

VILLE DE MARCHIENNES
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 27 octobre 2025

<u>Nombre de Conseillers</u> En exercice : 27 Qui ont donné procuration : 5 Présents : 21 Qui ont pris part au vote : 26 QUORUM : 14	L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-sept octobre à dix-neuf heures 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.
<u>Date de la convocation</u> 13.10.2025 <u>Date d'affichage</u> 13/10/2025	PRÉSENTS : Mrs Laurent MARTINEZ, Philippe DESCHODT, Donato MIRAGLIA, Pascal ROUSSEAU, Bernard DELEMER, Serge BEAREZ, Régis NOTOT, Raymond WOLICKI, Jocelyn OGER, Mmes Valérie GOUPY, Carole HURIAU, Séverine FRACKOWIAK, Catherine KOPEC, Anne-Marie MASTROMONACO RENARD, Sylvie ROUSSELLE, Cathy NOTOT-GOS, Frédérique FERREIRA, Mélanie DELANNOIS, Sandrine SPARTY, Jocelyne MALFIGAN, Brigitte WANMBRE ABSENT : ABSENTS EXCUSÉS : Bertrand RADIGOIS ONT DONNÉ PROCURATION : Bernadette DEHAENE à Catherine KOPEC, Martine DELZENNE à Frédérique FERREIRA, Eric EGO à Pascal ROUSSEAU, Quentin BERNARD à Bernard DELEMER, Audrey VERHAEGHE à Carole HURIAU SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Carole HURIAU

Délibération n° 87/2025/LM/ND

Objet : Cession d'une partie d'un terrain en nature de berge de plan d'eau érodée pour 1000 m² environ

Notice explicative

La ville est propriétaire du chemin communal et des berges aux abords de l'étang appartenant au camping des Evoïches.

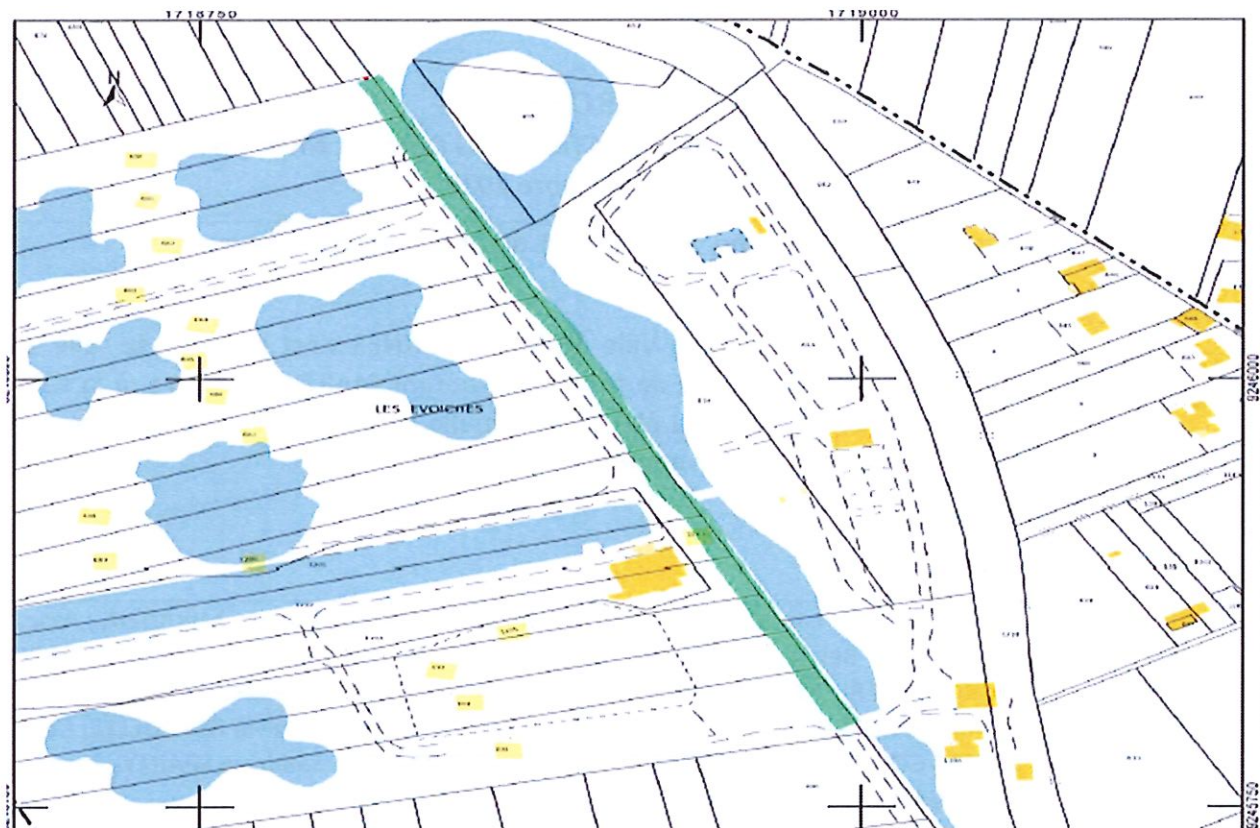
Les berges n'étant pas stabilisées, s'érodent progressivement. Les travaux de stabilisation représenteraient un coût considérable pour la commune.

