



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)

#### 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

Le 14 juin 2024

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

à

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

62540 MARLES LES MINES

## 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>)

Macrolot : parcelles AH 113 (438m<sup>2</sup>)+AH 114 (510m<sup>2</sup>) + AH 541 (3283 m<sup>2</sup>) soit 4 231 m<sup>2</sup>

Adresse du bien :

ZAC des Wagonnages à Marles les Mines

Valeur :

Lot 4 : 38 672 € HT

Lot 2 : 37 980 € HT

Lot 16 : 54 662 € HT

Macrolot : 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'écartier 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"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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

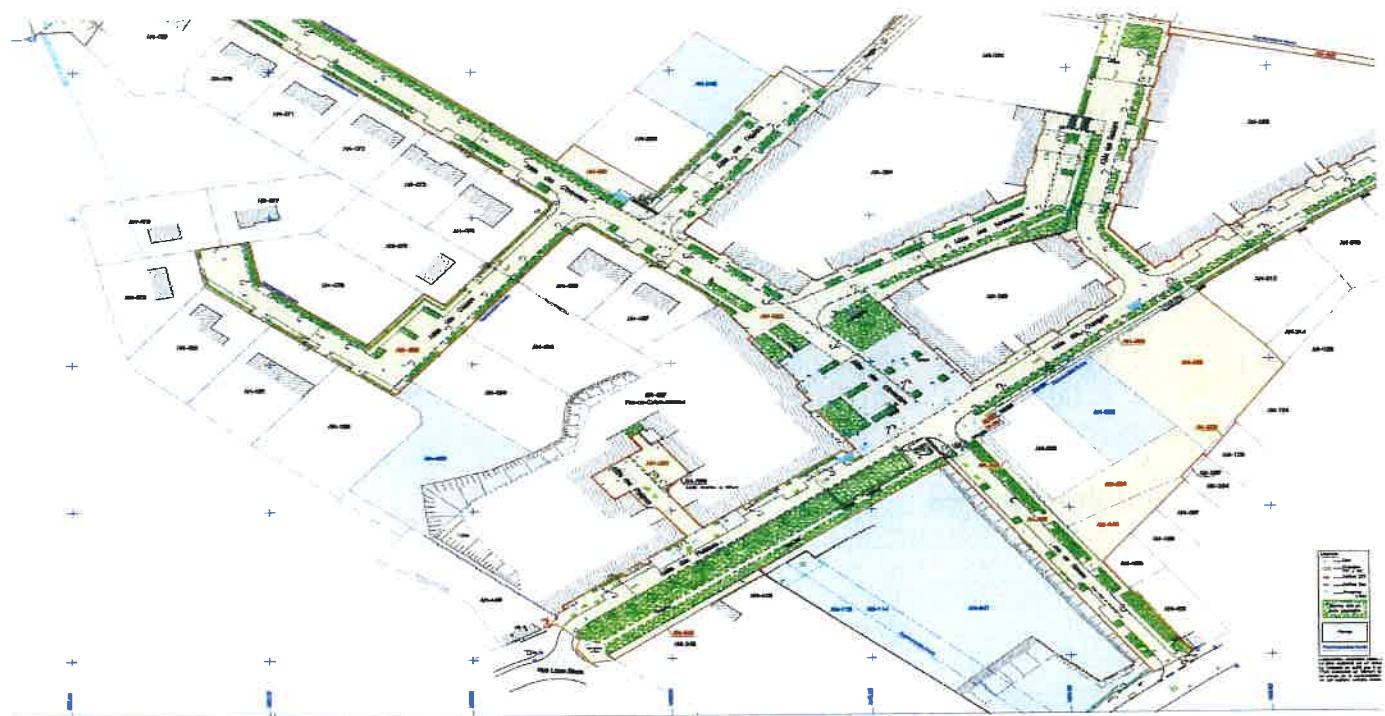
Dans le cadre de la rétrocession et des démarches à entreprendre dans le cadre de la clôture de l'opération, estimation des terrains (dits biens de reprise) qui sont les lots non vendus au 31.12.2023.

<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<br>AH 113 (438m <sup>2</sup> )<br>AH 114 (510m <sup>2</sup> )<br>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.<br>Cadastrales | Commune             | Adresse               | Date<br>mutation | Surface terrain<br>(m <sup>2</sup> ) | Prix<br>total | Prix/<br>m <sup>2</sup> |
|---------------------|---------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------|
| 555//AM/<br>688//   | MARLES LES<br>MINES | 34 RUE DE<br>BORDEAUX | 16/06/2023       | 860                                  | 52 135        | 60,62                   |
| 555//AM/<br>687//   | MARLES LES<br>MINES | 34 RUE DE<br>BORDEAUX | 13/07/2023       | 620                                  | 43 607        | 70,33                   |
| 555//AH/<br>556//   | MARLES LES<br>MINES | 8 B RUE LEON<br>BLUM  | 15/10/2021       | 568                                  | 40 896        | 72                      |
| 555//AH/<br>553//   | MARLES LES<br>MINES | RUE DE<br>MARSEILLE   | 07/12/2022       | 372                                  | 15 000        | 40,32                   |
| 555//AH/<br>515//   | MARLES LES<br>MINES | RUE PASTEUR           | 09/07/2021       | 688                                  | 38 540        | 56,02                   |
| 555//AH/<br>550//   | MARLES LES<br>MINES | RUE PASTEUR           | 10/03/2022       | 644                                  | 46 296        | 71,89                   |
| 555//AL/<br>771//   | MARLES LES<br>MINES | RUE DU<br>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-<br>décembre | 56,11                        | 56,11  | 40,32   | 71,89   |
| 2023  | janvier-<br>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.<br>Cadastrale | Commune | Adresse            | Date<br>mutation | Surface<br>terrain<br>(m <sup>2</sup> ) | Prix total | Prix/m <sup>2</sup> |
|--------------------|---------|--------------------|------------------|---|------------|---------------------|
| 48//AI/433//       | AUCHEL  | CHE D<br>ALLOUAGNE | 03/08/2021       | 1427                                    | 42 000     | 29,43               |
| 48//AM/<br>1498//  | AUCHEL  | GR GRANDE<br>RUE   | 26/10/2022       | 3570                                    | 107 000    | 29,97               |
| 48//AP/211//       | AUCHEL  | BD EMILE<br>BASLY  | 03/06/2022       | 1635                                    | 45 000     | 27,52               |
| 48//AP/212//       |         |                    |                  |   |            |                     |

**Synthèse des prix de la sélection**

Année

| Période | Moyen                | Médian | Minimum | Maximum | Prix au m <sup>2</sup> (€) * |
|---------|----------------------|--------|---------|---------|------------------------------|
|         |                      |        |         |         | Prix au m <sup>2</sup> (€) * |
| 2021    | mai-décembre         | 29,43  | 29,43   | 29,43   | 29,43                        |
| 2022    | janvier-<br>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<br>AH 113 (438m <sup>2</sup> )<br>AH 114 (510m <sup>2</sup> )<br>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

