



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 11/07/2025

Reçu en préfecture le 11/07/2025

Publié le 11/07/2025

ID : 059-215903832-20250702-DEL\_25\_39-DE

S7100-SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30/12/2024

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

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

82 avenue JF Kennedy

à

CS 51801

59881 Lille cedex 9

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christophe Bonnel

Monsieur le Président

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

CAVM

Téléphone : 03 20 62 80 35

2, Place de l'Hôpital Général

Réf DS:21418171

59300 Valenciennes

Réf OSE : 2024-90162

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Nature du bien :*

Terrain

*Adresse du bien :*

Rue du 19 Mars 1962 59770 Marly

*Valeur :*

7 000 €, HT HF

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

*SLOW*

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme WIECZAREK

## 2 - DATES

|  |            |
|--|------------|
| de consultation :  | 11/12/2024 |
| 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 :   | 11/12/2024 |

## 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

Dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité les 10 Muids à Marly, Valenciennes Métropole souhaite se porter acquéreur d'une emprise pour l'aménagement d'une piste cyclable ainsi que l'élargissement de la voie

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Commune urbaine jouxtant Valenciennes

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

Zone d'activité périphérique, proche des réseaux et des voies d'accès.

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

#### 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 5806p  | Rue du 19 mars 1962 | 235/83410                    | terrain       |
|         |          |                     |                              |               |
|         |          | TOTAL               | 235                          |               |

#### 4.4. Descriptif

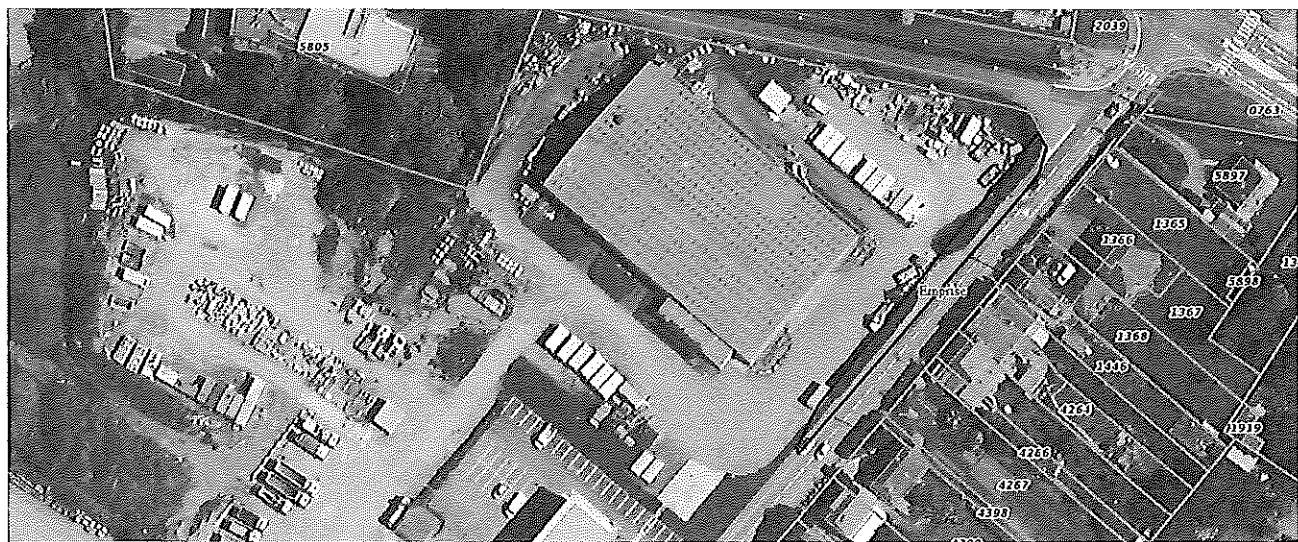
L'emprise à acquérir consiste en une étroite bande de terrain longeant la voie publique réputée équipée.

Selon les données consultant elle est composée de haies le long d'une clôture.

Présence d'un portail dont la dépose et la repose seront pris en charge par la collectivité.

La disposition de l'emprise ne permet pas de la qualifier de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation.

Elle est donc assimilée à un espace vert ou terrain d'agrément.



## 4.5. Surfaces du bâti

Néant

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Eiffage

### **5.2. Conditions d'occupation**

Libre

*SLOW*

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Classement au PLU I en zone UE

### 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*

| Régularisations terrains et emprises |               |                               |            |                       |           |         |         |              |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|------------|-----------------------|-----------|---------|---------|--------------|
| N                                    | date mutation | commune / adresse             | cadastrale | surface terrain / SdP | urbanisme | Prix HT | Prix/m² | Observations |
| 1                                    | 22/02/2022    | Prouvy, VC ZI2 Val aéroport   | A 2319     | 224                   | -         | UE      | 2200    | 9,82         |
| 2                                    | 12/07/2022    | Rouvignies, Terres d'Epinoy   | ZA 181     | 154                   | -         | UE      | 667     | 4,33         |
| 3                                    | 12/06/2023    | Denain, Usinor                | AY 385/383 | 2891                  | -         | UE      | 22463   | 7,77         |
| 4                                    | 09/12/2021    | Rouvignies, Grands Monts      | A 70/71    | 7663                  | -         | 1 AU z  | 17736   | 2,32         |
| 5                                    | 28/11/2023    | Petite-Forêt, 200 rue Chasles | AC 768     | 357                   |           | UE      | 10710   | 30           |
|                                      |               |                               |            |                       |           |         | moyenne | 10,85        |
|                                      |               |                               |            |                       |           |         | médiane | 7,77         |

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

Au vu de ces éléments et de la faible surface du bien, la valeur unitaire retenue est de 30 € / m<sup>2</sup>, proche du terme n°5, privilégié, soit :

$$30 \times 235 = 7\,050 \text{ €}, \text{ arrondi à } 7\,000 \text{ €}$$

Hors frais de dépose et repose du portail, à la charge de l'acquéreur.

## 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 du bien est arbitrée à 7 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

## 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.

*SLOW*

## 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