



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le 19/12/2025

ID : 059-215903832-20251211-DEL_25_80-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 25/07/2024

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

CS 51801

59881 Lille cedex 9

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Directeur

Affaire suivie par : Christophe Bonnel

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

Téléphone : 03 20 62 80 35

SIGH

Réf DS:18808688

Réf OSE : 2024-55175

40, Boulevard Saly

59300 Valenciennes

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue des Ateliers 59770 Marly

Valeur :

40 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15%

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M.LECLUZE

2 - DATES

de consultation :	22/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l’avis:	néant
le cas échéant, de visite de l’immeuble :	23/11/2021
du dossier complet :	23/07/2024

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

Actualisation de l’avis 2021-59383-84606 du 24/11/2021 pour cession d’une réserve foncière à la ville.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune urbaine comptant environ 12000 habitants et jouxtant Valenciennes

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

Quartier périphérique essentiellement à vocation d’habitation et ayant bénéficié d’implantations récentes. Tous réseaux

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 6598	Rue des Ateliers	664	terrain
TOTAL			664	

4.4. Descriptif

Parcelle de forme régulière, grossièrement rectangulaire, bénéficiant de la proximité des réseaux et d'un front à rue de plus de 30m sur le Chemin d'Aulnoy. Emprise occupée par un important talus.

L'emprise en nature actuelle d'espace vert peut donc être qualifiée de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SIGH

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Classement au PLU I en zone UC c, secteur où les nouvelles constructions peuvent présenter une hauteur allant jusqu'à 25 mètres au point le plus haut. Les règles d'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique sont ici souples. L'emprise au sol est toutefois limitée à 40 % afin de favoriser les espaces de respiration

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	Prix/m²	Observations
1	18/03/2021	Aulnoy lez V, Che des Bourgeois	AK 418	590	-	UB	45000	76,27	Terrain non viabilisé
2	25/06/2021	Valenciennes, Rte d’Aulnoy	S 505	834	-	UD	55000	65,95	TAB
3	27/10/2020	Valenciennes, Che des Poilus	R 123	500	-	UC	26000	52	TAB
4	24/06/2022	St Saulve, rue L Blériot	AW 517	122	-	UB	4880	40	Large espace vert en angle
5	28/07/2020	St Saulve, les Veux Prés Sud	AK 637	985	-	UC	72000	73,1	TAB 30m de façade
6	14/06/2022	Marly, rue R Salngro	A 1786	544	-	UB	45000	82,72	Parcelle triangulaire en angle avec ancien baraquements
7	20/03/2023	Marly, rue V Hugo	A 779	412	-	UA	35000	84,95	Tab 13m de façade
								moyenne	67,86
								médiane	73,10

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

Compte tenu des contraintes urbanistiques (emprise au sol limitée à 40%), de la présence d’un important talus, sous réserve d’une nouvelle visite, il est retenu la valeur unitaire de 60 € / m², sous la moyenne des termes, soit :

$$60 \times 664 = 39\,840 \text{ €}, \text{ arrondi à } 40\,000 \text{ €}$$

S'LO

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 40 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 34 000 €.

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