



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques de Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse 21, quai Jean Moulin
76037 Rouen Cedex

téléphone : 02 32 18 91 17

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

le 09/08/2021

Madame la Directrice Régionale
des Finances Publiques de Normandie
et du département de Seine-Maritime
à

POUR NOUS JOINDRE :

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

Réf. DS : 5123357

Réf OSE : 2021-76540-58823

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain
Adresse du bien : 3 ter Avenue Jacques CHASTELLAIN, ROUEN
Valeur vénale : 210 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Service : Métropole ROUEN Normandie.

Affaire suivie par Mariya PENCHEVA, chargée de l'amélioration de l'habitat.

2 – DATE

de consultation : 30/07/2021

de réception : 30/07/2021

de visite : sans

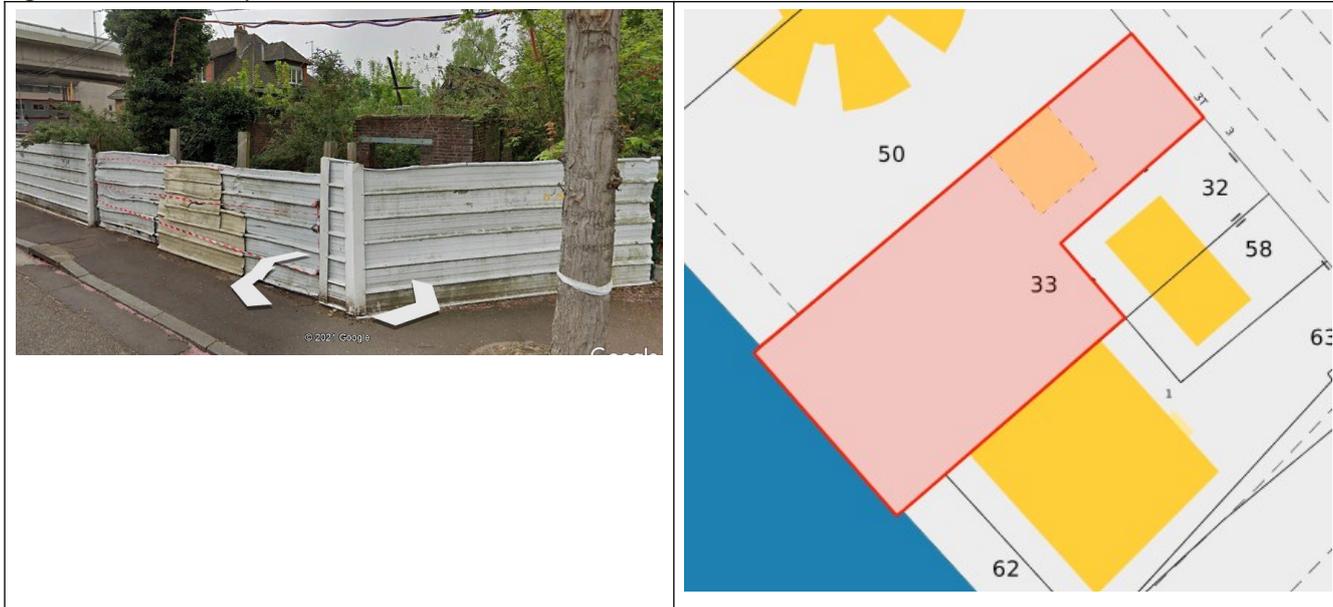
de dossier en état : 30/07/2021

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

La Métropole de Rouen envisage l'acquisition d'un bien en état d'abandon manifeste. Dans ce cadre, elle sollicite le service pour l'actualisation d'un avis du 25/03/2019 donné à 150 000 € (116 €/m²). Au surplus, elle porte à notre connaissance un devis estimatif des travaux de démolition à 45 495 € TTC (société TPR, 30/07/2021).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur l'île Lacroix, en centre-ville de Rouen au 3ter Avenue Jacques Chastellain.
La parcelle MN 33 d'une contenance de 1 329 m² sur laquelle demeure une construction en ruine qui figure au cadastre pour une surface intérieure de 92 m².



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la SCI LACROIX.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone UAB du PLUi : tissu urbain continu.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

-Ventes citées dans le précédent avis :

vente du 29/04/2011 entre M. et Mme MARIE et la SCI REINE MATHILDE d'un terrain à bâtir 3 avenue Jacques Chastellain, parcelle MN 59 d'une superficie de 1 294 m² au prix de **150 000 € soit 116 €/m²** ; sur cette parcelle a été construit un centre de kinesithérapie de 967 m² ;

Adresse	Demandeur	Section	Parcelle	Zone PLU	Date acte	Surface terrain	SDP	cos	Prix	Prix/m ² SDP	Prix/m ² sol	Nature du bien	Apparts
65-67 Route de Lyons	Georges V Normandie	MA	39	UA a	29/11/2016	4 781	6 804	1,42	1 123 000	165	235	Collectif	106
25 rue du mail	Georges V Normandie	MW	263	UA a	03/12/2014	1 569	3 956	2,52	600 000	152	382	Collectif	55
bd de l'Europe	Prop Fam Normandie	MS	362	UA a	29/11/2012	2 062	3 151	1,53	730 936	220	354	Collectif	43
135 rue de Lessard	NEXTY	MV	45	UA a	23/03/2012	2 022	4 867	2,41	736 370	222	364	Collectif	71
27 route de Bonsecours	ADN PROMOTION	ML	98 à 429	UA b	03/05/2016	15 944	12 192	0,76	1 200 000	98	75	Collectif	105

moyenne €/m² sol= 282 €/m² sol

-Depuis le dernier avis :

le 27/11/2019, échange de terrains entre la Ville de Rouen et la société France Europe Immobilier de la parcelle MN 68 de 1 301 m² (251 000 € HT, soit 193 €HT/m²) et de la parcelle MN 67 de 450 m² (91 000 €HT, soit 202 €HT/m²).

NB : la parcelle MN 68 est comparable (sur l'île Lacroix et de même dimension), elle était estimée par le service à 217 €/m² sol pour l'échange.

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

-Le précédent avis mentionnait les nuisances sonores du pont Mathilde qui surplombe l'île et les risques d'inondation par débordement de la Seine.

-Existence d'une servitude de halage sur 263 m² (et un emplacement réservé de 198 m² est prévu pour permettre l'aménagement d'une promenade sur les berges de Seine).

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu des éléments énoncés supra et notamment l'échange de terrains réalisé par la Ville sur l'île en 2019, un prix de 200 €/m² sol sera arbitré.

Soit 200 €/m² x (1 329 m²- 263 m² halage) = 213 200 €

Soit une valeur vénale estimée et arrondie à 210 000 € pour le terrain nu et libre.

En l'absence de devis contradictoires, le devis à 45 000 € communiqué par la Métropole ne sera pas exploité par le service. Il appartiendra au consultant, s'il le souhaite, de le soustraire de cette estimation.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de cet avis est fixée à 1 an.

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

P/LA DIRECTRICE REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation



Jérôme GUINEL

Inspecteur des Finances Publiques