



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 04/10/2022

Reçu en préfecture le 04/10/2022

Affiché le

ID : 027-200066405-20220926-CC_DD_122_2022-DE



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 22/06/2022

Le Directeur régional

à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Aziz GHORRAF

téléphone : 02 32 18 93 46

courriel : aziz.ghorraf@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : **9123826**

Réf. OSE : **2022-27638-49099**

MONSIEUR LE PRÉSIDENT

CC ROUMOIS SEINE

666, RUE ADOLPHE COQUELIN

27310 BOURG-ARCHARD

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Lots de terrains à bâtir d'activités -

Adresse du bien : Zone d'activités du Thuit-Anger – Le Thuit-L'Oison

Valeur vénale : 66 000 € HT pour le lot 2
46 000 € HT pour le lot 4
38 000 € HT pour le lot 5

1 – SERVICE CONSULTANT

Service : Développement économique,
affaire suivie par Patrice MOUEZA.

2 – DATE

de consultation : 21/06/2022
de réception : 21/06/2022
de visite : Absence de visite
de dossier en état : 21/06/2022

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

Cession de trois lots de terrains à bâtir à vocation d'activités.

4 – DESCRIPTION DU BIEN



Références cadastrales : ZA 122 – ZA 124 et ZA 131.

Trois lots de terrains à bâtir issus des parcelles référencées supra.

Lot 2 : d'une contenance de 2 890 m² ;

Lot 4 : d'une contenance de 2 014 m² ;

Lot 5 : d'une contenance de 1 660 m².

Ces terrains sont plats, de forme régulière et destinés à recevoir des constructions affectées aux activités de type artisanal, commercial, de bureaux, services et aux équipements publics et collectifs.

Terrains situés au sein de la zone d'activités du Thuit-Anger, commune déléguée de la ville nouvelle du Thuit-L'Oison, lieu-dit « Le Camp Perrier ».

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la communauté de commune de Roumois Seine.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Terrain situé en zone AUZa du PLU communal correspondant à une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La méthode employée est la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

L'étude de marché a porté sur les cessions de terrains à bâtir à vocation d'activités sur le territoire de la CC de Roumois Seine. Une synthèse de cette étude est reproduite dans le tableau infra.

Commune	Parcelle	Date de vente	Surface	Prix HT	Prix HT au m ²
LE THUIT-L'OISON	(636) ZA 117	13/04/17	2 419	48 380	20
LE THUIT-L'OISON	(636) ZA 111	07/07/17	2 654	53 080	20
LE THUIT-L'OISON	(636) ZA 118	12/09/18	2 009	40 180	20
LE THUIT-L'OISON	(636) ZA 114	05/06/19	1 925	38 500	20
GRAND-BOURGTHEROULDE	ZD 100	17/01/17	2 000	45 000	23
GRAND-BOURGTHEROULDE	ZC 356/367	23/02/18	2 141	64 230	30
GRAND-BOURGTHEROULDE	ZC 364	10/12/21	995	40 000	40
HONGUEMARE-GUENOUVILLE	YD 98/102/105/112	07/04/17	3 816	106 848	28
BOSGOUET	YC 204	05/10/17	1 096	32 880	30
BOSGOUET	YC 201/205	28/02/20	4 759	109 457	23
BOSROUMOIS	ZE 62/74/76/	16/02/18	2 337	60 000	26
SAINT-OUEN-DE-THOUBERVILLE	D 435/436/	16/03/18	2 426	80 000	33
SAINT-OUEN-DE-THOUBERVILLE	ZA 176/180/188	10/02/21	3 543	88 575	25
SAINT-OUEN-DE-THOUBERVILLE	ZA 145	25/09/17	1 849	46 225	25
BOUQUETOT	ZE 382/391/	30/06/17	3 105	85 000	27
				MOYENNE	26
				MEDIANE	25

Il est noté que Roumois Seine a cédé au moins 4 lots de terrains à bâtir dans la même zone d'activités que les terrains considérés entre 2017 et 2019, au prix de 20 € HT / m². Ces termes de comparaison figurent dans la borne basse de notre étude et se situent à un niveau inférieur à la moyenne observée. Certes, ils sont plus éloignés des grands axes que la plupart des autres termes de comparaison. Mais en cela, la zone d'activités du Thuit-Anger est très similaire aux zones d'activités de Bosroumois et du Grand-Bourgtheroulde dans lesquelles les terrains se sont vendus entre 23 € / m² et 40 € / m².

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Sans objet.

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé de relever le prix du m² habituellement pratiqué dans la zone d'activités du Thuit-Anger en le portant à 23 € HT / m². Par suite, les lots 2, 4, et 5 sont estimés comme dans le tableau ci-dessous, avec une marge d'appréciation de 10 %.

Désignation du lot	Surface	Prix / m ²	Valeur du lot arrondie
Lot 2	2 890	23	66 000
Lot 4	2 014	23	46 000
Lot 5	1 660	23	38 000

Il est rappelé que les établissements publics de coopération intercommunale peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur sous réserve des dispositions de l'article L.5211-37 du CGCT qui dispose que la délibération est prise au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de cet avis est fixée à 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.

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.

Pour le Directeur régional des Finances publiques par intérim,
et par délégation,



Aziz GHORRAF

Inspecteur des Finances Publiques