



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 09/04/2026  
Reçu en préfecture le 09/04/2026  
Publié le  
ID : 059-215904665-20260409-D2026\_04\_08\_22-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/03/2026

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Philippe CADEL  
Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 14 14 70 88

COMMUNE DE PONT A MARCQ  
141 rue Nationale  
59710 PONT A MARCQ

Réf DS:28962649  
Réf OSE : 2026-59466-05542

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



*Nature du bien :*

Ensemble immobilier sur la totalité de la parcelle cadastrée AH n° 122 de 12 792 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :*

124 rue Nationale à Pont à Marcq

*Valeur :*

**385 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de + 15%,  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



## 1 - CONSULTANT

Commune de Pont-à-Marcq

affaire suivie par : Mme Marie-Gaëtane DANION et M. Roman HYEANS

## 2 - DATES

de consultation :	26/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	05/03/2026
du dossier complet :	05/03/2026

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

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable	<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

En complément des deux précédentes évaluations rendues sur les dossiers DS n° 26420368 et 28378027 qui ont porté sur une partie de l'exploitation agricole appartenant à M. et Mme PERRILIAT, il est demandé l'évaluation de l'intégralité du site hors cellules commerciales aménagées dans les anciennes écuries dans le cadre du projet d'aménagement du cœur de ville et des aménagements envisagés des bords de la Marque.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La ville de Pont à Marcq est située au sud de l'arrondissement de Lille, à mi-chemin entre Lille et Douai.

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

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

Le bien est situé sur l'artère principale de la ville . Bien accessible dans sa partie nord-ouest via un porche situé à l'entrée droite d'un estaminet et une nouvelle allée piétonne récemment aménagée en face de la mairie.

Accès dans sa partie sud-est via un chemin privé donnant sur la rue Germain Delhaye et l'étang de la Carpière situé derrière la salle de spectacle J-C Casadessus et le collège Françoise DOLTO.

## 4.3. Références cadastrales

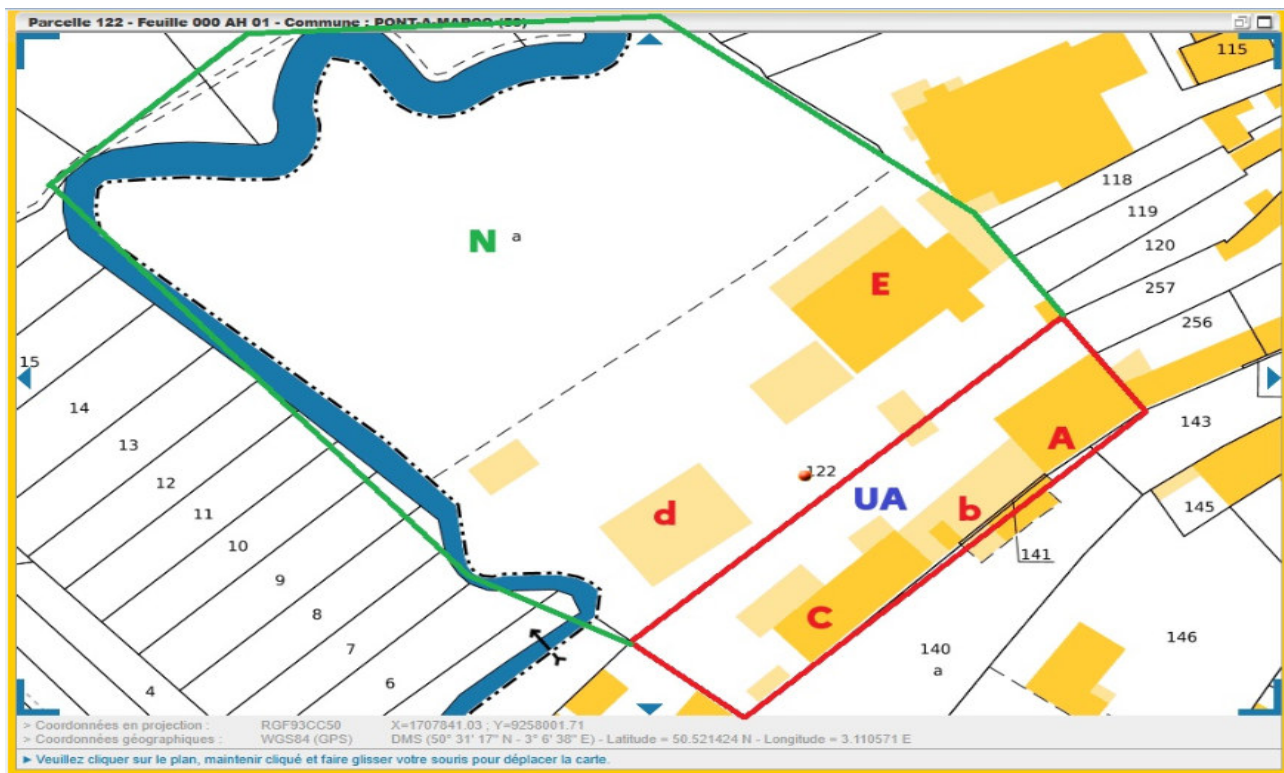
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Pont-à-Marcq	AH 122	124 rue Nationale	12 792 m <sup>2</sup>	Exploitation agricole
TOTAL			12 792 m <sup>2</sup>	

