



Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances publiques de Seine-Maritime
Pôle d'évaluation domaniale
21, quai Jean Moulin
76037 Rouen Cedex
Courriel : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 20/12/2024

le Directeur régional des Finances publiques de
Normandie et du département de la Seine-
Maritime

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane THIERRY
Courriel : stephane.thierry@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 32 18 93 30
Portable professionnel : 06 34 06 22 28

à

DIRECTION DEPARTEMENTALE FINANCES
PUBLIQUES SOMME

Service GPP

A l'attention de JOSE DUPONT

Réf DS: 21304189
Réf OSE : 2024-76697-88257

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Ensemble de maisons en très mauvais état et terrains avoisinants

Adresse du bien : 270-286 route de paris 76590 TORCY LE GRAND

Valeur : voir paragraphe 9 « détermination de la valeur »

1 - CONSULTANT

M JOSE DUPONT GESTIONNAIRE- GPP DIRECTION - DÉPARTEMENTALE FINANCES PUBLIQUES
SOMME

2 - DATES

de consultation :	04/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/12/2024

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"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

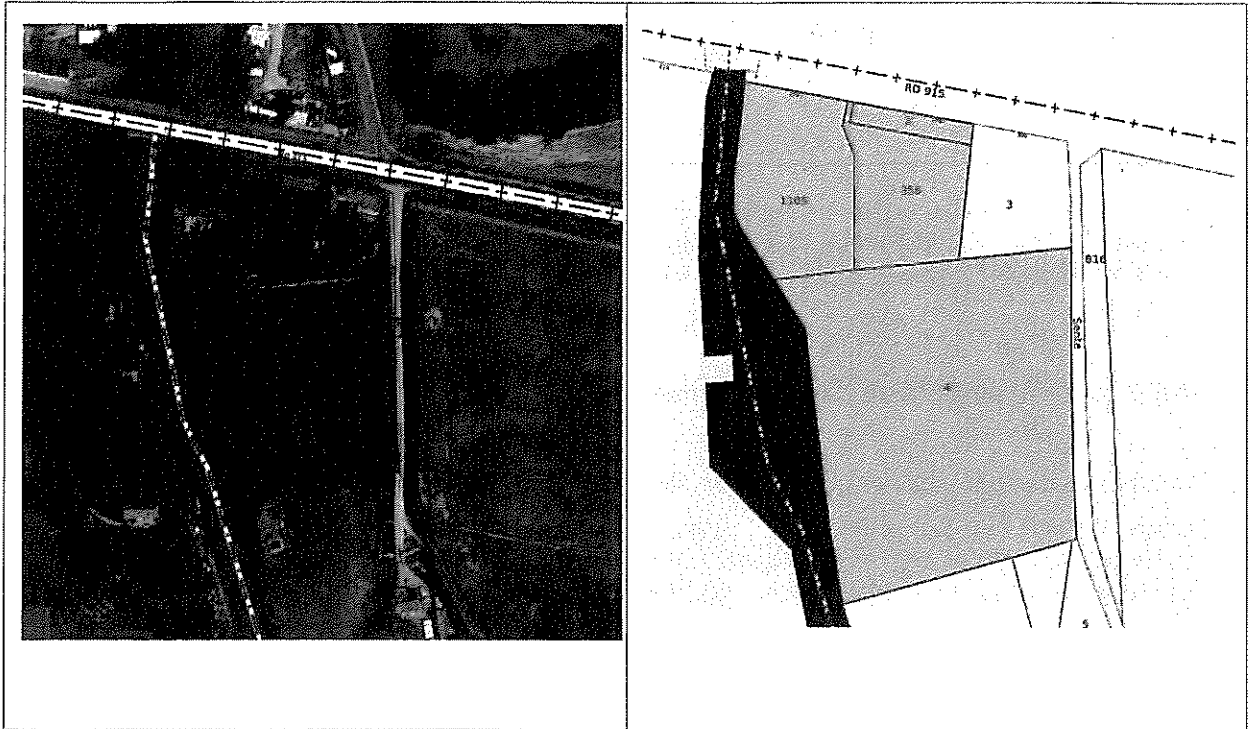
3.2. Nature de la saisine

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

Dans le cadre des successions vacantes, cession de maisons en très mauvais état et des terrains avoisinants dont certains en partie en zones humides.

