



Envoyé en préfecture le 25/06/2024  
Reçu en préfecture le 25/06/2024  
Publié le  
ID : 059-215901224-20240610-13\_10062024-DE



République Française  
Département du Nord

**Publié le : 28 Juin 2024 à 11:03**

Arrondissement  
de CAMBRAI

**EXTRAIT DU REGISTRE  
AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 10 JUIN 2024**

**OBJET : N° 13** **RAPPORTEUR : Madame GAILLARD**  
**INTITULÉ : LA CITADELLE (BATIMENT DES OFFICIERS). RESILIATION DU BAIL  
EMPHYTHEOTIQUE ET VENTE AU BAILLEUR SIGH**

Le Conseil Municipal de la Ville de CAMBRAI, régulièrement convoqué le 4 Juin 2024 s'est réuni en Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville de Cambrai, sous la présidence de Monsieur François-Xavier VILLAIN, Maire.

**MEMBRES EN EXERCICE : 39**

**MEMBRES PRÉSENTS :**

M. François-Xavier VILLAIN Maire de CAMBRAI ;  
Mme DELEVALLÉE Maire-Adjointe ;  
Mme GAILLARD ; M. P.A VILLAIN ; Mme LABADENS ;  
Mme DROBINOHA ; M. L. WIART ; Mme WIART ; M. SIMÉON ;  
M. DOBREMETS Adjoints au Maire ;  
M. BAVENCOFFE ; Mme BILBAUT ; M. DEVILLERS ; Mme POMBAL ;  
Mme CARDON ; Mme LIÉNARD ; M. BARTKOWIAK ; Mme CAFEDE ;  
Mme SAYDON ; M. LAURENT ; M. TRANOY ; Mme BRIQUET ;  
Mme BERTELOOT ; M. SIEGLER ; M. VAILLANT ;  
Mme DESMOULIN ; M. MAURICE ; Mme BURLET ;  
M. LEROUGE ; M. PHILIPPE ; Mme DESSERTY.

**MEMBRES ABSENTS EXCUSÉS :**

Mme DEMONFAUCON qui a donné procuration à Mme CARDON ;  
Mme CHATELAIN qui a donné procuration à Mme WIART ;  
Mme CHARPENET qui a donné procuration à M. LE MAIRE ;  
M. FLAMEIN qui a donné procuration à Mme BERTELOOT ;  
M. SIMPERE qui a donné procuration à Mme DELEVALLÉE ;  
M. F. WIART qui a donné procuration à M. L. WIART ;  
M. MOAMMIN qui a donné procuration à M. P.A VILLAIN ;  
M. DERASSE qui a donné procuration à Mme DESMOULIN.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :**

M. Benoit VAILLANT

Dossier CN  
Delib. Approuvées  
DRAE  
DG-ST  
Recette  
M<sup>e</sup> GAILLARD

Mesdames, Messieurs,

Aux termes d'un acte passé le 11 décembre 1980, la Ville de CAMBRAI est devenue propriétaire d'un ensemble immobilier désaffecté du domaine militaire comprenant divers bâtiments à usage de caserne (bâtiment des officiers, corps de garde faisant suite à la porte d'entrée à pont-levis classés monument historique, grande caserne, chapelles poudrières, écuries).

Le 10 décembre 1981, la Ville de Cambrai a consenti au bailleur SIA HABITAT l'octroi d'un bail emphytéotique pour une durée de 50 ans pour l'immeuble « Bâtiment des officiers », plus ordinairement dénommé Résidence « La Citadelle ».

Cet immeuble, comprenant 2 bâtiments transformés en 24 logements, est situé rue de la Paix de Nimègue sur la parcelle cadastrée section AV n°53. Il est dans le périmètre des Monuments Historiques.

Le 27 septembre 2021, le conseil municipal a autorisé le transfert du bail emphytéotique à la société SIGH (Société Immobilière Grand Hainaut), dans le cadre d'un échange de patrimoine intervenu entre les deux bailleurs.

