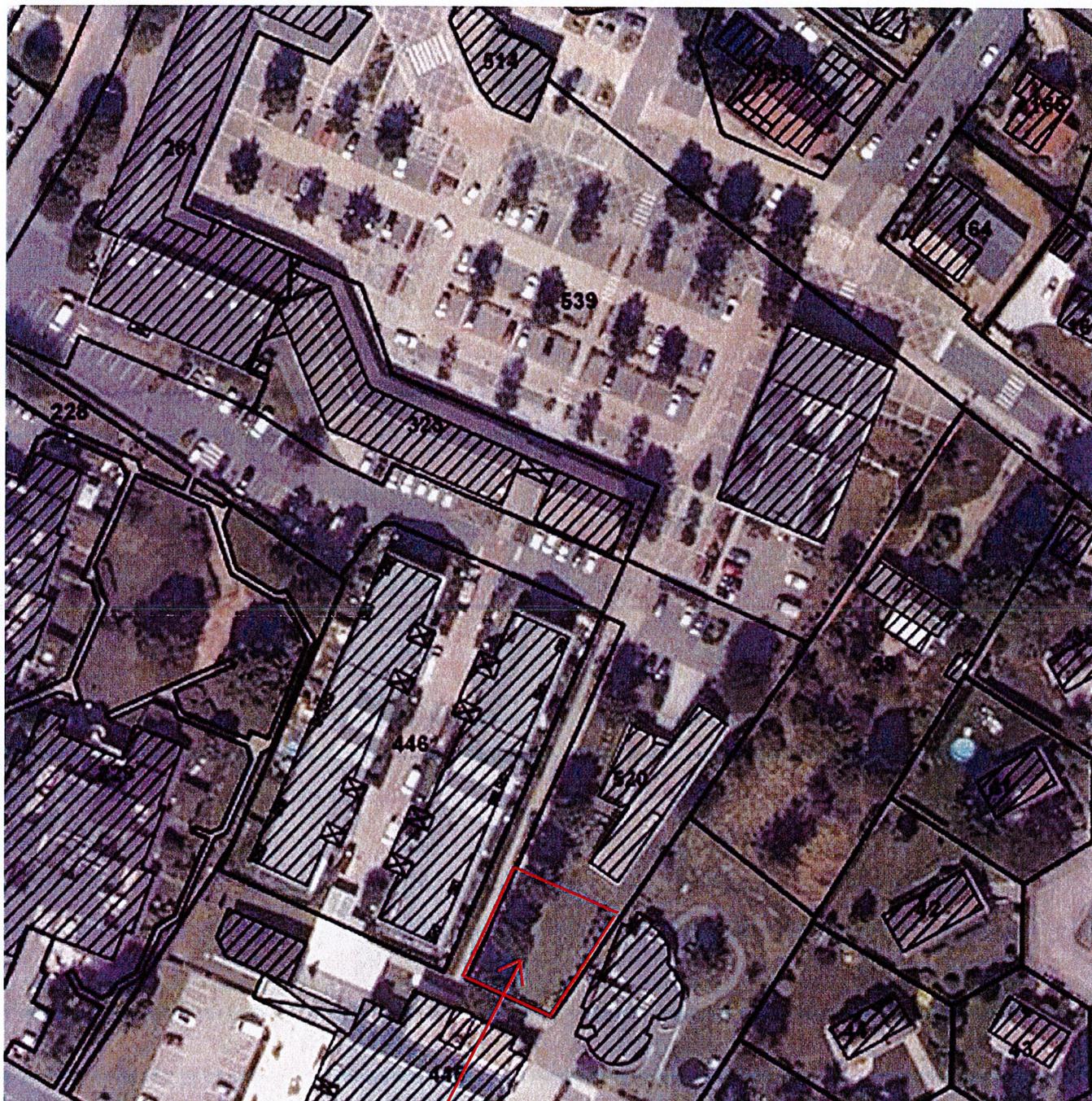


Parcelle AM-520
395 Rue de la République
76520 Franqueville-Saint-Pierre

Envoyé en préfecture le 19/09/2022
Reçu en préfecture le 19/09/2022
Affiché le
ID : 076-217604750-20220915-D202247-DE



Projet de cession à la commune
—
Emprise à extraire de la parcelle
cadastrée section AM-520

Parcelle AM-520
395 Rue de la République
76520 Franqueville-Saint-Pierre

Envoyé en préfecture le 19/09/2022

Reçu en préfecture le 19/09/2022

Affiché le

ID : 076-217604750-20220915-D202247-DE



Projet de cession à la commune
—
Emprise à extraire de la parcelle
cadastrée section AM-520



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 19/09/2022

Reçu en préfecture le 19/09/2022

Affiché le

ID : 076-217604750-20220915-D202247-DE

Berger
Levrault



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/07/2021

Direction régionale des Finances Publiques de la
Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale 27 - 76

21, quai Jean Moulin
73037 Rouen Cedex 1

téléphone : 02 32 18 91 17

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

La Directrice régionale des Finances publiques
de la Seine-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aziz Ghorraf

téléphone : 02 32 18 93 46

courriel : aziz.ghorraf@dgfip.finances.gouv.fr

Conseil départemental de Seine-maritime

Hôtel de département

Quai Jean Moulin

76100 Rouen

Réf. DS: 4951123

Réf OSE : 2021-76475-52461

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrain en nature de jardin

Adresse du bien :

395 rue de la République

Commune :

Franqueville-Saint-Pierre

Valeur vénale :

64 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Service : gestion du patrimoine et de la stratégie immobilière.

