



Département du  
**COMMUNE DE MARLY**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 15 avril 2026

**Date de convocation**

\*\*\*

02 AVRIL 2026

**Date d'affichage**

\*\*\*

02 AVRIL 2026

**Nombre de  
Conseillers**

\*\*\*\*\*

En exercice.....33

Présents.....30

Votants.....33

N° DEL-26-33

**Objet**

\*\*\*\*

Acquisition de la  
parcelle non bâtie B  
2163p appartenant  
à la SCI groupe  
SOS Seniors

L'an deux mille vingt-six, le quinze avril à dix-huit heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la Présidence de Monsieur le Maire, M. Jean-Noël VERFAILLIE.

**Étaient Présents :**

Jean-Noël VERFAILLIE, Maire - Sabine SACLEUX, 1<sup>ère</sup> adjointe – Serge MOREAU, Céline PLATEEL-THUIN, Patrick LEMAIRE, Laurence MOREL, Jimmy LEGRAIN, Isabelle DUPONT, Thomas JORIEUX, Edwige PAYE-BEN YASMINA, adjoints - Jean-Paul CLEMENT, Jeanne-Marie BINOT, Joël QUENTIN, Annie MACKE, Eric LANTOINE, Aurore FARENEAU-FOURNIER, Joël BOUTE, Frédérique VISTE, Frédéric BROUTIN, Nathalie KOSOLOSKY, Bruno LECLERCQ, Priscilla REMY, David CALONNE, Estelle BOUTE, Clément LEFEVRE, conseillers municipaux délégués - Jérôme LEMAN, Virginie MELKI-TETTINI, Ludovic MORTAGNE, Elodie THIEME, Laurent JEANNAS, conseillers municipaux.

**Étaient absents excusés :**

Karim BERBACHE, conseiller, avait donné procuration à Jérôme LEMAN, conseiller.  
Malika LERICHE, conseillère, avait donné procuration à Laurent JEANNAS, conseiller.  
Marie-Christine MINCHILLI, conseillère, avait donné procuration à Elodie THIEME, conseillère.

**Secrétaire de séance :** Estelle BOUTE

**COMMUNE DE MARLY (59)**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 15 avril 2026**

Rapport :

Parmi les nombreux projets portés par la ville figure le réaménagement de la Rue Jules Guesde.

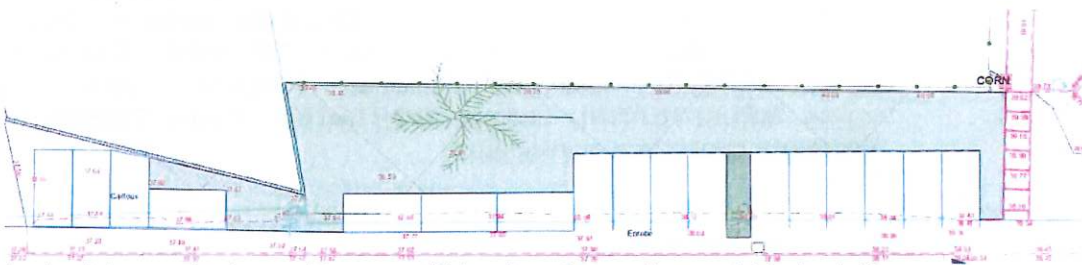
Cette rue, sans issue, dessert les habitations et garages de la rue et de la placette mais a aussi un usage de passage pour la dépose et reprise des enfants fréquentant l'école Jules Henri Lengrand.

Plusieurs fois par jour, cette impasse est donc encombrée d'une circulation et d'un stationnement anarchique.

Le projet prévoit un réaménagement de la voirie, des trottoirs et du stationnement existant. Il est aussi envisagé une extension de la zone destinée au parking.

Cette extension de la zone de stationnement nécessite une acquisition foncière auprès de la SCI groupe SOS Séniors.

