



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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 14/06/2022

Le Directeur Régional

des Finances Publiques

à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme GUINEL

téléphone : 02 32 18 93 55

courriel : jerome.guinel@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8778896

Réf OSE : 2022-76045-38079

SM DU BASSIN VERSANT DE
L'AUSTREBERTHE ET DU SAFFIMBEC

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terres agricoles
Adresse du bien : Hameau de la Hongrie, 76 760 AUZOUVILLE-L'ESNEVAL
Bois etennemare, 76 570 LIMESY
Valeur vénale : 12 000 €/ha ± 20 %

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

1 – SERVICE CONSULTANT

Service : SM DU BASSIN VERSANT DE L'AUSTREBERTHE ET DU SAFFIMBEC (SMBVAS).
Affaire suivie par Solène GAZAIGNES, Hydraulicienne.

2 – DATE

de consultation : 13/05/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :
le cas échéant, de visite de l'immeuble :
du dossier complet : 10/06/2022

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

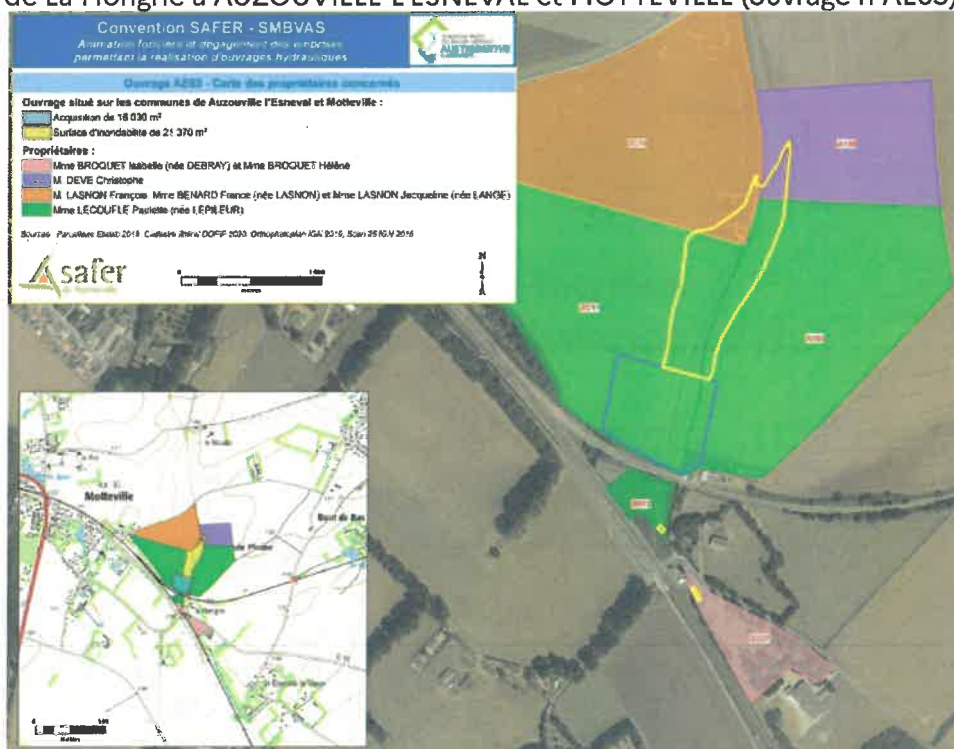
Enquête d'utilité publique pour la création de deux ouvrages hydrauliques : - AE03 sur les communes de Motteville et Auzouville-l'Esneval - L08 sur la commune de Limésy.

Dans le cadre de ses compétences de prévention des inondations et lutte contre l'érosion, le SMBVAS a prévu la création d'ouvrages de régulation dynamique des ruissellements sur le sous-bassin versant du Saffimbec (étude hydraulique du sous bassin versant par Safege 2011). Ces ouvrages ont pour objectif de réduire le flux d'eau et de limons arrivant dans les zones habitées, les bétoures (secteur du BAC Grenelle de Limésy) et les milieux aquatiques notamment le Saffimbec. Sur les 4 ouvrages prévus à terme, deux ouvrages ont été réalisés et achevés en mai 2022 sur les communes de Mesnil-Panneville et Motteville. Les 2 autres ouvrages situés sur les communes Auzouville-l'Esneval/Motteville et Limésy sont concernés par la présente estimation et sont en cours de négociation foncière, certaines parcelles font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

