



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 27/02/2025

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  
CS 51801  
59881 Lille cedex 9

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 G Peri  
59770 Marly

Réf DS:22292216  
Réf OSE : 2025-11293

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Nature du bien :* Local associatif

*Adresse du bien :* Résidence les Floralies 59770 Marly

*Valeur :* 36 000 €, 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 :	12/02/2025
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 :	12/02/2025

## 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 et Valenciennes Métropole mènent une étude urbaine sur le quartier des floralies en vue de la restructuration du quartier. Le projet qui se dessine prévoit des évolutions structurelles en entrée de quartier et le centre Saint-François est donc voué à la démolition. Or la ville n'est pas propriétaire de l'ensemble de l'emprise foncière. Une petite parcelle reste propriété de l'association diocésaine de Cambrai. Il convient de se rendre propriétaire de ce bien afin de maîtriser la totalité de l'emprise foncière et pouvoir procéder à la démolition de l'ensemble du bâti

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Commune urbaine jouxtant Valenciennes comptant environ 12 000 habitants

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

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

Quartier périphérique et résidentiel des Floralies, proche de l'autoroute. Tous réseaux.

## 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	AB 1346	Res. Les Floralies	63	Local
TOTAL				

## 4.4. Descriptif

Selon données cadastrales : local de 2011

La parcelle fait partie d'un ensemble de bâtiments plus grands qui est une ancienne église désacralisée appartenant à la ville. Aujourd'hui inusité, ce bâtiment accueillait jusqu'en 2023 des associations municipales (bâtiment principal fermé suite à dégradation).

Le bâtiment concerné est composé d'un rez-de-chaussée, construction ou parement en brique, à toiture plate. Il accueille des activités associatives en lien avec l'association diocésaine de Cambrai.

## 4.5. Surfaces du bâti

Surface utile principale de 42m<sup>2</sup>, secondaire de 7m<sup>2</sup>, soit une surface utile pondérée cadastrale de 45m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Association Diocésaine de Cambrai

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Classement au PLU I en zone UB c

### 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.

*SLOW*

## 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 bâtis : valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SUP	urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	03/08/2018	Vals, 79 B, av du Fbg de Cambrai	U 441	238	UD	80000	336,14	Salle de réunion (hall, grande salle, petite salle, sanitaires)
2	20/08/2020	Vals, 2 T, rue Pasteur	E 378	100	UB	72500	725	Atelier avec entrée et cour
3	15/06/2023	Haulchin, 3 Rle d'Haspres	A 183-2851	66	UA	25000	378,79	Salle paroissiale libre
4	15/10/2021	Aulnoy lez Vals, 5 rue Blanc	AC 694-455	28	UA	45000	1607,14	Immeuble pro libre
5	31/07/2024	Vals, 19 B av de Verdun	L 61	70	UD	85000	1214,29	Ancien octroi libre
						moyenne	852,27	
						médiane	725	

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

immeuble adossé à un édifice religieux aujourd'hui désacralisé, le rendant difficile à réutiliser.

Sous réserve de visite, il est retenu la valeur de 800 € / m<sup>2</sup>, proche de la moyenne et de la médiane des termes, soit :

$$800 \times 45 = 36\,000 \text{ €}$$

## 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 36 000 €.

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 40 000 € (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.

## 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.

*S'LO*

## 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 inexacititudes 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