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



4.4. Descriptif

Ensemble de parcelles dont certaines supportent un bâti (parcelle A 2 et A 1 105).

Sur la parcelle A 2, il s'agit d'un ensemble de 3 maisons d'habitation mitoyennes en bord de route :

- une première maison de 82 m² (cadastre) en R+ 1. Située la plus à l'ouest de la parcelle avec structure bois et torchis / toiture en très mauvais état avec suspicion d'amiante. Maison menaçant de s'effondrer (source consultant). Fenêtres cassées et trou au niveau de la toiture.



- un ensemble de 2 maisons mitoyennes d'une surface de 30 m² et 40 m² (cadastre) en parpaing. En mauvais état mais semblant offrir une structure plus solide du fait des murs en parpaing. Maisons ne se trouvant pas hors d'air et hors d'eau du fait de fenêtres cassées et de trous au niveau de la toiture.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

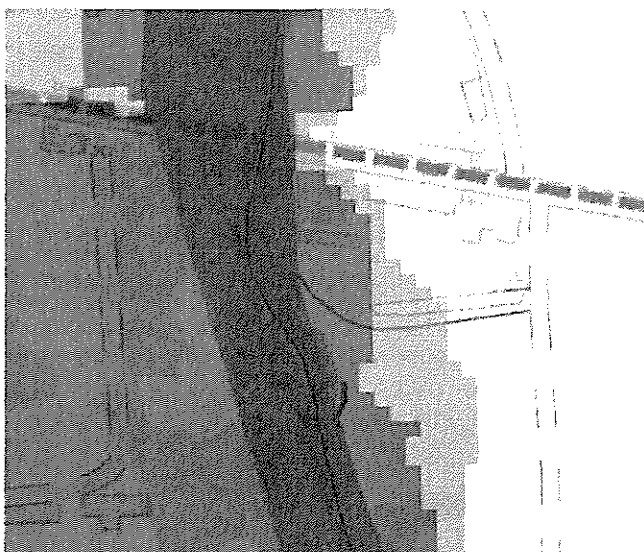
4.1. Situation générale

Torcy-le-grand est un village périurbain normand comptant 791 habitants (2021) situé à 16 km à vol d'oiseau au sud-est de Dieppe et du littoral de la Manche, 13 km au sud-ouest d'Envermeu 21 km au nord-ouest de Neufchâtel-en-Bray et 40 km au nord de Rouen.

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

Une partie des parcelles évaluées est située zone humide.

D'après la cartographie des zones humides (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/>), le bâti en bord de route ne se trouverait pas en zone humide. Le reste des parcelles serait en revanche plus ou moins impactées par la présence de zone humide. Voir carte et légende ci-dessous.



Zones humides

- Inventaire terrain ou réglementaire
- Autres (Photo-interprétation, non défini)
- Zones humides dégradées
- Mares, étangs, lacs

MPPZH dans la Seine-Maritime

- Milieux faiblement prédisposés à la présence de ZH
- Milieux fortement prédisposés à la présence de ZH

4.3. Références cadastrales

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

Parcelle(s) : A 2 (149 m²) -A 356 (866 m²) -A4 (4 946 m²) -A 1 105 (1 238 m²) d'une superficie totale de 7 199 m²

270-286 route de paris 76590 Torcy le grand



À l'arrière des maisons, la parcelle A 356 d'une superficie de 866 m² constitue la possibilité d'un terrain d'agrément pour ces habitations.

Les parcelles A 2 et A 356 seront donc évalués comme un ensemble destiné à recevoir un usage d'habitation avec terrain d'agrément.

