

ville de Cambrai



Arrondissement
de CAMBRAI

EXTRAIT DU REGISTRE
AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 29 JANVIER 2024

OBJET : N° 3

RAPPORTEUR : Madame GAILLARD

INTITULÉ : VENTE DES PARCELLES AR492 ET AR493 RUE DE L'ESCAUT

Le Conseil Municipal de la Ville de CAMBRAI, régulièrement convoqué le 23 Janvier 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 CAFÈDE ;
M. FLAMEIN ; M. LAURENT ; M. TRANOY ; M. SIMPÈRE ;
Mme BRIQUET ; M. SIEGLER ; Mme CHATELAIN ;
Mme DESMOULIN ; M. DERASSE ; Mme BURLET ; M. LEROUGE ;
M. PHILIPPE ; Mme DESSERTY

MEMBRES ABSENTS EXCUSÉS :

M. F. WIART qui a donné procuration à M. LE MAIRE
Mme DEMONFAUCON qui a donné procuration à Mme DELEVALLÉE
Mme SAYDON qui a donné procuration à Mme WIART
Mme CHARPENET qui a donné procuration à Mme GAILLARD
M. VAILLANT qui a donné procuration à M. BAVENCOFFE
M. MAURICE qui a donné procuration à Mme DESMOULIN
Mme BERTELOOT
M. MOAMMIN

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

M. Alban DOBREMETS

Dossier Conseil
Delib. Approuvées
DFAE
DOST
Recette
M^{me} Gaillard

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 28 juin 2021, il a été décidé de la vente, au prix de 35 € le m², de la parcelle cadastrée AR441 pour environ 2500m² rue de l'Escaut, à la SCI Escaut Immo ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant.

Par délibération du 13 juin 2022, les délais ont été prorogés jusqu'au 28 juin 2023, car certaines pièces manquaient et étaient nécessaires à la conclusion de la vente.

Néanmoins, les acquéreurs n'ont pu obtenir les prêts dans les délais impartis.

L'avis des Domaines, actualisé le 19 juillet 2023, fixe entre 32,40€ et 39,60€ le m2 le prix des parcelles nouvellement cadastrées AR492 (7a 95ca) et AR493 (17a 05ca), suite à la division de la parcelle cadastrée AR441.

Les conditions étant désormais réunies pour réaliser cette vente, il vous est demandé de bien vouloir :

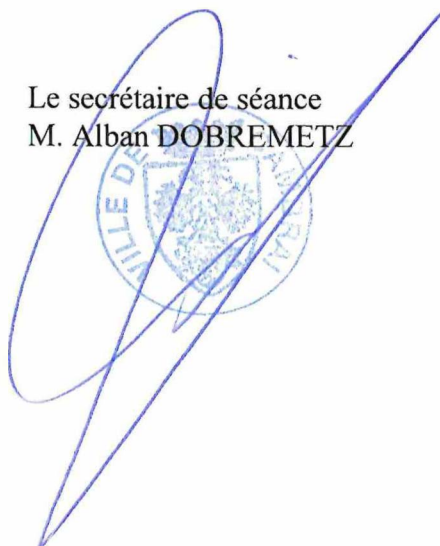
- décider de la vente, au prix de 35€ le m2, des parcelles AR492 et AR493 à la SCI Escaut Immo, ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant ;
- autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes et documents s'y rapportant.

Adopté à la majorité.

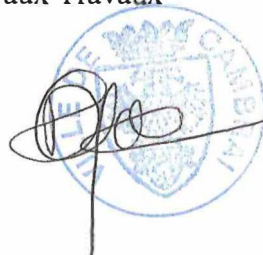
Publié le : 07 Février 2024 à 09:28

Suivent les signatures
Pour extrait conforme
Le Maire de Cambrai,

Le secrétaire de séance
M. Alban DOBREMETS



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



Direction générale des Finances publiques

Le 19/07/2023

**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 : 13124505

Référence OSE : 2023-59122-50766

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 :

TERRAIN À BÂTIR

PARCELLES CADASTRÉES AR 492 ET AR 493

CONTENANCE TOTALE : 25 ARES

Adresse du bien :

RUE DE L'ESCAUT 59 CAMBRAI

Valeur :

90.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Cambrai, Affaires Foncières

Affaire suivie par : Madame Marie-Annick LEFEBVRE

2 - DATES

de consultation : 27/06/2023

de visite : /

de dossier en état : 27/06/2023

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'un terrain situé à Cambrai, rue de l'Escaut, parcelles cadastrées AR 492 et AR 493 dans le cadre d'une cession amiable pour le développement urbain de la ville.

Prix négocié : 35 €/m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de CAMBRAI, rue de L'Escaut,
parcelles cadastrées AR 492 (7 ares 95 ca) et AR 493 (17 ares 05 ca).

Les parcelles sont limitées à l'ouest par le canal de l'Escaut et à l'est par les bâtiments de l'ancienne caserne militaire « Mortier ».

Les parcelles ne sont pas viabilisées.

Cet ensemble foncier de surface plane, formant deux parcelles, est actuellement en friches (enherbé avec de nombreuses végétations sauvages).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Commune de Cambrai.

Situation locative du bien : libre.

6 - SITUATION D'URBANISME

Zone UBe : zone urbaine périphérique correspondant aux abords de l'Escaut, réseaux à proximité

Plan local d'urbanisme de la commune 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

Terrain constructible (zone urbaine)

Terrain non aménagé et non viabilisé.

Source : portail métiers DGFIP, application "Estimer un bien".

Compte tenu de la configuration du terrain à céder (présence des réseaux à proximité, de la façade sur voie équipée), les parcelles peuvent être qualifiées 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).

Les recherches ont été effectuées sur des ventes de parcelles situées sur la ville de Cambrai, zone urbaine, projets communaux, terrains à bâtir non viabilisés, réseaux à proximité, avec des surfaces proches ou supérieure à 1.000 m², à savoir :

Ref. enregistrtmt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
5924P02 2019P05308	CV437/436	CAMBRAI	RUE DE RUMLLY	11/12/2019	1493	60 000 €	40,19 €
5924P02 2020P00022	CL/477/478	CAMBRAI	AU DELA DES FONDS BOULANGE	28/12/2019	1027	50 000 €	48,69 €
5924P02 2019P04282	AK 463/467	CAMBRAI	RUE VERTE	19/09/2019	953	40 000 €	41,97 €
						moyenne	44,00 €

Valeur étudiée : 44 €/m².

Proximité canal de l'Escaut (source de contraintes : travaux supplémentaires pour la solidité des constructions à édifier).

Rue en impasse.

Un abattement de 20 % est appliqué compte tenu de l'ensemble de ces éléments.

Valeur retenue : 35 €/m².

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 cet ensemble foncier est arbitrée à 90.000 €.

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 80.000 €.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix 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 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

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.