



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_40-DE



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
82 avenue JF Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex

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
Rue G.Peri BP 39
59581 Marly cedex

Réf DS:22470830
Réf OSE :2025-11477

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Maison

Adresse du bien : 10, rue Jean Jaurès 59770 Marly

Valeur : 75.000 €, 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 : | 30/10/2023 |
| du dossier complet : | 12/02/2025 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINÉ

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 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

La ville porte un projet de parc urbain de centre-ville qui devrait démarrer par la mise en valeur et accessibilité du parc de l'école de musique en second rang de la rue Jean Jaurès.

Pour dégager les perspectives et les entrées au futur parc, il convient de créer une percée à partir de la rue Jean Jaurès. La ville est déjà propriétaire de la parcelle mitoyenne B6712 et envisage l'acquisition amiable en vue de sa démolition de la parcelle B6710 pour la création de l'entrée de parc.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune urbaine comptant environ 12000 habitants, jouxtant Valenciennes

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

Position sur une des voies principales de la commune avec une circulation soutenue. Accès rapide aux autoroutes A2 et A23. Quelques services et commerces à proximité.

4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie (m ²) | Nature réelle |
|---------|----------|---------------------|------------------------------|---------------|
| Marly | B 6710 | 10, rue Jean Jaurès | 190 | Maison |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTAL | | | 190 | |

4.4. Descriptif

Cette parcelle sert d'assise à un ancien presbytère aujourd'hui à usage d'habitation. Construction en briques des années 1920, semi-mitoyenne, comprenant un étage. Châssis bois, simple vitrage, barreaux aux fenêtres.

Le rez-de-chaussée se compose d'un couloir carrelé (carreaux de ciment) distribuant un salon sur l'avant (linoléum), une vaste salle à manger sur l'arrière (linoléum), un WC, un espace cuisine (linoléum), une véranda carrelée (couverture polycarbonate) avec petit débarras, un jardin. Plusieurs traces patentées d'humidité sur l'arrière : moisissures et traces noirâtres.

Sous-sol composé de plusieurs caves sous voûtains de briques, ancienne cuve à fuel, chaudière au gaz De Dietrich en état d'usage.

L'étage se compose d'un palier (moquette) distribuant 3 chambres dont une avec point d'eau (évier inox), une avec survitrage sur l'avant. Parquets. Une salle d'eau (linoléum) complète ce niveau : cabine de douche, vasque et WC. Passage vers le grenier.

Le grenier comprend 3 parties sur sols bois, absence d'isolation, accès direct à la tuile. Plusieurs fuites ont été détectées au moment de la visite, une partie de la charpente en bois sur l'avant présente des signes d'humidité.

Ensemble en état moyen, nécessitant des travaux conséquents concernant l'isolation, le traitement de l'humidité, les châssis, la salle de bain

4.5. Surfaces du bâti

SU de 77 m², SUP de 99,8 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Association Diocésaine de Cambrai

5.2. Conditions d'occupation

Libre, bien inoccupé depuis plusieurs années

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

| Maisons vendues dans un rayon de 500m, depuis moins de trois ans, hors frais | | | | | | | | |
|--|---------------|------------------------|-----------|-----------------------|-----------|--------|---------------------|--------------|
| N | date mutation | commune adresse | cadastral | surface terrain / SUP | urbanisme | Prix € | Prix/m ² | Observations |
| 1 | 22/12/2022 | 17, rue J Jaurès | B 145 | 73 | 68,6 | UA a | 60000 | 874,64 |
| 2 | 11/06/2022 | 72, rue des Fusillés | A 765 | 240 | 103,4 | UA a | 118100 | 1142,17 |
| 3 | 04/09/2021 | 5, rue Marcel Cachin | A 644 | 88 | 94,8 | UA a | 85000 | 896,63 |
| 4 | 10/09/2022 | 23, rue Père Kolbé | B 282 | 413 | 100,6 | UR b | 110000 | 1093,44 |
| 5 | 05/08/2023 | 18, rue Victor Hugo | A 745 | 100 | 90,6 | UA a | 132000 | 1496,95 |
| 6 | 22/07/2023 | 167, av Henri Barbusse | A 579 | 469 | 94,6 | UA a | 85000 | 898,52 |
| 7 | 21/05/2022 | 54, rue Roger Salengro | A 624 | 66 | 81,8 | UA a | 75000 | 916,87 |
| 8 | 19/01/2021 | 13, rue R Salengro | A 1809 | 49 | 79,4 | UA a | 57000 | 717,88 |
| | | | | | | | moyenne | 1004,64 |
| | | | | | | | médiane | 907,70 |

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

Compte tenu de l'inutilisation prolongée de ce bien, il est retenu la valeur unitaire de 750 € / m² / SUP, en bas de fourchette des termes, soit :

750 x 99,8 = 74 850 €, arrondi à 75 000 €

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 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 82 500 € (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.

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