



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/05/2024

Direction régionale des Finances Publiques de Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de ROUEN

38 Cours Clémenceau - CS 81002
76037 Rouen Cedex

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arnaud STEPHAN

Courriel : arnaud.stephan@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.13.89.56.39 et 02.32.18.93.86

à l'attention de

Monsieur le Président

Communauté de communes Roumois Seine

666 rue Adolphe Coquelin - BP 3

27310 BOURG-ACHARD

Réf DS: 17275016

Réf OSE : 2024-27261-27096

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)

Nature du bien : Immeuble de bureaux

Adresse du bien : 21 F rue de la République 27370 FOUQUEVILLE

Valeur : 525 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Denis JOUHAULT , Directeur de l'attractivité et de la cohésion du territoire de la CC Roumois Seine.

2 - DATES

de consultation :	08/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	28/05/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24/04/2024
du dossier complet :	24/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession, par la communauté de communes Roumois Seine, d'un immeuble de bureau situé à FOUQUEVILLE.

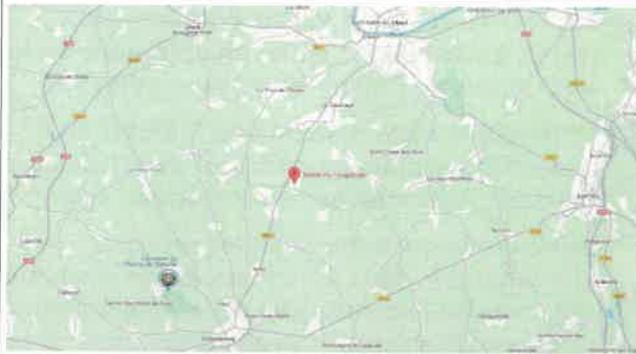
L'immeuble correspond à l'ancien siège de la communauté de communes d'AMFREVILLE-LA-CAMPAGNE ; il est actuellement affecté à un usage de pôle de santé.

La mise à prix de départ du bien sur Agorastore s'élève à 480 000 €.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Plan de situation de FOUQUEVILLE



Localisation du bien à FOUQUEVILLE (flèche rouge)

Les parcelles ZE 292-286-288 sont situées au 21 F rue de la République à FOUQUEVILLE, à 3 minutes en voiture des mairies de FOUQUEVILLE et d'AMFREVILLE-SAINT-AMAND, en périphérie Sud-Ouest, proche des grands axes.
Le bien est situé à 12 km de la gare d'ELBEUF.

Accès : Proximité directe de la route départementale 840 (axe ELBEUF – LE NEUBOURG – CONCHES-EN-OUCHÉ – BRETEUIL – VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON).

La ville de FOUQUEVILLE se situe au Nord du département de l'Eure et fait partie de la communauté de communes du Pays du Neubourg et compte 441 habitants .

Localisation en voiture :

- 15 minutes du NEUBOURG, de GRAND-BOURGTHEROULDE et d'ELBEUF, 23 minutes de LOUVIERS, 42 minutes de BERNAY et 45 minutes de PONT-AUDEMER.
- 36 minutes d'EVREUX et 1h16 du HAVRE.
- 1h28 de CAEN et 43 minutes de ROUEN.
- 124 km de PARIS.

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

Le bien est situé en zone urbanisée, et dispose de l'accès aux réseaux d'eau et d'électricité.

Les parcelles disposent d'un accès direct à la voirie (rue de la République/RD 840).

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
FOUQUEVILLE	ZE 292	La grande Route	17 696 m ²	Terrain + bâti
FOUQUEVILLE	ZE 286	La grande Route	384 m ²	Terrain
FOUQUEVILLE	ZE 288	La grande Route	20 m ²	Terrain
TOTAL			18 100 m ²	Terrain + bâti

