



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Corinne Decourcelles

Courriel : corinne.decourcelles@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Réf DS: 31451310

Réf OSE : 2026-59383-33687

Le 29/06/2026

Le Directeur régional des Finances
Publiques des Hauts-de-France et du
département du Nord

à

Monsieur de Maire de Marly
PLACE GABRIEL PERI
59770 MARLY

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Groupe scolaire

Adresse du bien :

27, rue Camélinat 59770 Marly

Valeur :

600 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

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



1 - CONSULTANT

Commune de Marly

affaire suivie par : Mme LABRE

2 - DATES

de consultation :	22/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	05/06/2026
du dossier complet :	

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

Projet de cession art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants du code général des collectivités territoriales.

Il s'agit de la cession amiable par la commune d'un groupe scolaire. La cession de l'ensemble immobilier désaffecté et déclassé depuis octobre 2025 se fait en l'état, sans démolition préalable.

Prix négocié avec un opérateur immobilier pour un programme de logements à 480 000€ sur la base d'un avis antérieur alors que le groupe scolaire était encore en activité (2022 01 19).

Le projet prévoit de conserver l'école maternelle (la plus proche de l'autoroute) pour une réhabilitation complète du bâtiment. Le reste du bâti de la parcelle est voué à démolition.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

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

Biens situés à Marly, commune urbaine limitrophe de Valenciennes et comptant 11 995 habitants (INSEE 2023).

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

Bien situé au sud ouest de la ville près de l'autoroute A2.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Nature réelle
Marly	B 7002*	RES PLEIN CIEL 2 ROUTE PRESEAU	445	Groupe scolaire
Marly	B 7003*	RUE CAMELINAT	426	
Marly	B 3521	27 RUE CAMELINAT	15 020	
TOTAL			15 891	

*La demande porte sur 3 parcelles dont 2 en cours de création au cadastre.

4.4. Descriptif

Les parcelles cadastrées B 3521, B 7002 et B 7003 d'une contenance cadastrale totale de 15 891 m² servent d'assise au groupe scolaire Louise Michel soit 2 136 m² de bâtis selon le métrage remis par le consultant.

Cet ensemble immobilier des années 1970 est composé de trois bâtiments principaux : une école maternelle, un ancien logement « maternelle » et l'école primaire Louise Michel. Ces constructions sont édifiées en briques et de plain-pied, couverture bac-acier sauf sur l'ancien logement : fibrociment amianté.

L'école maternelle se compose d'un hall d'accueil, bureau (directrice), d'une cuisine, d'une petite cantine, d'une chaufferie, d'une salle de jeu, de sanitaires, de 4 classes et d'une salle de repos pour les enfants. Châssis PVC double vitrage, carrelage, alarme.



L'école primaire se compose d'un préau avec sanitaires, de 7 classes, de deux bureaux, d'une salle polyvalente, de sanitaires, d'un réfectoire et d'une cuisine. Certains châssis sont en bois, châssis en PVC côté école maternelle.



Un ancien bâtiment technique aujourd'hui à usage de stockage jouxte ces terrains.



Le bâtiment « logement maternelle » a été le siège de diverses activités associatives et accueil de jeunes. Existence de 2 caves, châssis PVC double vitrage, volets roulants, carrelage.



Le reste de la parcelle est occupé par des terrains de sports asphaltés ou enherbés.



L'ensemble s'est dégradé depuis son abandon en 2025 (plus d'entretien ni d'eau) et la dernière évaluation datant de 2022 (Réf LIDO/OSE :2021-89546). Seule l'électricité (aux normes) est maintenue pour alimenter les alarmes ayant vocation à sécuriser le site qui fait l'objet de visites et de vandalisme. Le bâti demeure toutefois dans un état général correcte. La chaufferie du bâtiment destiné à être conservé (maternelle) est dans un état neuf. Le bruit de l'autoroute est présent, malgré les murs pare bruit.

4.5. Surfaces du bâti

Selon données fournies par le consultant :

L'école maternelle : 700 m²

L'école primaire : 1 129 m²

L'ancien bâtiment technique 147 m²

L'ancien « logement de fonction » avec bureau attenants 160 m²

soit une surface utile totale de **2 136 m²**

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Marly

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Classement au PLU i en zone UR b, constituée de l'ensemble des secteurs de renouvellement urbain. Les zones UR présentes sur le territoire de Valenciennes Métropole correspondent à des terrains à réinvestir en milieu urbain, pour lesquels des règles souples de prospects faciliteront l'émergence de projets ambitieux. Le secteur UR b correspond au secteur de renouvellement urbain porté par la commune, seule ou en partenariat.

