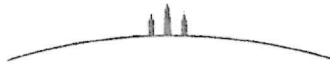


ville de Cambrai



Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:03

République Française  
Département du Nord

Arrondissement  
de CAMBRAI

## EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 16 DECEMBRE 2024

**OBJET : N° 32**

**RAPPORTEUR : Madame WIART**

**INTITULÉ : APPROBATION DE LA DELIBERATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE CONCERNANT LES VENTES DES PARCELLES SITUEES A LE CATEAU EN CAMBRESIS AU PROFIT DE MADAME ET MONSIEUR PHILIPPE BRICOUT**

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 Adjoints 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 DESSERY.

**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

Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:03

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 2241-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, les délibérations prises par le Centre Communal d'Action Sociale concernant la cession de parcelles ne sont exécutoires qu'après l'accord du Conseil Municipal.

Le Centre Communal d'Action Sociale est propriétaire des parcelles cadastrées :

- YA 27 de 1h24a60ca sis Lieu-dit Pont des Quatre Vaux 59360 LE CATEAU EN CAMBRESIS,

- YT 64 de 5h93a42ca sis Lieu-dit Chemin de Troisvilles 59360 LE CATEAU EN CAMBRESIS,

- ZB 90 de 3h41a64ca sis Lieu-dit La Croix Vitaux 59360 LE CATEAU EN CAMBRESIS,

Madame et Monsieur BRICOUT Philippe cultivent ces parcelles et souhaitent les acquérir aux prix de :

- 8 099,00€ soit 6 500€ l'hectare pour la parcelle cadastrée YA 27 de 1h24a60ca sur le territoire de LE CATEAU EN CAMBRESIS,

- 38 572,00€ soit 6 500€ l'hectare pour la parcelle cadastrée YT 64 de 5h93a42ca sur le territoire LE CATEAU EN CAMBRESIS,

- 22 207,00€ soit 6 500€ l'hectare pour la parcelle cadastrée ZB 90 de 3h41a64ca sur le territoire de LE CATEAU EN CAMBRESIS,

Le conseil d'administration du CCAS a délibéré et accepté chacune des propositions d'achats de Madame et Monsieur BRICOUT Philippe des parcelles citées ci-dessus au prix total de 68 878,00€.

En conséquence, il vous est demandé de bien vouloir donner votre accord pour la vente de ces parcelles.

Adopté à l'unanimité

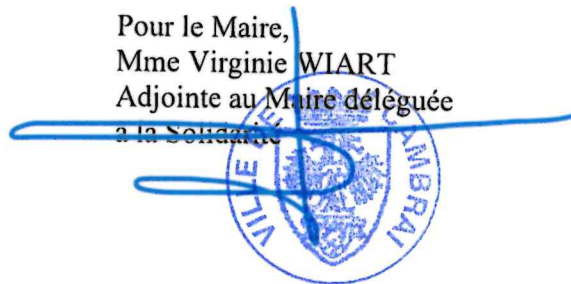
  
Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:03

Suivent les signatures  
Pour extrait conforme

Le secrétaire de séance  
M. Benoit VAILLANT


Pour le Maire,  
Mme Virginie WIART  
Adjointe au Maire déléguée  
à la Solidarité


Direction générale des Finances publiques

Le 03/10/2024

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  
CENTRE COMMUNAL ACTION SOCIALE (CCAS)  
VILLE DE CAMBRAI  
3 RUE ACHILLE DURIEUX  
BP 352  
59407 CAMBRAI CEDEX

**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 : 19769224  
Référence OSE : 2024-59136-65063

**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 :*

**TERRE AGRICOLE LOUÉE**  
**Parcelle cadastrée YA 27 (1 ha 24 ares 60 ca)**

*Adresse du bien :*

**LIEU DIT « PONT DES QUATRE VAUX »**  
**59 LE CATEAU-CAMBRESIS**

*Valeur vénale :*

**7.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

## 1 - SERVICE CONSULTANT

CCAS Commune de Cambrai

Affaire suivie par : Madame Morgane WYART, gestionnaire comptable

## 2 - DATES

de consultation : 05/09/2024

de visite : /

de dossier en état : 05/09/2024

## 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 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'une parcelle à usage de terre agricole sur la commune de LE CATEAU CAMBRÉSIS, lieu dit « Pont des Quatre Vaux », parcelle cadastrée YA 27, dans le cadre d'un projet de cession amiable par le propriétaire (CCAS de la commune de Cambrai).

Prix négocié : absence de négociation.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de LE CATEAU CAMBRÉSIS, lieu dit « Pont des Quatre Vaux », parcelle cadastrée YA 27 pour une contenance de 1 ha 24 ares 60 ca.

