

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 059-215901224-20241216-25\_16122024-DE



République Française  
Département du Nord

ville de Cambrai



Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:07

Arrondissement  
de CAMBRAI

## EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### SÉANCE DU 16 DECEMBRE 2024

**OBJET : N° 25**

**RAPPORTEUR : Madame GAILLARD**

**INTITULÉ : REGULARISATIONS FONCIERES RUE FRANCOIS COLI. M. ET MME ZIMMER / VILLE DE CAMBRAI**

Le Conseil Municipal de la Ville de CAMBRAI, régulièrement convoqué le 10 Décembre 2024 s'est réuni en Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville de Cambrai, sous la présidence de Madame Marie-Anne DELEVALLEE, Maire-Adjointe – pour le Maire empêché.

**MEMBRES EN EXERCICE : 39**

**MEMBRES PRÉSENTS :**

Mme DELEVALLEE Maire-Adjointe ;  
Mme GAILLARD ; M. P.A VILLAIN ; MME LABADENS ; M. MOAMMIN ;  
Mme DROBINOHA ; M. L. WIART ; Mme WIART ; M. SIMÉON ;  
M. DOBREMETS Adjoint au Maire ;  
M. BAVENCOFFE ; Mme BILBAUT ; M. DEVILLERS ; Mme POMBAL ;  
Mme CARDON ; Mme LIÉNARD ; M. BARTKOWIAK ; Mme CAFEDE ; Mme SAYDON ;  
M. FLAMEIN ; M. LAURENT ; M. TRANOY ; M. SIEGLER ; MME CHATELAIN ; M. VAILLANT ;  
MME DESMOULIN ; M. DERASSE ; M. MAURICE ; Mme BURLET ; M. LEROUGE ;  
M. PHILIPPE ; Mme DESSERTY.

**MEMBRES ABSENTS EXCUSÉS :**

M. F.X VILLAIN qui a donné procuration à Mme DELEVALLEE ;  
Mme DEMONFAUCON qui a donné procuration à Mme CARDON ;  
M. SIMPERE qui a donné procuration à M. L. WIART ;  
MME BRIQUET qui a donné procuration à Mme LABADENS ;  
M. F. WIART ;  
Mme CHARPENET ;  
Mme BERTELOOT.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :**

M. Benoit VAILLANT

Mesdames, Messieurs,

Lors d'une reconnaissance des limites cadastrales de parcelles situées rue François Coli, il a été constaté des anomalies dans les limites de la parcelle communale cadastrée BE406 ainsi que des parcelles cadastrées BE406 et BE551 appartenant à Mr et Mme ZIMMER.

Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:07

L'état des lieux et des rétablissements des limites qui s'en est suivi a permis de constater que :

- le mur d'enceinte de la parcelle privée cadastrée BE551, 11 rue François Coli, empiète sur 32 m<sup>2</sup> sur la parcelle communale cadastrée BE 406 ;

- lors de la construction de ce mur, une partie (3 m<sup>2</sup>) de la parcelle privée cadastrée BE 551 n'a pas été reprise et empiète sur la parcelle communale BE406 ;

- une partie de la parcelle privée cadastrée BE552 (8m<sup>2</sup>) est comprise actuellement dans l'espace public.

Il a donc été décidé de procéder à des régularisations foncières que les services des Domaines ont évaluées le 5 septembre 2024, à une soulte d'un montant de 600 €, au profit de la Ville.

Aussi, il a été proposé et accepté par Mr et Mme ZIMMER, la régularisation suivante :

- la vente par la Ville d'une partie de la parcelle communale cadastrée BE406 (32m<sup>2</sup>) au prix de 2 560 € (deux mille cinq cent soixante euros) ;

- la cession, à la Ville de Cambrai, de 3m<sup>2</sup> de la parcelle privée cadastrée BE551, au prix de 240 € (deux cent quarante euros) ;

- la cession, à la Ville de Cambrai, de la parcelle cadastrée privée BE552 de 8m<sup>2</sup> au prix de 640 € (six cent quarante euros).

