





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le 10/10/2025

ID : 059-215903832-20251009-DEL_25_70-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 25/06/2025

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

59770 Marly

Réf DS:24941973

Réf OSE :

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Place G.Peri/rue H.Barbusse 59770 Marly

Valeur :

445 000 €, HT 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 :	24/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/05/2022
du dossier complet :	24/06/2025

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

Projet de cession art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants du code général des collectivités territoriales. La ville envisage une opération d'ensemble d'aménagement du cœur de ville. Elle est prévue de façon concomitante à la rénovation de l'avenue Barbusse qui a été déclarée d'intérêt communautaire et est portée par Valenciennes Métropole. Le projet porté par la ville concerne l'angle de la place Gabriel Peri et de l'avenue Barbusse. L'emprise foncière est destinée à être acquise par un promoteur / constructeur qui devrait réaliser une résidence service senior, un collectif de logements en accession comprenant un rez-de-chaussée actif (cellules commerciales et restauration). Le cœur d'îlot ainsi constitué devrait être un espace de jardin.

L'objectif du projet, en plus de travailler sur le bâti ancien, est aussi de concevoir un projet qui, d'un point de vue urbain va tenir l'angle de la place par des façades hautes et continues. Le foncier concerné appartient en grande partie à la commune de Marly, deux parcelles sont propriétés privées, l'objectif étant de connaître le prix du foncier communal.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune urbaine jouxtant Valenciennes

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

Centre-ville, tous réseaux

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 5470p	Place G Peri	250/270	terrain
Marly	B 5962	108 av H Barbusse	983	terrain
Marly	B 5486p	112 av H Barbusse	1639/6165	terrain
Marly	B 5485	110 av H Barbusse	1105	terrain
Marly	B 349	Place G Peri	25	Espace vert
Marly	DP	DP	205	Parking
Marly	B 5730	av H Barbusse	1339	terrain
TOTAL			5546	

4.4. Descriptif

B 5470 p pour 250 m², à extraire de la parcelle B 5470 d'une contenance globale de 270 m². Il s'agit du terrain d'assise de la majeure partie de la salle des mariages, locaux annexes de la mairie.

B 5962 d'une contenance globale de 983 m², emprise asphaltée non bâtie correspondant à une voirie interne et espaces verts jouxtant l'école maternelle voisine.

B 5486 p pour 1.639 m², à extraire de la parcelle B 5486 d'une contenance globale de 6.165 m². L'emprise concerne une partie de l'école maternelle et de la cour de récréation.

B 5485 d'une contenance globale de 1.105 m². L'emprise concerne une partie de l'école maternelle et de la cour de récréation, ainsi qu'une partie d'une voie d'accès sur l'avenue Henri Barbusse.

B 349 pour une contenance globale de 25 m². Emprise en nature d'espace vert jouxtant la place Gabriel Péri.

Une partie du domaine public en nature de parking asphalté pour 205 m²

B 5730 pour une contenance totale de 1.339 m² en nature de terrain d'agrément situé dans le prolongement de l'école. Terrain rectangulaire.

Les parcelles B 347 et B 5961 seront acquises directement par le promoteur pour respectivement 142 et 90 m².

L'ensemble de ces emprises forme un tènement unique de forme régulière d'une surface de 5.778 m² dont 5.546 m² sont à évaluer, disposant d'un accès sur la place G Péri et sur l'avenue H Barbusse. Proximité des réseaux. Il peut donc être qualifié de terrain à bâtir non équipé au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation. Tènement évalué en nature de terrain à bâtir encombré, hors coûts de démolitions.

Il convient de noter que ce terrain se trouve dans le périmètre d'un plan de prévention des risques et mouvements de terrains du Valenciennois.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

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 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 HT	Prix/m²	Observations
1	15/09/2022	Aulnoy les V, Petit Aulnoy	AC 765-294	4100	-	UB b	400000	97,56	Trapèze à rue, ancien parking pour programme logements
2	29/06/2021	Marly, la Briquette	B 4307-6123	8084	-	UR	750000	92,78	Terrain avec fondation et infrastructures ancien bowling
3	06/04/2022	Marly, la Briquette	B 6895	3697	-	UR	209000	56,53	Rectangle à rue
4	10/07/2020	Valenciennes, Route d'Aulnoy	S 652à692	3156	-	UD	135000	42,78	TAB vente à Bouygues immo
5	30/12/2020	Beuvrages, pl du 11 novembre	AC 1021+	3749	-	UA	300000	80,02	TAB
								moyenne	73,93
								médiane	80,02

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

Au vu de ces éléments, la valeur unitaire retenue pour le dossier antérieur (2022-39578 du 23/11/2022) et s'élevant à 80 € / m² hors coûts de démolition peut être maintenue, elle correspond à la valeur médiane des termes de comparaison.

Soit $80 \times 5546 = 443\,680$ €, arrondi à 445 000 €, HT, hors coûts de démolition.

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 445 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 400 000 € (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 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