Servitudes PPRI, T5

6.2.Date de référence et règles applicables

sans objet

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

Méthode par évaluation par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

Études de marché réalisées sur Estimer un bien.

1/ Étude des établissements d'enseignement.

Critères de recherches : bâti professionnel établissement d'enseignement. Période de 12/2017 à 05/2026 dans un rayon de 30 km autour du bien à évaluer.

TC	Enregistrement	Enregistrement Cadastré	Commune	Adresse	Date	surface parcelle m²	SU	Prix	Prix Prix/m² SU	nature
1	5914P08 2019P02432	81/AH/939	ANICHE	RUE OUCRET	09/05/19	2 142	1577	200 000 €	127 €	Ancienne école privée. Surface du bâti au sol : 1217 m². 2 niveaux.
2	5914P08 2018P00445	4401/D1842/18411	ORCHIES	30 RUE GASTON LEROY	18/01/18	2 627	1334	209 839 €	199 €	ancienne école privée 3 bâtiments comprenant salles de classes, réfectoire, cuisine, préau, cour, salle de gym, chapelle, laboratoire, bureaux, chambres. Libre
3	5924P01 2018P00240	053V/AJ/24-25/190 à 203/1439// 496//596 AJ 039	BAVAY	RUE DE LA CHAUSSEE	21/12/17	37 624	2099	400 000 €	194 €	ancien ensemble immobilier scolaire
4	5924P03 2020P05970	21/AH/250/1240	ASSON	50 RUE JULES GUESDE	27/03/26	602	800	100 000 €	333 €	École et institution privée exploitée dans un bat non affecté datant de 1978
5	5924P03	69/AH/652//	BEFLAUMONT	14Bis rue des Ecoles	12/02/24	1271	147	34 000 €	231 €	local comprenant grande salle, deux bureaux, un local rangement, sanitaire, cuisine
7	5924P08 2023P01227	AK420	AULNOY-VALENCIENNES	10 AV HENRI MATISSE	21/12/22	14182	6152	4 710 000 €	706 €	bien à usage de local de formation dans ZAC 3 bâtiment st 273 parking , logement de fonction 1980
8	5924P03 2021P08585	172/AJ/222/252	DENAIN	2 A RUE L PETIT PARC PIERRES BLANC	18/10/21	8531	475	393 000 €	829 €	Un bâtiment 2004 à usage d'enseignement, formation recherche, destiné à être démolir par l'acquéreur et à ses frais
9	5924P03 2025P20979	SD/RAK/315//	VALENCIENNES	0001 RUE DE L ASREUVOR	18/12/25	353	1467	1 050 000 €	716 €	Un ensemble immobilier destiné à abriter un centre de formation professionnelle : bureau, espace restauration cuisine, espace archives, espace technique, W.C., salles de cours, salle de détente, ateliers, W.C., laboratoire informatique, salles informatiques - places de stationnement
10	5924P03 2023P11997	60/AH/422//	VALENCIENNES	02 RUE DE MONS	24/07/23	852	294	290 000 €	986 €	Bâtiment 2014 Vendu par VECTEUR Formation continue d'adultes
									moyenne TC 1 à 5	217 €
									médiane TC 1 à 5	199 €

Les termes 1 à 5 sont les plus représentatifs du bien à évaluer car ce sont des ventes d'écoles ou de locaux approchants et des constructions des années 70 ou antérieures. Pour ces termes, la fourchette basse : 194 €/m², fourchette haute : 986 €/m², moyenne 217 €/m², médiane 199 €/m² . La valeur de 200 € est retenue.

2/ Étude des terrains à bâtir de grande surface

Critères de recherches : Terrain à bâtir de grande surface supérieur à 5 000 m². Période de 05/2026 à 05/2026 dans un rayon de 20 km autour du bien à évaluer.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Régime fiscal	zone
1	5924P03 2026P00061	2//AM/338//	ABSCON	RUE EMILE ZOLA	16/12/2025	14278	500 000 €	35 €	TAB pour projet VEFA hégémonie, maison individuelle et appi	UB (2%) AU1 (98%)
2	5924P03 2026P01585	447//ZD/574//	ONNAING	226 RUE JACKY LEROY	13/01/2026	20515	615 450 €	30 €	TAB dans ZAC	UZ
3	5924P03 2026P01922	475//A/2393//	PROUVY	FOND D ASCQ	30/01/2026	9650	405 300 €	42 €	TAB dans ZAC	Ula (10%) UE(90%)
4	5914P03 2026P05888	574//B/3415//	SOMAIN	LA RENAISSANCE	17/02/2026	7500	105 000 €	14 €	TAB dans ZAC	1AU
								moyenne	30 €	
								médiane	33 €	

Fourchette basse : 14 €/m², fourchette haute : 42 €/m², moyenne 30 €/m², médiane 33 €/m².

