

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 : **2019-76540V0422**

Le 25/03/2019

La directrice régionale des finances publiques

à

VILLE DE ROUEN

Direction de l'Habitat

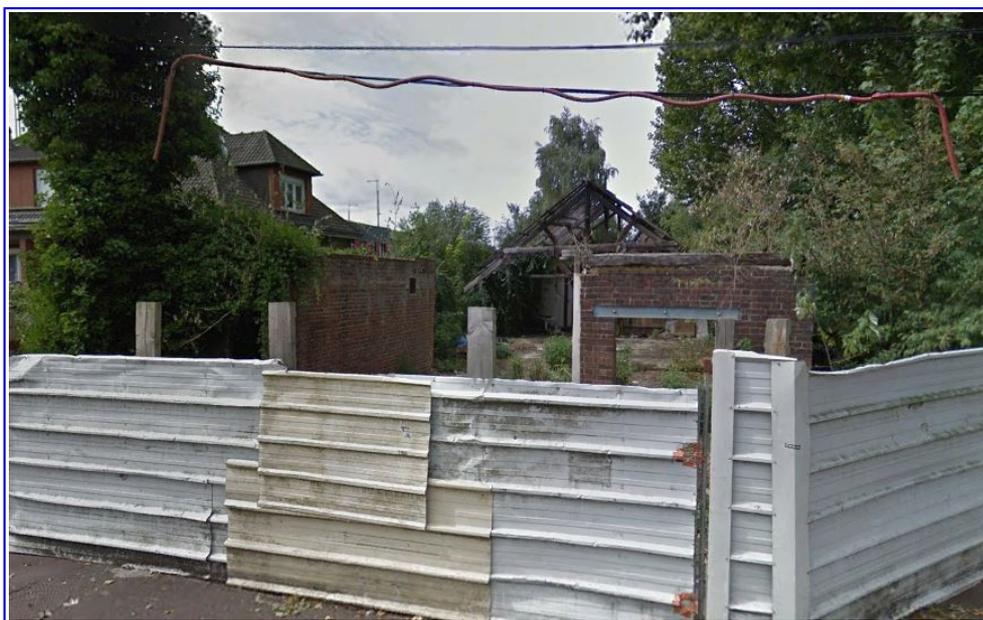
Département Urbanisme et Habitat

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

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN ENCOMBRÉ

ADRESSE DU BIEN : 3T AVENUE JACQUES CHASTELLAIN - ROUEN

VALEUR VÉNALE : 150 000 €



1 - SERVICE CONSULTANT

Ville de ROUEN

Affaire suivie par : Charlotte MABIRE

2 – Date de consultation

Date de réception : 21/03/2019

Date de visite : 25/03/2019

Date de constitution du dossier « en état » : 21/03/2019

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

Acquisition d'un bien à l'abandon.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle MN 33 d'une superficie de 1 329 m², sur laquelle demeurent des traces d'une construction en ruine, figurant au cadastre pour une surface intérieure de 92 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la SCI LACROIX.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UAb du PLU : tissu urbain discontinu ;



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

La parcelle est en zone de bruit en raison de la proximité du pont Mathilde et dans le périmètre d'un PPRN ; le risque pris en compte est « inondation par débordement de la Seine ».

Par ailleurs, le terrain supporte l'emplacement réservé n°9 « aménagement d'une promenade sur les berges de Seine (largeur : de 3 à 7 mètres) ».

Estimations antérieures

/

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Les termes de comparaison ont été recherchés parmi les programmes immobiliers de construction de logements dans un secteur proche de l'emprise à évaluer ; ont été ainsi retenues les cessions suivantes :

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	NEXITY	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

On rappellera la vente par la Ville à la société France Europe Immobilier une emprise de 1 160 m² à détacher de la parcelle MN 56 (9 817 m²) évaluée sur la base de **217 €/m² sol** ;

On citera également la 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 kinésithérapie de 967 m² ;

En conséquence, compte-tenu de ces termes de comparaison et des contraintes urbanistiques (bruit, proximité du pont Mathilde, PPRN) supportées par la parcelle MN 33, celle-ci est évaluée sur la base de 116 €/m² à 154 164 €, valeur ramenée à **150 000 €** afin de tenir compte des coûts de démolition (surface de la construction 92 m² x 45 € = 4 140 €), avec marge de négociation 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si une procédure d'expropriation était engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

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