

Direction régionale des Finances publiques de Normandie

Pôle d'évaluation domaniale

21 quai Jean Moulin
76037 ROUEN cedex

tel :02 32 18 91 17

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

le 14/01/2021

Madame la Directrice Régionale

POUR NOUS JOINDRE :

FECAMP CAUX LITTORAL AGGLO

Affaire suivie par : Gérard LEBLAY

Téléphone : 02 35 10 48 28

courriel : gerard.leblay@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2953820

Réf Lido 2020- 76663V1739

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Un ensemble de parcelles agricoles ou boisées

Adresse du bien : 7 communes dont Sassetot le Mauconduit

Valeur vénale : Cf § 11

1 – SERVICE CONSULTANT

Service : Développeur économique

Affaire suivie par : Antoine LEDUN

2 – DATE

de consultation : 09/12/2020

de réception : 11/12/2020

de visite : néant

de dossier en état : 13/01/2021

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

Achat de terrains en vue d'une opération de lutte contre les inondations sur le territoire des Petites et Grandes Dalles est envisagée.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Ancretteville sur Mer : Deux parcelles ZD 101 et 103 de respectivement 1050 m² et 43564 m². La première est à usage de chemin, et la seconde pour 3/4 à usage de terre, le reste étant boisé.

Saint Pierre en Port : Quatre parcelles, AH 56, 8, 7, AE 68, de respectivement 20711 m², 7497 m², 943 m² et 425 m². La première est à usage de prairie, la seconde et troisième dans le prolongement l'une de l'autre en longueur sont totalement boisées, la quatrième a deux tiers à usage de prairie et le reste boisé.

Sassetot le Mauconduit : Sept parcelles, AH 75, 74 AE 44 et 45, AI 1, AI 2, AI 152 de respectivement 1860 m², 4040 m² et 2210 m² et 10530 m², 4239 m², 186 m² et 3412 m². Les deux premières sont voisines en longueur à usage de prairie, la troisième en longueur est à usage de culture, et la quatrième, voisine est à usage de culture pour partie, et taillis pour le reste. La AE 44 est en bordure de route. La cinquième et sixième sont voisines, l'une à usage de prairie, l'autre est boisée. La dernière est à usage de prairie et voisine des deux précédentes.

Saint Martin aux Buneaux : Trois parcelles, ZA 66, 65 et 63, d'une surface de 3310 m², 820 m² et 9490 m². Elles sont voisines les unes des autres la première est à usage de sols et un peu boisée sur les côtés, et totalement boisées pour les deux autres.

Vinnemerville : Deux parcelles cadastrées A 208, 209 de respectivement 1400 m² et 545 m². Ces deux parcelles voisines en bordure de voiries, elles sont toutes deux boisées.

Theuville aux Maillots : Une parcelle ZH 11 de 47244 m², à usage de labour.

Criquetot le Mauconduit : Une parcelle ZA 1 de 86070 m² à usage de labour.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Tableau joint à la demande DS n°2953820 – Pièces jointes

6 – URBANISME – RÉSEAUX

L'ensemble se trouve en zone A ou N de PLU pour la plupart, en zone régie par le Règlement National d'urbanisme. Zone agricole ou boisée

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. Au cas particulier, cette méthode sera retenue, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

L'étude de marché portera sur des ventes de terrains agricoles sur un rayon de 3 km, de décembre 2017 à décembre 2020 pour des surfaces de 2000 à 60000 m², et dans un deuxième temps sur des bois/taillis sur un rayon de 10 km pour les mêmes surfaces et la même période

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Année de mutation	Désignation	Adresse	Référence cadastrale	Prix ou valeur	Surface	prix/m ²
28/07/2020	terre	Plaine de Tournetot, St Martin aux Buneaux	ZD 102	11000 €	10910 m ²	1,01 €
02/12/2019	terre	Le Village, Eletot	ZD 3	45000 €	28498 m ²	1,58 €
04/10/2019	terre	Hameau de Bardeville, Ouainville	ZB 10	19100 €	16610 m ²	1,15 €
30/08/2019	terre	Plaine et hameau du fils, Thietreville	B 447	71815 €	71815 m ²	1,00 €
28/08/2019	terre	La Motte, Valmont	AH 56	3000 €	3000 m ²	1,00 €
19/04/2019	pré	Rouxmesnil, Valmont	AB 263, 129	9000 €	5469 m ²	1,65 €
24/07/2018	Non bâti	Fond des vaux, Thietreville	ZB 10, 21	70000 €	69294 m ²	1,01 €
27/06/2018	terre	La remise, Auberville la Manuel	ZA 39	3447 €	2462 m ²	1,40 €
21/12/2017	terre	Plaine du clos de la couture, Vittefleux	ZB 10	49600 €	31120 m ²	1,59 €
21/11/2019	bois/taillis	Parfondemare, Le Hanouard	A 406	5000 €	3671 m ²	1,36 €
10/06/2019	bois/taillis	Bois mare, Thietreville	ZA 11	30000 €	20889 m ²	1,44 €
03/01/2019	bois/taillis	Calvaille, Bosville	A 187	5000 €	3654 m ²	1,37 €
24/04/2018	bois/taillis	L'église Saint Ouen, Valmont	AE 324, 162	40000 €	28824 m ²	1,55 €

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Le prix des terrains boisés est plus important que les terres de labour ou de pré.

La valeur sera donnée avec un prix au m² les parcelles étant parfois en partie boisées

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Au vu des éléments retenus dans l'étude de marché il ressort :

Pour les terres agricoles une moyenne de 1,26 € le m² avec une médiane à 1,40 € le m².

Une valeur pivot de 1,30 € le m² peut être retenue

Pour les terrains boisés, la moyenne est de 1,43 € le m² et une valeur de 1,40 € peut être envisagée.

Ces valeurs au m² pourront être appliquée au surface déterminées (agricole ou boisé)

12 – Durée de validité

Un an

13 – OBSERVATION PARTICULIÈRE

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,

GÉRARD LEBLAY

INSPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Leblay', with a long, sweeping underline that extends to the right.