelles sont sur le périmètre domanial de la commune de Gauchy (02430).

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Le bien appartient dans sa totalité à la CASQ.

L'ensemble est inoccupé et destiné à la démolition (informations communiquées par le consultant).

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UE (zone d'activité) au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin approuvé le 17 février 2014.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

**La valeur vénale du bien ( 4 parcelles : AH 142-143-239-252) est estimée à 165 700 €.**

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

la durée de validité de cette évaluation est fixée à 12 mois.

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

  
Jean BOTTE  
Inspecteur des Finances Publiques