

Direction Générale Des Finances Publiques
**Direction régionale des Finances Publiques
des Hauts-de-France et du département du Nord**

Le 30/09/2022

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@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire
Hôtel de ville – Place G.Peri
BP 39
59581 Marly cedex

Réf. DS:9892685
Réf LIDO/OSE :2022-69591

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terrains
Adresse du bien :	Marly 59770
Valeur vénale :	30.500 €, HT HF avec marge possible de -10 %

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Marly

Affaire suivie par : Mme LABRE

2 - DATE

de consultation : 19/09/2022

de réception : 19/09/2022

de visite : 22/09/2022

de dossier en état : 22/09/2022

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

Projet de cession de diverses emprises 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.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Emprises ci-dessous décrites :

Emprise	Surface (m ²)	Localisation	Nature
B 3146	23	Rue de la mésange	2 parcelles contiguës d'une largeur d'environ 2 m sur environ 20 m de long, constituant un passage asphalté, fermé à chaque extrémité par un portail métallique. Assimilé à un terrain d'agrément dont l'acquisition ne peut être envisagé que par les riverains.
B 3374	23	Place des hirondelles	
B4018	840	Place Maurice Utrillo	Espace vert enclavé en cœur d'îlot, accessible uniquement par 2 goulets d'une largeur de 2 m environ. Cet enclavement et le projet de vendre aux divers riverains qualifient cette emprise de terrain d'agrément.
AB 1090p	Parcelle : 1 915 Concerné : 17/2.5 soit 42 m2 (partie bleue du plan)	Rue des Pâquerettes	Emprise d'environ 2,5 x 17 m, de forme régulière, bordant la rue des Pâquerettes, en nature de jardin clos et occupée par le riverain. Terrain d'agrément privilégié car accessible depuis une voie publique réputée équipée.
AB1288p	Parcelle : 5 394 Concerné (en bleu) : 589	Avenue des Lilas	Bande de terrain enclavée par le reste de la parcelle restant propriété de la ville. Largeur d'environ 5 m en nature actuelle de passage. Assimilé à un terrain d'agrément cessible uniquement aux riverains.
AB1295p	Parcelle totale : 1494 m ² à extraire : 65 m2 (20/3.2)	Rue des camélias	Bande de terrain en nature d'espace vert, de forme régulière. Proximité des réseaux mais enclavement par le reste de la parcelle AB 1295 restant propriété de la ville. Terrain d'agrément.
AB 1073p	Parcelle : 1 751 Concerné : 21 m2	Rue des tulipes	Terrain triangulaire en nature de friche, enclavé par le reste de la parcelle AB 1073 demeurant propriété de la ville. Terrain assimilé à un terrain d'agrément.

Au vu de leurs formes, de leurs tailles et de leurs situations (enclavement, bordures de propriété etc.) ces emprises ne sauraient être qualifiées de terrains à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation.

Ces espaces, à la charge de la commune, sont parfois sources de nuisances pour les riverains.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : ville de Marly

Biens évalués libres

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Classement au PLU i en zone UB c

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Non recherché

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Au vu de ces éléments, ces emprises sont estimées de la façon suivante :

Emprise	Localisation	Nature	Valeur vénale (€)
B 3146	Rue de la mésange	2 parcelles contiguës d'une largeur d'environ 2 m sur environ 20 m de long, constituant un passage asphalté, fermé à chaque extrémité par un portail métallique. Assimilé à un terrain d'agrément dont l'acquisition ne peut être envisagé que par les riverains.	400
B 3374	Place des hirondelles		400
B4018	Place Maurice Utrillo	Espace vert enclavé en cœur d'îlot, accessible uniquement par 2 goulets d'une largeur de 2 m environ. Cet enclavement et le projet de vendre aux divers riverains qualifient cette emprise de terrain d'agrément.	15 000
AB 1090p	Rue des Pâquerettes	Emprise d'environ 2,5 x 17 m, de forme régulière, bordant la rue des Pâquerettes, en nature de jardin clos et occupée par le riverain. Terrain d'agrément privilégié car accessible depuis une voie publique réputée équipée.	1 700
AB1288p	Avenue des Lilas	Bande de terrain enclavée par le reste de la parcelle restant propriété de la ville. Largeur d'environ 5 m en nature actuelle de passage. Assimilé à un terrain d'agrément cessible uniquement aux riverains.	10 000
AB1295p	Rue des camélias	Bande de terrain en nature d'espace vert, de forme régulière. Proximité des réseaux mais enclavement partiel par le reste de la parcelle AB 1295 restant propriété de la ville. Terrain d'agrément.	2 600

Soit un total de 30.500 € correspondant à une valeur unitaire de 18 € / m² environ, sauf pour les emprises AB 1090p et AB 1295p, offrant plus de possibilités pour les acquéreurs et dont la valeur unitaire est estimée à 40 € / m².

Ces valeurs sont fournies hors taxes et frais annexes (bornage etc.), généralement portés à la charge de l'acquéreur.

La commune négociera la cession sur cette base au mieux de ses intérêts en recourant le cas échéant à une marge limitée à la baisse à 10 %

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

