



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\_82-DE

SIGH



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  
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

M.LE DIRECTEUR  
SIGH  
BP 239

59305 VALENCIENNES CEDEX

Réf DS:19171379  
Réf OSE : 2024-56163

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Nature du bien :* Terrain

*Adresse du bien :* Rue Derrière le château et rue des Ateliers 59770 Marly

*Valeur :* 1 000 €

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M.LECLUZE

## 2 - DATES

de consultation :	24/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/10/2020
du dossier complet :	24/07/2023

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Nouvelle demande concernant le dossier 2023-59383-30326 du 25/04/2023 pour laquelle une parcelle avait été omise. Rétrocession à la ville pour un euro

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Emprises situées à Marly, commune urbain jouxtant Valenciennes.

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

Terrains de ZAC, proches des réseaux et des axes de circulation majeurs (A2 / A23)

### 4.3. Références cadastrales

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

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m²)	Type
Marly	B 6871	Derrière le Château	4461	Voirie
Marly	B 6848	Derrière le Château	40	Voirie
Marly	B 6870	Derrière le Château	16	Voirie/voie retournement
Marly	B 6917	Derrière le Château	125	Friche
TOTAL			4642	

#### 4.4. Descriptif

Les parcelles B 6871, 6848 et 6870 consistent en des voiries et partie d'aires de retournement.

Leur cession est assimilable à un transfert de charges.

La parcelle B 6917 consiste en une bande de terrain en friche, sans usage particulier.

De par sa forme et son enclavement, cette emprise ne saurait être qualifiée de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation. Elle est donc évaluée en fonction de son usage actuel, soit un terrain d'agrément/espace naturel.

#### 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 1 AU pour les parcelles B 6871, 6848 et 6870, zone N pour la parcelle B 6917.

#### 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*

1. Cessions de voiries et assimilés valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastral	surface terrain / SdP	urbanisme	prix	Prix/m²	Observations
1	27/04/2022	Rue F.Mitterand Saultain	U 2232	38311	-	UC b	1	Voiries et espaces verts
2	12/07/2022	Rue du Hainaut Onnaing	B 7887	944	-	UB b	1	Voiries
3	12/03/2020	Rue des Archers... Valenciennes	AZ 162	546	-	UK/UB	1	Voiries et trottoirs
4	14/10/2022	Chasse royale, valenciennes	AC 672	12097	-	UR	1	Voiries, parkings, espaces verts
moyenne						1	-	
dominante						1	-	

2. Terrains d'agrément en zone naturelle – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastral	surface terrain / SdP	urbanisme	prix	Prix/m²	Observations
1	10/03/2021	Rue R.Salengro, Famars	A1 652	10855	-	NJ / UR	65000	Espaces verts et friche
2	19/08/2022	Le village, Préseau	U 3156	5767	-	N / I AU	60000	10,40
3	18/07/2019	Le Marais, Nord Beuvrages	A 578	6196	-	N	60000	9,68
4	03/11/2022	Aulnoy lez V, Warenne	A 725	210	-	N	500	2,38
5	03/05/2022	Bruay/Escout le Marais	AV 302+	947	-	N	13000	6,54
6	10/06/2022	Estreux, le Village	U 412	3873	-	N j	5000	5,28
moyenne						6,70		
médiane						6,27		



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

Compte tenu de l'usage des parcelles B 6871, 6848 et 6870 et des termes du tableau n°1, leur valeur vénale est arbitrée à 1 €

Au vu de la configuration de la parcelle B 6917 et de son zonage, la valeur unitaire de 7 € / m<sup>2</sup> est retenue, soit : 7 x 125 = 875 €

Soit une valeur vénale totale de : 1 + 1 + 1 + 875 = 878 €, arrondi à 1000 €.

Toutefois, compte tenu de la nature des biens, de leur usage et du contexte de régularisation foncière entre SIGH et la commune de Marly, la cession est assimilable à un transfert de charge.

Une transaction à l'euro symbolique n'appellerait 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 de cet ensemble est arbitrée à 1000 €.**

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.

