

SLOW



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 10/11/2022

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

téléphone : 06 83 16 67 69

courriel :

drfip59.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire

Hôtel de ville

BP 39

59581 Marly cedex

Réf. DS:9336812

Réf LIDO/OSE : 2022-55017

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Maisons et terrains

Adresse du bien :

Ruelle Dufour / av.H Barbusse 59770 Marly

Valeur vénale :

, marge d'appréciation de +10 %

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Marly

Affaire suivie par : Mme LABRE

2 - DATE

de consultation : 12/07/2022

de réception : 12/07/2022

de visite : 22 et 29/09/2022, 4 et 24/10/2022

de dossier en état : 24/10/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet d'acquisition dans le cadre du projet d'intérêt communautaire de la rénovation de l'avenue Barbusse. Le projet comprend la rénovation de la voirie, l'aménagement des trottoirs, des pistes cyclables, stationnement, mobilier urbain, aménagement paysager.....

Le projet intègre aussi le réaménagement total de la Place Gabriel Peri. Les contraintes techniques du projet vont impliquer la suppression du stationnement longitudinal sur le bas de l'avenue Barbusse. Il est nécessaire de reconstituer cette offre. Pour ce faire, la commune doit acquérir une partie de la ruelle du four. Le bâti sera destiné à la démolition et la zone intégrée au domaine public pour l'aménagement d'une poche de stationnement à destination des riverains et de desserte des commerces de proximité. art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5 CG3P

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Ensemble de parcelles de courée ainsi caractérisées :

Parcelle	Propriétaire	Adresse cadastrale	Surface (m²)	Nature
B 164	SIGH	8 ruelle du four	59	Maison 1900 3 chambres avec garage
		9 ruelle du four	29	Maison 1910 2 chambres
		Ruelle du four	46	Terrain enclavé avec dépendance
		10 ruelle du four	28	Maison 1910 2 chambres
		11 ruelle du four	33	Maison 1870 2 chambres
		Ruelle du four	62	jardin enclavé
		12 ruelle du four	85	Maison 1900 2 pièces en rdc, 2 chambres à l'étage
		13 ruelle du four	50	Maison de plain-pied 1 chambre
		Ruelle du four	146	Cour collective
		16 avenue Barbusse	90	Mixte sur 2 niveaux : magasin et habitation 3 chambres
		1 ruelle du four	79	maison XVIIIe siècle 2 chambres
		14 avenue Barbusse	11	Les 11 m² correspondent à du délaissé de parking.

Parcelle B 164 : maison 1900 semi-mitoyenne, 2 niveaux, surface utile cadastrale de 85 m², pondérée à 110,2 m². Surface habitable de 89 m² pour SIGH. Chauffage central au gaz (chaudière d'environ 5 ans selon le propriétaire), sol linoléum, châssis PVC double vitrage, VMC. La maison comprend en RDC : pièce de vie avec coin cuisine, accès au garage (porte battante en métal) ouvrant sur les WC et la cave (humide). Au premier étage : 2 chambres, plafonds de voûtains de briques enduits, une salle de bain comprenant baignoire et vasque. Au second : palier desservant une chambre légèrement mansardée avec velux et une partie grenier isolé. Loyer de 482,62 € comprenant les charges. Maison en état d'usage correct, légèrement humide.

Parcelle B 163 : maison 1914, 2 niveaux, catégorie 7. 2 chambres, salle à manger, cuisine, cave, grenier et dépendance pour une SU de 48 m², SUP de 62,4 m². Maison non visitée en dépit d'un rendez-vous fixé avec le locataire et le propriétaire.

Parcelle B 1612 : terrain enclavé servant d'assise à une dépendance

Parcelle B 162 : maison 1914, 2 niveaux, catégorie 7. Surface utile cadastrale de 48 m², pondérée à 60 m². Chauffage par convecteurs électriques. Châssis PVC double vitrage, volets roulants, briques et tuiles. La maison se compose en RDC : d'un petit hall d'entrée, d'une pièce de vie avec espace cuisine (sol vinyle), accès à la cave. En R+1 : WC, salle de bain comprenant baignoire et vasque, une chambre sur parquet flottant. En R+2 : grenier double, isolation simple, présentant des traces de fuites au niveau de la toiture. Absence d'extérieur. Maison en état correct mais présentant des problèmes patents d'humidité. Loyer mensuel hors charges : 530 €. Surface relevée par le notaire : 48 m².

