RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-05-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLAS

7302 - SD

FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**

**Direction régionale des Finances Publiques de Seine-Maritime**

Pôle d'évaluation domaniale de ROUEN

21, quai Jean Moulin
76037 Rouen Cedex

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: 13221585
Réf OSE : 2023-27022-52209

Le 21/07/2023

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

à
Monsieur le Maire
Mairie du Val d'Hazey
Place du Souvenir Français
27 600 LE VAL D'HAZEY

# 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*

| | |
|---|---|
| *Nature du bien :* | Espaces naturels |
| *Adresse du bien :* | LE PARC DE GAILLON - LE VAL D'HAZEY |
| *Valeur :* | 180 000 € , 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
027-200059657-20230927-05-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M Nicolas WIERCZYNSKI, Directeur Général des Services de la mairie

## 2 - DATES

| | |
|---|---|
| de consultation : | 03/07/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 03/07/2023 |

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

### 3.1. Nature de l'opération

| | |
|---|---|
| Cession : | ☒ |
| Acquisition : | amiable ☐<br>par voie de préemption ☐<br>par voie d'expropriation ☐ |

### 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 l'euro symbolique, à l'agglomération Seine-Eure, de forêts et jardins autour du château de Gaillon dans le cadre du projet de réhabilitation du château de Gaillon. »

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune du VAL D'HAZEY se situe dans le département de l'Eure, sur la rive gauche de la Seine, entre VERNON et l'agglomération rouennaise. Elle compte plus de 5 000 habitants. Elle est distante de 17 km de VERNON, 30 km d'EVREUX et 40 km de ROUEN.

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-05-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

Les parcelles forment deux tènements de plusieurs hectares.

La parcelle AB 142 a accès à une voie revêtue (résidence Le Clos Normand) et le tènement formé des parcelles A 1463 et AC 1 à 4 a accès à une voie revêtue : la rue de la porte au chien qui est située à l'ouest de la parcelle A 1463. Les réseaux sont assez voire très éloignés de la plus grande partie des surfaces à estimer.

### 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 | A 1463 | Le parc de Gaillon | 90 900 m² | Forêt |
| LE VAL D'HAZEY | AB 142 | Le jardin de bas | 65 883 m² | Jardins-cultures |
| LE VAL D'HAZEY | AC 1 | Les mariages | 1 310 m² | Forêt |
| LE VAL D'HAZEY | AC 2 | Les mariages | 2 260 m² | Forêt |
| LE VAL D'HAZEY | AC 3 | Le montier | 1 879 m² | Forêt |
| LE VAL D'HAZEY | AC 4 | Le montier | 18 545 m² | Forêt |
| | | TOTAL | 180 777 m² | |

### 4.4. Descriptif

Sur la commune du VAL D'HAZEY, les parcelles visées par la demande forment deux unités foncières distinctes : l'une formée des parcelles A 1463 et AC 1 à AC 4 (114 894 m²) et l'autre formée par la seule parcelle AB 142 (65 883 m²). Cette dernière est située en contrebas du Château de GAILLON. La surface cumulée à céder est de 180 777 m² soit plus de 18 hectares.

Le tènement formé des parcelles A 1463 et AC 1 à 4 est à l'état de bois, la parcelle AB 142 est à l'état de jardins/culture ou de terres non exploitées.

### 4.5. Surfaces du bâti

Parcelles non bâties.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la commune du VAL D'HAZEY , propriété ancienne et sans rapport avec la valeur.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre selon mentions du consultant.

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

PLUI valant SCOT de l'agglomération Eure Madrie Seine intégrée à la Communauté d'agglomération Seine Eure, approuvé le 19/12/2019.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-05-27-09-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

| Commune | Parcelle | Zonage |
|---|---|---|
| LE VAL D'HAZEY | A 1463 | Np, espace boisé classé |
| LE VAL D'HAZEY | AB 142 | Np |
| LE VAL D'HAZEY | AC 1 | N, espace boisé classé |
| LE VAL D'HAZEY | AC 2 | N, espace boisé classé |
| LE VAL D'HAZEY | AC 3 | N, espace boisé classé |
| LE VAL D'HAZEY | AC 4 | N, espace boisé classé |

Commune couverte par le PLUI valant SCOT de l'agglomération Seine Eure.

La zone Np est une zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet, cession amiable.

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

La valeur vénale sera ici déterminée par 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### *8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

La première étude de marché a porté sur le prix des parcelles ou unités foncières de plus de 5 000 m², situées en zone naturelle notamment lorsqu'elles sont situées à proximité de bâti d'habitation ou au sein de la partie urbanisée des communes de GAILLON ou du VAL D'HAZEY.

