



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-287600027-20231127-2023-DE-110-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2023

FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 13/11/2023

**Direction régionale des Finances publiques de la Seine-Maritime**

Pôle d'évaluation domaniale

38, cours Clémenceau – CS 81002  
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)

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Aziz GHORRAF

téléphone : 02 32 18 93 46

courriel : [aziz.ghorraf@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:aziz.ghorraf@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 14605746

Réf. OSE : 2023-76377-79907

à  
Monsieur le Directeur général des services  
CDG 76  
40 ALLÉE DE LA RONCE  
76230 ISNEAUVILLE

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE**

*Nature du bien :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

Plaine de la Ronce – ISNEAUVILLE

*Valeur :*

351 560 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Service : DGS;  
affaire suivie par Samia RASUL.

## 2 - DATE

de consultation : 16/10/2023

de dossier en état : 16/10/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition.

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Le Centre de Gestion de la Seine-Maritime (CDG 76) souhaite faire l'acquisition d'un terrain à bâtir d'activités en vue d'y construire un immeuble de bureaux. Le prix d'acquisition envisagé s'établit à 351 560 € HT, soit un prix TTC de 421 872 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le terrain à estimer est situé dans la ZAC de la Plaine de la Ronce, une grande zone d'activités s'étendant sur les communes d'ISNEAUVILLE, de BOIS-GUILLAUME, de FONTAINE-SOUS-PREAUX et de SAINT-MARTIN-DU-VIVIER. Celle-ci a été aménagée le long de la route de NEUFCHÂTEL, l'un des principaux axes du nord de l'agglomération rouennaise, et de l'autoroute A28. Cette dernière permet de rejoindre le centre-ville de ROUEN en une dizaine de minutes par la route, tandis que la ligne F1 du réseau Astuce de la Métropole propose des liaisons d'ISNEAUVILLE au Parc des Expositions en passant par ROUEN avec une fréquence d'un bus toutes les 12 minutes en heures de pointes.

### 4.2. Description – référence cadastrale



La parcelle achetée par le Centre de Gestion sera identifiée au Cadastre sous la référence suivante :

- parcelle C 1148 pour une contenance de 1 838 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle sera issue des parcelles C 1123 et C 1129.

Le terrain est plat et de forme irrégulière. Il aura un accès direct à la rue François JACOB, et un autre accès indirect à la route de NEUFCHÂTEL dans la mesure où le CDG est déjà propriétaire de la parcelle voisine qui bénéficie de cet accès.

Surface de plancher autorisée : 1 880 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le terrain appartient actuellement à Rouen Normandie Aménagement (RNA), l'aménageur de la Métropole Rouen Normandie.

### 5.2. Conditions d'occupation / Livraison

Le terrain est libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

La parcelle est située en zone URX1 du PLU intercommunal correspondant à une zone de projet à dominante d'activités économiques spécifique à la ZAC de la Plaine de la Ronce.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le terrain sera estimé selon 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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

L'étude de marché est réalisée en référence aux cessions de terrains à bâtir à vocation d'activités économiques dans le secteur de la Plaine de la Ronce. Une sélection de références est reproduite dans le tableau infra.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	SPD autorisées	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup> SDP	Zone PLUI
C/1099 – 1131 – 1134	ISNEAUVILLE	PLAINE DU MOULIN	30/03/22	2 642	1 068	199 529	76	187	ZAC de la Plaine de la Ronce (Phase2) – zone URX1
C/1137 – 1139	ISNEAUVILLE	PLAINE DU MOULIN	09/12/20	4 080	1 603	299 761	73	187	ZAC de la Plaine de la Ronce (Phase 2) – zone URX1
AA/100 – 101	ISNEAUVILLE	PLAINE DU MOULIN	23/07/18	8 377	3 368	460 735	55	137	ZAC de la Plaine de la Ronce (Phase 1) – zone URX1
ZB/106 – 107 – 114 – 116	ISNEAUVILLE	PLAINE DU MONT PERREUX	08/10/21	12 548	4 900	1 000 000	80	204	ZAC de la Plaine de la Ronce (Phase2) – zone URX1
ZB/110 ZA/9	ISNEAUVILLE FONTAINE-SOUS-PREAUX	PLAINE DU MONT PERREUX	10/11/21	6 946	4 040	503 168	72	125	ZAC de la Plaine de la Ronce (Phase2) – zone URX1
ZA/45	ST-MARTIN-DU-VIVIER	PLAINE DE LA RONCE	10/12/19	6 443	2 900	524 900	81	181	ZAC de la Plaine de la Ronce (Phase2) – zone URX1
ZA/71	ST-MARTIN-DU-VIVIER	PLAINE DE LA RONCE	01/03/19	2 753	1 119	202 539	74	181	ZAC de la Plaine de la Ronce (Phase2) – zone URX1
ZA/72	ST-MARTIN-DU-VIVIER	PLAINE DE LA RONCE	01/03/19	3 089	1 704	306 720	99	180	ZAC de la Plaine de la Ronce (Phase2) – zone URX1

Toutes les références supra ont été commercialisées par RNA ces dernières années. Les TAB de la phase 2 de la ZAC se sont vendus entre 180 € / m<sup>2</sup> de SDP autorisée à 204 € / m<sup>2</sup> de SDP.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le prix proposé par RNA au CDG 76 s'établit à 351 560 € HT, soit un ratio de 187 € HT / m<sup>2</sup> de droits à construire, tout à fait conforme aux ventes récentes de terrains similaires dans la même zone. Par conséquent, la valeur vénale sera calculée sur cette base.

## 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 351 560 € HT, soit 421 872 € TTC.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur maximale d'achat sans justification particulière à 369 138 € HT (442 965 € TTC)..

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge de l'acquéreur.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

## 11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur régional des Finances Publiques  
et par délégation,



Christian FABRE

Inspecteur divisionnaire des Finances Publiques