Aucun terme n'a été trouvé en zone Ubb. Le terme 1 est le plus pertinent de par sa zone et le projet envisagé. La valeur de 35 €/m² est retenue.

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

Au vu de l'état actuel du bien, vendu sans démolition, il est procédé à une évaluation d'un établissement scolaire en état moyen sur un terrain à bâtir de grande taille dont 5 000 m² sont constructibles. Sont retenues les valeurs suivantes :

200 € / m² pour la partie bâtie, soit 200 x 2 136 m² = 427 700 €

35 € / m² pour le terrain à bâtir, soit 35 x 5 000 m² = 175 000 €



terrain constructible de 5 000 m²

La valeur retenue pour l'ensemble est de 602 200 € arrondis à **600 000 €** hors taxes et frais annexes. Une marge de **20 %** est appliquée pour tenir compte du degré de précision relatif à l'évaluation d'un bien de cette nature et de cette ampleur.

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 600 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 480 000 € .

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 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.

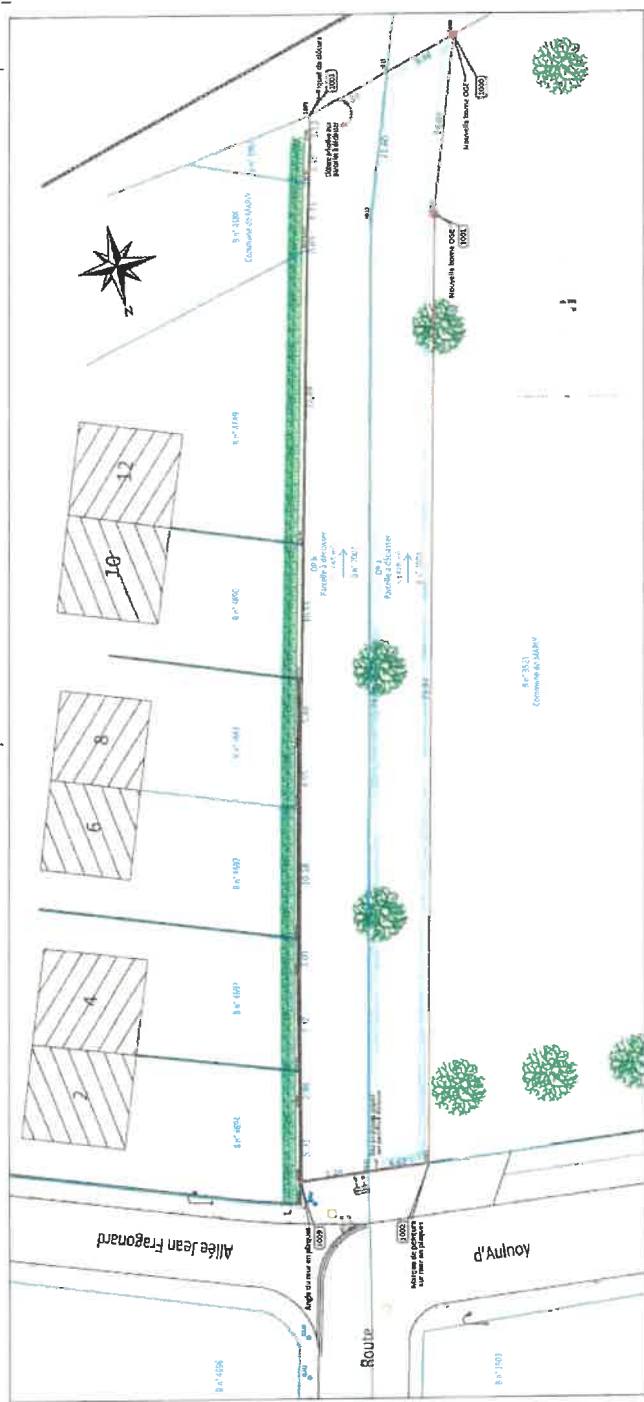
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Finances Publiques des Hauts-de-France et du département du Nord
et par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques

Corinne Deroucelles





Envoyé en préfecture le 16/07/2026

Reçu en préfecture le 16/07/2026

Publié le



ID : 059-215903832-20260709-DEL_26_60-DE