Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-01-27-09-23-DE
7302 - SD
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

Pôle d'évaluation domaniale de Rouen

21 Quai Jean Moulin
76 037 ROUEN

Courriel : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Mireille TOULZE
Courriel : mireille.toulze@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02.32.18.93.93 / 06.18.09.50.99

Réf DS: 10655358
Réf OSE : 2022-27022-87038

Le 24/11/2022

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

à

Monsieur le Directeur
SNCF
9 rue Jean-Philippe Rameau
93 200 SAINT-DENIS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :	Emprise sur parcelle non bâtie
Adresse du bien :	Avenue Pierre et Marie CURIE– LE VAL D'HAZEY
Valeur :	40 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-04-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Isabelle LELEU chargée de valorisation foncière

2 - DATES

de consultation :	22/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/11/2022

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 à la commune.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune du VAL D'HAZEY est une commune de plus de 5 000 habitants, située à proximité immédiate de la commune de Gaillon, dotée d'une large ouverture sur la Seine.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-04-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

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

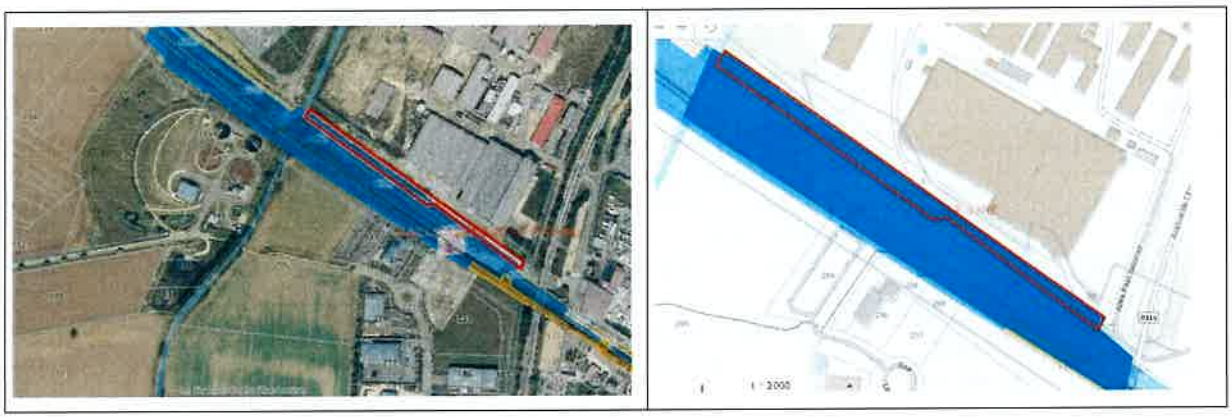
Située en zone d'activités économiques, l'emprise étudiée ne débouche pas directement sur la Seine. Elle a accès à une voie revêtue à l'est.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE VAL D'HAZEY	AK 4p	Le fossé Pileux	3 300 m²	Terrain non bâti
		TOTAL	3 300 m²	Terrain non bâti

4.4. Descriptif



Sur la commune de LE VAL D'HAZEY, une emprise d'environ 3 300 m² doit être détachée de la parcelle cadastrée AK 4 (16 993 m²). Cette emprise est à l'état de terrain non bâti.

4.5. Surfaces du bâti

Parcelle non bâtie

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la SNCF réseau, propriété ancienne et sans rapport avec la valeur.

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UZ du PLUI valant SCOT. Zone urbaine à dominante d'activité économique (industrie autorisée).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-04-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

A proximité des réseaux.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet, cession amiable.

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

Méthode par comparaison : méthode 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Biens bâtis : maison – appartement – entrepôt... - valeur vénale								
N	date mutation	commune	cadastre	surface terrain / SU	urba-nisme	Prix €	Prix/m²	Observations
1	21/12/2017	ST AUBIN SUR GAILLON	ZD 295-300-502	6 350 m²	UZ	82 550 €	13 €	TAB activité
2	21/12/2017	ST AUBIN SUR GAILLON	ZD 327	5 404 m²	UZ	70 252 €	13 €	TAB activité
3	22/02/2018	ST AUBIN SUR GAILLON	ZD 570	2 050 m²	UZ	26 650 €	13 €	TAB activité
4	17/05/2018	ST AUBIN SUR GAILLON	ZD 337-503	6 500 m²	UZ	84 500 €	13 €	TAB activité
5	13/12/2018	COURCELLES SUR SEINE	A 575	2 347 m²	UZ	42 246 €	18 €	TAB activité
6	25/11/2020	COURCELLES SUR SEINE	-	2 261 m²	UZ	28 250 €	12,5 €	TAB activité
7	23/09/2021	LE VAL D'HAZEY	AK 212	10 000 m²	UZ	180 000 €	18 €	TAB activité
8	DIA	COURCELLES SUR SEINE	-	2 500 m²	UZ	45 000 €	18 €	TAB activité
9	Négociation en cours	COURCELLES SUR SEINE	-	7 687 m²	UZ	96 000 €	12,5 €	TAB activité
						moyenne	14 €	
						médiane	13 €	

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

Eléments de plus-value : parcelle située en secteur constructible, dotée d'un débouché sur voie revêtue

Eléments de moins-value : parcelle étroite ne pouvant être cédée que pour extension de l'unité foncière ou pour réalisation de voies de circulation.

On observe que dans ce secteur les cessions de terrains constructibles pour du bâti professionnel se font à des prix compris entre 12,5 € le m² et 18 € le m².

Le prix moyen est de 14,5 € et le prix médian de 13 € le m².

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-04-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

Compte tenu des éléments de moins-value il sera arbitré la valeur basse de 12 € le m². La valeur de cette emprise de 3 300 m² est donc estimée à 39 600 €, valeur arrondie à 40 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

[Cession / acquisition]

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 **40 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 36 000 € (arrondie).

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.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

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.

**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.*

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.

11 - OBSERVATIONS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-04-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

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 et par délégation,

Mireille TOULZE
Inspecteur des Finances Publiques

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.