

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY

SÉANCE DU MARDI 24 SEPTEMBRE 2024 – 18 h 30 –

DÉLIBÉRATION DST/24-09-2024/Q22

Date de convocation : 18 Septembre 2024

**Le Conseil Municipal de CAUDRY s'est réuni à l'Hôtel de Ville, en séance publique,  
sous la présidence de Monsieur BRICOUT Frédéric, Maire**

**Nombre de conseillers en exercice : 33**

**Membres présents** : M. BRICOUT Frédéric, Maire ; Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie, M. POULAIN Bernard, Mme BERANGER Agnès, M. BONIFACE Didier, Mme TRIOUX-COURBET Sandrine, M. RIQUET Alain, Mme THUILLEZ Martine, M. DOYER Claude, Mme RICHOMME Liliane, Adjoints au Maire ; Mme PLUCHART Claudine, Mme PRUVOT Brigitte, M. CHMIELEWSKI Dominique, M. DEVIENNE Marc, M. MARIN Yves, M. DEUDON José, Mme NAVEZ Patricia, M. DECALION Ismaël, Mme DENIZON-LEVEAUX Violenne, Mme MATON Audrey, M. HISBERGUE Antoine, M. ROUSSEAU Jérémy, M. BRULANT Damien (à partir de la question 11), M. BAUDOUX Aurélien, Mme DEMARQUE Ophélie, M. COLLIN Denis, M. BAJODEK Alban, Mme DESREUMAUX Sophie, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

**Membres absents ayant donné procuration :**

Mme DAUCHET Martine : procuration à Mme THUILLEZ Martine  
Mme CHATELAIN Nathalie : procuration à M. BAUDOUX Aurélien  
M. BALEDENT Matthieu : procuration à M. BRICOUT Frédéric  
Mme CAILLAUX Céline : procuration à Mme PLUCHART Claudine  
M. BRULANT Damien : procuration à M. ROUSSEAU Jérémy (jusqu'à la question 10)

**Membre absent excusé :**

Mme DISDIER Mélanie

Est désigné secrétaire de séance : Mme DEMARQUE Ophélie

**OBJET : ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION AI N° 580 (ISSUE DE LA PARCELLE AI N°466) – PLACE ERNEST PLEZ**

Madame Anne-Sophie MERY-DUEZ, Adjointe au Maire, informe l'Assemblée du projet d'acquisition par la Ville de Caudry d'une partie de l'ancienne gare routière. En effet, ce site n'est plus utilisé et son propriétaire, la RATP DEV, désire le céder.

La Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis a de son côté délibéré afin d'acquérir le reste des parcelles qui constituaient la gare routière, et ce, afin d'y installer un Pôle Mobilité.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q22-DE

SLOW

Suite au passage du géomètre la parcelle mère AI 466 a ainsi été divisée en deux parcelles filles : AI 580 (parcelle objet de la présente question) et AI 581 (achetée par la CA2C).

La Ville de Caudry envisage d'installer sur cette parcelle AI 580, d'une superficie de 983 m<sup>2</sup>, une zone de stationnement.

Une estimation domaniale du 06 septembre 2024 détermine la valeur vénale du bien à 75 000 € avec une marge d'appréciation de 10 %.

La RATP DEV ayant fixé le montant de la vente à 330 000 € soit 34,3571 € du m<sup>2</sup>, les prix d'acquisition sont fixés à 33 773 € pour la Commune de Caudry et à 296 227 € pour la Communauté d'Agglomération du Caudrésis Catésis.

Madame MERY-DUEZ propose au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire :

- à acquérir cette parcelle moyennant le prix de 33 773 €
- à signer tous les actes afférents à cette affaire et à accomplir toutes formalités en résultant.

#### ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.



Le Maire,

Frédéric BRICOUT

Envoyé en préfecture le 30/09/2024  
Reçu en préfecture le 30/09/2024  
Publié le **01 OCT. 2024**  
ID : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q22-DE



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

Impression non normalisée du plan cadastral





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 05921590308-20240924-DEL240924\_Q22-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 06/09/2024

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  
VILLE DE CAUDRY  
MAIRIE  
PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE  
59540 CAUDRY

**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 : 19741449

Référence OSE : 2024-59139-64584

## 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 :* **ANCIENNE GARE ROUTIÈRE (ATELIERS D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION)  
PARCELLE CADASTRÉE AI 580 (9 ARES 83 CA)**

*Adresse du bien :* **PLACE ERNEST PLET 59 CAUDRY**

*Valeur vénale :* **75.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE CAUDRY

Affaire suivie par : Monsieur Roland PLISSON

## 2 - DATES

de consultation : 04/09/2024

de visite : /

de dossier en état : 04/09/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE CONCERNÉE

### 3.1. Nature de l'opération

Évaluation dans le cadre d'un projet d'une acquisition amiable.

