



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le 20/10/2025

ID : 059-215903832-20251009-DEL_25_68-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 17/09/2025

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@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 20 62 80 35

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

59770 Marly

Réf DS:26344701

Réf OSE : 2025-65834

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Bureaux

Adresse du bien :

125, rue Jean Jaurès 59770 Marly

Valeur :

96 000 €

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme LABRE

2 - DATES

de consultation :	11/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/02/2023
du dossier complet :	11/09/2025

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

Cession :	<input checked="" 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 parcelle B 6956 est libre d'occupation depuis septembre 2024. une division foncière a été réalisée le 06/08/2024 pour la création d'une parcelle de 91m². elle est cédée à l'amiable à Partenord habitat pour la réalisation d'un logement en acquis amélioré au prix de 109 205 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Biens situés à Marly, commune urbaine de la périphérie de Valenciennes.

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

Situation centrale, à proximité du centre-ville, de quelques services et commerces. Accès aisé aux autoroutes A2 et A23. Tous réseaux

1

¹ 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 ²)	Nature réelle
Marly	B 6956	125, rue Jean Jaurès	91	bureau
TOTAL			91	

4.4. Descriptif

La parcelle B 6956 issue de la B 5477 sert d'assise à une ancienne maison à usage d'habitation aménagée en bureaux pour la police municipale. Bâtiment édifié en briques sur 2 niveaux et combles, couverture ardoises, chauffage électrique.

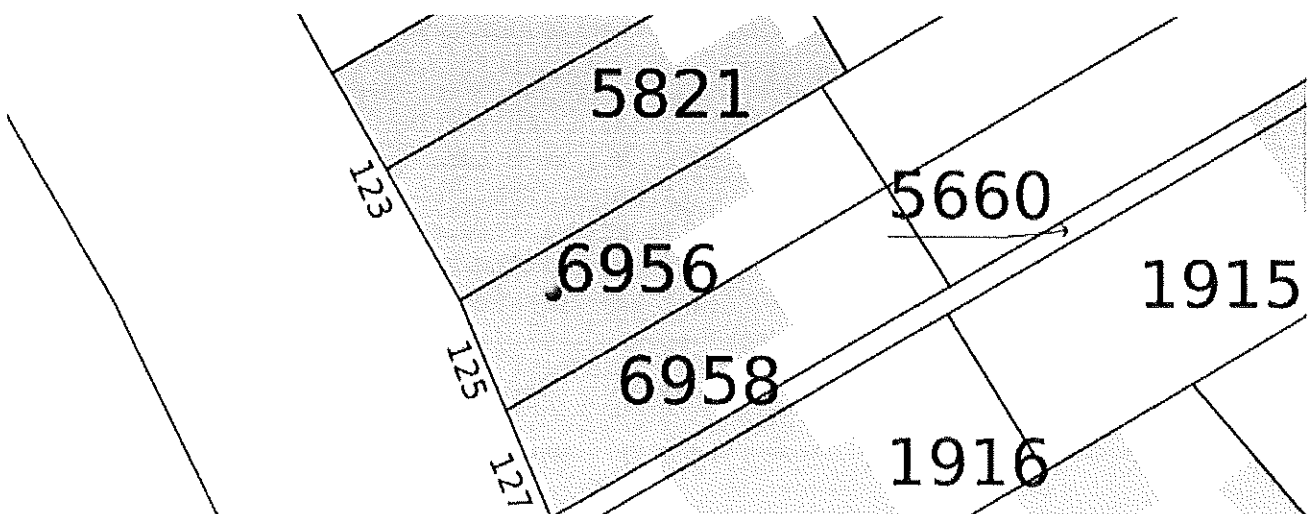
Le local se compose en RDC d'un accueil, d'un bureau des doléances avec placard et sol souple, d'une salle opérationnelle, d'une armurerie avec sanitaires établie dans une extension couverture fibrociment. Au sous-sol : cave avec voûtains de briques. Châssis PVC.

À l'étage : 1 bureau, vestiaires avec sanitaires (douche et WC), pièce de convivialité avec espace cuisine (châssis bois simple vitrage). Le grenier mansardé, isolé et doté de deux velux neufs est aménagé en salle de sport.

Le surplus de la parcelle B 5477, désormais cadastrée B 6957 comprend une partie du parc public situé à l'arrière n'est pas compris dans l'opération.

Le bâtiment est cédé avec une petite cour située à l'arrière et séparée du parc par un grillage et une grille métalliques.

L'ensemble est en état correct mais nécessiterait un certain nombre de travaux pour retrouver sa fonction d'habitation initiale. Humidité à l'étage antérieurement aux travaux du grenier.



4.5. Surfaces du bâti

Surface de 96m² selon les données consultant (bâtiment non cadastré).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Marly

5.2. Conditions d’occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Classement au PLU I en zone UA

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 bâtis : maison – appartement – entrepôt... - valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		urba- nisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	09/08/2024	Marly, 115 av H Barbusse	A 2686	155	117	UA	126000	1076,92	Local aide à domicile libre
2	21/11/2024	Marly, 125 av H Barbusse	A 646	258	136	UA	83000	610,29	Bien mixte libre
3	20/12/2021	Marly, 78 av H Barbusse	B 309	144	74	UA	80000	1081,08	Centre esthétique libre
4	02/05/2023	Saint-Saulve, 183 rue J Jaurès	AV 857	974	130	UA	145000	1115,39	Mixte libre
5	27/03/2025	Saint-Saulve, 26 rue J Jaurès	AB 184	410	166	UA	97000	584,34	Mixte libre (bureau étude)
							moyenne	893,60	
							médiane	1081,08	

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

Sous réserve de visite et de mesurage, retenu la valeur unitaire de 1000 € / m² / SU, entre la moyenne et la médiane des termes, soit :

$$1000 \times 96 = 96\,000 \text{ €}$$

Une cession à hauteur de 109 250 € n'appelle pas d'observation de la part du service du Domaine.

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 96 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

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