Parcelle B 5294 : maison 1870, 2 niveaux, catégorie 7. Construction briques et tuiles. Surface utile cadastrale de 46 m², pondérée à 58,6 m² (cave et grenier). La surface au bail est de 70 m² selon les occupants. Il semble que cette surface tienne compte de l'aménagement du R+2 en chambre. Cette habitation comprend en RDC : pièce de vie et cuisine carrelées, WC et accès cave. Châssis PVC double vitrage, volets roulants. Au premier étage : une chambre (Voûtains de briques peints, parquet flottant, châssis PVC double vitrage et volets roulants) et une salle de bains (baignoire et vasque). En R+2 : dégagement, chambre (Parquet flottant, PVC double vitrage), débarras et partie grenier. Chauffage par convecteurs électriques. Pas d'isolation pour le grenier directement situé sous les tuiles et séparé de la chambre du R+2 par une simple cloison de type Placo. Faible isolation thermique de l'habitation, les occupants déclarent régler des factures électriques mensuelles de 200 €. Faible isolation phonique avec l'habitation voisine. Défauts constatés de mise à la terre et de mise aux normes électriques. Cave humide et traces patentées d'infiltrations (chambre du R+1 notamment). Divers dysfonctionnements : carrelages manquants dans la pièce de vie, absence de garde-corps ou de rampes dans l'escalier, etc.) Loyer mensuel de 535 € hors charges. Maison énergivore, mal isolée et humide. Surface relevée par le notaire : 58 m². Les occupants ont la jouissance du jardin sis sur la parcelle B 5296, dans lequel ils ont procédé à divers aménagements (terrasse, entretien). Sa valeur peut être individualisée : terrain d'agrément dont l'enclavement ne permet pas de le qualifier de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation.

Parcelle B 5295 : Selon cadastre, en RDC : 2 pièces, à l'étage 2 chambres. Surface utile de 58 m², pondérée à 67,2 m² (cave et grenier). La maison comprend une pièce de vie (balatum), une cuisine aménagée et séparée, un accès au R+1. L'étage comprend une salle d'eau carrelée comprenant WC, douche et vasque, une chambre avec parquet flottant. Châssis PVC double vitrage, volets roulants, chauffage par convecteurs électriques. Maison en état correct présentant néanmoins de sérieux problèmes d'humidité (chambre, et salle d'eau notamment). Un jardin en friche concernant également la parcelle B 5296 se trouve sur le devant de la maison. Sa valeur peut être intégrée à celle de la maison. Loyer mensuel de 470 € hors charges.

Parcelle B 1613 : maison de plain-pied comprenant pièce de vie avec cuisine aménagée ouverte, chambre aveugle à l'exception d'une lucarne de type imposte donnant sur la pièce de vie, salle de bains aveugle (baignoire et vasque, VMC) et WC. Chauffage central au gaz, linoléum, châssis PVC double vitrage et volets roulants. Construction parpaings avec crépi, couverture métallique. Selon l'occupant la maison présente des problèmes prégnants d'humidité, d'isolation et de salubrité (rongeurs et insectes venant des combles). Maison en bon état apparent mais exposée aux problèmes récurrents d'isolation. La surface utile cadastrale de 31 m² semble erronée. La surface reprise au bail est de 45 m², elle semble cohérente au vu de la visite sur place. Loyer mensuel hors charges : 500 €. Surface relevée par le notaire : 40 m².

Parcelle B 1614 à usage de cour collective desservant notamment les diverses propriétés des riverains. Elle peut être assimilée à un terrain d'agrément.

