



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 09/03/2023

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@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 20 62 80 35

Monsieur le Maire

Hôtel de ville

BP 39

59581 MARLY CEDEX

Réf DS:11481671

Réf OSE : 2023-12606

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Maisons aménagées en bureaux

Adresse du bien :

125 et 127, rue Jean Jaurès 59770 Marly

Valeur :

190.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme LABRE

2 - DATES

de consultation :	15/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/02/2023
du dossier complet :	23/02/2023

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

3.3. Projet et prix envisagé

Les deux parcelles appartenant à la ville seront bientôt libres d'exploitation. À terme, la ville souhaite une vente de ce foncier

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Biens situés à Marly, commune urbaine de la périphérie de Valenciennes.

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

Situation centrale, à proximité du centre-ville, de quelques services et commerces. Accès aisé aux autoroutes A2 et A23. 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 5477	125, rue Jean Jaurès	398	Maison
Marly	B 5659	127, rue Jean Jaurès	458	Maison
TOTAL			856	

4.4. Descriptif

La parcelle B 5477 sert d'assise à une ancienne maison à usage d'habitation aménagée en bureaux pour la police municipale. Bâtiment édifié en briques sur 2 niveaux et combles, couverture ardoises, chauffage électrique.

Le local se compose en RDC d'un accueil, d'un bureau des doléances avec placard et sol souple, d'une salle opérationnelle, d'une armurerie avec sanitaires établie dans une extension couverture fibrociment. Au sous-sol : cave avec voûtains de briques. Châssis PVC.

À l'étage : 1 bureau, vestiaires avec sanitaires (douche et WC), pièce de convivialité avec espace cuisine (châssis bois simple vitrage). Le grenier mansardé, isolé et doté de deux velux neufs est aménagé en salle de sport.

La parcelle B 5477 qui comprend une partie du parc public situé à l'arrière devrait faire l'objet d'un redécoupage. Le bâtiment serait vendu avec une petite cour située à l'arrière et séparée du parc par un grillage et une grille métalliques.

L'ensemble est en état correct mais nécessiterait un certain nombre de travaux pour retrouver sa fonction d'habitation initiale. Humidité à l'étage antérieurement aux travaux du grenier.

La parcelle B 5659 sert d'assise à une ancienne maison à usage d'habitation aménagée en local associatif. Bâtiment édifié en briques sur 2 niveaux, couverture tuiles et bac-acier sur l'extension arrière, chauffage central au gaz.

Le bâtiment comprend un rez-de-chaussée avec couloir distribuant deux pièces, cave. Sur l'arrière : cuisine dans une extension (évier inox et chaudière De Dietrich) et WC. Sols linoléum en état d'usage, châssis bois simple vitrage.

L'étage comprend deux chambres avec une assez forte mansarde, linoléum, châssis bois simple vitrage, volets roulants.

La parcelle B 5659 qui comprend une partie du parc public situé à l'arrière devrait faire l'objet d'un redécoupage. Le bâtiment serait vendu avec une petite cour située à l'arrière et un jardin en lanière d'environ 150 m².

Le bâtiment est en état d'usage et ne possède pas de salle d'eau.

4.5. Surfaces du bâti

Aucun des deux bâtiments ne comprend de surfaces utiles cadastrales.

Un ancien document concernant le n°125 fait état d'une surface de 48 m² par niveau (pondération de 0,8), de 28 m² pour la dépendance (qui pourrait correspondre à l'armurerie actuelle, pondération de 0,8), de 24 m² pour la cave (pondération de 0,2) et de 48 m² pour le grenier (pondération de 0,6). Soit une surface utile estimée à : $((48 + 48 + 28) \times 0,8) = 99,2$ m² pour la partie principale, pondérée à 132,8 m² avec les dépendances. Cette surface paraît élevée par rapport au bien visité.

Pour le n°127, la surface est estimée à partir de cadastre.gouv.fr : surface au sol de 53 m² pour le RDC, et de 38 m² pour l'étage. Application d'un coefficient de 0,8, soit : $((53 + 38) \times 0,8 = 72,8$ 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 UA et UB c (données consultant)

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

Locaux professionnels édifiés dans d'ancienne habitation, hors frais									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SUP		urbanisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	20/12/2021	78 av H.Barbusse, Marly	B 309	144	97		80000	824,74	Salon esthétique, loué
2	23/11/2021	37, av des Lilas, Marly	AB 98	184	118		142500	1207,63	Bureau ingénierie libre
3	20/04/2022	54 B, Av Villars, Valencienn	AJ 922	106	71		95000	1338,03	Bureau maîtrise d'œuvre libre
4	06/11/2020	3, rue de Wattignies, Valen	L 142	103	70		145000	2071,43	Cabinet libre
							moyenne	1360,46	
							dominante	1272,83	

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

Sous réserve de mesurage, il peut être retenu les valeurs unitaires suivantes :

Concernant les locaux de la police municipale établis sur la parcelle B 5477, il est tenu compte de la surface théorique importante du bien et la valeur de 850 € / m² / SUP est retenue, soit :

$850 \times 132,8 = 112.880 \text{ €}$, arrondi à 110.000 €

Concernant les locaux associatifs établis sur la parcelle B 5659, il peut être retenu la valeur unitaire de 1.100 € / m², moyenne des termes 1 à 3, soit :

$1.100 \times 72,8 = 80.080 \text{ €}$, arrondi à 80.000 €

Soit un total de 190.000 €

Compte tenu de l'incertitude sur les surfaces, une marge d'appréciation de 15 % est admise.

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 190.000 €.

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 165.000 € (arrondie), soit une valeur de 95.000 € pour le bien cadastré B 5477 et 70.000 € pour le bien cadastré B 5659.

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.

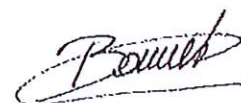
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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