## 4.4. Descriptif

Ensemble immobilier a usage d'ancienne exploitation agricole comprenant divers bâtiments d'activité avec terrains adjacents et pâture donnant sur les bords de la Marque dans sa partie Nord.

L'ensemble est repris dans ses parties entourées en rouge et vert sur le plan cadastral-ci dessous où ont été identifiés les principaux bâtiments suivants A-b-C-d-E :



- **Bâtiment A** : ancienne grange de grande hauteur construite en charpente bois d'une surface utile de 250 m<sup>2</sup>

( photos prises lors de la visite sur place le 5 mars dernier ) :



Il s'agit d'une ancienne grange datant du début 20<sup>ème</sup> siècle construite en briques avec sol en terre battue, charpente bois et couverture en tôle de type « bac-acier » a priori récentes.

Ce bâtiment bénéficie d'un double accès sur ses pignons droit / gauche permettant la circulation et le stationnement de véhicules, engins et tracteurs agricoles.

Une partie de cette grange comporte une surface murée en briques blanche surplombée d'une dalle en ciment laissant présumer la présence d'une cuve à fuel a priori semi-enterrée :



Plusieurs fissures verticales et traversantes ont pu être constatées lors de la visite sur les deux pignons latéraux de l'édifice au-dessus des ouvertures ainsi que sur sa façade avant qui ne semble plus d'aplomb et dont la maçonnerie semble se bomber. Le bâtiment ne comporte aucune dalle en béton armé au sol et plusieurs engins agricoles circulent et stationnent sur le sol en terre battue.

La partie avant de la grange semble donc bouger et glisser côté chemin laissant supposer des désordres structurels de l'édifice, situation qui nécessiterait expertise et travaux de consolidations éventuels.

Les fissures constatées sur place sont entourées en rouge sur les clichés de droite et de gauche.



( vues de l'avant côté rue Nationale sur le cliché de droite – de l'arrière sur le cliché de gauche - Le mur situé à l'avant droit de la porte d'entrée de la grange n'est plus d'aplomb et semble se bomber comme indiqué par la flèche sur le cliché de gauche. )

Les représentants de la commune ont par ailleurs indiqué au service lors de la visite que le site avait fait l'objet d'inondations suite au débordement de la Marque voisine en 2024, ce qui est confirmé par l'aspect du sol et de la terre battue à l'intérieur de la grange.

La charpente est en bon état ainsi que sa couverture, mais l'édifice nécessiterait de plus amples expertises quant à sa solidité avec un risque probable de nécessité travaux de renforcement de ses fondations.

Le stationnement prolongé d'anciens véhicules agricoles sur le sol en terre battue et la présence d'une cuve à fuel présentent également un risque de pollution aux hydrocarbures qui serait à contrôler en cas de création de logements ou d'ERP.

Surface utile calculée par le service à partir du plan cadastral et retenue : **250 m<sup>2</sup>** :

#### **- Bâtiment b :**

Dépendances adossées à la grange construites en bois avec couverture tôle type « bac acier récentes » sur un niveau à usage de stockage et garage - Bon état d'usage - SU estimée sur plan à 240 m<sup>2</sup> :



### - Bâtiment C :

Dépendance agricole construite en briques et tuiles en R + 1 avec grenier à grains à usage d'entrepôt stockage avec 2 avancées en surplomb plus légères à usage de préau, remise, garage et réserve à Fuel.