Les prix au m² varient de 0,64 € à 1,72 € avec un prix moyen de 1 € le m² et un prix médian de 0,75 € le m².

| DATE | RÉFÉRENCES CADASTRALES | PRIX EN € | SURFACE EN M² | PRIX AU M² | PRÉCISIONS |
|---|---|---|---|---|---|
| 22/03/2019 | GAILLON (AW 120) | 6 500 € | 9 523 m² | 0,68 € | Parcelle en zone agricole protégée, le vendeur et l'acheteur ne sont pas des exploitants |
| 20/09/2017 | GAILLON (AT 85) | 10 000 € | 5 823 m² | 1,72 € | Parcelle en zone N-Natura 2000. |
| 28/05/2015 | GAILLON (AN 32-33-35-48) | 4 600 € | 7 148 m² | 0,64 € | Parcelles de terre en zone naturelle, configuration en devers, située en bordure d'habitations (zone UB) |
| 01/07/2019 | LE VAL D'HAZEY (AM 21) | 7 700 € | 10 224 m² | 0,75 € | Vaste parcelle en zone N, enclavée, en coeur de ville |
| 22/01/2016 | SAINT AUBIN SUR GAILLON (ZE 5) | 11 100 € | 14 130 m² | 1,27 € | Parcelle en zone N avec accès voie |

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-05-27-09-23-DE
Acte rendu exécutoire
Réception notifiée : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

La deuxième étude de marché a porté sur le prix des parcelles à l'état de jardins ou de jardins familiaux. L'échelon géographique et temporel de l'étude est fortement élargi compte tenu de la relative rareté de ce type de transaction. Les prix au m² varient de 3 € le m² à 8 € le m² avec un prix moyen de 5 € le m² et un prix médian de 3,8 € le m².

| DATE | RÉFÉRENCES CADASTRALES | PRIX | SURFACE | PRIX AU M² | PRÉCISIONS |
|---|---|---|---|---|---|
| 12/12/2019 | LES ANDELYS (AM 265) | 4 000 € | 1 042 m² | 3,84 € | Jardin potager en zone N du PLU |
| 20/12/2018 | GISORS (AD div) | 154 208 € | 19 276 m² | 8 € | Zone naturelle en coeur de ville, accès multiples à des voies revêtues et à proximité immédiate des réseaux ; la ville achète à des particuliers |
| 01/03/2018 | VERNEUIL (B 95) | 1 290 € | 430 m² | 3 € | Zone N jardins |
| 28/07/2017 | CHAUVINCOURT PROVEMONT (D 38 – D 242) | 100 000 € | 14 153 m² | 7,10 € | Achat par la commune d'un vaste terrain en zone N en coeur de la ville. |
| 09/07/2016 | VERNEUIL (B-133) | 2 565 € | 855 m² | 3 € | Zone N jardins |
| 26/05/2014 | MONTIVILLIERS<br>AV 345<br>AV 346<br>AV 347<br>AV 348 | 19 000 €<br>4750 €<br>4750 €<br>4750 €<br>4750 € | 2 909 m²<br>699 m²<br>601 m²<br>1 008 m²<br>601 m² | 6,53 €<br>6,8 €<br>7,9 €<br>4,7 €<br>7,9 € | Un vendeur et quatre acheteurs de jardins potagers, secteur non constructible. |
| 31/10/2014 | SAINT PIERRE LES ELBEUFS (AN 3) | 5 000 € | 1 371 m² | 3,65 € | Achats par un particulier, parcelle à usage de jardins équivalents à des jardins familiaux |

La 3ème étude de marché a porté sur les cessions de vastes domaines boisés (plus de 10 hectares) dans un rayon de 40 km. Le prix au m² varie de 0,54 € à 1,2 €. Le prix moyen 0,86 € et le prix médian 0,83 €/m²

| Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m² |
|---|---|---|---|---|---|
| LES ANDELYS | LES ANCIENNES COUTUMES | 20/12/2018 | 571 630 | 500 000,00 € | 0,87 € |
| LES BAUX STE CROIX | DISTRICT DES VENTES | 08/01/2019 | 316 000 | 261 000,00 € | 0,83 € |
| GLISOLLES | LA ROCHETTE | 29/09/2018 | 129 127 | 70 000,00 € | 0,54 € |
| LA HARENGERE | LE BOIS GAMARD | 24/04/2020 | 104 710 | 120 000,00 € | 1,15 € |
| VEXIN-SUR-EPTE | BOIS DE SAINT REMY | 19/11/2019 | 119 484 | 75 000,00 € | 0,63 € |
| VEXIN-SUR-EPTE | LE VAL LAMBERT - CAHAIGNES | 22/12/2018 | 164 793 | 135 000,00 € | 0,82 € |
| SAINT-JACQUES-SUR-DARNETAL | LA FORET | 15/07/2021 | 754 348 | 904 000,00 € | 1,20 € |

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

Le projet a une portée globale d'intérêt général et porte sur plus de 18 hectares. Une vente en deux lots distincts aurait entraîné une valorisation d'au moins une partie de la parcelle AB 142 à une valeur proche de celle des jardins familiaux.

<u>Éléments de plus-value :</u>
- les unités foncières ne sont pas enclavées

<u>Éléments de moins-value :</u>
- superficie acquise (plus de 18 hectares)
- contraintes liées au classement de la parcelle AB 142 (la plus proche des réseaux)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-05-27-09-23-DE
Acte publié le certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

Considérant les éléments de moins-value (notamment la superficie totale acquise et les contraintes d'urbanisme) il est proposé de retenir la valeur unitaire de 1 € le m² qui est la valeur moyenne des terrains en zone naturelle.

Ces parcelles d'une surface cumulée de 180 777 m², ont une valeur estimée de 180 777 €, valeur arrondie à 180 000 €.

## 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 180 000 **€.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 162 000 €.]

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 ou acquérir à un prix plus bas 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.

**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

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200059657-20230927-05-27-09-23-DE
Acte rendu exécutoire
après dépôt en préfecture : 28/09/2023
Affichage : 28/09/2023
Le maire, Philippe COLLAS

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,

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.*