

**VILLE DE MARCHIENNES**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 17 octobre 2024**

<p><u>Nombre de Conseillers</u></p> <p>En exercice : 27</p> <p>Qui ont donné procuration : 5</p> <p>Présents : 22</p> <p>Qui ont pris part au vote : 27</p> <p>QUORUM : 13</p>	<p>L'an deux mil vingt-quatre, le dix-sept octobre à dix-neuf heures</p> <p>Le Conseil Municipal de la Ville de MARCHIENNES s'est réuni en la salle du conseil sous la présidence de Monsieur Laurent MARTINEZ, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite, laquelle convocation a été affichée à la porte de la Mairie conformément à la loi.</p>
<p><u>Date de la convocation</u></p> <p>04.10.2024</p> <p><u>Date d'affichage</u></p> <p>04.10.2024</p>	<p><b>PRÉSENTS :</b> Mrs Laurent MARTINEZ, Pascal ROUSSEAU, Bernard DELEMER, Bertrand RADIGOIS, Philippe DESCHODT, Serge BEAREZ, Quentin BERNARD, Régis NOTOT, Raymond WOLICKI, Jocelyn OGER, Mmes Valérie GOUPY, Carole HURIAU, Sévérine FRACKOWIAK, Catherine KOPEC, Anne-Marie MASTROMONACO RENARD, Sylvie ROUSSELLE, Martine DELZENNE, Cathy NOTOT-GOS, Frédérique FERREIRA, Sandrine SPARTY, Jocelyne MALFIGAN, Brigitte WANMBRE</p> <p><b>ABSENT :</b></p> <p><b>ABSENTS EXCUSÉS :</b></p> <p><b>ONT DONNÉ PROCURATION :</b> Bernadette DEHAENE, Mélanie DELANNOIS, Audrey VERHAEGHE, Donato MIRAGLIA, Eric EGO</p> <p><b>SECRÉTAIRE DE SÉANCE :</b> Mme Carole HURIAU</p>

**Délibération n° 70/2024/LM/GR**

**Objet : Cession d'un bien communal sis 20 et 22 rue Jean Jaurès**

La collectivité a acquis le bien situé 20 et 22 rue Jean Jaurès à Marchiennes le 08/02/2021. Le projet consistait en une requalification du centre-ville par la démolition de l'immeuble et la réalisation d'un parking. Néanmoins, l'Architecte des Bâtiments de France a refusé le permis de démolir. Le projet étant irréalisable, la commune souhaite revendre le bien.

La valeur vénale du bien est arbitrée aujourd'hui à 174 000€ par le pôle d'évaluation domaniale. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 157 000€ (arrondie).

La vente sera une vente classique par le biais d'une agence immobilière. La rédaction de l'acte de vente se fera par un notaire et les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2241-1,

Vu l'avis de la commission finances et administration générale qui s'est réunie le 10 octobre 2024

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

AUTORISER la cession du bien communal bâti des maisons référencées au cadastre sous le numéro de section C n°487 d'une superficie de 4a 20 et la partie jardin référencée sous le numéro section C n°488 d'une superficie de 5a 50.

AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette cession.

Le Conseil municipal, après discussion, décide de :

Vote du Conseil Municipal :      Unanimité                       Majorité

Ainsi fait et délibéré les, jour, mois et an que dessus.

  
Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Laurent MARTINEZ





Direction Générale Des Finances Publiques  
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 29/07/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène BIGAYON  
Courriel : helene.bigayon@dgifp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 23 20 34 70

Monsieur le Maire de Marchiennes  
Hôtel de ville  
1 rue de l'Abbaye  
59870 Marchiennes

Réf DS: 18753360

Réf OSE : 2024-59375-49659

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

*Nature du bien :* Maison

*Adresse du bien :* 20 rue Jean Jaurès 59870 Marchiennes

*Valeur :* 174 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Commune de Marchiennes

affaire suivie par : M Renaud MERLY

## 2 - DATES

de consultation :	01/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	11/07/2024
du dossier complet :	11/07/2024

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37, et L.5722-3 et articles R correspondants.

La collectivité a acquis le bien le 08/02/2021 au prix de 200 000 €. Le projet consistait en une requalification du centre-ville par la démolition de l'immeuble et la réalisation d'un parking. Néanmoins, l'Architecte des Bâtiments de France a refusé le permis de démolition. Lors de l'acquisition, les Domaines n'avaient pas été saisis.

Désormais, la commune souhaite revendre le bien devenu sans utilité.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Marchiennes est une commune rurale située à 35 km de Lille et à 20 km de Douai, elle comptait environ 4600 habitants en 2021.

La collectivité est traversée par la Scarpe et possède sur son territoire une forêt domaniale d'environ 800 hectares.

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

Maison située en centre-ville, raccordée aux réseaux.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m <sup>2</sup>	Nature réelle
Marchiennes	C 487	4 Impasse Leclerc	420	Maison + terrain
	C 488	16 Impasse Leclerc	550	Jardin
TOTAL			970	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une maison, construction ancienne de briques, couverture tuiles en R+1+combles aménageables.

La maison est contiguë à une autre habitation d'un côté, et est longée par la ruelle nommée impasse Leclerc de l'autre.

