

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/05/2025

Direction régionale des Finances Publiques de Normandie et du département de la Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

38 Cours Clémenceau Bâtiment E niveau 3 76037 ROUEN

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Guillaume DUTEIL

Courriel : guillaume.duteil@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 32 18 93 91

Réf DS : 23825176 Réf OSE : 2025-27375-30909

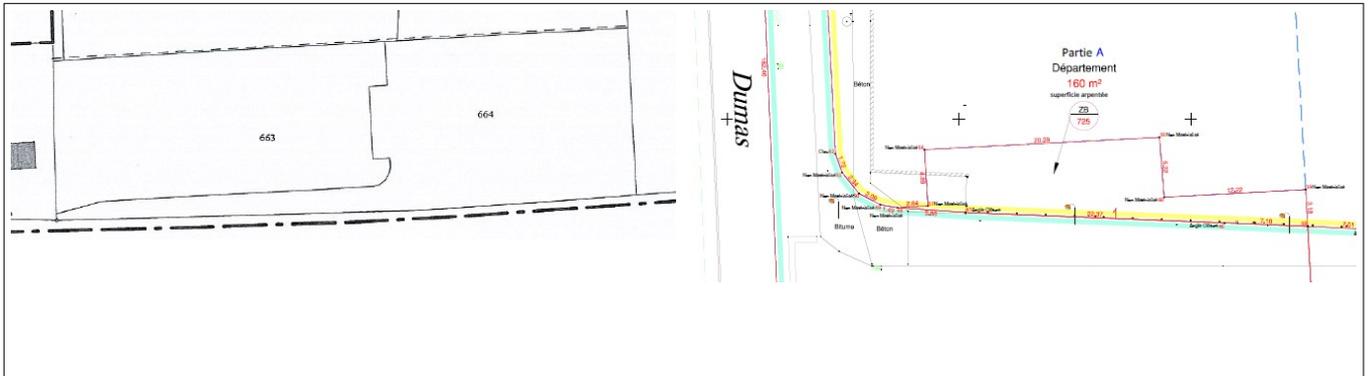
Le Directeur régional des Finances publiques de la
Normandie et de la Seine-Maritime

à

Monsieur le Maire de la Commune de Louviers
19 Rue Pierre Mendès France
CS 10621
27406 LOUVIERS

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir à usage d'équipement public

Adresse du bien :

Rue Alexandre Dumas 27 400 Louviers

Valeur :

70 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$ (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250623-23-118-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

1 - CONSULTANT

Commune de Louviers.
Affaire suivie par Madame Véronique BOCQUET.

2 - DATES

de consultation :	23/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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 commune de Louviers, au département de l'Eure, de deux emprises de terrain à bâtir, servant d'assise au nouveau collègue Suzanne Lipinska.

La cession se ferait à l'euro symbolique au 3^e trimestre 2025.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

LOUVIERS est une commune située dans le département de l'Eure, en région Normandie. Elle est la 3e ville en nombre d'habitants du département avec près de 20 000 habitants, et fait partie du deuxième pôle économique du département.

Le taux de propriétaires est proche de 40 % avec un nombre de maisons équivalents aux appartements, 8 % de logements vacants et 1 % de résidence secondaire. Sur l'ensemble des logements environ un tiers correspondent à des logements sociaux HLM.

Son territoire est marqué par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (53 %). Ses zones urbanisées représentent 21 % de son territoire. Sa zone industrielle ou commerciales et réseaux de communication est inférieure à 2 %.

Le taux de chômage des habitants de la commune est supérieur à la moyenne nationale à près de 14 %.

La ville de LOUVIERS compte 7 écoles maternelles, 7 écoles élémentaires, 3 collèges, 2 lycées publics ainsi que 1 école maternelle, 1 école élémentaire et 1 collège privé.

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

Au sud-ouest de la commune, proche du quartier Le Hamelet, avec une entrée via la Rue Alexandre Dumas.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
LOUVIERS	ZB 663	27 RUE ALEXANDRE DUMAS	3 670 m ²	Terrain d'assiette collège
LOUVIERS	ZB 725	27 RUE ALEXANDRE DUMAS	160 m ²	
TOTAL			3 830 m ²	

4.4. Descriptif



Emprise de terrain à bâtir, aux abords de la Rue Alexandre Dumas, d'une superficie totale de 3 830 m².

Le terrain est encombré des constructions du nouveau collège du Hameau (propriété du département).

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250623-23-118-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

4.5. Surfaces du bâti

Terrain nu (estimation du terrain d'assiette exclusivement).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de LOUVIERS.

Acquisition ancienne et sans influence sur la valeur.

5.2. Conditions d'occupation

estimé libre.

6 - URBANISME

Zone classée en zone U au PLUi prescrit le 17/12/2015 et approuvé le 28/11/2019, modifié le 22/02/2024.

La zone Urbaine comprend 9 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **U** pour les secteurs urbains à dominante d'habitat et à caractère mixte (commerces, services, équipements).

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

Il sera privilégié :

*la méthode d'estimation par comparaison au m² de biens de même nature.

Cette méthode 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250623-23-118-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Cession récente de terrain à lotir, supérieur à 2 000 m², dans un rayon de 5 km :

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)
3//AB/658//	27	ACQUIGNY	LA PILLERAIE	01/12/2022	2326	150 000	64,49	Terrain à bâtir non viabilisé
412//ZC/131//B/1170	27	TERRES DE BORD	ECROSVILLE	20/12/2023	2504	70 000	27,96	Terrain à bâtir non viabilisé
456//ZA/117//119/121/122	27	PINTERVILLE	LE HAMELET	20/12/2023	2126	70 000	32,93	Terrain à bâtir non viabilisé
624//B/207 0 214	27	SURVILLE	LA VACHERIE	14/12/2024	6412	185 000	28,85	Pas de précision

Prix moyen au m² = 39 €. Prix médian d'un lot = 31 €.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Le terrain est vendu encombré de la construction du collège (propriété du département), à ce titre, un abattement de 40 % sera arbitrée sur la valeur totale du terrain.

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

Le bien à évaluer est un grand terrain à bâtir (TAB) situé sur le tènement du collège Suzanne Lipinska, d'une surface totale de 3 830 m². Le terrain est en nature de terrain à lotir, encombré des bâtiments du nouveau collège (élément de moins-value).

L'étude de marché indique une valeur moyenne de 39 €/m² avec 75 % des prix ayant une valeur inférieure à 33 €/m² nous amenant à privilégier la valeur médiane de 30 €/m² plus cohérente.

Il sera donc retenu une valeur de 30 €/m², à laquelle sera appliqué un abattement de 40 % au titre de l'encombrement du terrain.

Au regard de ces éléments, il est arbitrée une valeur de 18 €/m², soit :

3 830 m² x 18 €/m² = 68 940 €, valeur arrondie à 70 000 €.

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 70 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 63 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. 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.

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250623-23-118-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

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.

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250623-23-118-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Pour le Directeur régional des Finances publiques,
et par délégation,


Guillaume DUTEIL
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.

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250623-23-118-DE
Date de réception : 20/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025