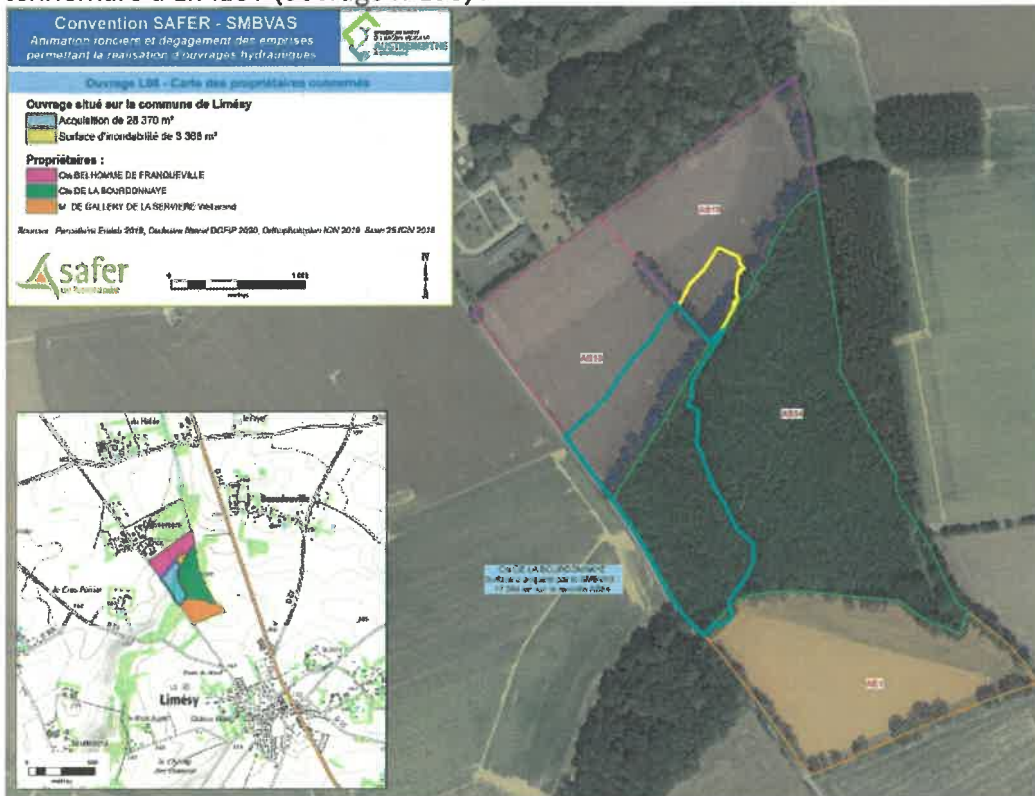
Terres agricoles sur 3 communes, réparties en 2 dossiers pour la création de 2 ouvrages.

1/Au Hameau de La Hongrie à AUZOUVILLE-L'ESNEVAL et MOTTEVILLE (ouvrage n°AE03) :



Commune	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	surfaces	Identité des propriétaires du bien	Situation locale du bien
Auzouville l'Esneval	Hameau La Hongrie	A 185	8 ha 17 a 92 ca dont 1562 m ² en DUP et 5556 m ² par SUP concerné par le projet	Mme LECOUFLE Paulette (née LÉPILÉUR)	EARL DE LA HONGRIE
Auzouville l'Esneval	Hameau La Hongrie	A 186	3 ha 60 a 80 ca dont 1499 m ² en SUP concerné par le projet	M. DEVE Christophe	DEVE Christophe
Motteville	Hameau La Hongrie	B 872	40 a 86 ca dont 40 m ² en SUP concerné par le projet	Mme LECOUFLE Paulette (née LÉPILÉUR)	EARL DE LA HONGRIE
Motteville	Hameau La Hongrie	ZC 11	9 ha 30 a 72 ca dont 14468 m ² en DUP et 11704 m ² par SUP concerné par le projet	Mme LECOUFLE Paulette (née LÉPILÉUR)	EARL DE LA HONGRIE

2/Au Bois etennemare à LIMESY (ouvrage n°L08) :



Commune	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	surfaces	Identité des propriétaires du bien	Situation locative du bien
Limesy	Bois d'Etennemare, RD 88	AB 54	7 ha 41 a 59 ca dont 17364 m ² en DUP concerné par le projet	Mme BOYER DE LA GIRODAY Michaele (née DE LA BOURDONNAYE), M. DE LA BOURDONNAYE Tanguy, Mme COURCOUX Emmanuelle (née DE LA BOURDONNAYE), Mme LE GUILLOU DE GOEDEFROY Anne (née DE LA BOURDONNAYE), Mme DODART Aude (née DE LA BOURDONNAYE)	Sans objet
Limesy	Bois d'Etennemare, RD 88	AB18	Environ 10 000 m ² en DUP concerné par le projet	non renseigné	Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zones agricoles.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