### 3.2. Nature de la saisine

Évaluation réalisée à titre réglementaire.

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'une partie (ateliers) de l'ancienne gare routière (propriétaire : Compagnie des Chemins de Fer du Cambrésis, ancien locataire : « Les Autocars du Cambrésis ») situé à Caudry, place Ernest Plet, parcelle cadastrée AI 580 dans le cadre d'un projet d'acquisition amiable par la commune de Caudry pour la réalisation d'une zone de stationnement, projet commun avec la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis (développement économique, compétence mobilité)

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de CAUDRY, place Ernest Plet, parcelle cadastrée AI 580 (contenance : 9 ares 83 ca).

Le bien à évaluer, situé à CAUDRY, place Ernest PLET, à proximité du centre-ville, est composé de deux ateliers de maintenance et de stockage.

### Descriptif ateliers

Construction : parpaings et tôles bac acier, couverture tôles, charpente et structure métallique, sol béton avec fosses d'accès mécanique, grande ouverture (rideau métallique ou grande porte métallique coulissante).

Les ateliers, vacants actuellement, de construction sommaire, sont dans un état médiocre. Ils étaient auparavant occupés par la SAS AUTOCARS DU CAMBRESIS (siren 521406587) et utilisés comme ateliers de réparations des autocars de la société.

Surface ateliers : 570 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Société Compagnie des Chemins de Fer du Cambrésis (siren 685722548), 1 Bd Vauban, 59 Cambrai.

Situation locative du bien : libre, précédent locataire : SAS AUTOCARS DU CAMBRESIS.

## 6 - SITUATION D'URBANISME

Zone UB : zone urbaine de moyenne densité de construction et se caractérise par la mixité de son tissu affectée principalement à l'habitat, elle accueille aussi des activités économiques.

Plan local d'urbanisme de la commune de Caudry.

## 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 métiers DGFIP, application "Estimer un bien".

Les recherches ont été effectuées sur des ventes de hangars ou ateliers sur la ville de Caudry et dans une zone proche avec afin de se rapprocher du site à évaluer, à savoir :

### Entrepôts/hangars

Ref. enregistrmt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
5924P02 2022P01829	B 1130 1356	BETHENCOURT	48 RUE GAMBETTA	12/04/2022	700	128 000 €	182,86 €
5924P03 2022P12303	AY 596	CAUDRY	145 RUE HENRI BARBUSSE	28/09/2022	880	160 000 €	181,82 €
5924P02 2021P01774	A 775	CAUDRY	5001 F RUE DE TROISVILLES	08/04/2021	450	70 000 €	155,56 €
						<b>moyenne</b>	<b>170,00 €</b>

Valeur étudié : 170 €/m<sup>2</sup>.

Abattement de 20 % compte tenu de l'état actuel des bâtiments.

Valeur retenue : 135 €/m<sup>2</sup>.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

*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 bâtiments (anciens ateliers de maintenance) est arbitrée et arrondie à 75.000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 82.000 €.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas 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 acquérir à un prix plus élevé.*

## 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 démolition des bâtiments existants, de la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q22-DE

## 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.

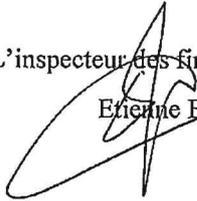
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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

Erneste 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.*

## Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Caudry  
Utilisateur : PASTELL Plateforme

### Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte : **DEL240924\_Q22**  
Objet : **Acquisition de la parcelle cadastrée section AI n°580 (issue de la parcelle AI n°466) - Place Ernest Plez**  
Type de transaction : Transmission d'actes  
Date de la décision : 2024-09-24 00:00:00+02  
Nature de l'acte : Délibérations  
Documents papiers complémentaires : NON  
Classification matières/sous-matières : 3.1 - Acquisitions  
Identifiant unique : 059-215901398-20240924-DEL240924\_Q22-DE  
URL d'archivage : Non définie  
Notification : Non notifiée

### Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
<b>Enveloppe métier</b> Nom métier : 059-215901398-20240924-DEL240924_Q22-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : DEL240924_Q22.pdf Nom métier : 99_DE-059-215901398-20240924-DEL240924_Q22-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	707 Ko
<b>Annexe (Fichier de signature électronique)</b> Nom original : Q22.pdf Nom métier : 99_SE-059-215901398-20240924-DEL240924_Q22-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	1.1 Mo

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	30 septembre 2024 à 15h15min43s	Dépôt initial
En attente de transmission	30 septembre 2024 à 15h15min49s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	30 septembre 2024 à 15h15min50s	Transmis au MI
Acquittement reçu	30 septembre 2024 à 15h16min07s	Reçu par le MI le 2024-09-30