Aujourd'hui, la société SIGH a prévu des travaux de réhabilitation de cette résidence pour un montant d'environ 3 300 000 €.

Dans le cadre du financement, elle a recours à des emprunts dont la durée va au-delà de l'échéance du bail emphytéotique fixée le 9 décembre 2031, ce qui ne sera pas suffisant pour couvrir les investissements.

Elle a donc proposé à la Ville de prolonger le bail à 99 ans pour le porter au 9 décembre 2080 ou d'acquérir l'immeuble « Résidence La Citadelle », la cour, ainsi que les deux murs de clôture avec leurs grilles respectives.

Au regard du coût de l'entretien de ce patrimoine, la Ville a choisi la deuxième proposition.

Le 17 novembre 2023, les services fiscaux ont évalué le bien à 380 000 €, avec une marge de négociation de 10% (voir pièce jointe).

Le 2 février 2024, la Ville et SIGH se sont entendus sur le prix de 342 000 €, hors les taxes, les frais d'acte et d'arpentage à la charge du bailleur.

Le 19 avril 2024, le Directoire a délibéré dans ce sens.

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, il vous est demandé de bien vouloir :

- acter la résiliation du bail emphytéotique signé le 12 mars 1982, relatif à l'immeuble objet de la présente vente. Cette résiliation interviendra le jour de la signature de l'acte notarié;
- décider de la vente de l'immeuble « Bâtiment des Officiers » dénommé « Résidence La Citadelle », situé rue de la Paix de Nimègue au prix de 342 000 € hors les taxes, frais de notaire à la charge de SIGH, dans les conditions fixées ci-dessus ;
- autoriser M. le Maire à signer tous actes et documents se rapportant à cette vente avec la Société Immobilière Grand Hainaut ou toute autre entité se substituant ;
- prévoir au budget la ligne de recette correspondante.

Adopté à l'unanimité

Envoyé en préfecture le 25/06/2024

Reçu en préfecture le 25/06/2024

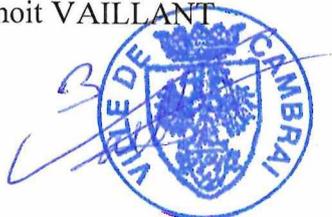
Publié le

ID : 059-215901224-20240610-13\_10062024-DE

S'LO

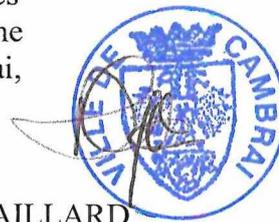
**Publié le : 28 Juin 2024 à 11:03**

Le secrétaire de séance  
M. Benoit VAILLANT



Suivent les signatures  
Pour extrait conforme  
Le Maire de Cambrai,

Pour le Maire,  
Mme Dominique GAILLARD  
Adjointe au Maire déléguée au  
Cadre de Vie, à l'Environnement  
et aux Travaux



Département :  
NORD

Commune :  
CAMBRAI

07/05/2024  
DST

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

La citadelle

*Publié le* : 28 Jun 2024 à 11:03

Vente du "bâtiment des officiers"

AV 53



Section : AV  
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 07/05/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Envoyé en préfecture le 25/06/2024

