



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

VOIR NOTRE CITE MARLES LES MINES du PV de  
la consultation du CMI en date  
**17 DEC. 2025**



FINANCES PUBLIQUES



le **19.12.2025**

**Karine DERUELLE**

Le 14 juin 2024

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

62540 MARLES LES MINES

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : [franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 18094513

Réf OSE : 2024-62555-40596

## 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 :*

Lot 4 : parcelles AH 552 (618 m<sup>2</sup>) + AH 555 (19 m<sup>2</sup>) soit 637 m<sup>2</sup>

Lot 2 : parcelle AH 549 (630m<sup>2</sup>)

Lot 16 : parcelle AH 483 (1 167m<sup>2</sup>)

Macro lot : parcelles AH 113 (438m<sup>2</sup>)+AH 114 (510m<sup>2</sup>) + AH 541 (3 283 m<sup>2</sup>) soit 4 231 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :*

ZAC des Wagnonnages à Marles les Mines

*Valeur :*

Lot 4 : 38 672 € HT

Lot 2 : 37 980 € HT

Lot 16 : 54 662 € HT

Macro lot : 120 000 € HT

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 %

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

**Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.**

**Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.**

## 1 - CONSULTANT

Commune de Marles les Mines

affaire suivie par : Ludovic Coffre

## 2 - DATES

de consultation :	29/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	NON
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 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

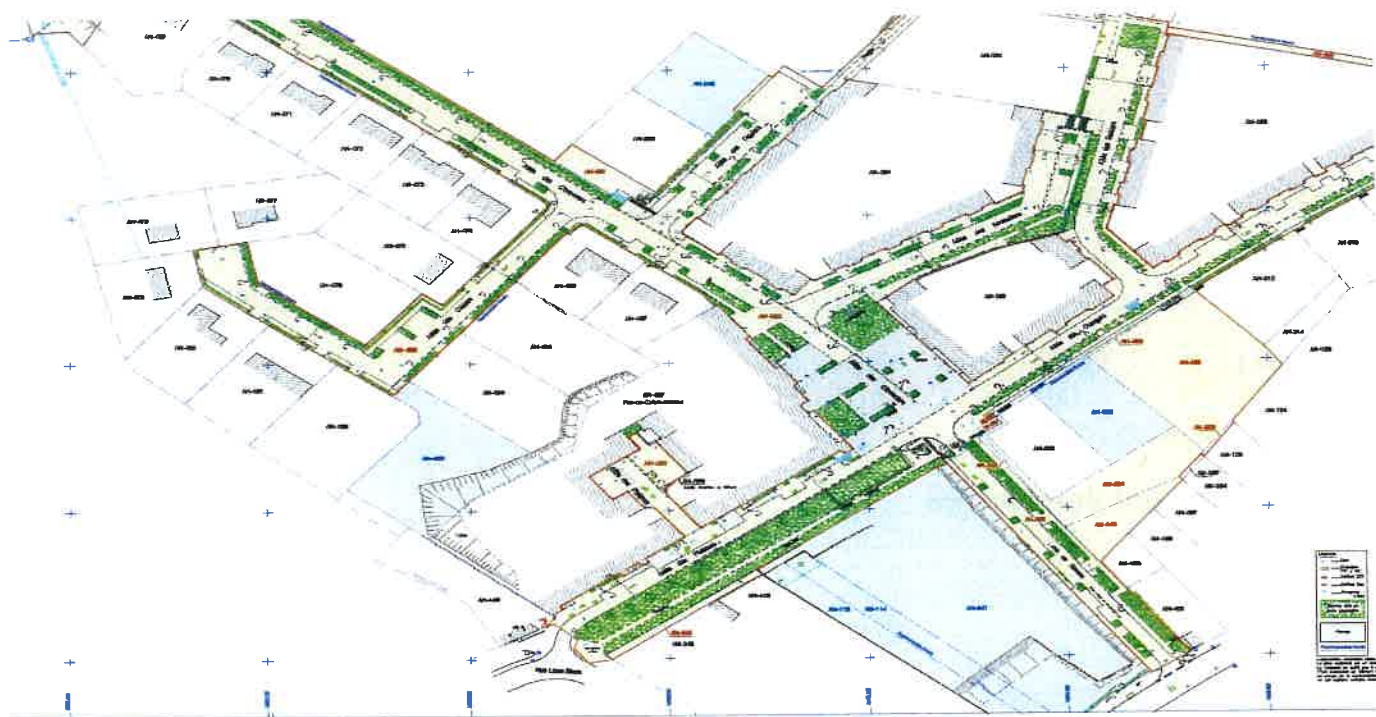
Dans le cadre de la rétrocession et des démarches à entreprendre dans le cadre de la clôture de l'opération, estimation des terrains (dits biens de reprise) qui sont les lots non vendus au 31.12.2023.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MARLES LES MINES	Lot 4 : parcelles AH 552 (618 m <sup>2</sup> ) + AH 555 (19 m <sup>2</sup> )	Allée des orangers	637 m <sup>2</sup>	TAB
MARLES LES MINES	Lot 2 parcelle AH 549	Allée des figuiers	630 m <sup>2</sup>	TAB
MARLES LES MINES	Lot 16 parcelle AH 483	Allée des Oliviers	1 167 m <sup>2</sup>	TAB
MARLES LES MINES	Macrolot AH 113 (438m <sup>2</sup> ) AH 114 (510m <sup>2</sup> ) AH 541 (3 283 m <sup>2</sup> )	Allée des citronniers	4 231 m <sup>2</sup>	TAB