Bâtiment dans son état d'origine dont la maçonnerie serait à rejointoyer et la couverture à refaire.  
Surface utile estimée sur plan à **250 m<sup>2</sup>** : .



### - Bâtiment d :

Il s'agit d'une surface couverte par des tôles de type « bac acier » sur une structure métallique de style industriel en bon état – Préau à usage de stockage ouvert avec dalle béton d'une emprise au sol de **300 m<sup>2</sup>** environ :



**- bâtiment E :**

Il s'agit d'un vaste bâtiment d'élevage semi-ouvert avec murs en parpaings, structure et charpente bois et couverture principalement en tôles ondulées de type « Eternit » ( matériaux amiantés) dans sa majeure partie centrale avec quelques tôles de type « bac-acier » dans ses annexes périphériques et bardage en anciennes tôles métalliques sur ses côtés – sol en terre battue.

Bâtiment en structure légère implanté en zone N naturelle inconstructible et inondable :

Surface utile correspondant à l'emprise au sol estimée sur plan à **900 m<sup>2</sup>** environ :



Le reste du domaine est constitué de terrains non bâtis plus ou moins des bâtiments et de terrains en nature de pâture et friche en bordure de Marque dans sa partie Nord pour environ **6 400 m<sup>2</sup>** .

Il a pu être précisé que ces terrains étaient régulièrement inondés lors des périodes de débordement de la Marque, ce qui peut être confirmé par l'état des terrains constatés lors de la visite :



L'ensemble est classé pour partie, dans sa partie sud, en zone UA constructible pour 2 200 m<sup>2</sup> environ (partie entourée en rouge sur le plan cadastral) et le reste de la parcelle en zone N pour 10 792 m<sup>2</sup> (partie entourée en vert sur le plan cadastral).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

M. Jean-Marie PERILLIAT

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Classement au PLU de la commune en zone inondable constaté - N – AZI pour 10 792 m<sup>2</sup> et en partie en zone constructible UA pour 2 200 m<sup>2</sup> environ .

### 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU de la commune dont la dernière procédure a été approuvée le 02/03/2026.

Parcelle AH 0122

Fiche détaillée à la parcelle

Afficher la page territoire

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PONT-A-MARCQ, dont la dernière procédure a été approuvée le 02/03/2026.

- Zone inondation constatée.
- Zone inondation constatée.
- AZI.
- zone humide SAGE.
- Zone classée N, Zone naturelle et forestière équipées ou non à protéger en raison de la qualité des sites milieux et espaces naturels des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique historique ou écologique.

Ensemble des pièces écrites >

Télécharger le document

**Réseaux et voirie** : les réseaux sont à proximité et encours de finalisation le jour de la visite ( fourreaux passés et branchements encours ) via la parcelle communale voisine AH n°257 .

La partie constructible sera traversée par une nouvelle viaire piétonne encours de réalisation

La partie du terrain situé en zone UA peut donc recevoir la qualification juridique de terrain à bâtir mais nécessitera des aménagements complémentaires et des sujétions liées aux accès restreints.

## 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

Deux analyses ont été menées : évaluation du site « en l'état de bâti » et évaluation du site en qualité de terrain non bâti et en partie constructible .

### 8.1. Études de marché – Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

3 études de marché différentes ont été menées :

#### 8.1.1. Termes de comparaison – granges, entrepôts et hangars :

Recherche élargie dans un périmètre de 10 kms des ventes de fin 2020 à fin 2025 de bâtiments anciens à usage d'entrepôt, atelier, stationnement et de stockage sur la commune et les