La parcelle A 1 105 se trouve au bord de la Varenne et se trouve à ce titre en zone humide, ce qui impacte sa constructibilité (source consultant). Un bâti en ruine est présent sur la parcelle mais au vu de son état, il ne sera pas valorisé. Le terrain sera donc considéré comme en zone naturelle avec des possibilités de construction très restreintes.

La parcelle A 4 se trouve en partie en zone humide. Elle se situe en retrait de la route et seul un chemin de terre permet son accessibilité . Aucune habitation proche ne permet de considérer le terrain comme constructible (règles de constructibilité limitée en zone RNU). Le terrain sera donc également considéré comme en zone naturelle avec des possibilités de construction très restreintes. Présence de constructions illégales à démolir.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle appartenant à CALTAGIRONE EMMANUEL / SCI PROLOGIS ET ARCHI DECO

5.2. Conditions d'occupation

Situation locative : Libre

Parcelle évaluée libre d'occupation au moment de la cession.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

RNU.

En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. (Article L111-3 C. urbanisme)

6.2. Date de référence et règles applicables

/

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

A titre de recoupement pour le bâti dégradé, la valeur vénale sera déterminée par la méthode par la récupération foncière qui consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, c'est à dire diminuée des frais de démolition des constructions et, le cas échéant, des frais d'éviction ou de relogement des occupants.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

La recherche des termes de comparaison a porté sur les dernières cessions de maisons d'habitation anciennes (construction inférieure à 1900) avec petite superficie dans secteur de 10 km. Le choix a été fait de cibler les maisons ayant une valeur inférieure à 800 € / m² afin de tenir compte de l'état des maisons :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix m² (sur utile)	Régime fiscal
624/AB/266/	SANT-NICOLAS-D-ALERMONT	12 RUE DES BOIS ENFANTS	06/04/2021	1900	114	62	15 000	241,94	absence de précision
485/BA/14/	OMONVILLE	522 RTE DU RELAIS DE POSTE	20/03/2021	1800	1020	70	25 900	357,14	maison d'habitation en état de délabrement important sur la charpente divisé en 2 appart, cuisine, buanderie, salle de bains, chambre, salle de bains, salle d'eau
525/AB/1060/	FOGARVILLE DU VAL	13 RUE DU CHARME	20/07/2021	1750	180	70	25 000	357,14	absence de précision
389A/1636/164	AUBERNEVILLE BEAUMAIS	35 RTE DE PARIS	08/12/2022	1850	304	60	28 500	475	MAISON D'HABITATION en mauvais état comprenant: rez-de-chaussée divisé en: entrée, cuisine, salle de bain avec chaudière, salle de bains, 2x2x chambres.
397/BA/148/145/190	LONGUEVILLE SUR SCIE	3 RUE DU RÉGIMENT DE MANSOUBÉVE	05/07/2023	1800	223	60	39 000	650,91	maison à rénover mise à prix: 10 000 € par adjudication
562/BA/233/	SANT-AUBIN-LE-CAUF	5 RUE EDMOND MANDOURY	14/04/2022	1800	212	55	36 000	654,55	maison d'habitation en état de délabrement comprenant: rez-de-chaussée divisé en: rez-de-chaussée, cuisine, buanderie, salle de bains, chambre, salle de bain, salle d'eau
624/AD/420/418/418	SANT-NICOLAS-D-ALERMONT	12 CHE DU CHATEAU	01/07/2021	1870	110	75	30 000	400,00	Une propriété à laquelle on accède par un passage privé à comble, comprenant une maison d'habitation divisée en: rez-de-chaussée: une entrée, une cuisine, un séjour, un salon, une salle d'eau, W.C.; 2 étages: trois chambres, le premier étage est accessible comme tenu de l'état de l'acte. Part commune de l'état de DPE
487/BA/85/	OSMOY-SANT-VALERY	22 EPINAY	22/02/2022	1800	450	64	43 000	671,88	maison d'habitation à restaurer
562/BA/1129/	SANT-AUBIN-LE-CAUF	5027 RUE MARIE SIMON	08/03/2022	1800	634	31	23 000	741,94	longère sans confort. Le prix tient compte de l'état de vétusté du bien
397/BA/594/	LONGUEVILLE-SUR-SCIE	10 RUE GUYENNER	29/12/2023	1850	50	57	45 000	789,47	absence de précision

