

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 02/09/2025

**Direction régionale des Finances Publiques de  
la Normandie et de la Seine-Maritime**

Pôle d'évaluation domaniale

38 Cours Clémenceau

Bâtiment E – niveau 3

CS 81002 - 76037 - ROUEN CEDEX

Courriel : [drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Gilles GARZAC

Courriel : [gilles.garzac@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:gilles.garzac@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 15 57 44 37

Réf DS : 25511927

Réf OSE : 2025-27316-55544

Le Directeur régional des Finances publiques  
de la Normandie et de la Seine-Maritime

à

Monsieur le Président du  
Parc Naturel Régional (PNR)  
des Boucles de la Seine Normande

A l'attention de

Laurence DERVAUX

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr).*



Nature du bien :	Maison de type chaumière normande
Adresse du bien :	Rue du Moulin de la Pierre – 27350 HAUVILLE
Valeur :	200 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 % <i>(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)</i>

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Laurence DERVAUX, Directrice Générale des Services

## 2 - DATES

de consultation :	25/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/08/2025
du dossier complet :	29/08/2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

Cession d'un bien dont le PNR n'a pas vocation à détenir, de par ses missions.

La Communauté de communes a proposé une acquisition à 150 000 €, et un acquéreur privé à 200 000 €. L'acquéreur privé a exprimé son souhait louer le rez-de-chaussée à l'association « Roumois, terres vivantes en Normandie » (voir 4.3.) à un loyer modéré et transformer le 1<sup>er</sup> étage en gîte. Toutefois, à ce stade, il ne s'agit que d'un projet sans garantie.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

HAUVILLE, commune rurale à habitat dispersé (moins de 1 500 habitants), est l'une des 40 communes de la Communauté de Communes (CDC) Roumois Seine. La commune est proche de BOURG-ACHARD, l'une des 2 communes les + importantes de la CDC, d'un accès à l'A13 (PARIS-ROUEN-LE CAEN) et située à environ 30 min de ROUEN.

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

Le bien est situé hors des différentes zones urbanisées de la commune.

### 4.3. Références cadastrales

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

Adresse	Parcelle	Superficie (m <sup>2</sup> )
Rue du Moulin de la Pierre	ZA 235	690
	ZA 236	68
	ZA 239	997
	ZA 240	1 319
	TOTAL :	3 074

### 4.4. Descriptif



Maison R+1, dont étage partiellement sous pente, de type chaumière normande décomposée comme suit :

- Rez-de-chaussée : 3 pièces en enfilades partiellement cloisonnées, dont 1 grande avec cheminée en état de fonctionnement, 2 petits débarras et 1 WC.

- Étage : 1 petite pièce pallière desservant 2 pièces pouvant être assimilées à des chambres, 1 pièce à usage ancien de cuisine (non équipé, non aménagé) et 1 salle de bain dont l'accès se fait uniquement par une chambre. Toutefois, en considérant le bien comme une maison, une cuisine peut être aménagée en rez-de-chaussée et il peut donc être créée une salle de bain indépendante à la place de l'ancienne cuisine. L'étage dispose d'un accès indépendant à l'extérieur.

Prestations : chaudière au gaz à remplacer, chauffage électrique à l'étage, double vitrage ancien, présence d'humidité en l'absence de chauffage, toit en chaumière en bon état, WC à remplacer à l'étage, fissures extérieures. Le bien est en bon état général bien que nécessitant des travaux de rénovation et notamment des travaux nécessaires à l'habitat (réaménagement des espaces, changement de chaudière).

Le bien est à usage actuel d'accueil en rez-de-chaussée, et sans utilisation à l'étage pour l'association « Roumois, terres vivantes en Normandie ». L'association s'occupe d'organiser la visite et des événements en lien avec le moulin mitoyen (en jaune sur le plan), propriété de la commune.

### 4.5. Surface du bâti

D'après les informations transmises par le consultant, la surface habitable du bien est de 139 m<sup>2</sup>. Cette surface semble être sous-évaluée, la surface habitable est proche de 150 m<sup>2</sup>, d'après les mesures réalisées via les applications internes.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Syndicat Mixte de réalisation et de gestion du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est occupé par l'association « Roumois, terres vivantes en Normandie » mis à disposition par le PNR à titre gracieux. Dans ce contexte, le bien est considéré comme libre à la vente.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

La commune est couverte par le PLU de HAUVILLE.

Les parcelles sont classées Nr : zonage correspondant aux espaces bâtis qui ne sont pas prévus pour l'accueil de constructions nouvelles pour l'habitat, le développement se limitant principalement à la réhabilitation et à la transformation du bâti existant et à l'accueil d'activités liées à la mise en valeur et à l'exploitation des espaces naturels et agricoles.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison consistant à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché - *Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

L'étude de marché porte sur les cessions de maisons similaires dans le secteur (longère/en colombages/chaumière) dans la commune et le secteur proche, depuis 2022

Date de mutation	Commune	Référence cadastrale		Description du bien	DPE	Surface habitable	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	
		Référence	Superficie						
1	10/01/22	HAUVILLE	ZM 44	690	Chaumière de plain-pied, de type 4 pièces	E	81	183 950	2 271
2	15/09/22	HAUVILLE	ZM 116	2 934	Longère en colombage R+1, dont étage sous pente, de type 4 pièces + garage et véranda Au sein d'un hameau de la commune	D	130	313 900	2 415
3	16/09/22	BOUQUETOT	E 1/2	2 180	Longère R+1, dont étage sous pente, de type 4 pièces + garage et remise Au sein d'un hameau de la commune	-	126	201 000	1 595
4	24/01/23	BOUQUETOT	ZK 234	6 053	Longère en colombage de plain-pied de type 3 pièces + grande dépendance Au sein d'un hameau	F	94	165 400	1 760
5	06/12/24	ROUTOT	AB 48	762	Maison R+1 de type 4 pièces + garage et cabanon de jardin Au sein d'une zone urbaine	E	62	157 000	2 532
6	27/03/25	HAUVILLE	ZO 113	2 529	Longère R+1, dont étage sous pente, de type 6 pièces + garage et piscine enterré chauffée	E	114	318 500	2 794
							Moyenne	223 292	2 228
							Médiane	192 475	2 343

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

Les valeurs présentent des valeurs homogènes, les variations de prix/m<sup>2</sup> s'expliquent par les surfaces habitables, et les prestations intérieures du bien ne pouvant être vérifiées.

De ce fait, au regard de la surface importante du bien, et de la localisation isolée et proche d'un monument visité (pouvant créer des contraintes et limiter le nombre d'acquéreurs potentiels), il est arbitré une valeur vénale de 2 000 €/m<sup>2</sup>.

Au regard des travaux d'aménagements nécessaire à l'habitat, et de rénovation, il est estimé un coût estimatif des travaux de 100 000 €, soit une valeur vénale totale de :

$$200 000 € = (2 000 € \times 150 \text{ m}^2) - 100 000 €$$

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 200 000 €.**

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 160 000 €.**

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 ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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. 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.

*\*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.*

## 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 régional  
des Finances publiques, et par délégation



Gilles GARZAC  
Inspecteur des finances publiques

## ANNEXE

Photos réalisées lors de la visite du 29/08/2025