Afin de transférer la responsabilité de l'entretien et de la stabilisation de ces berges, la cession de cette bande de terre de 2 à 3 mètres de large sur une longueur de 430 mètres, soit 1000 m² est estimée à 1600€ hors taxes et droits, assortie d'une marge d'appréciation de -15% par le pôle d'évaluation domaniale.

En cas de mise à la charge de l'acquéreur des frais de division des 16 parcelles communales visées par l'opération, une cession sur la base d'un euro pourrait être envisagée et n'appellerait aucune remarque au plan domanial.

M. Libeer, gérant du camping « Les Evoïches » nous propose une vente à l'euro symbolique au profit de la SCI Immolib en prenant à sa charge les frais de géomètre afin de procéder à la division d'une partie des 16

parcelles section E numérotées 680 – 681 – 682 – 683 – 684 – 685 – 686 – 687 – 688 – 689 – 1200 – 1203 – 1205 – 693 – 694 et 695. Zone identifiée en vert sur le plan ci-dessous.



Enfin, le long de ces berges, des éclairages publics sont présents. Il y a lieu de les déplacer aux abords du chemin communal.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération N° 86/2025/LM/ND prononçant le déclassement de la bande de terrain concernée,

Vu l'avis du service des domaines en date du 26 juin 2025,

Vu l'avis de la commission finances et administration générale qui s'est réunie le 20 octobre 2025 ;

Considérant que la commune est propriétaire d'une bande de terrain située sur les berges de l'étang, d'une superficie d'environ 1 000 m² (largeur de 2 à 3 mètres sur une longueur de 430 mètres),
Considérant que cette bande de terrain, aujourd'hui inutilisée et sujette à érosion, ne présente plus d'intérêt pour l'usage communal,

Considérant la proposition de cession faite par Monsieur Libeer au profit de la SCI Immolib à l'euro symbolique pour une partie des parcelles située le long de l'étang du camping des Evoïches et de prendre à sa charge les frais de géomètres,

Considérant que cette session à l'euro symbolique à la faveur de la commune permet de réaliser une économie considérable sur les travaux de stabilisation des berges,

Considérant que cette cession présente un intérêt général en transférant la responsabilité de l'entretien des berges au propriétaire riverain,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

Article 1^{er} : d'autoriser la cession à l'euro symbolique d'une partie des parcelles communales cadastrées section E numérotées 680 – 681 – 682 – 683 – 684 – 685 – 686 – 687 – 688 – 689 – 1200 -1203 – 1205 – 693 – 694 et 695 au profit de la SCI Immolib sous réserve que M. Libeer prenne à sa charge les frais de géomètre ;