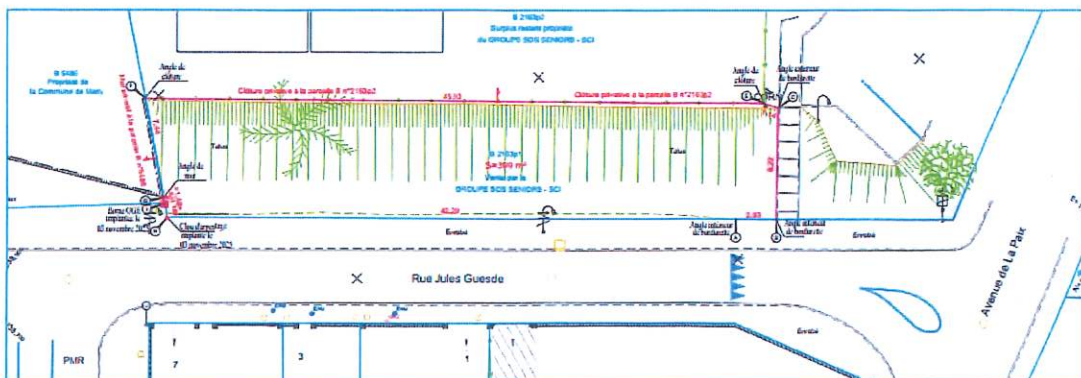
Une partie de l'espace enherbé qui longe la maison de retraite permettra la réalisation de 17 places de stationnement.



Le plan ci-dessus présente un projet en cours d'élaboration qui pourra être amené à évoluer / eiffage.

Afin de permettre la réalisation de ces aménagements, la ville a fait une proposition amiable d'acquisition d'une bande d'une surface de 399 m<sup>2</sup> pour un prix de 15 960 € HT.

Suite à un accord autour du plan projet de division foncière réalisé par la société Gexpéo en date du 03 novembre 2025, la SCI groupe SOS Séniors a accepté la proposition de la ville.



Plan de projet de division, gexpeo, 3/11/2025

Ainsi,

**Vu** les articles L.1311-9 à L.1311-12 du Code Général des Collectivités Territoriales portant sur la consultation de l'Etat et du service des domaines ;

**Vu** l'article L.1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales portant sur la forme des actes ;

**Vu** l'article L.2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales qui fixe les attributions exercées au nom de la commune ;

**Vu** les articles L.2241-1 et L.2241-3 du Code Général des Collectivités Territoriales portant sur les acquisitions immobilières ;

**Vu** l'article L.1111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

**Vu** l'avis des Domaines en date du 04 novembre 2025 et considérant la charte de l'évaluation du Domaine ;

**Vu** le découpage foncier réalisé par la société Gexpéo, géomètre expert à Valenciennes, en date du 03 novembre 2025.

**Considérant** le projet rappelé ci-dessus ;

**Considérant** que la SCI Groupe SOS Séniors et la ville se sont accordées pour une acquisition amiable de la parcelle provisoire B 2163p1 d'une contenance de 399 m<sup>2</sup> à un prix d'acquisition de 15 960 € HT ;

**Considérant** que les frais d'actes, taxes et autres accessoires seront à la charge de la ville ;

**Il est proposé aux membres du conseil municipal :**

- d'approuver l'acquisition de la parcelle B 2163p1 d'une contenance de 399 m<sup>2</sup> pour une valeur de 15 960 € hors frais de notaire et autres frais,
- d'incorporer la parcelle B 2163p1 dans le domaine public communal,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou l'élu délégué à signer tout acte relatif à cette acquisition et notamment l'acte authentique d'acquisition sous la forme notariée à intervenir. Tous frais de cession seront supportés par l'acquéreur,
- d'inscrire les crédits nécessaires à l'acquisition au budget correspondant.

le Conseil Municipal,  
Oui l'exposé de Madame Céline PLATEEL-THUIN,  
Après en avoir délibéré,  
**A l'unanimité,**

**- ADOPTE la proposition.**

La secrétaire  
Estelle BOUTE



Le Maire  
Jean-Noël VERFAILLE





Direction Générale Des Finances Publiques

Le 04/11/2025

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

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

CS 51801

59881 Lille cedex 9

Le Directeur régional des Finances publiques

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christophe Bonnel

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

Téléphone : 03 20 62 80 35

Monsieur le Maire

Hôtel de ville

Place Gabriel Péri

59770 Marly

Réf DS:27518470

Réf OSE : 2025-80757

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Nature du bien :*

Terrain

*Adresse du bien :*

Rue Jules Guesde 59770 Marly

*Valeur :*

15 960 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : Mme LABRE

**2 - DATES**

de consultation :	03/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet :	03/11/2025

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

Acquisition :	Amiable <input checked="" type="checkbox"/>
	par voie de préemption <input type="checkbox"/>
	par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>

**3.2. Nature de la saisine**

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3. Projet et prix envisagé**

