



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

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Anne-Françoise PONS

téléphone : 02 32 18 93 87  
courriel : anne-francoise.pons@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 6065217  
Réf Lido : 2021-27638-73347

**Le 08 Décembre 2021**

**La Directrice Régionale des  
Finances publiques**

Communautés de communes  
**ROUMOIS SEINE**  
666 Rue Coquelin  
27310 BOURG ACHARD

**RAPPORT D'ÉVALUATION  
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Désignation du bien :* **TAB**

*Adresse du bien :* **ZA de THUIT ANGER (27370) LE THUIT DE L'OISON**

*Valeur vénale :* **250 680 €**

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

**1 – SERVICE CONSULTANT**

Service : CC Roumois Seine  
Affaire suivie par Vincent TONDEUR

**2 – DATE**

de consultation : 1<sup>er</sup> Octobre 2021  
de réception : 1<sup>er</sup> Octobre 2021  
de visite : Sans  
de dossier en état : 10 Novembre 2021

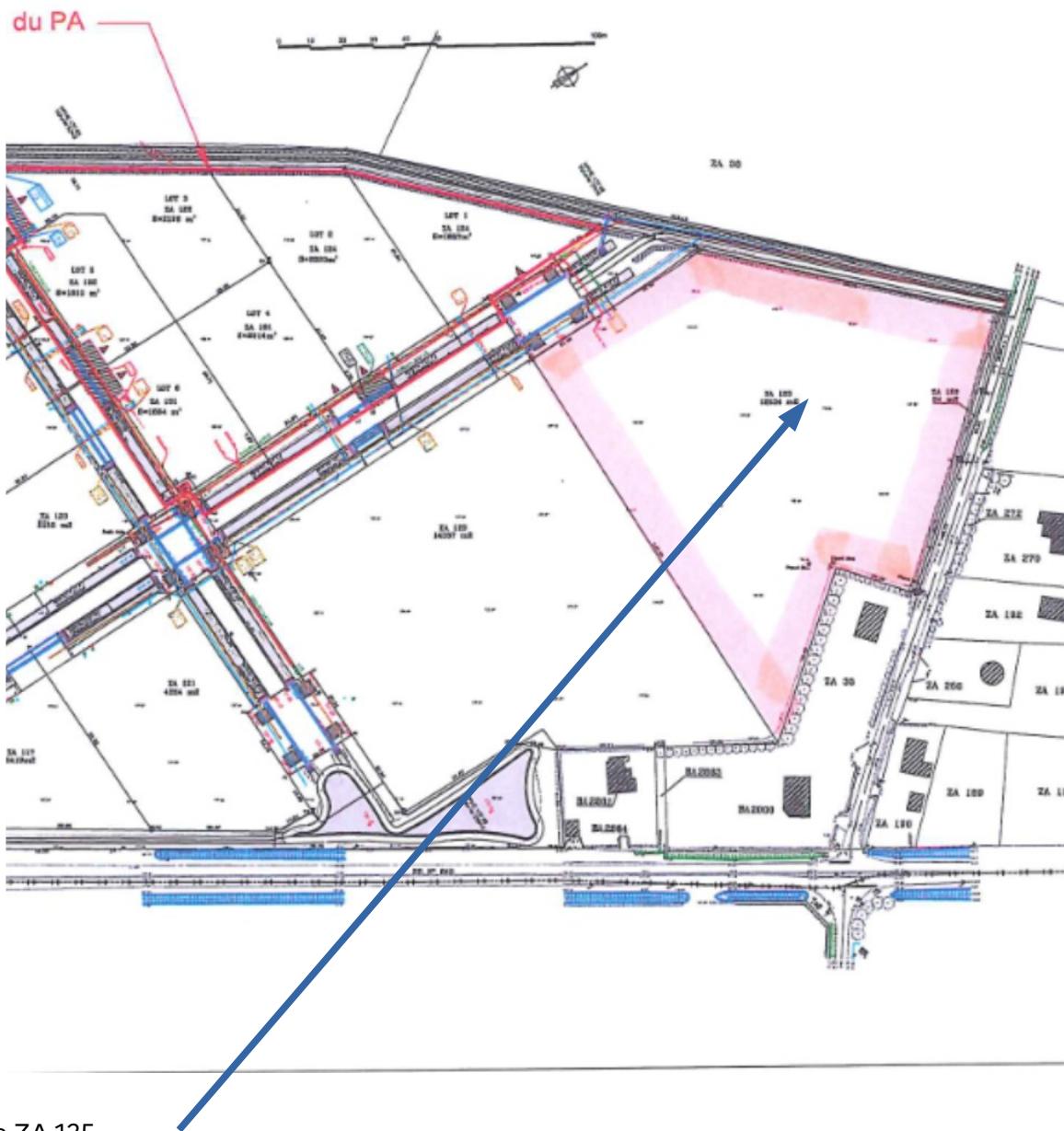
**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Cession de la parcelle cadastrée ZA 125 sise dans le village d'artisans de THUIT ANGER Avenue du Camp Perrier.

Cession d'un TAB dans le cadre de l'aménagement du village d'artisans afin de permettre le développement et l'installation d'activités artisanales sur le territoire de la commune.

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Il s'agit de la parcelle cadastrée ZA 125 contenance 12 534 m<sup>2</sup>



Parcelle ZA 125

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire : CC ROUMOIS SEINE

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Zone AUz au PLU en vigueur sur la commune , approuvé le 09/11/2011  
Il s'agit de la zone d'activités intercommunale.

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Néant

## 8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur 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

<i>Année de mutation</i>	<i>Désignation</i>	<i>Adresse</i>	<i>Référence cadastrale</i>	<i>Prix ou valeur</i>	<i>Surface</i>	<i>prix/m<sup>2</sup></i>
10/12/16	TAB	<i>Le Boharel AMFREVILLE ST AMAND (27)</i>	ZA 382	66 000 €	3 528 m <sup>2</sup>	18,71 €
28/06/17	TAB	<i>La Capelle Bosc Roger BOSROUMOIS (27)</i>	D 354 et 352	100 000 €	3 680 m <sup>2</sup>	27,17 €
09/12/16	TAB	<i>La Commanderie ST COLOMBE LA COMMANDERIE (27)</i>	C 795	57 000 €	3 572 m <sup>2</sup>	15,96 €
15/06/16	TAB	<i>Le Colombier ST OPPORTUNE DU BOSC (27)</i>	AC 717	60 000 €	3 935 m <sup>2</sup>	15,25 €
25/02/16	TAB	<i>Le Mesnil ANDE (27)</i>	B 1239, 1441 et 1465	75 000 €	3 534 m <sup>2</sup>	21,22€

## 10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Négociations entreprises à hauteur de 20 €/m<sup>2</sup>HT

### 11-Estimations antérieures

NEANT

Evaluation de la parcelle contigüe ZA 124 (lot 2) en date du 03 Décembre 2021 sous le n° 2021-27638-83172 (valeur 20 €/m<sup>2</sup>)

## 11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

En fonction des termes de comparaison sélectionnés , la moyenne des cessions ressort à 19,66 €

S'agissant d'un grand parcellaire, les prix de cession sont sensiblement inférieurs.

En conséquence, le projet de négociation à hauteur de 20 € HT du m<sup>2</sup> n'appelle aucune observation particulière de la part du service.

Soit pour une superficie totale de 12 534 m<sup>2</sup>, une valeur globale de 250 680 €

## 12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de cet avis est fixée à 12 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 LA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES ET PAR DÉLÉGATION,

*ANNE-FRANÇOISE PONS*

*INSPECTRICE DES FINANCES PUBLIQUES*