



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 21/10/2024

Reçu en préfecture le 21/10/2024

Publié le 21/10/2024

ID : 059-215903832-20241010-DEL_2024_42-DE

S'INSCRIRE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 27/09/2024

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

Monsieur le Maire

Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Hôtel de Ville

Téléphone : 03 20 62 80 35

Place Gabriel Péri

Réf DS:20018173

59770 Marly

Réf OSE : 2024-68595

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

1, Allée des Capucines 59770 Marly

Valeur :

2 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme LABRE

2 - DATES

de consultation :	19/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/09/2022
du dossier complet :	19/09/2024

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

Cession d'une parcelle de 52m² en régularisation d'un foncier occupé par des personnes privées depuis de nombreuses années en agrandissement de leur jardin. la parcelle concernée a fait l'objet d'un découpage foncier. Négociation menée sur la base de 2104 € (soit 40,46 € / m²)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune urbaine jouxtant Valenciennes et comptant environ 12000 habitants

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

Quartier périphérique des Floralies, essentiellement résidentiel. Quelques services et commerces. 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 :

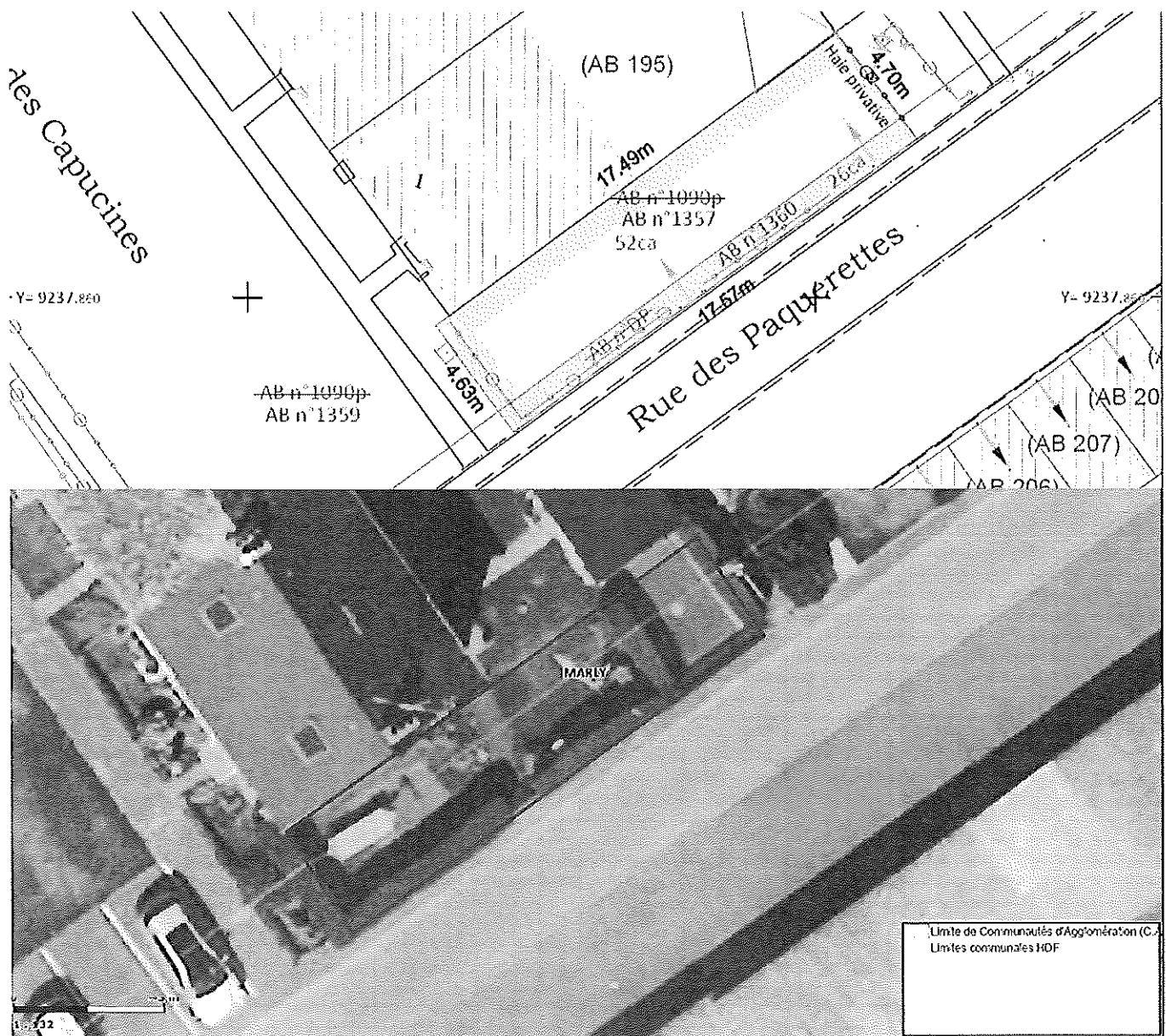
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
Marly	AB 1357	Résidence des Floralies	52	Terrain
TOTAL			52	

4.4. Descriptif

Parcelle de forme rectangulaire, bordant la rue des Pâquerettes. Proximité des réseaux. Emprise occupée par le propriétaire riverain et en nature de jardin clos.

Sa taille modeste et la proximité du bâti voisin permettent pas de la qualifier de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation.

Terrain d'agrément privilégié car accessible depuis une voie publique réputée équipée.



4.5. Surfaces du bâti

Néant

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 (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

Biens non bâtis –Valenciennes et limitrophe								
N	date mutation	commune adresse	cadastral	surface terrain / SdP	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	28/04/2021	Rue de la Fauvette	T 1492	29	-	UD	1750	60,34
2	25/07/2023	Rue de Lille	AQ 1112	25	-	UB	1500	60
3	28/04/2021	Place des Tilleuls	T 1495	13	-	UD	1000	76,92
4	27/10/2023	Rue de la Mésange	T 1505	32	-	UD	2000	62,50
5	03/08/2021	St Saulve, rue JM de Heredia	AV 1342	20	-	UB	400	20
6	13/01/2023	Saint-Saulve, All Ronsard	AY 551	144	-	UA	4800	33,33
						moyenne	52,18	
						médiane	60,17	

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

Compte tenu de ces éléments, il est retenu la valeur unitaire de 50 € / m², soit :

$$50 \times 52 = 2\,600 \text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 2 600 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 2 100 € (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.

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

1A RECHERCHE D'UNE PARCELLE PAR L'IDENTIFIANT DE LA PARCELLE ID : 059-215903832-20241010-DEL_2024_42-DE

SLOW

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

383 MARLY

NATURE DE DROIT :

REFERENCE : AB 1357

HA A CA
CONTENANCE : 00000 00 52CARACTERE URBAIN :
CODE ARPENTAGE :
NUMERO DE LOT DE LOTISSEMENT : 000

ETAT : INACTIVE

PARCELLE PRIMITIVE : 0000 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: 00 00 0000

----- ADRESSE -----

CODE VOIE NO VOIRIE VOIE
00031 0000 RES DES FLORALIES