La ville souhaite acheter au groupe SCI groupe SOS seniors une surface d'environ 399 m<sup>2</sup> de la parcelle B2163. L'objectif est d'intégrer ce foncier au domaine public afin de procéder à l'aménagement d'une zone de stationnement. Le principe de l'opération a été accepté par le propriétaire du foncier sans que des négociations financières aient eu lieu. La nouvelle parcelle est en cours de création

Actualisation de l'avis 2025-59383-59968 du 10/09/2025 suite à plan du géomètre du 03/11/2025.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Commune urbaine jouxtant Valenciennes et comptant environ 12 000 habitants

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Proximité du centre-ville de Marly et de ses services. Accès rapide à la D73 et aux autoroutes. Réseaux à proximité.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nature réelle
Marly	B 2163p	Rue Jules Guesde	399/4212	Terrain d'une résidence
TOTAL			399	

### 4.4. Descriptif

Emprise de 399m<sup>2</sup> environ à extraire de la parcelle cadastrée B 2163 servant d'assise à une résidence pour seniors (EHPAD les Magnolias).

Situation partiellement en zone bleue au PPRI : zones constructibles sous réserve du respect de certaines conditions adaptées au risque ainsi identifié.

Le tènement à acquérir représente un terrain de forme régulière, trapézoïdale, disposant d'une façade d'environ 50m sur la rue Jules Guesde, voie publique réputée équipée. Sa profondeur est d'environ 8 à 9m.



L'emprise est en nature actuelle d'espace vert enherbé, planté d'un arbre et bordé par un grillage qui délimiterait la portion de terrain cédée. Elle est également concernée par une déclivité pouvant atteindre 1,50m par rapport à la chaussée et par un escalier servant d'accès à la résidence.

Envoyé en préfecture le 05/05/2026

Reçu en préfecture le 05/05/2026

Publié le 05/05/2026

ID : 059-215903832-20260415-DEL\_26\_33-DE

S'LO

La cession de cette emprise à la ville n'apparaît pas devoir entraîner l'existence ou du terrain restant la propriété de SCI groupe SOS Seniors.

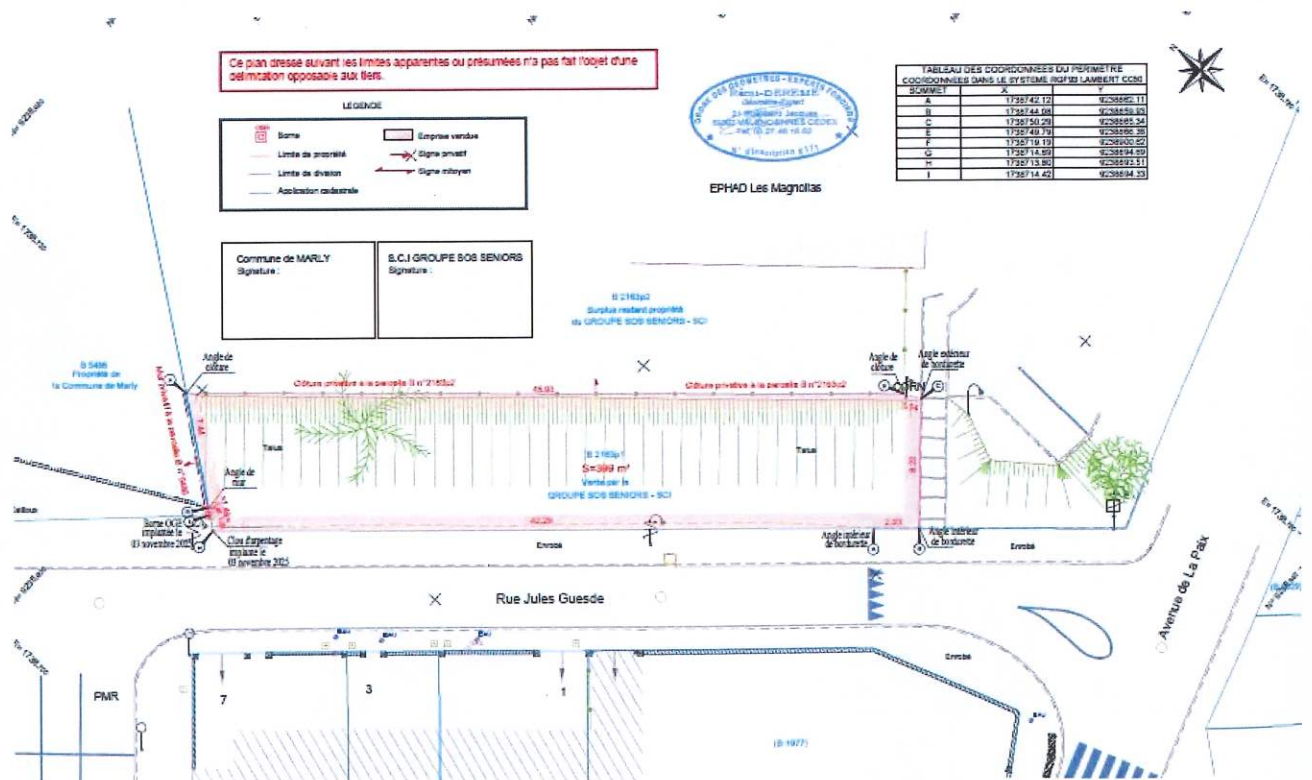
En effet, la proximité de l'EHPAD limite fortement les possibilités de construction sur celle-ci.