Initialement, le bien était composée de 2 habitations par la suite réunies. Il dispose par conséquent de 2 entrées distinctes sur la rue Jean Jaurès.

La maison est restée vacante et non entretenue depuis l'acquisition en 2021. Elle a été vandalisée et squattée, avec notamment des vitres fracturées, un système de chauffage et d'électricité hors-service.

Au rez-de-chaussée : 4 pièces ;

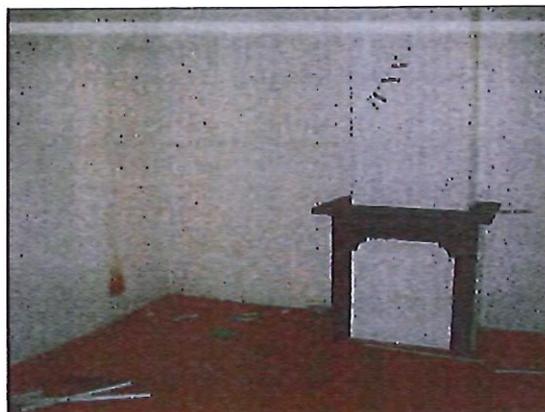
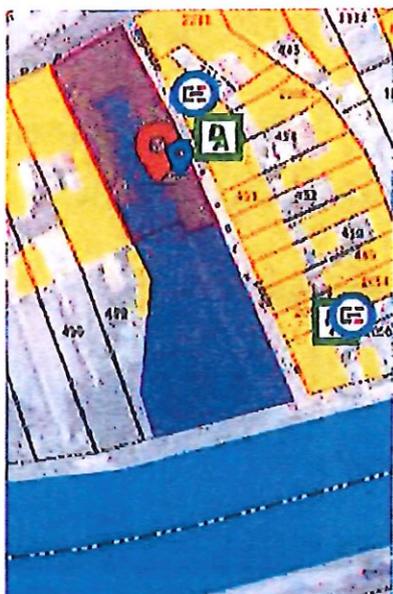
Au 1<sup>er</sup> étage : 6 pièces.

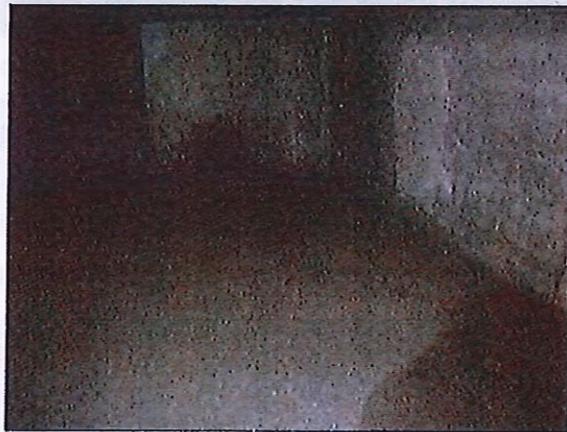
2 anciennes salles de bain sans élément de confort.

Portail cocher. Diverses dépendances. 2 caves. 2 greniers.

Fenêtres et volets roulants PVC.

Le jardin en friche d'environ 580 m<sup>2</sup>, est bordé en son extrémité par le chemin de halage du canal de la Scarpe.





#### 4.5. Surfaces du bâti

Sur la base des données cadastrales, surface utile pondérée : 196 m<sup>2</sup>

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble : Commune de Marchiennes

5.2. Conditions d'occupation : libre

### 6 - URBANISME

La commune est couverte par le Règlement National d'Urbanisme.

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison.

### 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

#### 8.1. Études de marché

##### Termes de comparaison

Cessions de maisons présentant des caractéristiques identiques disposant d'une surface supérieure à 190 m<sup>2</sup>:

Terme N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile pondérée	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (S.U.)
1	2//AH/605//	ABSCON	26 RUE JULES GUESDE	16/06/2023	1855	5	577	206	216 500	1051
2	8//AE/519// 8//AE/498//	ANICHE	108 RUE RATOUX	18/07/2023	1900	9	258	260	226 155	870
3	29//BI/530//	AUCHY-LEZ-ORCHIES	12 PL DU GENERAL DE GAULLE	22/03/2024	1750	5	473	260	187 500	721
4	158//CI/931// 158//CI/693// 158//CI/692//	COUTICHES	1238 RTE NATIONALE	13/10/2022	1900	7	793	232	197 000	849
5	632//AQ/567// 632//AQ/95//	WALLERS	37 RUE JEAN JAURES	29/04/2024	1914	5	672	220	228 950	1041

Fourchette entre 721 €/m<sup>2</sup> et 1051 €/m<sup>2</sup> - Moyenne de 906 €/m<sup>2</sup> – Médiane à 870 €/m<sup>2</sup>

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

Points forts : l'emplacement, la qualité de la construction, le potentiel avec notamment l'aménagement possible en 2 habitations

Point faible : ampleur des travaux de réhabilitation intérieure

Il est retenu une valeur de 890 €/m<sup>2</sup>.

Soit une valeur de 196 m<sup>2</sup> x 890 €/m<sup>2</sup> = 174 440 arrondie à 174 000 €

## 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 174 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 157 000 € (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 titre de l'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,

Hélène BIGAYON

Inspectrice des Finances Publiques