Article 2 : que les frais de notaires ainsi que le déplacement des 5 éclairages publics aux abords des berges seront aux frais de la commune ;

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette cession, y compris l'acte notarié, et à engager les démarches auprès des services compétents.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Vote du Conseil Municipal :

Pour : 26 voix Contre : 0 voix

Unanimité ☒

Majorité ☐

Abstention : 0 voix



Pour extrait conforme,
Le Maire,
Laurent MARTINEZ

Envoyé en préfecture le 04/11/2025

Reçu en préfecture le 04/11/2025

Publié le 05/11/2025

ID : 059-215903758-20251030-2025_GR_1285-DE





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 26/06/2025

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 de
la Région Hauts-de-France et du département du
Nord

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe CADEL

Courriel : philippe.cadel1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 14 70 88

à

M. le Maire de MARCHIENNES

Madame Vanessa MARQUANT

Réf DS:24667925

Réf OSE : 2025-59375-43309

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrains en nature de berge de plan d'eau érodée pour 1000 m²
environ

Adresse du bien :

Lieu dit « les Evoïches » à MARCHIENNES

Valeur :

1600 € hors taxes et droits, assortie d'une marge d'appréciation
de - 15 %

**Cession possible à 1 € en cas de mise à la charge de l'acquéreur
des frais de division cadastrale**

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Vanessa MARQUANT

Commune de MARCHIENNES

2 - DATES

de consultation :	10/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/06/2025
du dossier complet :	25/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

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.

Projet de cession par la commune d'une bande de terre en nature d'ancienne berge de lac en partie érodée nécessitant entretien et remblais.

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.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

L'immeuble à évaluer se situe au Nord Ouest de la commune dans la zone naturelle et de loisir dite des « Evoïches » en face du camping du même nom.

4.3. Références cadastrales

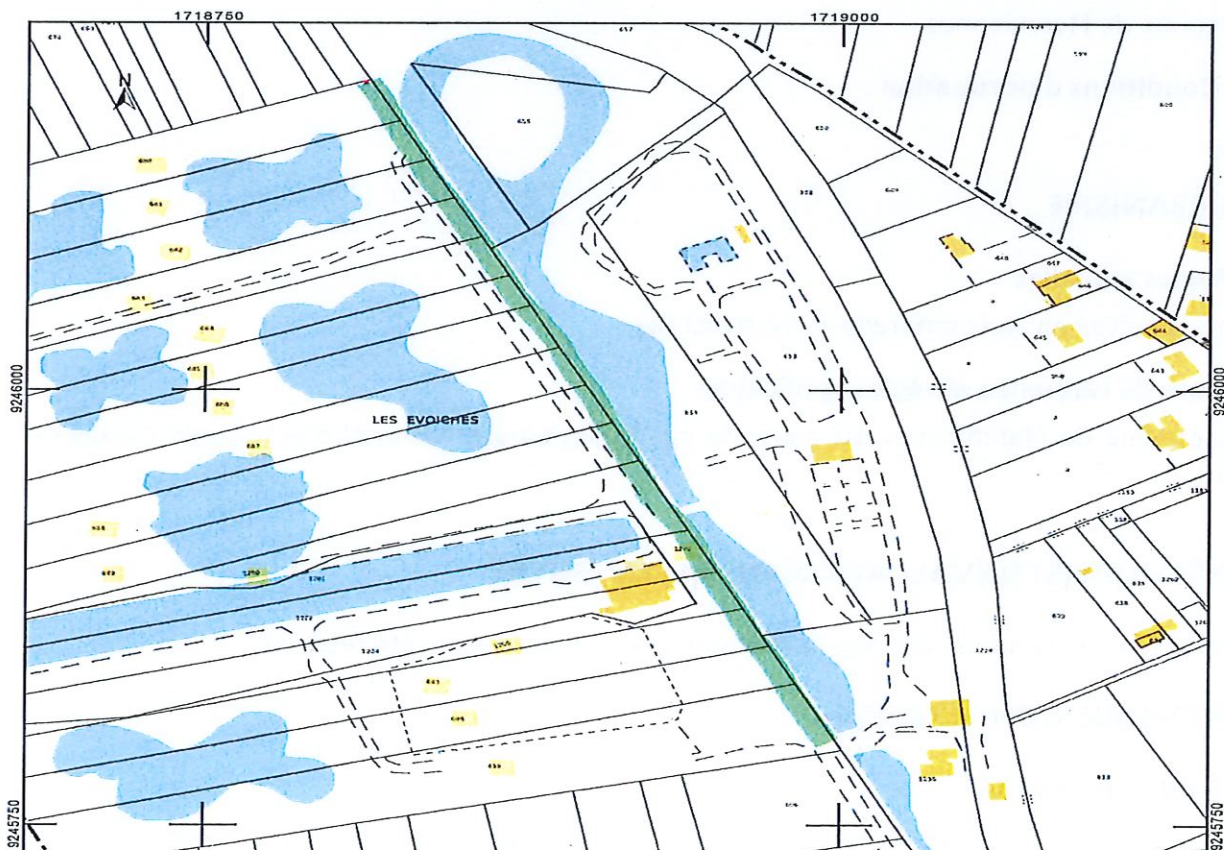
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : parties des 16 parcelles cadastrales section E numérotées 680 – 681 – 682 – 683 – 684 – 685 – 686 – 687 – 688 – 689 – 1200 – 1203 – 1205 – 693 – 694 et 695 à diviser pour une contenance d'environ 1000 m² sous réserve d'arpentage et division cadastrale à effectuer.