Le cout de ces régularisations au profit de la ville est de 1680 € (mille six cent quatre-vingts euros), hors les taxes et hors charges, frais d'acte et d'arpentage à la charge de l'acquéreur.

Compte tenu des éléments ci-dessus, il vous est proposé de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à :

- décider des transactions foncières, telles que reprises ci-dessus, entre la ville de CAMBRAI et Mr et Mme ZIMMER, domiciliés 11 rue François Coli, ou toute autre entité ou société s'y substituant, pour un total, au profit de la ville de 1680 € (mille six cent quatre-vingts euros), hors les taxes et hors charges, frais d'acte et d'arpentage à la charge de l'acquéreur ;

- signer tous actes et documents se rapportant à cette vente ;

- prévoir au budget la ligne de recette correspondante.


Envoyé en préfecture le 20/12/2024  
Reçu en préfecture le 20/12/2024  
Publié le  
ID : 059-215901224-20241216-25\_16122024-DE

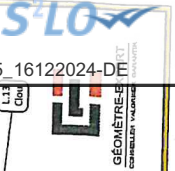
Adopté à l'unanimité

  
Le secrétaire de séance  
M. Benoit VAILLANT

Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:08

Suivent les signatures  
Pour extrait conforme

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



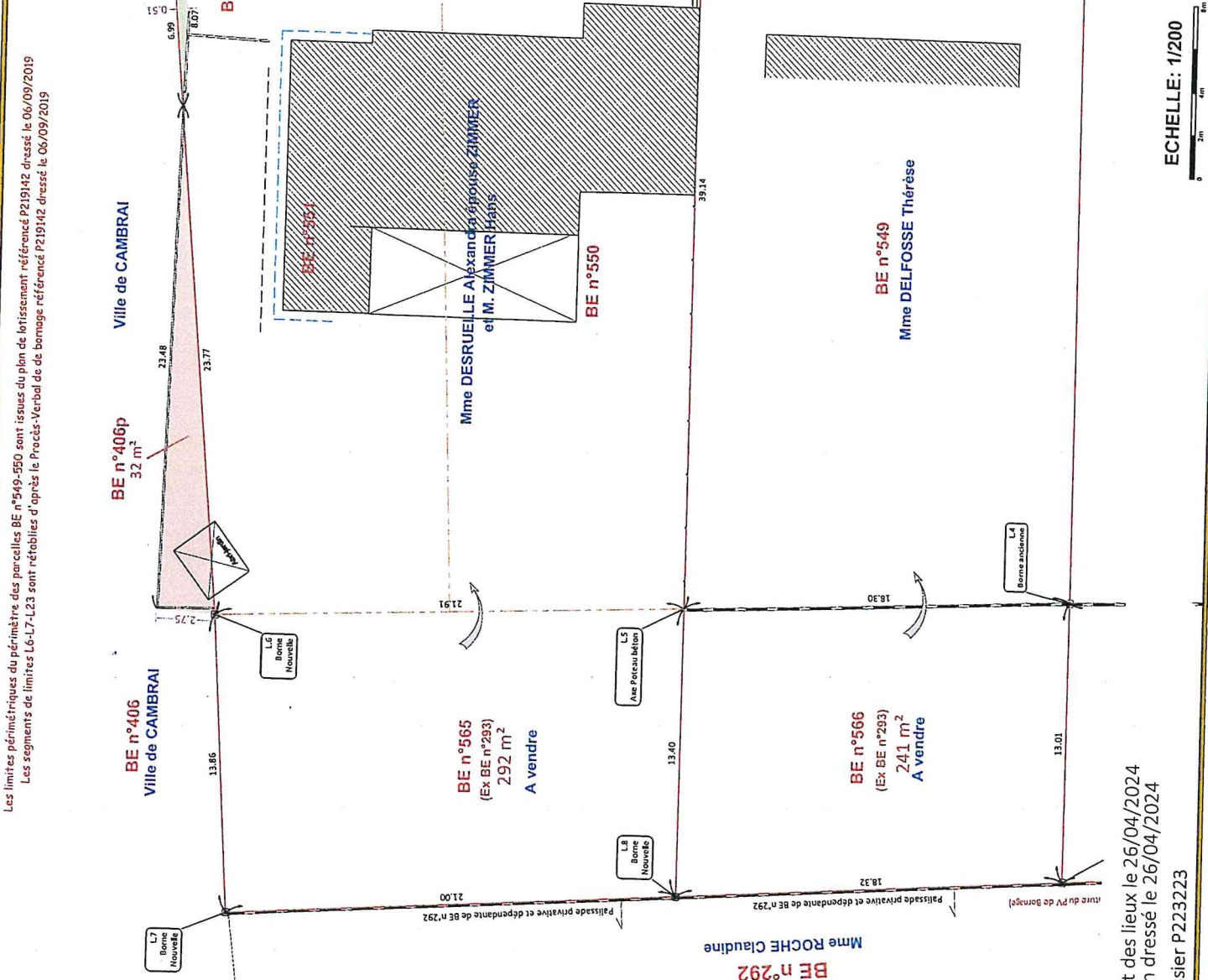
Les limites périmétriques du périmètre des parcelles BE n°549-550 sont issues du plan de lotissement référencé P219142 dressé le 06/09/2019  
 Les segments de limites L6-L7-L23 sont rétablies d'après le Procès-Verbal de bornage référencé P219142 dressé le 06/09/2019