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire de l'immeuble

Territoires 62

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Zone U

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

Méthode comparative

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

- TAB inférieurs à 1200 m<sup>2</sup>

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/ m <sup>2</sup>
555//AM/ 688//	MARLES LES MINES	34 RUE DE BORDEAUX	16/06/2023	860	52 135	60,62
555//AM/ 687//	MARLES LES MINES	34 RUE DE BORDEAUX	13/07/2023	620	43 607	70,33
555//AH/ 556//	MARLES LES MINES	8 B RUE LEON BLUM	15/10/2021	568	40 896	72
555//AH/ 553//						
555//AN/82//	MARLES LES MINES	RUE DE MARSEILLE	07/12/2022	372	15 000	40,32
555//AH/ 515//	MARLES LES MINES	RUE PASTEUR	09/07/2021	688	38 540	56,02
555//AH/ 550//	MARLES LES MINES	RUE PASTEUR	10/03/2022	644	46 296	71,89
555//AL/ 771//	MARLES LES MINES	RUE DU ROND POINT	09/02/2024	373	22 000	58,98

### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	mai-décembre	64,01	64,01	56,02	72,00
2022	janvier- décembre	56,11	56,11	40,32	71,89
2023	janvier- décembre	65,47	65,47	60,62	70,33
2024	janvier-mai	58,98	58,98	58,98	58,98
Synthèse		61,45	60,62	40,32	72,00

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues, hors ventes complexes

• **TAB supérieurs à 1400 m<sup>2</sup>**

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
48//AI/433//	AUCHEL	CHE D ALLOUAGNE	03/08/2021	1427	42 000	29,43
48//AM/ 1498//	AUCHEL	GR GRANDE RUE	26/10/2022	3570	107 000	29,97
48//AP/211//	AUCHEL	BD EMILE BASLY	03/06/2022	1635	45 000	27,52
48//AP/212//						

**Synthèse des prix de la sélection**

Année

Période			Médian	Minimum	Maximum
Prix au m² (€) *					
Moyen					
2021	mai-décembre	29,43	29,43	29,43	29,43
2022	janvier- décembre	28,74	28,74	27,52	29,97
	Synthèse	28,97	29,43	27,52	29,97

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues

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

La grille des prix transmise par Territoires 62 fait ressortir des prix oscillant entre 46 € (lot 16) et 60 € HT / m<sup>2</sup> (lots 2, 4).

S'agissant du macrolot de 4231 m<sup>2</sup>, le prix indiqué se chiffre à environ 28 € HT / m<sup>2</sup>

Ces différents prix peuvent être jugés acceptables dans la mesure où ils correspondent aux fourchettes de valeurs ressortant des 2 études ci-dessus

## 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 de ces lots de TAB est arbitrée comme suit :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Valeur vénale
MARLES LES MINES	Lot 4 : parcelles AH 552 (618 m <sup>2</sup> ) + AH 555 (19 m <sup>2</sup> )	Allée des orangers	637 m <sup>2</sup>	38 672 € HT
MARLES LES MINES	Lot 2 parcelle AH 549	Allée des figuiers	630 m <sup>2</sup>	37 980 € HT
MARLES LES MINES	Lot 16 parcelle AH 483	Allée des Oliviers	1 167 m <sup>2</sup>	54 662 € HT
MARLES LES MINES	Macrolot AH 113 (438m <sup>2</sup> ) AH 114 (510m <sup>2</sup> ) AH 541 (3 283 m <sup>2</sup> )	Allée des citronniers	4 231 m <sup>2</sup>	120 000 € HT

Ces valeurs sont exprimées hors taxe et hors droits.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 ou 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 vendre à un prix plus bas ou 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 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 et par délégation,



Franck DANNELY  
Inspecteur évaluateur