4.4. Descriptif



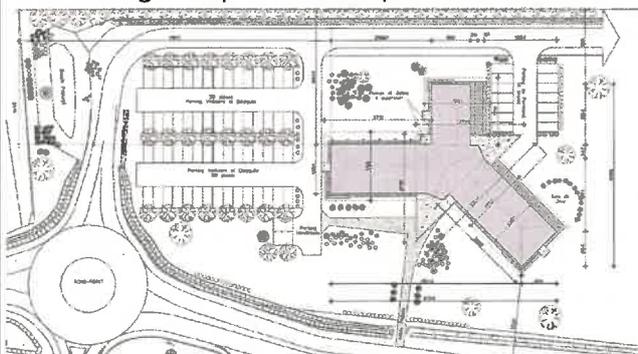
Vue cadastre des parcelles ZE 292-286-288



Vue aérienne de la parcelle ZE 292 (source : Google Maps)



Vue Google Maps du bâti à partir de la RD 840



Plan aménagement extérieur

Sur les parcelles ZE 286-288-292, un terrain de 18 100 m² dont un espace clos et plat de 17 696 m², en nature de sol, d'espaces verts et de terres, sur lequel est édifié un immeuble à usage de bureaux de 809 m² de surface utile (SU).

L'immeuble a été construit en 2006 (source : cadastre), de plain-pied, en dur avec isolant et bardage, il est couvert en zinc et bac acier.

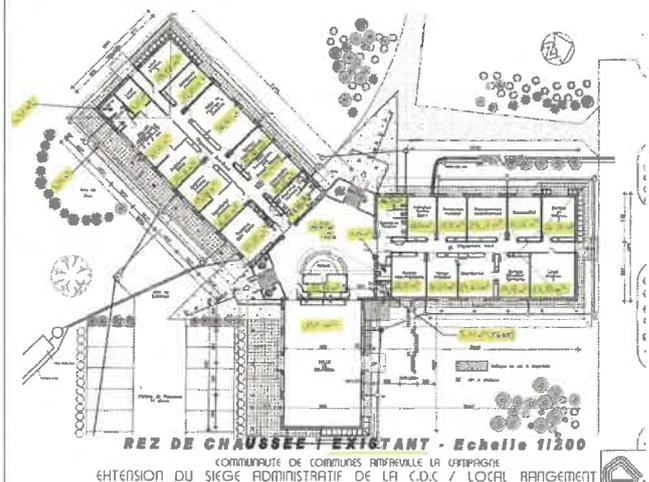
L'immeuble qui hébergeait les services administratifs de la communauté de communes d'Amfreville-la-campagne, est actuellement à usage de pôle santé, il se compose comme ceci :

- Un grand hall d'accueil/réception avec petite salle de reprographie, une grande salle de réunion, neuf bureaux, deux salles d'archives, deux grands sanitaires, une pièce de ménage, un local informatique, une cuisine, sept bureaux, deux grandes pièces dont une avec sanitaires et remises.

L'ensemble s'accompagne d'environ 74 places de parking (dont 2 places PMR et trois bornes de recharge électrique pour véhicules) clos et sécurisé avec espaces verts, il dispose de deux entrées (une carrossable et l'autre piétonnière) sur la rue de la République/RD 840.

Equipements : Sol : carrelage et linoléum / Murs : peintures et papiers peints / Huisseries en aluminium double vitrage avec volets PVC électriques/ gestion NGTB du bâtiment / chauffage électrique au sol / assainissement par fosse toutes eaux.

Il est relevé un bon état d'entretien du bâtiment.



REZ DE CHAUSSEE EXISTANT - Echelle 1/200
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AMFREVILLE LA CAMPAGNE
EXTENSION DU SIEGE ADMINISTRATIF DE LA C.C.C / LOCAL ARRANGEMENT

Plan des locaux avec surfaces (source : consultant)



4.5. Surfaces du bâti

Immeuble de bureaux = 809 m² SU (source : plan fourni par le consultant).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Propriété de la communauté de communes Roumois Seine (source : consultant/cadastre).