Affaire suivie par : Fabien PERCHET.

2 - DATE

de consultation : 06/07/2021

de réception : 06/07/2021

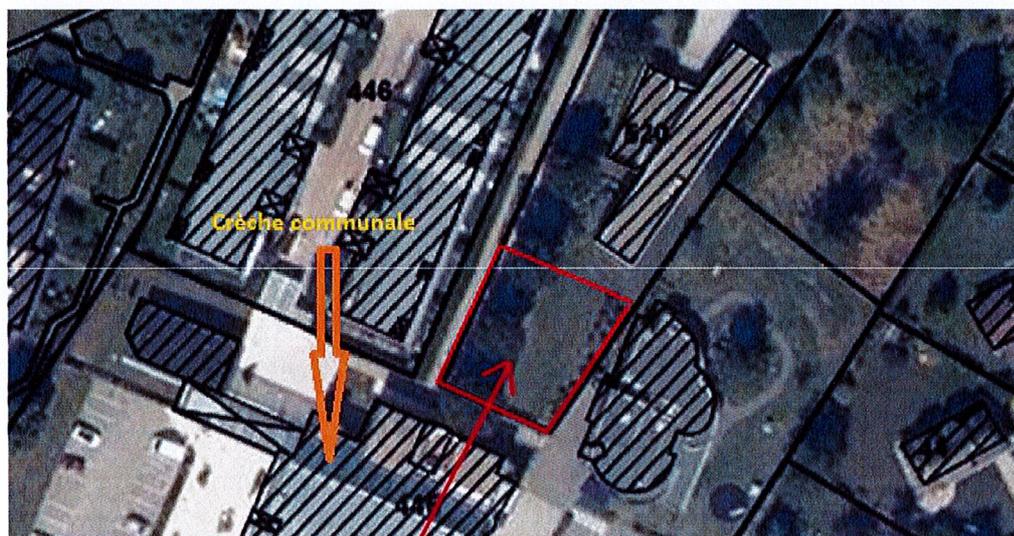
de visite : Sans visite

de dossier en état : 06/07/2021

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

Cession d'une emprise foncière à la commune de Franqueville-Saint-Pierre en vue d'une extension du périmètre de la crèche communale.

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Projet de cession à la commune
—
Emprise à extraire de la parcelle
cadastrée section AM-520

Terrain plat en nature de jardin, à prélever de la parcelle cadastrée AM 520 sur laquelle est bâti le centre médico-social de Franqueville-Saint-Pierre. La surface à prélever est estimée à environ 450 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété du Conseil départemental de la Seine-Maritime.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Terrain situé en zone UAB du PLU intercommunal correspondant à une zone urbaine mixte à dominante habitat de centralité.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

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.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Etude de marché réalisée en référence aux cessions de terrains constructibles (terrains à bâtir ou jardin) dans le secteur de Franqueville-Saint-Pierre. Une synthèse de ces cessions est reproduite dans le tableau ci-dessous :

Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
475//AE/279//	50 RUE JEAN MERMOZ	11/12/2019	434	120 000	277	Terrain à bâtir
475//AD/374//	223 RUE DES MANETS	28/08/2020	300	80 000	267	Terrain à bâtir
475//AN/696//	RUE PIERRE CORNEILLE	11/12/2018	129	12 900	100	Jardin
475//AA/493//	156 RUE PIERRE CORNEILLE	29/11/2019	274	90 000	328	Terrain à bâtir
475//AA/501//	492 RUE PIERRE CORNEILLE	20/01/2020	290	36 000	124	Jardin
475//AA/488//489//491//	544 RUE PIERRE CORNEILLE	16/01/2019	520	197 000	379	Terrain à bâtir
475//AA/495//	RUE PIERRE CORNEILLE	23/09/2019	410	140 000	341	Terrain à bâtir
475//AC/397//	RUE DE LA REPUBLIQUE	07/03/2019	324	55 000	170	Terrain à bâtir
475//AB/92//	RUE DE LA REPUBLIQUE	14/10/2020	538	128 000	238	Terrain à bâtir

Il est constaté que les terrains constructibles se sont vendus, sur la commune de Franqueville-Saint-Pierre, dans une fourchette de prix allant de 100 €/m² à 379 €/m². Il est noté que les deux termes de comparaison constituant la borne basse de notre étude sont deux terrains en nature de jardin (cessions entre voisin). Hors ces deux termes de comparaison, la moyenne des ventes s'établit à 285 € / m².

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Sans objet.

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Bien que le terrain à prélever de la parcelle AM 520 soit constructible, sa configuration et sa situation physique justifient de l'évaluer en jardin. D'une manière générale, la valeur d'un jardin représente entre 30 % et 50 % de la valeur d'un terrain à bâtir. Compte tenu de la situation centrale du terrain au sein de la commune, il est arbitré un coefficient de pondération de 50 % appliqué à la moyenne des ventes indiquée au paragraphe 9. Par suite, le terrain à céder est estimé à 50 % x 285 € x 450 m² = 64 125 € arrondi à **64 000 € avec une marge d'appréciation de d'appréciation de 10 %.**

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de cet avis est fixée à 12 mois.

13 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances Publiques,
et par délégation,



Aziz GHORRAF

Inspecteur des Finances Publiques