

Envoyé en préfecture le 09/06/2026

Reçu en préfecture le 09/06/2026

7300 - SD

Publié le

ID : 076-217604750-20260605-2026057-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 18/03/2025

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

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

Réf. DS : 22658279

Réf. OSE : 2025-76475-14784

à

Monsieur le Maire

Mairie de FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Nature du bien :

Terrain en nature d'espaces verts

Adresse du bien :

2187, route de Paris – FRANQUEVILLE-ST-PIERRE

Valeur :

15 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Service Urbanisme ;

affaire suivie par Céline HUYS.

2 - DATE

de consultation : 25/02/2025

de visite : -

de dossier en état : 25/02/2025

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

A l'occasion de la vente des murs commerciaux du magasin d'électroménager MDA, il est apparu que les clôtures entourant la propriété sont mal positionnées et intègrent en réalité des terrains appartenant à la commune. L'acquéreur du magasin sollicite la Ville pour savoir s'il peut acquérir les deux parcelles concernées afin de régulariser la situation. A ce stade, le pôle n'a pas connaissance d'un prix proposé par l'éventuel acquéreur.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le terrain à estimer est situé en façade de la route de Paris, le principal axe de circulation de la commune. Il est néanmoins un peu excentré du centre historique, distant de 1,5 km environ. Il est bien desservi par les transports en commun, notamment par la ligne F5 du réseau de transport métropolitain permettant de rejoindre le centre-ville de Rouen en moins de 25 minutes.

4.2. Descriptif



Références cadastrales : parcelles AR 137 et AR 140 d'une contenance de 758 m².

Terrain plat en forme de parallélogramme, relativement étroit, d'une longueur moyenne de 67 mètres et d'une largeur moyenne de 10 mètres environ.

Il est actuellement en nature d'espaces verts. Il jouxte une parcelle sur laquelle est édifié un immeuble en « bacacier » à usage commercial.

En raison de son étroitesse et de son accès restreint, sans accès direct à une voie publique, ce terrain ne peut être qualifié de terrain à bâtir. Pour autant, il reste constructible au regard du droit de l'urbanisme, sous réserve des éventuelles servitudes le grevant. En outre, ce terrain peut utilement servir à d'autres usages, notamment de stockages en extérieur ou de parking.

5 – SITUATION JURIDIQUE

La parcelle AR 140 appartient à la commune suite à son acquisition auprès de l'EPF de Normandie le 28/08/2006. Cette parcelle est issue de la division de la parcelle AR 57 en 3 lots: les parcelles AR 138, AR 139 et AR 140. Initialement, les parcelles AR 139 et AR 140 étaient destinées à constituer partie de la voie de desserte de la ZAC Espace Galilée. La parcelle AR 138 a été cédée en 2006 en échange de la parcelle AR 137 (cf. §infra).

La parcelle AR 137 appartient à la commune suite à l'échange réalisé le 28/04/2006 avec la société Claude Boulet Participations, ancienne propriétaire des parcelles voisines.

6 - URBANISME – RÈGLES ACTUELLES

Les deux parcelles sont situées en zone UXM du PLU intercommunal correspondant à une zone à d'activités mixtes. Par ailleurs, l'acte d'échange entre la ville et la société Claude Boulet participations mentionne l'existence d'une canalisation d'eaux usées sur la parcelle AR 137.

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.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Étude de marché relative aux cessions de terrains constructibles en zone UXM dans le territoire de la Métropole Rouen Normandie. Une sélection d'un échantillon représentatif de ces cessions est reproduite dans le tableau infra.

Ref. Cadastres	Commune	Date mutation	Surface terrain	Zone du PLU	Prix total HT	Prix/m ²	Observations
AS/78//	SOTTEVILLE-LES-ROUEN	19/11/2021	1 189	UXM-CI	175 193	147	TAB proche boulevard industriel Est. Vendu par un privé.
AP/78// AN/93/94/96/98//	BOOS	28/07/2017	11 346	UXM	390 000	34	Terrain à viabiliser situé en zone UXM
AM/43//	BOOS	10/07/2020	3 569	UXM	210 000	59	Terrain aménagé par l'acquéreur du terrain référencé supra. Zone UXM.
AM/389//	ST-ETIENNE-DU-ROUVRAY	01/12/2020	2 969	UXM-CI	214 872	72	TAB proche boulevard industriel Est.
AM/386/387//	ST-ETIENNE-DU-ROUVRAY	06/07/2020	12 500	UXM-CI	753 250	60	TAB proche boulevard industriel Est.
AM/32//37//	BOOS	12/02/2015	10 871	UXM	271 775	25	Terrain à aménager en zone UXM. Cession par la CCI de Rouen
AM/255//	ST-ETIENNE-DU-ROUVRAY	06/04/2020	7 237	UXM-CI	295 000	41	TAB proche boulevard industriel Est.
AH/36//	BELBEUF	20/06/2022	2 052	UXM	80 000	39	TAB en zone d'activité.
AH/65//	BELBEUF	22/12/2023	809	UXM	39 000	48	Terrain sur lequel sont aménagées des places de stationnement.
AD/69//	BOOS	13/10/2016	8 801	UXM	193 622	22	Terrain à viabiliser situé en zone UXM. Cession par la CCI de Rouen
AC/317//	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	14/10/2020	403	UXM	11 082	27	Acheté par un opérateur privé. Vente au voisin.
AC/191//	AMFREVILLE-LA-MI-VOIE	19/10/2022	152	UXM	2 280	15	Terrain situé en zone UXM. Acheté par la Métropole.

Ce tableau recense une dizaine de références comparatives de terrains vendus en zone UXM au cours de ces dernières années. L'on observe des prix de vente compris entre 15 € HT / m² (terrain de très petite surface assimilé à un délaissé) à près de 150 € HT / m².

En écartant les valeurs extrêmes, la plage des valeurs se resserre entre 20 € HT /m² et 70 € HT/m². La moyenne des ventes s'établit à environ 50 € HT /m².

8.2. Arbitrage – valeur retenue

Considérant la configuration longiligne et étroite du terrain et, compte tenu de l'absence de desserte directe par une voie publique et la présence de canalisation d'eaux usées sur la parcelle AR 137, un prix de 20 € HT / m², correspondant à la valeur basse de notre étude, sera arbitré.

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 est arbitrée à 15 000 € en valeur arrondie.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ramenant à environ 13 000 € la valeur de vente minimale sans justification.

La valeur vénale est exprimée hors taxe et hors droits.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

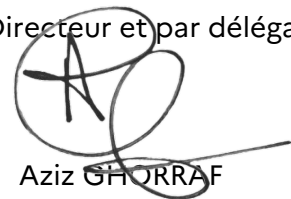
L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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 et par délégation,



Aziz GHORRAF

Inspecteur des Finances Publiques