Parcelle B 5632 bien mixte érigé sur 2 niveaux et en briques, couverture tuiles, comprenant une partie magasin et une partie habitation. Le rez-de-chaussée est occupé par un commerce en activité d'une surface cadastrale de 40 m². Il se compose d'une seule pièce principale carrelée à usage de salon de coiffure : vitrine aluminium, volet extérieur, climatisation réversible, faux-plafonds à lames, bacs à shampoing, console etc. Il se prolonge par une pièce disposant d'un accès sur la ruelle du Four, autrefois à usage de salle à manger et cuisine, désormais à usage de pièce de convivialité et bureau : châssis PVC et bois, linoléum et moquette. Une véranda avec accès sur la ruelle et un WC complète ce niveau : couverture tôles polycarbonate. Depuis la salle à manger, accès à l'étage se composant de 3 chambres et d'une salle d'eau, entièrement à rénover. Moquette, châssis PVC double vitrage ancien pour une chambre, bois simple vitrage pour le surplus. Salle de bain inutilisable. Traces prégnantes d'humidité sur l'ensemble de ce niveau. Surface utile cadastrale de ce logement : 71 m², pondérée à 79,8 m² avec les dépendances. Bien en état disparate : bon état pour la partie commerciale, moyen pour le reste du rez-de-chaussée, très médiocre pour la partie en R+1.

Parcelle B 6200 : maison à usage d'habitation jadis à usage d'écurie de relais de poste d'une surface utile de 72 m², pondérée à 73,6 m². Construction de catégorie 7, en briques et tuiles. Entrée située dans la salle à manger carrelée avec coin cuisine (évier inox, cuisinière), chauffage par poêle Nestor Martin ancien. Pièce sous voûtains de briques et bois peints, châssis PVC double vitrage, volets roulants, se prolongeant par une arrière-cuisine ou débarras sur linoléum. Une chambre carrelée (chauffage par petit soufflant d'appoint, PVC double vitrage) se prolongeant par une salle de bains (baignoire, vasque, petit soufflant d'appoint et WC) et une cave. Salon sur balatum, châssis PVC double vitrage, volets roulants, chauffage par convecteur électrique. Cette pièce permet l'accès à l'étage où se trouvent un dégagement et une chambre légèrement mansardée sur balatum. Maison en état d'usage, présentant des problèmes patents d'humidité notamment sur l'arrière de la construction, probablement liés à la végétation abondante poussant le long du mur. Cave non visitée présentant les mêmes problèmes d'humidité selon l'occupant. Loyer de 165 € / mois, à priori déconnecté du marché actuel.

Emprise B 6167p : terrain régulier et en friche, séparé du domaine public par un mur en plaques de béton. Proximité des réseaux. Sa faible surface ne permet pas de le qualifier de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation. Emprise assimilée à un terrain d'agrément.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : cf paragraphe 4

Biens évalués libres

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Classement au PLU i en zone UA a (données consultant)

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Non recherché

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu de ces éléments, sous réserve de visite intégrale et de mesurage, la valeur vénale de cet ensemble est estimée à _____ €, selon la répartition ci-après :

Une marge d'appréciation limitée à la hausse à 10 % est admise sur ces valeurs.

La commune négociera l'acquisition de ces biens sur cette base au mieux de ses intérêts.

La visite intégrale de ces biens n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

Parcelle	Propriétaire	Adresse cadastrale	Nature	Valeur vénale (€)
B 164	SIGH	8 ruelle du four	Maison 1900 3 chambres avec garage	110 000
		9 ruelle du four	Maison 1910 2 chambres	
		Ruelle du four	Extension habitation ?	
		10 ruelle du four	Maison 1910 2 chambres SU = 48 m ²	
		11 ruelle du four	Maison 1870 2 chambres SU = 46 m ²	
		Ruelle du four	jardin	
		12 ruelle du four	Maison 1900 2 pièces en rdc, 2 chambres à l'étage SU = 58 m ²	
		13 ruelle du four	Maison de plain-pied 1 chambre. SU estimée 42 m ²	
		Ruelle du four	Cour collective	
		16 avenue Barbusse	Mixte sur 2 niveaux : magasin et habitation 3 chambres	
		1 ruelle du four	maison XVIIIe siècle 2 chambres	
		14 avenue Barbusse	Les 11 m ² correspondent à du délaissé de parking.	

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois).

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 24/10/2023

S²LOW

ID : 059-215903832-20231010-DEL_23_46-DE