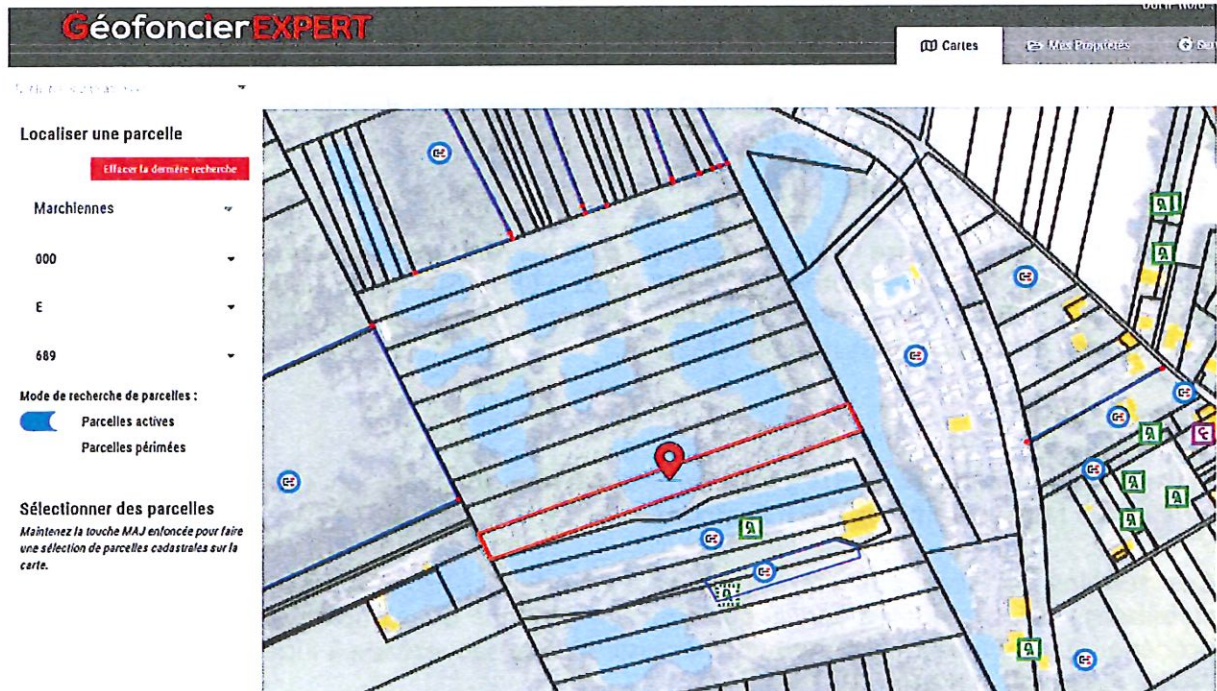
4.4. Descriptif

Il s'agit d'une bande herbeuse partiellement plantée longeant un chemin communal et un plan d'eau situé face au camping des « Evoïches ».

Ces terrains ne sont pas entretenus et s'érodent progressivement, les berges n'étant pas stabilisées. Le candidat à son acquisition (exploitant du camping situé en face) propose de procéder aux travaux d'enrochement nécessaires à sa sauvegarde à l'identique de ceux réalisés sur l'autre rive du plan d'eau.

En raison de la présence de lampadaires et d'un petit parking face au restaurant, la partie à diviser serait , sous réserve de mettrage définitif, **une bande de terre de 2 à 3 mètres de large sur une longueur de 430 mètres, soit 1000 m² environ** suivant plan dessiné après visite sur place - parties droites des parcelles n° E 695 située au sud à l'entrée du camping jusqu'à la parcelle E 680 située au nord - zone identifiée en vert sur le plan suivant :





– SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Marchiennes

5.2. Conditions d'occupation :

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Immeuble situé en zone naturelle inconstructible.

6.2. Date de référence et règles applicables

La commune de Marchiennes est couverte par le Règlement National d'Urbanisme (absence de PLU).

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

Compte tenu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Etude de marché consistant à rechercher les prix de ventes récents sur les actes publiés entre 05/2022 et 05/2025 sur les applications internes des terrains de même nature dans le secteur :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)
5914P03 2024P26645	375//E/1185//	MARCHIENNES	RUE DES JARDINS	06/09/2024	31787	60 000	1,89 €	plan d'eau + taillis