Reçu en préfecture le 25/06/2024

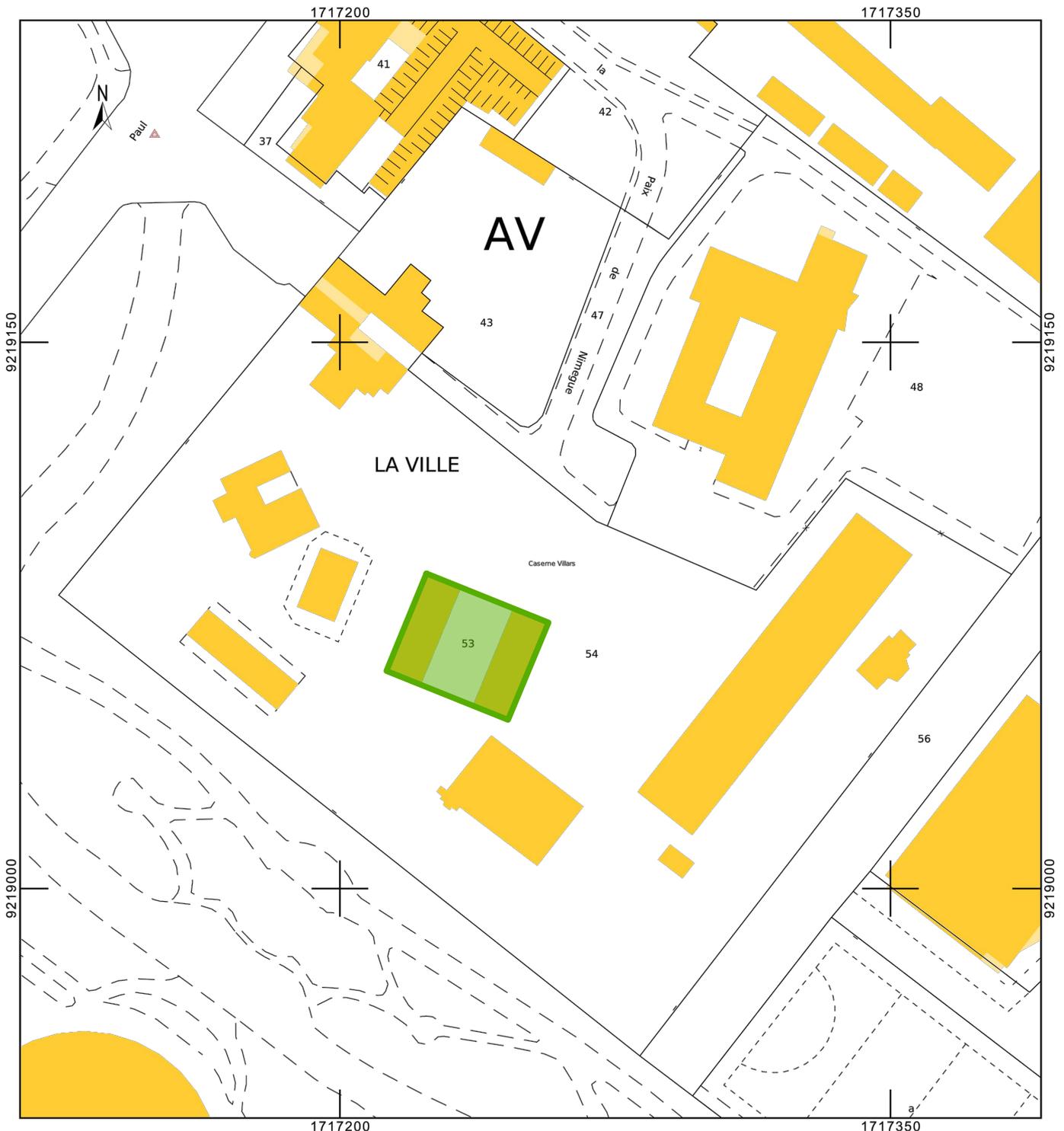
Publié le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ID : 059-215901224-20240610-13\_10062024-DE



fonciers  
Pôle de topographie et de gestion  
cadastrale Rue Raoul Follereau 59322  
59322 VALENCIENNES CEDEX  
tél. 03 27 14 66 80 -fax  
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 25/06/2024

Reçu en préfecture le 25/06/2024

Publié le

ID : 059-215901224-20240610-13\_10062024-DE



7300 - SD



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

*Publié le : 28 Juin 2024 à 11:03*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale des Finances publiques**