Parcelle de terre de surface plane et de forme polygonale, située en périphérie ouest de la commune.

La parcelle est actuellement à usage agricole (prairie).

Accès direct à la parcelle à partir de la route départementale D 932 ou via un chemin d'exploitation.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : CCAS Commune de Cambrai.

Situation d'occupation: parcelle louée à l'EARL BRICOUT, exploitation agricole (location verbale).

## 6 - SITUATION D'URBANISME

Zone A : zone à vocation agricole.

Plan local d'urbanisme de la commune de Le Cateau Cambrésis.

## 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

Source : portail métier DGFIP, application « estimer un bien ».

### Terres agricoles occupées

Les recherches ont été effectuées sur des ventes récentes de parcelles de terres agricoles occupées situées dans des zones agricoles sur la commune de Le Cateau Cambresis, de situation similaire, à savoir :

Ref. enregistrmnt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
5924P03 2022P14925	YT 28	LE CATEAU CAMBRESIS	BOSQUET DE REUMONT	08/11/2022	8 390	4 757 €	0,57 €
5924P03 2022P10476	YC 13	LE CATEAU CAMBRESIS	CHEMIN DES LUGES	11/08/2022	21 000	12 000 €	0,57 €
5924P03 2024P09980	YH 26	LE CATEAU CAMBRESIS	VALLEE DES MORTS	04/07/2024	45 620	23 722 €	0,52 €
5924P03 2023P03236	ZD 32	MONTAY	JARDIN D EN HAUT	10/02/2023	25 770	12 500 €	0,49 €
						<b>moyenne</b>	<b>0,55 €</b>

Valeur étudiée et retenue : 0,55 €/m<sup>2</sup>.

## 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 ces parcelles agricoles est arbitrée à 7.000 €.

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 6.300 €.

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.*

## 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 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.

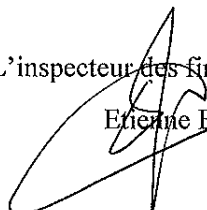
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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 et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques

Etienne Bricout



  
Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:04





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 26/12/2024

Reçu en préfecture le 26/12/2024

Publié le

ID : 059-215901224-20241216-32\_16122024-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale des Finances publiques**

Le 03/10/2024

**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  
CENTRE COMMUNAL ACTION SOCIALE (CCAS)  
VILLE DE CAMBRAI  
3 RUE ACHILLE DURIEUX  
BP 352  
59407 CAMBRAI CEDEX

**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 : 19769285  
Référence OSE : 2024-59136-65064

**Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:04**

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

*Nature du bien :*

**TERRE AGRICOLE LOUÉE**

**Parcelle cadastrée YT 64 (5 ha 93 ares 42 ca)**

*Adresse du bien :*

**LIEU DIT « CHEMIN DE TROISVILLES »**

**59 LE CATEAU-CAMBRESIS**

*Valeur vénale :*

**33.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

## 1 - SERVICE CONSULTANT

CCAS Commune de Cambrai

Affaire suivie par : Madame Morgane WYART, gestionnaire comptable

## 2 - DATES

de consultation : 05/09/2024

de visite : /

de dossier en état : 05/09/2024

## 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 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'une parcelle à usage de terre agricole sur la commune de LE CATEAU CAMBRÉSIS, lieu dit « Chemin de Troisvilles », parcelle cadastrée YT 64, dans le cadre d'un projet de cession amiable par le propriétaire (CCAS de la commune de Cambrai).

Prix négocié : absence de négociation.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de LE CATEAU CAMBRÉSIS, lieu dit « Chemin de Troisvilles », parcelle cadastrée YT 64, contenance : 5 ha 93 ares 42 ca.

Parcelle de terre de surface plane et de forme polygonale, située en périphérie ouest de la commune, terrain contigu à une zone urbaine.

La parcelle est actuellement à usage agricole (prairie).

Accès à la parcelle via la route départementale D 643 ou la route départementale D 932.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : CCAS Commune de Cambrai.

Situation d'occupation: parcelle louée à l'EARL BRICOUT, exploitation agricole (location verbale).

## 6 - SITUATION D'URBANISME

Zone A : zone à vocation agricole.

Plan local d'urbanisme de la commune de Le Cateau Cambrésis.



## 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

Source : portail métier DGFIP, application « estimer un bien ».

