



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 04/11/2025

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

Place G.PERI BP 39
59581 Marly cedex

Réf DS:27391962
Réf OSE : 2025-78972

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Maison

Adresse du bien : 23, rue G Braque 59770 Marly

Valeur : 130 000 €, 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 :	27/10/2025
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 :	27/10/2025

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

Le bien est entré dans le domaine communal via un legs. Un projet de cession est prévu à 115 000 €, une délibération est en cours de rédaction pour un conseil municipal prévu début décembre 2025. Actualisation de l'avis 2025-80944 du 03/11/2023

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ville de Marly, commune urbaine limitrophe de Valenciennes et comptant environ 12 000 habitants

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

Quartier périphérique, excentré et résidentiel de la ville. Proximité de la Briquette, de l'école maternelle Louise Michel et d'un supermarché LIDL.

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 3892	23, rue G Braque	213	Maison
TOTAL			213	

4.4. Descriptif

Cette parcelle sert d'assise à une maison à usage d'habitation semi-mitoyenne, érigée sur 2 niveaux au début des années 1970. Construction de briques, couverture tuiles, volets roulants. Catégorie 5M.

Châssis PVC double vitrage en RDC, bois simple vitrage à l'étage. Volets roulants électriques. Chaudière au gaz, cumulus récents.

Rez-de-chaussée carrelé composé d'un couloir d'entrée, d'un WC, d'un débarras, d'un salon sur l'avant avec cheminée de feu de bois, d'une vaste cuisine en L avec salle à manger édifiée dans une extension (couverture fibrociment).

Garage avec fosse (porte sectionnelle automatique) prolongé par une petite arrière-cuisine. Niveau en état correct.

Sous-sol composé d'une cave, un espace en partie remblayé est visible au-delà d'un mur percé.

Étage composé de 3 chambres sur linoléum usé, débarras, salle de bain en état d'usage comprenant une baignoire et une vasque. De nombreuses fissures sont visibles dans les 3 chambres (murs et plafonds), ainsi qu'à l'angle de la fenêtre du salon du rez-de-chaussée.

L'évaluation est rendue sous réserve de diagnostics concernant la structure de cet immeuble. Niveau en état médiocre.

Bien inoccupé depuis 2 ans, sans changement depuis la dernière visite.

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile cadastrale de 86 m², pondérée à 104,6 m²

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 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.

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 libres à Marly									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU	urbanisme	Prix €	Prix/m²	Observations	
1	13/10/2022	35 Rte d'Aulnoy	B 3712-3911	396	94,4	UB c	86500	920,02	1970
2	27/04/2023	65 Rte d'Aulnoy	B 4699	229	100,2	UB c	143500	1432,14	1976
3	21/05/2025	67 rue P Cezanne	B 3746	284	127,4	UB c	137430	1078,73	1972
4	11/09/2023	87, rue P Cezanne	B 4593	312	98,2	UB c	100000	1018,33	1976
5	30/05/2023	27, av P Gauguin	B 3761	246	99	UB c	150500	1520,20	1972
6	23/10/2024	33, av P Gauguin	B 3758	246	100,4	UB c	155000	1543,83	1971
							moyenne	1252,21	
							médiane	1255,44	

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

Sous réserve d'une nouvelle visite et de mesurage, retenu la valeur unitaire de 1250 € / m² / SUP, proche de la moyenne et de la médiane, soit :

$$1250 \times 104,6 = 130\,750 \text{ €, arrondi à } 130\,000 \text{ €}$$

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 130 000 €.

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 115 000 € (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.

S'LOA

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