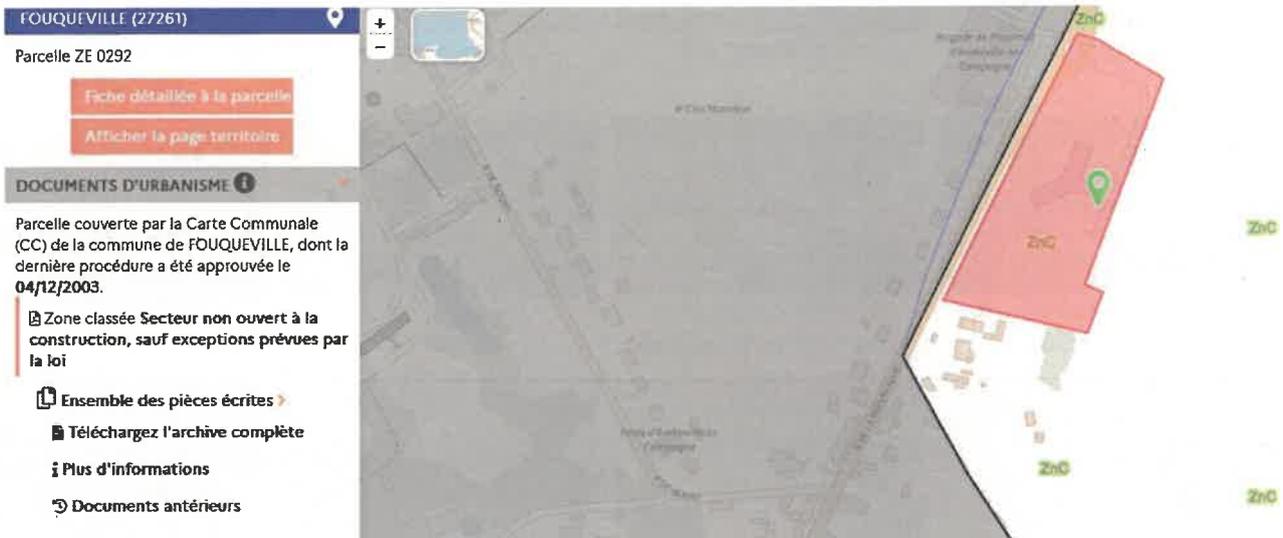
Origines de propriété : l'acte de transfert de propriété de la communauté de communes d'Amfreville la campagne à la communauté de communes Roumois Seine du 06/03/2020 valorise les parcelles ZE 286-288-292 à une somme de 480 000 €.

5.2. Conditions d'occupation

Partiellement loué par baux emphytéotiques contractés avec les communes voisines (source : consultant), cependant, nous considérerons le bien libre compte tenu de la volonté du consultant de mettre fin à ces baux et de vendre l'ensemble du bâti.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles



FOUQUEVILLE (27261)

Parcelle ZE 0292

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par la Carte Communale (CC) de la commune de FOUQUEVILLE, dont la dernière procédure a été approuvée le **04/12/2003**.

Zone classée Secteur non ouvert à la construction, sauf exceptions prévues par la loi

Ensemble des pièces écrites

- Téléchargez l'archive complète

Plus d'informations

Documents antérieurs

La parcelle ZE 292 est classée en zone ZNC (secteur non ouvert à la construction) par la carte communale de la commune de FOUQUEVILLE approuvée le 04/12/2003.

2.Date de référence et règles applicables

Zone non constructible.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale sera ici déterminée par 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Nous évaluons en prix/m² SU conformément à la nature de locaux professionnels.

Étude de marché sur les transactions récentes de locaux professionnels de type bureaux de 300 m² à 1 000 m² dans le secteur Nord de l'Eure (rayon jusqu'à 30 kilomètres) :