5914P03 2024P26640	375//E/714//	MARCHIENNES	LE DEFricHE	06/09/2024	2199	3 500	1,59 €	Pâturage / taillis
5914P03 2022P36265	375//E/327//	MARCHIENNES	MARAI DE BOUVIGNIES	16/09/2022	1045	3 000	2,87 €	Peupleraie
5914P03 2023P39748	375//E/323//	MARCHIENNES	MARAI DE BOUVIGNIES	22/12/2023	999	3 000	3,00 €	Taillis
5914P03 2025P02829	375//E/748//758	MARCHIENNES	LE MARAI DU VIVIER	23/12/2024	38375	175 000	4,56 €	plan d'eau + taillis

moyenne 2,78 €

mediane 2,87 €

5 ventes identifiées à des prix allant de 1,59 € à 4,56 € / m². Moyenne et médiane calculés à 2,78 € et 2,87 € / m² pour des parcelles de plus grande contenance.

Compte tenu des caractéristiques du bien (bande étroite en partie noyée), une valeur basse sera retenue et arbitrée à 1,60 € m².

La valeur vénale théorique du bien peut ainsi être fixée sur une base de **1,60 € / m²**, soit pour une superficie estimée à 1000 m² autour de **1600 €** avec marge possible de - 15 % sous réserve d'arpentage définitif.

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 1600 € sous réserve d'arpentage définitif.

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 1 300 € (valeur 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 céder 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 de céder à un prix plus bas.

En cas de mise à la charge de l'acquéreur des frais de division des 16 parcelles communales visées par l'opération, une cession sur la base de 1 € pourrait être envisagée et n'appellerait aucune remarque au plan domanial.

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.

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
et par délégation,



Philippe CADEL

Inspecteur des finances Publiques