communes voisines comprenant à la fois des bâtiments en dur et des bâtiments en structure légère ou semi-ouverts :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Gruppe
5914P03 2023P22815	630//AA/ 251//236//238//302//275	WAHAGNIES	207 RUE LEON GAMBETTA	19/07/2023	379	20 000	53 €	Stockage et stationnement
5914P03 2022P35628	398//A/2077//2074	MERIGNIES	1134 RUE DU GENERAL LECLERC	14/09/2022	1100	220 000	200 €	Stockage et stationnement
6204P02 2022P06057	907//AB/878//	LIBERCOURT	11 T RUE PAUL PIGNON	29/04/2022	277	40 000	144 €	Stockage et stationnement
5914P03 2025P33235	648//AE/33//3	WATTIGNIES	205 RUE CLEMENCEAU	29/09/2025	530	85 750	162 €	Atelier et assimilé
6204P03 2020P04467	907//AL/482//	LIBERCOURT	5011 F BD FERNAND DARCHICOURT	11/09/2020	634	93 000	147 €	Atelier et assimilé
5914P03 2022P06470	466//AC/56//	PONT-A-MARCQ	56 AV DU GENERAL DE GAULLE	10/02/2022	593	380 000	641 €	Atelier et assimilé
5914P03 2022P10147	586//AS/131//132	TEMPLEUVE EN PEVELE	29 RUE DE LILLE	11/03/2022	395	180 000	456 €	Atelier et assimilé
5914P03 2022P39901	197//B/1944//	ENNEVELIN	10 RUE CALMETTE GUERIN	14/10/2022	174	60 000	345 €	Stockage et stationnement
5914P03 2025P38473	586//AO/563/2/562	TEMPLEUVE EN PEVELE	1 T RUE DEMESMAY	08/10/2025	746	237 000	318 €	Atelier et assimilé

moyenne 274 €  
 médiane 200 €  
 min 53 €

9 termes identifiés et retenus à des prix de 53 € à 640 €/ m<sup>2</sup> selon localisation, état des biens et qualité des constructions.

Moyenne et médiane calculés à **274 € et 200 €/ m<sup>2</sup>**

**Valeurs retenues de 300 € / 200 € et 100 € selon la qualité des bâtiments composant le site**

### 8.1.2 : Termes de comparaison - Terrains à bâtir en zone urbaine :

Recherche dans un périmètre de 3 kms autour de Pont-à-Marcq des ventes sur les années 2022 à fin 2025 de terrains à bâtir en zones urbaines constructibles d'habitat :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature 1)	Zonage
5914P03 2025P37249	197//A/1517//	ENNEVELIN	04/11/2025	861	225 000	261 €	Terrain à bâtir	Uba
5914P03 2021P31697	398//A/3498//3499	MERIGNIES	17/12/2021	1761	409 000	232 €	Terrain à bâtir	UCA
5914P03 2025P41241	398//B/2463//2462	MERIGNIES	22/12/2025	1559	260 000	167 €	Terrain à bâtir	UCB
5914P03 2021P31905	466//AA/533//	PONT-A-MARCQ	08/12/2021	761	197 600	260 €	Terrain à bâtir	1AU
5914P03 2021P32324	466//AA/532//	PONT-A-MARCQ	21/12/2021	677	185 600	274 €	Terrain à bâtir	1AU
5914P03 2023P31245	466//AH/257//	PONT-A-MARCQ	13/09/2023	526	107 000	203 €	Terrain à bâtir	UA
5914P03 2025P13169	600//A/569//576	TOURMIGNIES	03/04/2025	545	160 000	294 €	Terrain à bâtir	Uac

moyenne 242 €  
 médiane 260 €

7 termes identifiés à des prix de 167 € à 294 €/ m<sup>2</sup> selon taille et situation des parcelles .

Moyenne et médiane calculés à 242 € et 260 € / m<sup>2</sup> pour des parcelles généralement situées en 1<sup>er</sup> rang avec présence des réseaux.

Terrain plus éloigné des réseaux et à considérer en TAB de 2<sup>ème</sup> rang ⇒ **valeur retenue de 150 €/ m<sup>2</sup> correspondant à 50 % de la valeur maximale arrondie constatée en 1<sup>er</sup> rang**