DEPARTEMENT DU NORD  
 Commune de  
**CAMBRAI**  
 11 Rue François Coli  
**IN de L'ETAT des LIEUX**  
**de RETABLISSEMENT**  
**de LIMITES**  
 propriété cadastrée BE n°550 et 551

**LEGENDE**

	Bâtiment
	Mur
	Mur en plaques béton
	Clôture grillagée
	Clôture poteau béton
	Clôture barbelé
	Bornure
	Régard d'assainissement, grille, descente d'eau
	Eau Potable : bouche à clé, poteau incendie
	Télécom : chambre de tirage, support
	Électricité : coffret, support
	Eclairage public
	Limite de propriété
	Symbole d'appartenance : mitoyen / prioritaire
	Représentation fiscale et administrative (limite non réelle, non garantie)
	Borne Ancienne
	Borne Nouvelle
	Clou ou broche
	Cotes issues du bornage et/ou de la division
	Cotes de rattachement
	Propriété Ville de Cambrai - BE 406p
	Occupation par M et Mme ZIMMER
	Propriété de M et Mme ZIMMER - BE 551p
	Propriété de M et Mme ZIMMER - BE n°552 (A régulariser - Espace public non aménagé)

Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:08



Etat des lieux le 26/04/2024  
 Plan dressé le 26/04/2024  
 Dossier P223223

**CABINET**  
**CARON - BRIFFAUT**  
 CABINET DE GEOMETRES-EXPERTS  
 Parc des Domaines  
 74 BOULEVARD DE LA LIBERTÉ  
 59400 CAMBRAI  
 TEL : 03.21.73.85.73  
 TEL : 03.27.70.74.95  
 Site internet : <http://www.geometres-caron-briffaut.com>



Direction générale des Finances publiques  
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

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par Étienne BRICOUT  
Courriel : etienne.bricout@dgrfp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 03 20 62 80 20 / 06 11 01 04 12

Référence DS : 19516036

Référence OSE : 2024-59122-61760

Le 05/09/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

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

## AVIS DU DOMAINE EN VALEUR VÉNALE

*La chaine 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 (RÉGULARISATION)  
PARCELLE BE 406 PARTIE\* (32 CA) : TERRAIN D'AGRÈMENT À CÉDER  
PARCELLE BE 551 PARTIE\* (3 CA) : VOIRIE PUBLIQUE À RÉGULARISER  
PARCELLE BE 552 PARTIE\* (8 CA) : VOIRIE PUBLIQUE À RÉGULARISER

Adresse du bien :

11 RUE FRANÇOIS COLI 59 CAMBRAI

Valeur vénale

600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Soulte à verser:

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

Document d'arpentage à établir

### 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Cambrai, Affaires Foncières  
Affaire suivie par : Madame Marie-Annick LEFEBVRE

### 2 - DATES

de consultation : 21/08/2024  
de visite : /  
de dossier en état : 21/08/2024

### 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 saisie

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.