Il convient de noter que l'aménagement d'une zone de stationnement par la ville pourrait valoriser l'immeuble sis sur la parcelle B 2163 et que la cession de ce terrain, déjà délimité par un grillage posé par le propriétaire actuel, pourrait s'assimiler à un transfert de charges d'entretien.



La forme de cette emprise, sa déclivité, ses dimensions modestes, l'absence directe des réseaux ne permettent pas de la qualifier de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation.

L'emprise peut être assimilée à un terrain d'agrément privilégié.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

SCI groupe SOS Seniors

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Classement au PLU I en zone UA a

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU I approuvé par conseil communautaire du 11/03/2021, devenu opposable à partir du 01/04/2021.

### 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Compte tenu de la nature du bien, la méthode par comparaison est privilégiée

### 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

#### 8.1. Études de marché

##### *Termes de comparaison*

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	27/08/2024	St Saulve, rue R Salengro	AT 217	363	-	UA	30800	84,85	Terrain longeant groupe scolaire
2	13/01/2023	St Saulve, allée Ronsard	AY 551	144	-	UA	4800	33,33	Bande de terrain à rue, vente commune
3	19/04/2024	Valenciennes, rue H Durré	AL 592-591-599	279	-	UD	25000	89,61	Beau rectangle à rue
4	22/01/2025	Valenciennes, Allée des Ormes	S 562	179	-	UD	7200	40,22	Vente SIGH, espace vert
5	24/06/2022	St Saulve, rue Louis Blériot	AW 517	122	-	UB	4880	40	Vente Escaut Habitat, espace vert
							moyenne	57,60	
							médiane	40,22	

Envoyé en préfecture le 05/05/2026

Reçu en préfecture le 05/05/2026

Publié le 05/05/2026

ID : 059-215903832-20260415-DEL\_26\_33-DE

*Cessions de voiries et assimilés valeur vénale*

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	27/04/2022	Rue F.Mitterand Saultain	U 2232	38311	-	UC b	1	-	Voiries et espaces verts
2	12/07/2022	Rue du Hainaut Onnaing	B 7887	944	-	UB b	1	-	Voiries
3	12/03/2020	Rue des Archers... Valenciennes	AZ 162	546	-	UK/UB	1	-	Voiries et trottoirs
4	14/10/2022	Chasse royale, valenciennes	AC 672	12097	-	UR	1	-	Voiries, parkings, espaces verts
5	19/11/2021	Préseau, rue P Bonduelle	U 3328	60	-	UA	1	-	Espace vert
6	04/11/2022	Valenciennes, rue Roseraie	AB 814	88	-	UR	1	-	Esp.vert, trottoir, aire asphaltée
					moyenne		1	-	
					dominante		1	-	

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu de ces éléments et sous réserve de visite, retenu la valeur unitaire de 40 € / m<sup>2</sup>, proche de la médiane des termes, et sous la moyenne compte tenu de la déclivité, soit : 40 x 399 = 15 960 €

Une acquisition à hauteur de 1 € n'appellerait pas d'observation de la part du service du Domaine.

Il est précisé que s'agissant d'une acquisition dont le montant est inférieur à 180 000 €, l'avis domanial n'est pas requis.

## 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 du bien est arbitrée à 15 960 €.**

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 17 500 € (arrondie).**

*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.*

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

Envoyé en préfecture le 05/05/2026

Reçu en préfecture le 05/05/2026

Publié le 05/05/2026

ID : 059-215903832-20260415-DEL\_26\_33-DE

S<sup>2</sup>LOW

## 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.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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  
Des Hauts de France et du département du Nord  
et par délégation, l'inspecteur des finances publiques



Christophe BONNEL