### 8.1.3. Termes de comparaison - terrains non constructibles en

Recherche dans un périmètre de 5 kms autour de Pont-à-Marcq des ventes sur les années 2022 à fin 2025 de terrains libres de toute occupation en nature de friches et pâtures situés dans des zones inconstructibles N ( naturelle ) , NI ( naturelle inondable ) , NP ( naturelle protégée ) et A ( agricole ) proche de zones urbaines :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature1)	Zonage
5914P02 2020P09483	22//D/141//	ATTICHES	DRUMETZ HAMEAU	12/08/2020	2058	11 250	5,47 €	Pâture	NI
5914P03 2025P19895	22//C/324//	ATTICHES	FONDS DES SARTS	18/06/2025	3161	15 000	4,75 €	Pâture	A
5914P03 2024P04290	411//B/44//	MONS-EN-PEVELE	LE HAMET	08/02/2024	1639	3 500	2,14 €	Pâture	N
5914P03 2022P19718	586//AH/52//	TEMPLEUVE EN PEVELE	LE RIEZ	20/05/2022	3031	14 000	4,62 €	Pâture	NP
5914P03 2024P15872	586//AD/3//2	TEMPLEUVE EN PEVELE	RUE DES SAULES	31/05/2024	3232	7 000	2,17 €	Pâture	NP

moyenne 3,83 €  
 mediane 4,62 €

5 ventes identifiées à des prix de 2,14 € à 5,47 €/ m<sup>2</sup>

Moyenne et médiane calculés à 3,83 € et 4,62 € / m<sup>2</sup>

Compte tenu de la très bonne localisation du terrain au cœur de la commune, une valeur située dans la fourchette haute des termes sera retenue et arbitrée à **5 € / m<sup>2</sup>** .

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

L'immeuble est très bien situé en centre-ville et pour partie en zone UA avec une large partie non constructible et en zone inondable.

Il comporte des bâtiments et dépendances de qualités différentes.

En définitive il est proposé une **première évaluation du site en qualité de bâti sur les bases suivantes** :

- base de **300 € / m<sup>2</sup>** pour les bâtiments en dur ( bâtiments A et C ) ;
- base de **200 €** pour le bâtiment b ( toiture récente ) ;
- base de **100 € / m<sup>2</sup>** pour les bâtiments d et E.
- base de **5 € / m<sup>2</sup>** pour les terrains résiduels non bâtis ( 6 400 m<sup>2</sup>) situés en bord de Marque.

Il est également proposé une **seconde évaluation du site en qualité de non bâti** en distinguant :

- la partie **constructible située en zone UA non inondable** évaluée sur une base de **150 € / m<sup>2</sup>** ;
- la partie **non constructible en zone inondable** évaluée sur une base de **5 € / m<sup>2</sup>**

**Valeur théorique du bien fixée en qualité de bâti :**

	<b>SU en m<sup>2</sup></b>	<b>Valeur / m<sup>2</sup></b>	<b>Estimation</b>
Bâtiment A	250	300,00 €	75 000,00 €
Bâtiment b	240	200,00 €	48 000,00 €
Bâtiment C	250	300,00 €	75 000,00 €
Bâtiment D	300	100,00 €	30 000,00 €
Bâtiment e	900	100,00 €	90 000,00 €
terrain résiduel N	6400	5,00 €	32 000,00 €
		<b>TOTAL</b>	<b>350 000,00 €</b>

Soit une valeur globale de l'ensemble en qualité de bâti : **350 000 €**

**Valeur théorique du bien fixée en qualité de non bâti :**

	<b>Superficie en m<sup>2</sup></b>	<b>Valeur / m<sup>2</sup></b>	<b>Estimation</b>
Partie constructible	2200	150,00 €	330 000,00 €
Partie non constructible	10792	5,00 €	53 960,00 €
		<b>TOTAL</b>	<b>383 960,00 €</b>
		arrondie à	<b>385 000,00 €</b>

Soit une valeur globale de l'ensemble en qualité de non bâti : **385 000 €**

⇒ **CONCLUSION** : La valeur vénale de l'ensemble sera arbitrée selon l'analyse la plus favorable aux intérêts du propriétaire soit à **385 000 €** hors frais et taxes et hors prise en compte des coûts prévisibles de démolition et de dépollution éventuelle du site .

**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 385 000 € hors frais et hors de dépollution du bien.**

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière jusqu'à 450 000 € ( valeur arrondi) .**

*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 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 motivée d'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 de la 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.

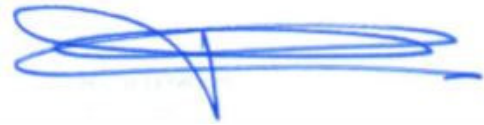
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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



Philippe CADEL