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
375//AS/452//	27	LOUVIERS	4 RUE DU COMMANDANT L. HERMINIER	30/01/2018		576	445 017	773	Un immeuble à usage de bureaux situé 4, Rue du Commandant l'Herminier, édifié d'un niveau en rez-de-chaussée. Places de stationnement en extérieur, espaces verts et circulations, acquis pour un projet de maison médicale
640//ZA/518//	76	SAINTE PIERRE LES ELBEUF	48 AV DES QUATRE AGES	12/11/2019		610	480 000	787	Un terrain sur lequel sont édifiés, savoir : 1° Un bâtiment distribué de la manière suivante : hall et salle d'accueil, trois pièces à usage de bureaux, une pièce à usage de bureau géomètre, une salle de réunion, un réfectoire, une salle d'archives, sanitaires. 2° Un bâtiment de 18 mètres de longueur et de 16 mètres de largeur à usage de garage et de stockage. 3° Parking devant le bâtiment
428//AH/125// 428//AH/127//	27	LE NEUBOURG	8 ALL DE LA CROIX VERTE	06/11/2023	2003	495	400 000	808	Des locaux professionnels à usage de bureaux, bien vendu loué 20 706 €/an
528//D/472//	27	LE VAUDREUIL	50 RUE DU BOUT DES JARDINS	22/12/2022		427	420 000	984	bâtiment de bureaux rénové au milieu des années 2000, acquis à usage de hangar. L'entrée se fait via un hall d'accueil, ou via la Rue des Champs à l'arrière du bâtiment. Le bâtiment comprend : des bureaux, des salles de réunion, une salle de convivialité, local à archives, un local serveurs, un espace de stockage et un garage. Sol surélevé sur une dalle béton, chauffage électrique, volets roulants intérieurs ou fenêtres opaques ou obstruées par l'extérieur, alarme et détecteur de présence. L'ensemble est en bon état, avec une partie surélevée au niveau des serveurs.

La valeur moyenne de l'étude s'élève à 838 €/m² SU, la valeur médiane s'élève à 797,5 €/m² SU.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Annonces d'offres, sur de grands bureaux libres d'occupation situés dans l'Eure, sur le site internet www.Bureauxlocaux.com :

	<p>Idéalement situé à quelques minutes du centre-ville d'Évreux, ce spacieux immeuble de bureaux de 740 m² est actuellement disponible à la vente. Érigé sur un terrain de 1 244 m², cette propriété bénéficie de l'éligibilité à la loi Denormandie.</p> <p>Répartis sur deux étages, ces anciens bureaux de services publics présentent au rez-de-chaussée un vaste espace d'accueil de 110 m², accompagné de 7 bureaux d'accueil dont les surfaces varient entre 11,42 et 13,09 m². Également à ce niveau, plusieurs toilettes, un local technique et une salle de réunion de 30 m² sont mis à disposition.</p> <p>À l'étage, vous trouverez 7 bureaux d'accueil supplémentaires, allant de 12,5 à 13,2 m², ainsi que 5 bureaux de plus grandes dimensions, compris entre 16,6 et 20 m². Une cafétéria de 22 m² et une seconde salle de réunion de 48 m² complètent cet espace.</p> <p>Mise en vente : 530 000 €, soit 716 €/m² SU.</p>
---	---

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le bien à évaluer est un ensemble immobilier à vocation de bureaux d'une surface de 809 m² SU, édifié sur un terrain en nature de sol, terres, voiries et espaces verts d'une surface totale de 18 100 m². Le bien est situé à proximité du centre-bourg d'AMFREVILLE-SAINT-AMAND, en périphérie Sud-Ouest de la commune de FOUQUEVILLE.

Il est en bon état d'entretien, bien équipé et dispose de nombreuses places de stationnement et proche des grands axes (RD 840) (éléments de plus-value).

En revanche, le bien est situé dans un secteur où la pression foncière est faible s'agissant des grands bureaux (élément de moins-value).

L'étude de marché fait ressortir une valeur moyenne de 838 €/m² SU ; cependant, les termes de comparaison, de tailles moindres, se situent dans des villes plus grandes et certains sont vendus loués (élément de moins-value pour le bien à évaluer).

Notre étude de marché complémentaire réalisée à partir d'annonces concernant les grands bureaux proposés à la vente dans l'Eure met en exergue un terme à 716 €/m² SU, situé à EVREUX (localisation plus attractive).

Dans ces conditions et pour tenir compte du principe selon lequel la valeur baisse quand la surface augmente, il est arbitré une valeur basse de 650 €/m² SU.

Soit :

- 809 m² x 650 €/m² SU = 525 850 €, valeur arrondie à 525 000 €.

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 525 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 472 500 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des finances
publiques et par délégation,



Christian FABRE

Inspecteur Divisionnaire des finances publiques