



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 30/09/2026

Reçu en préfecture le 30/09/2026

Publié le

ID : 027-200066405-20260928-CC_181_2026-DE

7302 - SD
S²LO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/01/2026

**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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gilles GARZAC

Courriel : gilles.garzac@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 15 57 44 37

Réf DS : 27830765

Réf OSE : 2025-27091-85782

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

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du Roumois Seine

A l'attention de
Natacha BEN HAIM

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE
ANNULE ET REMPLACE L'AVIS 2025-27091-33073**

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



Nature du bien :	Terrain à vocation économique
Adresse du bien :	27310 BOSGOUET
Valeur :	Voir points 8 et 9

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.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Natacha BEN HAIM, Directrice attractivité

2 - DATES

de consultation :	21/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	19/12/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

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

Cession d'un terrain correspondant à l'extension de la zone d'activités. Il n'a pas été transmis de projet précis.

La parcelle YC 100 a fait l'objet d'un avis (2025-27091-33073), en date du 22/05/2025. La CDC souhaitant désormais également céder la parcelle YC 101, un nouvel avis est nécessaire. Ce présent avis remplace et annule l'avis du 22/05/2025.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

BOSGOUET est l'une des 40 communes de la Communauté de Communes (CDC) du Roumois Seine, dont la population est d'environ 800 habitants, commune située à proximité immédiate de BOURG-ACHARD (commune principale de la CDC), à environ 15 min de GRAND-BOURGTHEROULDE et 30 min du centre de la Métropole Rouen Normandie. La commune est située à 5 minutes en voiture d'un accès à l'A13 (LE HAVRE – CAEN – ROUEN – PARIS).

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

Le bien est situé le long de la département 675 en entrée de BOURG-ACHARD, au sein d'une zone d'activités située à BOURG-ACHARD et HONGUEMARE-GUENOUVILLE.

4.3. Références cadastrales

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

Adresse	Parcelle	Superficie (m ²)
RD 675	YC 100	60 000
	YC 101	27 059
TOTAL :		87 059

4.4. Descriptif



Terrain, formant un tènement, en usage actuel agricole. La forme de l'ensemble foncier est très adaptée à l'aménagement.

La CDC souhaite connaître la valeur vénale selon deux hypothèses :

- * en cas de cession du terrain viabilisé/aménagé
- * et en l'état actuel (terrain non viabilisé).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Roumois Seine : bien acquis par la CDC, le 08/12/2014, au prix de 300 000 €, soit 5 €/m².

5.2. Conditions d'occupation

Libre à la vente. La parcelle est occupée par convention de mise à disposition conclue avec la SAFER et dont la convention peut être dénoncée par le propriétaire en respectant les règles d'usage inscrites dans cette dernière.

6 - URBANISME

Règles actuelles

La commune est couverte par le PLU de BOSGOUET.

Les parcelles sont classées AUZA : secteur dans lequel sont privilégiées les activités artisanales, de bureaux et de services. Le secteur est également soumis à une OAP concernant l'extension de la zone

d'activités, impliquant plusieurs contraintes liées à la présence d'une route nationale d'autre part.

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

Dans le cas d'une cession du terrain viabilisé/aménagé, l'étude de marché porte sur les cessions de terrains d'activités économiques, de + de 10 000 m², dans la commune et le secteur.

	Date de mutation	Commune	Référence cadastrale		Description du bien	Urbanisme	Prix	Prix/m ²
			Référence	Superficie				
1	03/02/21	GRAND-BOURGTHEROULDE	AN 73	14 008	Terrain au sein d'une zone d'activités	AUZ	238 000	17
2	06/01/23	HONGUEMARE-GUENOUVILLE	YD 73	31 385	Terrain à bâtir au sein de la même zone d'activité que le bien évalué. Acquis par LIDL (plateforme logistique)	RNU	1 255 400	40
3	16/11/23	BOSROBERT	YB 14	47 995	Terrain au sein d'une zone d'activités. Partie inconstructible par sa proximité avec une autoroute) Acquisition par CDC	Zca	239 975	5
4	21/11/24	BOSROBERT	YB 15	32 732	Terrain au sein d'une zone d'activités. Partie inconstructible par sa proximité avec une autoroute) Acquisition par CDC	Zca	163 660	5
5	03/04/25	MELLEVILLE-SUR-LE-BEC	YD 37	11 089	Terrain au sein d'une zone d'activités (acte non consulté)	Zca	332 820	30
							Moyenne :	19
							Médiane :	17

A titre d'information, il est présenté les cessions de terrains à bâtir, au sein de la même zone d'activités, et non incluses dans l'étude de marché ci-dessus en raison de leur superficie inférieure à 10 000 m².

