

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Juliette LABRE

Commune de Marly

2 - DATES

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

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

Projet de cession en vue de la réalisation d'une résidence d'hébergement de jeunes adultes.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Situation à Marly, commune limitrophe de Valenciennes dont la population avoisine les 12 000 habitants.

4.2. Situation particulière – environnement – accessibilité – voiri

Terrain situé en zone UL (zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif, aux services publics et parapublics, ainsi qu'aux constructions et installations en lien avec les activités de loisirs et de tourisme) et en zone UBe (secteur autorisant les mêmes destinations que le secteur UBa mais présentant des règles de qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère identiques à celle du secteur UBb).

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Marly	B 6353	Les Dix-huits Muids	728 m ²	Terrain
Marly	B 3095	Les Dix-huits Muids	9 563 m ²	Terrain
Marly	B 3096	Les Dix-huits Muids	5 180 m ²	Terrain
Marly	B 3098	Rue Camélinat	3 887 m ²	Terrain
TOTAL			19 358 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble foncier située sur la commune de Marly, qui sera cédé nu après démolition par l'Administration du bâtiment présent sur le site.

Cet ensemble foncier est composé de l'intégralité de la parcelle cadastrée section B n°6353 (728 m²), d'une portion de 1 200 m² prise sur la parcelle cadastrée section B n°3096, d'une portion de 120 m² prise sur la parcelle cadastrée section B n°3095 et d'une portion de 1 127 m² prise sur la parcelle cadastrée section B n°3098. Ce qui représente une contenance totale de 3 175 m².

La parcelle cadastrée section B n°3098 est située 31 rue Camélinat. Les trois autres parcelles sont situées lieudit « Les Dix-huits Muids ».

La ville de Marly envisage la cession de ce foncier en vue de la réalisation d'une résidence d'hébergement de jeunes adultes. Ce projet voit le jour en marge du projet ANRU et dans le cadre de la reconstitution de l'offre d'un bâtiment démolи sur un autre quartier de la ville.

4.5. Surface du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Marly (source cadastrale).

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Parcelles B6353 et B3098 classées en zone UL, et parcelles B3095 et B3096 classées en zone UBC sur le plan local d'urbanisme intercommunal Valenciennes Métropole (source consultant).

6.2.Date de référence et règles applicables

Néant.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. cadastrale	Commune	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
5924P03 2021P01472	383//B/6873//	MARLY	13/01/2021	311	30 000	96,46
5924P03 2021P02216	383//A/2947// 383//A/2944//	MARLY	05/03/2021	1549	95 000	61,33
5924P03 2021P05035	383//A/2947// 383//A/2943//	MARLY	08/06/2021	1364	83 000	60,85
5924P03 2021P08258	383//A/2947// 383//A/2946//	MARLY	04/10/2021	1485	95 000	63,97
5924P03 2022P06093	383//A/1786//	MARLY	14/06/2022	544	50 000	91,91
5924P03 2023P05660	383//A/779//	MARLY	20/03/2023	412	35 000	84,95
5924P03 2021P05604	383//B/4307// 383//B/6123//	MARLY	29/06/2021	8084	900 000	111,33
5924P03 2022P01323	383//B/6879// 383//B/6865//	MARLY	04/02/2022	863	98 000	113,56

Une analyse sur la période 2021/2023 des actes de cession relatifs à du terrain à bâtir situé sur la commune de Marly, a permis d'aboutir aux termes de comparaison présentés dans le tableau ci-dessus.

La valeur de 90,00 € le m² sera retenue pour la partie de terrain classée en zone UBC.

Pour la partie de terrain classée en zone UL, il sera appliquée une valeur

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

La valeur de 90,00 € le m² sera retenue pour la partie de terrain classée en zone UBc. Et la valeur de 20,00 € le m² sera retenue pour la partie de terrain classée en zone UL.

Ce qui correspond, dans l'hypothèse présentée dans la présente demande d'évaluation une valeur totale de $(728 \text{ m}^2 + 1127 \text{ m}^2) * 20 \text{ € le m}^2 + (120 \text{ m}^2 + 1200 \text{ m}^2) * 90 \text{ € le m}^2 = 155\,900,00 \text{ €}$.

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

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 90,00 € le m² en zone UBc et à 20,00 € le m² en zone UL.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 76,50 € le m² en zone UBc et à 17,00 € le m² en zone UL.

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 acquérir à un prix plus bas 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 acquérir à un prix plus élevé.

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 droit et l'acte authentique 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 et par délégation,

L'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS