



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/02/2025

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
Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 20 62 80 35

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
59770 Marly

Réf DS:22500837
Réf OSE : 2025-12332

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Terrain

Adresse du bien : La Briquette 59770 Marly

Valeur : 110 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme LABRE

2 - DATES

de consultation :	14/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
de visite :	28/02/2025
du dossier complet :	28/02/2025

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

Le foncier est cédé à l'association du BTP CFA pour la construction d'un bâtiment neuf en lieu et place d'un bâtiment vétuste et devenu inadapté (rue Camelinat) . ce projet se développe dans le cadre du projet ANRU qui s'inscrit à l'échelle du quartier de la Briquette. Projet de cession à hauteur de 100 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune urbaine jouxtant Valenciennes

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

Quartier périphérique de la Briquette (ANRU). 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 6927	Rue du Roussillon	279	Terrain
Marly	B 6918	Avenue de Flandre	5	Terrain
Marly	B 6921	Avenue de Flandre	344	Terrain
Marly	B 6926	Rue d'Artois	152	Terrain
Marly	B 6940	Avenue de Flandre	614	Voirie
Marly	B 4316	Rue de Picardie	335	Terrain
Marly	B 6939	Avenue de Flandre	1201	Terrain
Marly	B 4319	Rue de Picardie	148	Terrain
TOTAL			3078	

4.4. Descriptif

Ensemble d'emprises formant avec les parcelles voisines et appartenant à Partenord l'assise d'un bâtiment fraîchement sorti de terre.

Dans le cadre de la vente concomitante des parcelles voisines, ces parcelles peuvent être qualifiées de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation.

Elles bénéficient en effet d'un débouché sur une voie publique réputée équipée et sont proches des réseaux.

La parcelle B 6940 est toujours à usage de voirie. Sa valeur est assimilée à un transfert de charges.

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 UR

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

2- Biens non bâti - valeur vénale HT									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations	
1	15/09/2022	Aulnoy lez V, Petit Aulnoy	AC 765-294	4100	-	UB b	400000	97,56	Trapèze à rue (ancien parking) pour programme logements
2	29/06/2021	Marly, la Briquette	B 4307-6123	8084	-	UR	750000	92,78	Terrain avec fondations et infrastructures d'un ancien bowling
3	06/04/2022	Marly, la Briquette	B 6895	3697	-	UR	209000	56,53	Rectangle à rue
4	05/09/2018	Marly, rue de Martinique	B 6802-6803	10275	-	UB c	486000	47,30	Vente SIGH à Lidl, bord d'autoroute
5	10/07/2020	Valenciennes, rte d'Aulnoy	S 652 à 692	3156	-	UD	135000	42,78	JAB, vente à Bouygues Immobilier
						moyenne	67,39		
						médiane	56,53		

3. Cessions de voiries et assimilés valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations	
1	27/04/2022	Rue F.Mitterand Saultain	U 2232	38311	-	UC b	1	-	Voiries et espaces verts
2	12/07/2022	Rue du Hainaut Onnaing	B 7887	944	-	UB b	1	-	Voiries
3	12/03/2020	Rue des Archers... Valenciennes	AZ 162	546	-	UK/UB	1	-	Voiries et trottoirs
4	14/10/2022	Chasse royale, valenciennes	AC 672	12097	-	UR	1	-	Voiries, parkings, espaces verts
5	19/11/2021	Préseau, rue P Bonduelle	U 3328	60	-	UA	1	-	Espace vert
6	04/11/2022	Valenciennes, rue Roseraie	AB 814	88	-	UR	1	-	Esp.vert, trottoir, aire asphaltée
					moyenne	1	-		
					dominante	1	-		

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

L'évaluation précédente englobait un certain nombre de voiries dont la valeur avait été estimée en tenant compte d'éventuels transferts de charges.

Compte tenu du caractère épars de ces emprises et de la présence d'une voirie (rue d'Artois), il est retenu la valeur unitaire de 45 € / m², proche des termes 4 et 5, soit :

45 x 2464 = 110 880 € pour les parcelles B 6927, B 6918, B 6921, B 6926, B 4316, B 6939, B 4319.

Valeur vénale de la parcelle B 6940 évaluée à 1 € (cession assimilée à un transfert de charge)

Soit un total de 110 880 + 1 = 110 881 €, arrondi à 110 000 €

Compte tenu de la marge d'appréciation généralement admise (10%), une cession à hauteur de 100 000 € n'appellerait pas d'observation de la part du service du Domaine.

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 110 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 100 000 € (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