Une recherche a été faite des dernières cessions à proximité (5 km) de terrains en zone naturelle non constructible

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	112/2B/3/	LE BOIS-ROBERT	LA FOURIERE DU NORD	28/04/2022	5470	15 000	2,74
2	321/AA/140/	LES GRANDES VENTES	HAMEAU DE LA BOISSETTE	02/10/2023	2500	6 000	2,4
3	321/AA/149/148	LES GRANDES VENTES	HAMEAU DES HOTELETS	27/06/2022	15109	50 000	3,31
4	321/AA/143/	LES GRANDES VENTES	HAMEAU DU GOULET	29/01/2022	2372	5 600	2,36
5	582/BA/399/	SANT-GERMAIN-D-ETABLES	HAMEAU DE SAINT GERMAIN	20/12/2021	7550	22 000	2,91
6	582/BA/443/	SANT-GERMAIN-D-ETABLES	PRES D'ETABLES	26/07/2021	25310	85 000	3,36
7	697/BA/42/	TORCY-LE-GRAND	FERME DE MUCHEDENT	02/11/2021	5190	20 000	3,85

Prix au m² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2,99	2,91	2,36	3,85

Recherche des dernières cessions à terrains à bâtir dans un rayon de 3 km :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
321//AU268//	LES GRANDES VENTES	HAMEAU DES HAUTS CHAMPS	31/10/2022	2215	98 000	43,34
577//D/520//	SAINTE-FOY	SAINTE FOY	30/10/2021	1200	49 200	41
698//A/806//	TORCY-LE-PETIT	10 RUE DE LA MALADRIERIE	28/12/2021	1010	36 000	35,64
698//A/815//						
698//A/808//	TORCY-LE-PETIT	14 RUE DE LA MALADRIERIE	10/06/2022	880	29 500	33,99
698//A/790/791	TORCY-LE-PETIT	LE VILLAGE	15/06/2021	1633	42 000	25,72
698//A/832//	TORCY-LE-PETIT	LE VILLAGE	14/09/2022	1924	65 000	33,78
698//A/839/841	TORCY-LE-PETIT	LE VILLAGE	18/12/2023	765	25 000	32,64

Prix au m ² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
35,16	33,99	25,72	43,34

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

Pour l'évaluation, il a été décidé de retenir 2 ensembles distincts :

- un ensemble de maisons d'habitation et terrain d'agrément (parcelles A 2 (149 m²) -A 356 (866 m²))

* méthode de comparaison

Compte tenu de l'état de délabrement, il sera retenu une valeur située dans la fourchette basse de l'étude de marché correspondant à 350 €/m².

Il ne sera pas tenu compte de la maison de 82 m² avec la structure bois et torchis dont la rénovation semble impossible et qui semble plutôt vouée à la démolition. Seules les maisons de 30 et 40 m² seront valorisées.

Soit une valeur vénale pour 70 m² de surface habitable de 25 000 € (arrondie) (hors coût de démolition de la maison de 82 m²)

* méthode par récupération foncière

Seul le terrain est valorisé en tant que terrain à bâtir après démolition du bâti existant.

Il est tenu compte de la surface de l'ensemble des parcelles A 2 et A 356 qui forme un ensemble cohérent et constructible en bord de route de 1 015 m².

Compte tenu de la situation moyenne du terrain (en zone humide, aux abords d'une route passante), il sera arbitré une valeur de 30 € / m² situé un peu en-dessous de la valeur moyenne des terrains à bâtir du secteur.