1/Dans un rayon de 3 Km autour du Hameau de La Hongrie à AUZOUVILLE-L'ESNEVAL et MOTTEVILLE :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien
45//B/99//	AUZOUVILLE-L ESNEVAL	SAINT ETIENNE	20/02/2019	46362	30 000	0,65	Pré
456//ZH/27//	MOTTEVILLE	AU MIDI DU HAMEAU DE HONGRIE	15/06/2021	25957	12 979	0,5	Sol
45//A/564//	AUZOUVILLE-L ESNEVAL	AUZOUVILLE	27/07/2019	9583	8 500	0,89	Pré
456//ZB/15//	MOTTEVILLE	FERME DU BOIS GUILBERT	03/11/2020	3015	3 000	1	Pré
						moyenne	0,76
						médiane	0,77

2/Dans un rayon de 3 Km autour du Bois etennemare à LIMESY :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien
45//B/99//	AUZOUVILLE-L ESNEVAL	SAINT ETIENNE	20/02/2019	46362	30 000	0,65	Pré
227//ZD/30//	ECTOT-L AUBER	ECTOT	11/02/2021	16137	14 069	0,87	Pré
234//AC/67//	EMANVILLE	HAMEAU DES EPLUQUES	27/09/2019	2950	3 000	1,02	Pré
385//AK/224//	LIMESY	SOUS BRUNVILLE	22/02/2019	17675	17 000	0,96	Taillis
						moyenne	0,875
						médiane	0.915

Selon la chambre d'agriculteur du Calvados (service juridique-aout 2020) le prix des terres agricoles en Seine Maritime était en 2019 de :

euros courants / hectare

NORMANDIE	2017	2018	2019	Evolution 2019/2018	Minima	Maxima
SEINE-MARITIME	10140	10180	10030	-1%		
PAYS DE CAUX	12 160	11 840	12 080	2%	5 250	19 140
PETIT CAUX - ENTRE BRAY ET PICARDIE -	8 340	8 160	6 960	-15%	3 900	16 240
ENTRE CAUX ET VEXIN	9 780	10 400	9 970	-4%	4 120	17 710
PAYS DE BRAY	7 560	8 320	8 170	-2%	4 280	12 870
VALLEE DE LA SEINE	8 000	8 000	7 060	-12%	3 620	11 210

Et selon le site associé à la SAFER www.le-prix-des-terres.fr, le prix en pays de caux en 2021 était de :



Libres non bâtis

11 880 €/ha

+1% par rapport à 2020



Loués non bâtis

10 920 €/ha

+3% par rapport à 2020

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Certaines parcelles sont louées, un abattement pourra s'appliquer.

Un protocole agricole peut prévoir des indemnités accessoires (ex : fumures...).

Le correspondant local de la SAFER nous informe de la bonne qualité générale des terres (limon...), et de l'intérêt écologique et faunistique de la parcelle en nature de bois/taillis qui sont des arguments mélioratifs.

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte-tenu du contexte de la demande, un prix indifférencié de 1,2 €/m² sera arbitré, soit 12 000 €/ha avec une marge de ± 20 % à l'appréciation du négociateur de la SAFER pour tenir compte des particularités de chaque parcelle :

Commune	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	surfaces DUP	surfaces SUP	valeur vénale DUP	valeur vénale SUP
Auzouville l'Esneval	Hameau La Hongrie	A 185	1562 m2	5556 m2	1 874 €	6 667 €
Auzouville l'Esneval	Hameau La Hongrie	A 186		1499 m2		1 799 €
Motteville	Hameau La Hongrie	B 872		40 m2		48 €
Motteville	Hameau La Hongrie	ZC 11	14468 m2	11704 m2	17 362 €	14 045 €
Limesy	Bois d'Etennemare, RD 88	AB 54	17364 m2		20 837 €	
Limesy	Bois d'Etennemare, RD 88	AB 18	10000 m2		12 000 €	

SOUS-TOTAUX 43394 m2 18799 m2 52 073 € 22 559 €
TOTAL 74 632 €

Une marge supplémentaire de + 20 % sera accordée pour couvrir d'éventuelles indemnités accessoires prévues par les protocoles agricoles en vigueur.

NB : la surface de l'emprise à extraire de la parcelle AB 18 à LIMESY est estimative.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

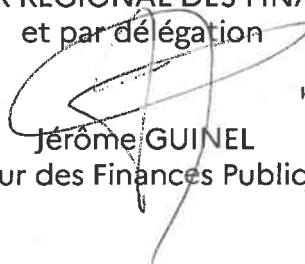
La durée de cet avis est fixée à 1 an.

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.

P/LE DIRECTEUR RÉGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation


Jérôme GUINEL

Inspecteur des Finances Publiques

