



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/05/2024

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
Place G.Peri
59770 Marly

Réf DS:17690257
Réf OSE : 2024-33750

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Entrepôt

Adresse du bien : Rue Jean Jaurès 59770 Marly

Valeur : 120.000 €

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme LABRE

2 - DATES

de consultation :	30/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/02/2022
du dossier complet :	30/04/2024

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

La ville possède un entrepôt dans une zone d'activité du centre-ville. Bâtiment acquis pour des besoins d'entreposage, il est aujourd'hui inusité. Pour la collectivité, c'est un bien isolé dans une emprise foncière vaste. La ville n'a pas vocation à conserver ce bien.

Cession envisagée à hauteur de 250.000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune urbaine comptant environ 12000 habitants et jouxtant Valenciennes.

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

Zone d'activité proche du centre-ville et des accès aux autoroutes A2 et A23. Tous réseaux à proximité

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 5508	Rue Jean Jaurès	712	Entrepôt
TOTAL			712	

4.4. Descriptif

Cette parcelle sert d'assise à un local d'activité en nature d'entrepôt.

Selon les données consultant il s'agit d'un hangar en tôles métalliques et toiture tôles ondulées (fibrociment), situé sur la Zone d'Activité Économique au fond de l'espace entreprise dont l'accès se fait par la rue Jean Jaurès.

Bardage métallique, porte piéton, double porte véhicules.

Entrée de l'A2 situé à environ 2 kms. Bon état extérieur.

Bâtiment non repris sur la matrice cadastrale et dont la surface utile avait été estimée en 2022 à 540 m² selon les données de l'application Convexe.

Le bien est vide, non équipé, à un sol en terre battue, n'est pas relié aux réseaux.

La parcelle est concernée par le PPRI de la Rhonelle

L'accès au hangar situé en fond de zone est peu aisé (largeur de 6 m entre les bâtiments cadastrés B 5559 et B 6162 selon Convexe)

4.5. Surfaces du bâti

605m² selon données consultant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Marly, acquisition 26/08/2022 pour 105.000 €

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Classement au PLU I en zone UR b (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 professionnels en milieu urbain									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		urbanisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	01/04/2022	Valenciennes, 139 T av de Reims	S 630	684	190	UD	30000	157,89	Bâtiment de stockage, accès via servitude sur S 630
2	15/03/2023	Valenciennes, 53 rue Jolimetz	W 327	643	672	UC	140000	208,33	Entrepôt, 2 bureaux, WC et lavabo, chaufferie gaz. Loué 14360/an HT HC
3	28/10/2022	Valenciennes, 9 che. Des planches	Q 13	127	127	UC	75000	590,55	Hangar libre + droits indivis sur Q 14 (940m ²)
4	09/08/2022	Valenciennes, 64 av Fbg de Cambrai	V 261	2449	230	UC	110000	478,26	Hangar de stockage, loué 1800 €/m
5	14/03/2022	Anzin, 276 av A France	AN 949	731	292	UC	115000	393,84	Hangar libre (mécanique)
							moyenne	365,77	
							médiane	393,84	

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

Compte tenu du non équipement du bien, de l'absence de raccordement aux réseaux, du caractère récent de l'acquisition et sous réserve de visite et de mesurage, il est retenu la valeur unitaire de 200€/m²/SU, en bas de fourchette des termes, soit :

200 x 605 = 121.000 €, arrondi à 120.000 €

Une cession à hauteur de 250.000 € n'appelle donc 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 120.000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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