Soit une valeur vénale de 30 000 € (arrondie) (hors coût de démolition des maisons)

Compte tenu de la valeur supérieure des terrains en récupération foncière, il sera retenu une valeur vénale finale de 30 000 € pour l'ensemble de maisons d'habitation et terrain d'agrément.

Il est précisé que faute de renseignements précis (devis), la valeur vénale est déterminée hors coût de démolition.

- terrains en zone naturelle non constructible (A 4 (4 946 m²) -A 1 105 (1 238 m²))

Compte tenu de la situation en zone humide, il sera arbitré une valeur basse de l'étude de marché correspondant à 2,50 €/m².

Soit pour 6 184 m² de superficie, une valeur vénale de 15 000 € (arrondie).

Il est précisé que faute de renseignements précis (devis), la valeur vénale est déterminée hors coût de démolition sur les parcelles A 1 105 et A 4.

Tableau synthétique des valeurs

	parcelles	surface/superficie	prix/m ²	Valeur vénale
Ensemble d'habitation / terrain d'agrément	A 2 / A 356	1 015 m ²	30 €/m ²	30 000 €
Terrain zone humide	A 4 / A 1 105	6 184 m ²	2, 50 € / m ²	15 000 €

En cas de vente en bloc et selon un usage reconnu, une décote de 20 % pourrait être appliquée à l'ensemble soit une valeur vénale de 36 000 € hors coût de démolition (voir supra).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – MARGE D'APPRECIATION

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 des biens est arbitrée à :

	parcelles	Valeur vénale
Ensemble d'habitation / terrain d'agrément	A 2 / A 356	30 000 €
Terrain zone humide	A 4 / A 1 105	15 000 €

La valeur vénale de 36 000 € sera retenue en cas de vente en bloc.

Elle est exprimée hors taxe, hors droits et hors coût de démolition.

Cette valeur est assortie compte tenu du caractère atypique, de la présence d'une zone humide et de l'absence de visite d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à € (arrondie).

	parcelles	Valeur vénale avec marge 20 %
Ensemble d'habitation / terrain d'agrément	A 2 / A 356	24 000 €
Terrain zone humide	A 4 / A 1 105	12 000 €

La valeur vénale en cas de cession en bloc de 29 000 € (arrondie) sera retenue en cas de vente en bloc.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 18 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,



Stéphane THIERRY
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

(286)

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	76 0	COM	697 TORCY-LE-GRAND	TRES	062	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00032
Propriétaire		76590 TORCY-LE-GRAND		PBCTS9		SCI PROLOGIS		Né(e) le 13/04/1949		
gérant/mandataire/gestionnaire		74 RUE LOUIS CALMIEL		92230 GENNEVILLIERS		MBZCXT		à 99 ITALIE		

DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL									
AN SEC	PLAN	C	N°	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT RIVOLI	ENT	NIV	N° PORTE	N°N°VAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COM	COEF	RC TEOM			
99	A	2		286	RTE DE PARIS	0010	A	01	00	01001	0169219 D	697A	C	H	MA	7		530		C							530		
99	A	2		286	RTE DE PARIS	0010	B	01	00	01001	0570918 D	697A	C	H	MA	7		158		C							158		
99	A	2		286	RTE DE PARIS	0010	C	01	00	01001	0570919 Z	697A	C	H	MA	7		308		C							308		
REV IMPOSABLE COM		996 EUR		COM		R IMP		R EXO		0 EUR		R EXO		DEP		R IMP		R EXO		0 EUR		R IMP		0 EUR		0 EUR			

DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION										LIVRE FONCIER							
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRMI	S TAR	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HAACA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille							
99	A	2	286	RTE DE PARIS LE BUC	0010	B004	0002	1 697A		S		1 49 8 66	10,32	0	C			2,06	20								
99	A	356						1 697A		J					G C			2,06	20								
CONT		HAACA		REV IMPOSABLE		10 EUR		COM		R IMP		TAXE AD		R IMP		R EXO		10 EUR		MAJ TC		0 EUR		0 EUR			

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

946