SLOW

## 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.

SLO

## 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

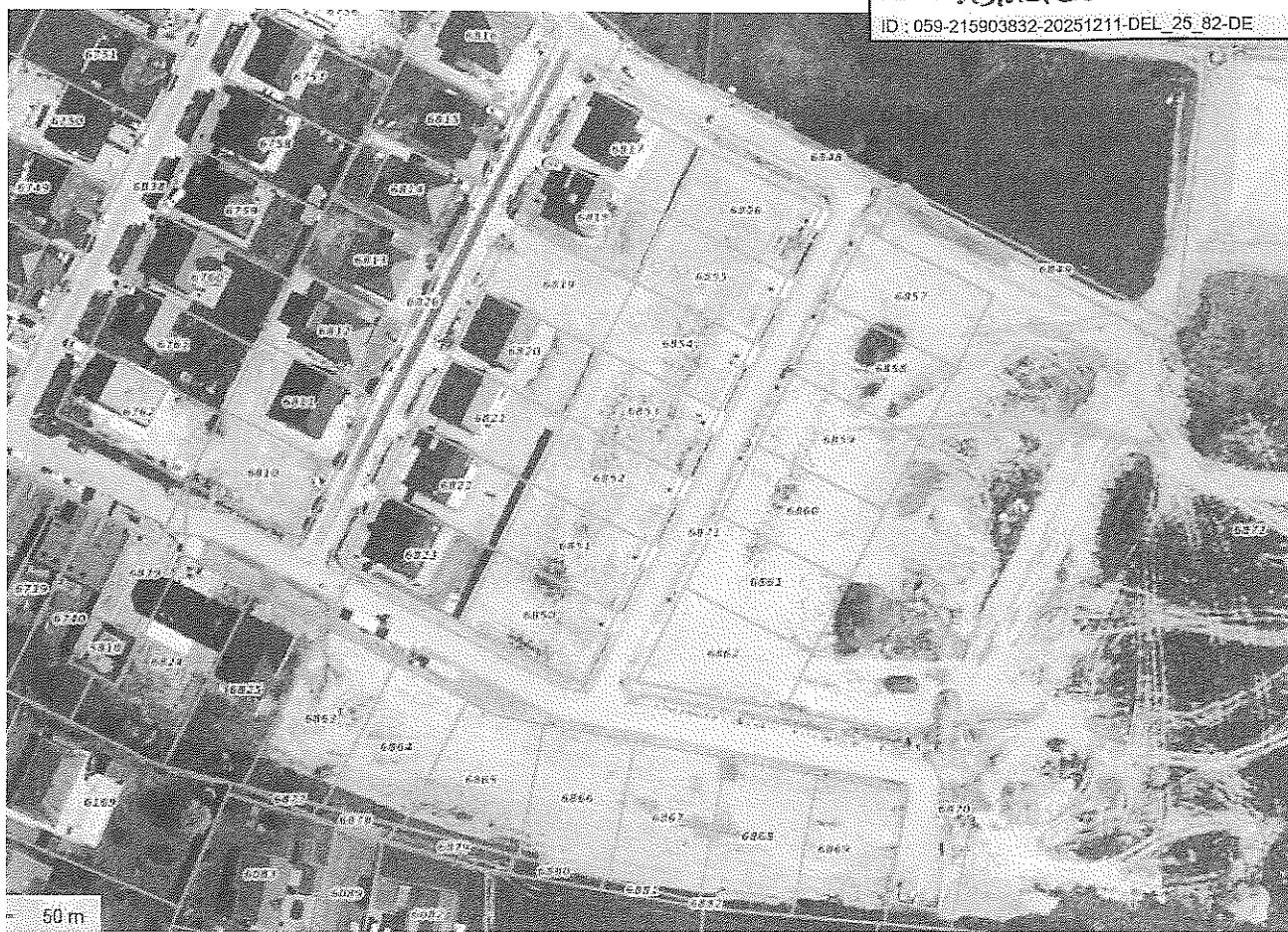


Christophe BONNEL

Photos :



SYLO



## LA RECHERCHE D'UNE PARCELLE PAR L'IDENTIFIANT DE LA PARCELLE

RPAR80

## ----- DESCRIPTIF D'UNE PARCELLE -----

383 MARLY

NATURE DE DROIT :

REFERENCE : B 6917

CONTENANCE : 00000 01 25

CARACTERE URBAIN

CODE ARPENTAGE

NUMERO DE LOT DE LOTISSEMENT : 000

ETAT : ACTIVE

PARCELLE PRIMITIVE : 0001 CODE DP : CODE NFP :

DATE DE REALISATION DU CHANGEMENT : 00 00 0000 CODE ORIGINE : 0

CHANTIER NO 0 DE FRACTION NO 0

ACTIVE DEPUIS LE: 30 07 2023

## ----- ADRESSE -----

CODE VOIE

NO VOIRIE

VOIE

00018

0000

DERRIERE LE CHATEAU

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le 18/12/2025

SLOG

ID : 059-215903832-20251211-DEL\_25\_82-DE

B6917