Le 17/11/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy – BP 70689  
59033 LILLE Cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à  
COMMUNE DE CAMBRAI  
AFFAIRES FONCIÈRES  
HÔTEL DE VILLE  
PLACE ARISTIDE BRIAND  
59400 CAMBRAI

**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 : 14500552

Référence OSE : 2023-59122-78378

**AVIS DU DOMAINE SUR LE MONTANT DE L'INDEMNITÉ  
DE RÉSILIATION DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible  
sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

*Nature du bien :* **ENSEMBLE IMMOBILIER COLLECTIF À USAGE D'HABITATION (24 APPARTEMENTS)  
PARCELLE CADASTRÉE AV 53 (CONTENANCE : 10 ARES 24 CA)**

*Adresse du bien :* **RUE DE LA PAIX DE NIMÈGUE « LA CITADELLE » 59 CAMBRAI**

*Indemnité due :* **380.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.**  
*(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

*Publié le : 28 Juin 2024 à 11:03*

## Société anonyme d'HLM à Directoire et Conseil de Surveillance

40 boulevard Saly – VALENCIENNES

### DÉLIBÉRATION DU DIRECTOIRE

Le Directoire de la Société Immobilière Grand Hainaut s'est réuni le 19 avril 2024 à 13h30 au siège social situé, 40 boulevard Saly à Valenciennes.

Etaient présents :

Mme Marie CORNILLON, Présidente du Directoire  
Mme Virginie BASTIN, Membre du Directoire  
M Julien LAGACHE, Membre du Directoire  
M Vianney PERTRIAUX, Membre du Directoire

Mme Katty BLAUWART, Rapportant les débats

.../...

### 3. MOUVEMENT DE PATRIMOINE

#### 3.4. Acquisitions

- CAMBRAI – LA CITADELLE CA15

La SIGH envisage d'acquérir :

#### 1 – NATURE DU BIEN

Immeuble à usage Habitation.

#### 2 – ADRESSE

20 rue de la Paix de Nimegue – Résidence de la Citadelle.

#### 3 – CADASTRE ET SUPERFICIE

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	53		00 ha 10 a 24 ca

#### 4- VENDEUR

Commune de Cambrai.

#### 5- MOTIF DE L'ACQUISITION

La SA « LE NOUVEAU LOGIS » a conclu avec la ville de Cambrai un bail emphytéotique en date du 12 mars 1982. Le bail a pris effet rétroactivement le 10/12/1981 pour une durée de 50 ans.

Le bail a fait l'objet d'une première cession au profit de SIA habitat avant d'être transféré à la SIGH, le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**Publié le : 28 Juin 2024 à 11:03**

La SIGH prévoit d'effectuer des travaux sur la résidence et souhaite acquérir la pleine propriété de la parcelle, la durée restant à courir du bail n'étant pas suffisante pour couvrir les investissements. Il est précisé dans le bail que « le preneur laissera ou abandonnera au bailleur ou à ses ayants droit ou ayants cause toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail pour quelque cause qui arrive sans aucune indemnité ».

**6- PRIX**

La vente est prévue 342 000.00€ HT.

Les frais de notaire sont pris en charge par la SIGH.

Le service des domaines estime la valeur vénale du bien cédé à 380 000.00€ avec une marge de négociation de 10%

Me Pantou représentera la SIGH dans ce dossier.

**Par la présente, le Directoire donne son accord pour la signature du compromis et/ou de l'acte authentique de cession, pour laquelle il délègue tous pouvoirs aux membres du directoire avec faculté de délégation.**

Envoyé en préfecture le 25/06/2024

Reçu en préfecture le 25/06/2024

Publié le

ID : 059-215901224-20240610-13\_10062024-DE



**Valenciennes, 24 avril 2024**

**Pour copie certifiée conforme**

**Un membre du Directoire**

**Publié le : 28 Juin 2024 à 11:03**

**Julien LAGACHE**