Acquisition d'immeuble ou de droit réel immobilier par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : articles L 1311-9 et L 1311-10 du code général des collectivités territoriales.

#### 3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'une régularisation d'une situation de fait existant depuis plusieurs années, demande d'évaluation du montant de la soulte à verser relative à un échange entre :

- d'une part une partie de la parcelle BE 406 (environ 32 ca, terrain d'agrément), propriété de la commune de Cambrai,

- d'autre part une partie de la parcelle BE 551 (environ 3 ca, espace public, bande enherbée) et une partie de la parcelle BE 552 (environ 8 ca, voirie publique, trottoir), propriétés de M. et Mme ZIMMER,

l'ensemble de ces trois tènements étant situés à Cambrai, 11 rue François Coli,

Prix négocié : /

### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de CAMBRAI, 11 rue François Coli,

- partie parcelle BE 406 (environ 32 ca): tènement de forme triangulaire, situé en limite sud de la parcelle et contigu avec la parcelle BE 551, correspondant à un terrain d'agrément formant un bloc foncier unique avec le terrain d'agrément de la maison d'habitation (parcelles cadastrées BE 551 et BE 552),

- partie parcelle BE 551 (environ 3 ca): tènement de forme triangulaire, situé en limite nord de la parcelle et contigu avec la parcelle BE 406, correspondant à un espace public (bande enherbée).

- partie parcelle BE 552 (8 ca): tènement formant un parallélogramme, situé en limite « est » de parcelle BE 551, contigu avec les parcelles BE 406 et BE 551, correspondant à une emprise publique (trottoir).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : commune de Cambrai (partie parcelle BE 406) ; M. et Mme ZIMMER-DESUELLE (partie des parcelles BE 551 et BE 552)

Situation occupation du bien : M. et Mme ZIMMER-DESUELLE (partie parcelle BE 406) ; espace public (partie des parcelles BE 551 et BE 552)

## 6 - SITUATION D'URBANISME

Zone UC : zone urbaine mixte périurbaine de densité plus faible.

Plan local d'urbanisme de la ville de Cambrai

## 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.

## 8-ÉTUDES DE MARCHÉ

*Qualification du terrain : compte tenu de la configuration du terrain à céder (présence des réseaux à proximité, de la façade sur voie équipée), 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).*

Terrain constructible (zone urbaine)

Source : site intranet, portail métiers DGFiP, application "Estimer un bien".

Les recherches ont été effectuées sur des ventes de parcelles situées sur ville de Cambrai et environs sur des zones urbaines proches, terrains non viabilisés et non aménagés, avec des surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup>, terrain à bâtir de seconde zone (ou termes hauts terrain d'agrément) compte tenu de la situation du terrain, à savoir :

Ref. enregistrtm	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
5924P02	BK 800	CAMBRAI	RUE GARIN	25/03/2022	39	1 400,00 €	35,90 €
5924P03	BT 630	CAMBRAI	RUE SAINT-LADRE	29/03/2024	162	4 928,00 €	30,42 €
2024P05609							
5924P02	BS 310	CAMBRAI	FAUBOURG SAINT DRUON	17/12/2021	73	2 000,00 €	27,40 €
2021P05946							
					moyenne		30,00 €

Valeur étudiée et retenue : 30 €/m<sup>2</sup>.

Terrain cédé : 32 ca.

Régularisation domaine public : 11 ca.

Soulte à verser sur la base d'un terrain de 21 ca.

## 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.*

Le montant de la soulte à verser de cet échange parcellaire est arbitré et arrondi à 600 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

portant la valeur minimale de la soulte sans justification particulière arrondi à 500 €.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours demander un montant plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

*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.*

## 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 des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termités et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 059-215901224-20241216-25\_16122024-DE



Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:08

**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 et par délégation,

L'inspecteur des Finances Publiques

Elisabeth Barcout



Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 059-215901224-20241216-25\_16122024-DE



Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:08



Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:08

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*