	Date de mutation	Commune	Référence cadastrale		Description du bien	Urbanisme	Prix	Prix/m ²
			Référence	Superficie				
6	28/02/20	BOSGOUET	YC 201/205	4 759	Terrain à bâtir destiné à la construction de 4 bâtiments	UX	127 874	27
7	13/06/22	BOSGOUET	YC 212/215/218	2 415	Terrain à bâtir	UX	77 280	32
							Moyenne :	29
							Médiane :	29

Dans l'hypothèse d'une cession des parcelles en l'état actuel (terrain à usage agricole), l'étude de marché porte sur les cessions de terrains à urbaniser à vocation économique dans le même secteur de l'EURE. La recherche ayant été élargie pour identifier des biens similaires.

	Date de mutation	Commune	Cadastre		Description du bien	Urbanisme	Prix	Prix/m ²
			Référence	Superficie				
8	03/05/21	LE PERREY	A 279/280	15 561	Parcelle agricole Acquisition par un agriculteur pour exploitation des terres	Auz	124 488	8
9	05/11/21	BEUZEVILLE	ZH 25	46 874	Parcelle agricole Acquisition par la CDC	1AUi	140 000	3
10	12/04/22	LIEUREY	ZM 54/166	99 603	Parcelle agricole Acquisition par la CDC	Auz	349 109	4
11	19/01/23	BEUZEVILLE	ZH 24	54 858	Parcelle agricole Acquisition par la CDC	1AUi	181 032	3
12	02/05/23	BEUZEVILLE	ZH 321	48 341	Parcelle agricole Acquisition par la CDC	1AUi	144 600	3
13	05/05/25	BERNAY	ZH 293/295	11 349	Parcelle en nature d'herbage destinée à la construction d'un centre d'exploitation routier Cession de la commune. Acquisition par le département	1Aux	170 235	15
							Moyenne :	6
							Médiane :	3

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

Cession du terrain viabilisé/aménagé :

Bien que le terrain soit viabilisé, il est considéré comme un terrain à lotir, de par sa très grande superficie.

La moyenne des valeurs de la 1^{re} étude de marché, avec des valeurs comprises entre 5 €/m² et 40 €/m² s'établit à 19 €/m².

La valeur haute 2 est à relativiser. En effet, il s'agit d'une acquisition par LIDL où sur la parcelle mitoyenne est implantée une importante plateforme logistique LIDL, l'acquéreur ayant donc intérêt à acquérir cette parcelle pour développer son activité. Le cédant a donc pu négocier le prix de vente à la hausse. Cette valeur n'est donc pas retenue.

Pour la valeur 5, l'acte n'a pas pu être consulté de ce fait, les informations n'ont pu être vérifiées. La superficie de la parcelle tend à se rapprocher d'un terrain à bâtir (en zone d'activités, les terrains à bâtir d'activité « classique » présentant des superficies comprises entre 5 000 m² et 15 000 m²), et non d'un terrain à lotir, d'où la valeur proche de la 2^e étude de marché.

S'agissant d'une parcelle de très grande superficie, et non aménagée (uniquement viabilisée), la valeur d'un terrain à lotir correspond, par usage, au maximum de la moitié d'un TAB « classique ». De ce fait, la valeur 1 est la + cohérente en termes de prix, bien que par sa superficie puisse être assimilée à un terrain à bâtir d'activité « classique ». Les valeurs 3/4 sont également à relativiser, étant basses compte tenu de leur superficie inconstructible.

Considérant la taille importante de la parcelle à évaluer d'une part, considérant qu'il s'agit d'une valeur minimale d'autre part, valeur que le consultant, comme précisé au point 9, est libre de dépasser en cédant le bien à un prix supérieur sans contrainte, et sans nouvel avis des domaines, **la valeur du bien est arbitrée à 12 €/m², soit une valeur vénale totale de 1 044 708 €.**

Cession du terrain en l'état actuel :

La moyenne des valeurs comprises entre 3 €/m² et 15 €/m², s'élève à 6 €/m². La valeur haute (8) est à nuancer en raison de sa localisation à BERNAY et une acquisition ayant été réalisée entre 2 collectivités. Toutefois, il ne peut être arbitré une valeur basse de 3-4 €/m², la zone d'activités de BOSGOUET étant très bien localisée : accès direct à l'autoroute et sur un axe PARIS/ROUEN/LE HAVRE.

De plus, la très grande superficie de cet ensemble foncier participe d'une valeur.

Il est donc arbitré une valeur intermédiaire de 6 €/m², soit une valeur vénale totale de 522 354 €.

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 :

- **1 000 000 € (arrondie) en cas de cession du terrain viabilisé/aménagé, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 900 000 € (arrondie) ;**
- **520 000 € (arrondie), en cas de cession du terrain en l'état actuel, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 470 000 € (arrondie).**

Elles sont exprimées hors taxe et hors droits.

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 24 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.

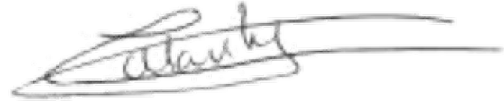
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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, le 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
L'adjoint du pôle Etat



Cyrille MARTY