### Terres agricoles occupées

Les recherches ont été effectuées sur des ventes récentes de parcelles de terres agricoles occupées situées dans des zones agricoles sur la commune de Le Cateau Cambresis, de situation similaire, à savoir :

Ref. enregistrtmt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
5924P03 2022P14925	YT 28	LE CATEAU CAMBRESIS	BOSQUET DE REUMONT	08/11/2022	8 390	4 757 €	0,57 €
5924P03 2022P10476	YC 13	LE CATEAU CAMBRESIS	CHEMIN DES LUGES	11/08/2022	21 000	12 000 €	0,57 €
5924P03 2024P09980	YH 26	LE CATEAU CAMBRESIS	VALLEE DES MORTS	04/07/2024	45 620	23 722 €	0,52 €
5924P03 2023P03236	ZD 32	MONTAY	JARDIN D EN HAUT	10/02/2023	25 770	12 500 €	0,49 €
						<b>moyenne</b>	<b>0,55 €</b>

Valeur étudiée et retenue : 0,55 €/m<sup>2</sup>.

## 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 ces parcelles agricoles est arbitrée à 33.000 €.

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 30.000 €.

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.*

## 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 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.

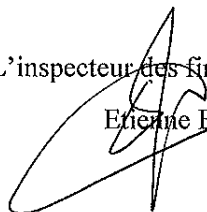
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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 et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques

Etienne Bricout



  
Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:04



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 26/12/2024

Reçu en préfecture le 26/12/2024

Publié le

ID : 059-215901224-20241216-32\_16122024-DE

S27300-SD



FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale des Finances publiques**

Le 03/10/2024

**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  
CENTRE COMMUNAL ACTION SOCIALE (CCAS)  
VILLE DE CAMBRAI  
3 RUE ACHILLE DURIEUX  
BP 352  
59407 CAMBRAI CEDEX

**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 : 19769400  
Référence OSE : 2024-59136-65065

Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:04

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

*Nature du bien :*

**TERRE AGRICOLE LOUÉE**

**PARCELLE CADASTRÉE ZB 90 (3 HA 41 ARES 64 CA)**

*Adresse du bien :*

**LIEU DIT « LA CROIX VITAUX »**

**59 LE CATEAU-CAMBRESIS**

*Valeur vénale :*

**19.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:04

## 1 - SERVICE CONSULTANT

CCAS Commune de Cambrai

Affaire suivie par : Madame Morgane WYART, gestionnaire comptable

## 2 - DATES

de consultation : 05/09/2024

de visite : /

de dossier en état : 05/09/2024

## 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 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'une parcelle à usage de terre agricole sur la commune de LE CATEAU CAMBRÉSIS, lieu dit « La Croix Vitaux », parcelle cadastrée ZB 90, dans le cadre d'un projet de cession amiable par le propriétaire (CCAS de la commune de Cambrai).

Prix négocié : absence de négociation.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de LE CATEAU CAMBRÉSIS, lieu dit « La Croix Vitaux »,  
parcelle cadastrée ZB 90, contenance de 3 ha 41 ares et 64 ca.

Parcelle de terre de surface plane et de forme rectangulaire, située en périphérie ouest de la commune.

La parcelle est actuellement à usage agricole (labour).

Accès à la parcelle via un chemin d'exploitation à partir de la route départementale D 643 ou la route départementale D 932.

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : CCAS Commune de Cambrai.

Situation d'occupation: parcelle louée à l'EARL BRICOUT, exploitation agricole (location verbale).

## 6 - SITUATION D'URBANISME

Zone A : zone à vocation agricole.

Plan local d'urbanisme de la commune de Le Cateau Cambrésis.

## 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

Source : portail métier DGFIP, application « estimer un bien ».

### Terres agricoles occupées

Les recherches ont été effectuées sur des ventes récentes de parcelles de terres agricoles occupées situées dans des zones agricoles sur la commune de Le Cateau Cambresis, de situation similaire, à savoir :

Ref. enregistrtmt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
5924P03 2022P14925	YT 28	LE CATEAU CAMBRESIS	BOSQUET DE REUMONT	08/11/2022	8 390	4 757 €	0,57 €
5924P03 2022P10476	YC 13	LE CATEAU CAMBRESIS	CHEMIN DES LUGES	11/08/2022	21 000	12 000 €	0,57 €
5924P03 2024P09980	YH 26	LE CATEAU CAMBRESIS	VALLEE DES MORTS	04/07/2024	45 620	23 722 €	0,52 €
5924P03 2023P03236	ZD 32	MONTAY	JARDIN D EN HAUT	10/02/2023	25 770	12 500 €	0,49 €
						<b>moyenne</b>	<b>0,55 €</b>

Valeur étudiée et retenue : 0,55 €/m<sup>2</sup>.

## 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 ces parcelles agricoles est arbitrée à 19.000 €.

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 17.000 €.

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.*

## 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 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.

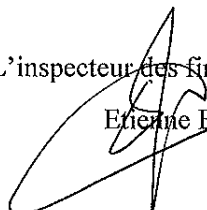
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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 et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques

Etienne Bricout



  
Publié le : 03 Janvier 2025 à 08:04