

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE

Pôle Etat

Pôle d'Evaluation Domaniale

Adresse : 21 Quai Jean Moulin

76037 ROUEN CEDEX

BALF : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Sylvie BREHARD

Téléphone : 02.32.18.93.86

06.18.45.02.13

Réf. LIDO : **2019-76540V1726**

Le 06/11/2019

La directrice régionale des finances publiques

à

Ville de ROUEN

Département de l'Urbanisme et de l'Habitat

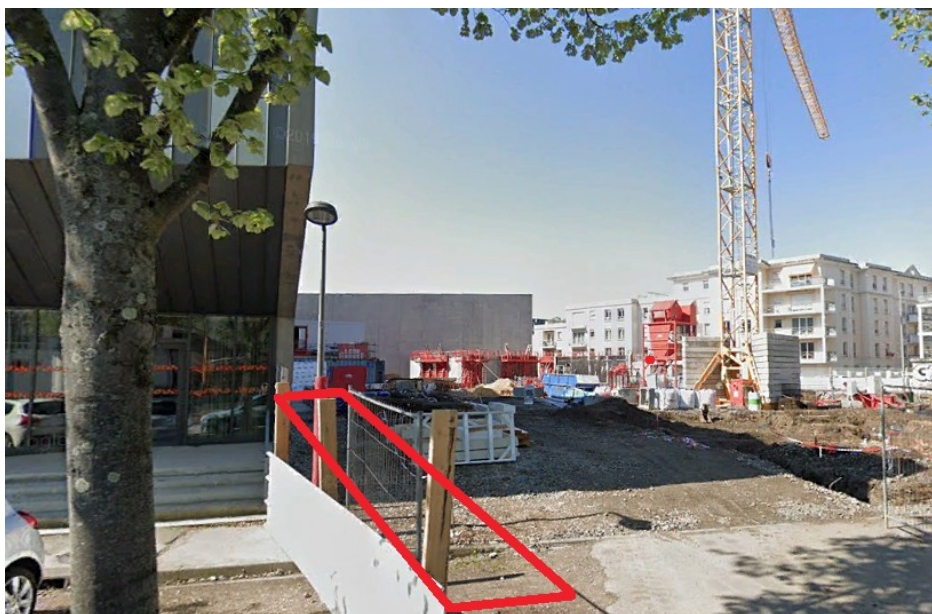
Service Stratégie et Action Foncières

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE
RAPPORT D'ÉVALUATION**

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : BOULEVARD DE L'EUROPE - ROUEN

VALEUR VÉNALE : 6 720 €



1 - SERVICE CONSULTANT

Ville de Rouen

Affaire suivie par : *Pascale SIMON*

2 – Date de consultation

Date de réception : 29/10/2019

Date de visite : /

Date de constitution du dossier « en état » : 29/10/2019

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession par la Ville d'un terrain.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Dans le cadre du programme immobilier de l'office HLM ROUEN HABITAT en vue de la construction de 82 logements sociaux sur la parcelle ND 105, la Ville de ROUEN entend rétrocéder une emprise de 14 m² issue de la parcelle ND 106 (2 325 m²) lui appartenant.

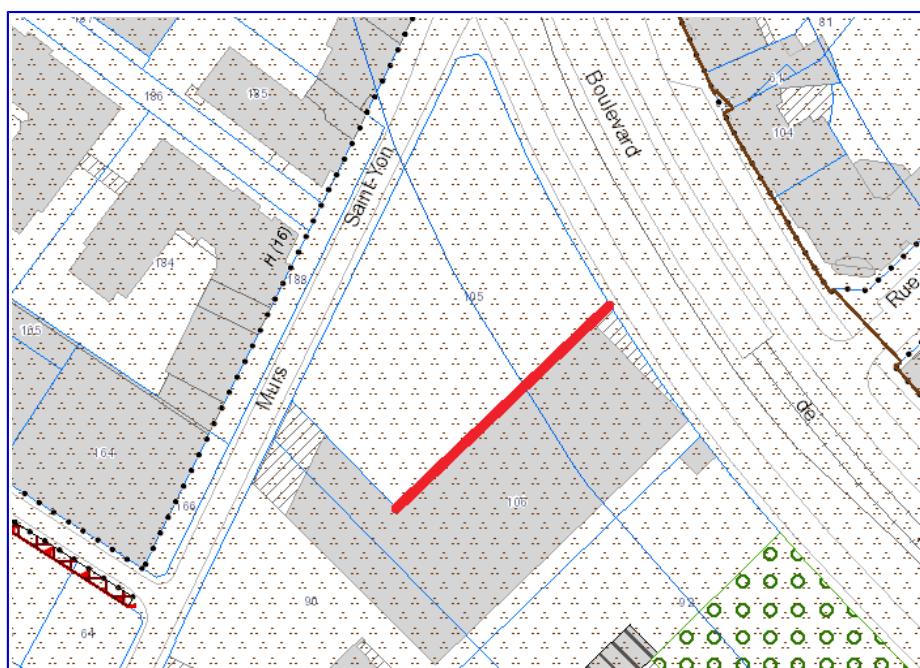
Cette emprise qui longe le gymnase implanté sur la parcelle ND 106 est en nature de terrain nu et ne présente aucune utilité pour la Ville de ROUEN.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la Ville de ROUEN.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UAa du PLU : Tissu urbain continu.



7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Voir ci-dessous.

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Bonne situation à proximité immédiate des transports collectifs et d'équipements scolaires et sportifs.

Moins-value : terrain en bordure du boulevard de l'Europe particulièrement bruyant.

Estimations antérieures

/

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément au dossier 2018-76540V0521 relatif au terrain constructible (parcelle ND 105 de 2 900 m²) évalué à la valeur de 1 392 380 €, cette emprise de 14 m² peut être estimée sur la base de 480 €/m² sol soit à **6 720 €** avec marge de 10 %.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est fixée à

12 mois

18 mois

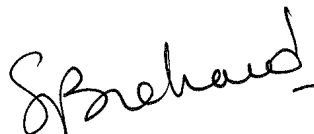
13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

P/LA DIRECTRICE REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation



Sylvie BREHARD
Inspecteur des Finances Publiques