

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/05/2025

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. : drfp76.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Guillaume DUTEIL

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

Téléphone : 02 32 18 93 91

Réf DS : 23832652 Réf OSE :2025-27701-30993

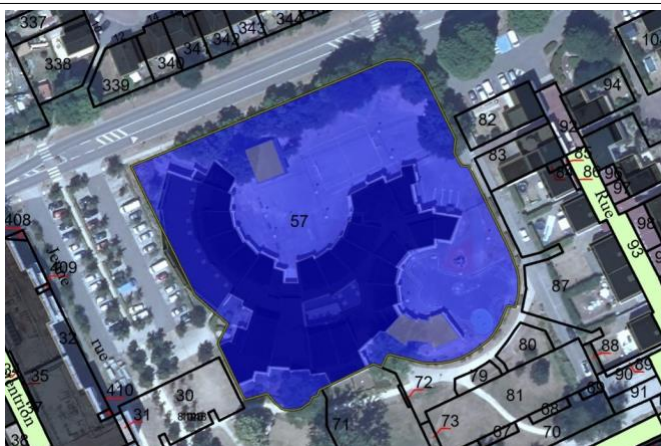
Le Directeur régional des Finances publiques de
la Région Normandie et de Seine-Maritime

à

Monsieur le Maire
de la Commune de Val-de-Reuil
70, Rue Grande
27 100 VAL-DE-REUIL

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 d'activités

Adresse du bien :

Parc d'activités des Saules 27 100 VAL DE REUIL

Valeur :

Cf § 9.

1 - CONSULTANT

Commune de Val-de-Reuil.

Affaire suivie par Monsieur Charly ROIX.

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 :	26/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession, par la Commune de VAL DE REUIL, de deux emprises de terrain, sur la parcelle BS 57 et une partie du domaine public, sur laquelle se situe actuellement l'école des cerfs volants. L'école serait démolie via le fonds friche afin d'accueillir un projet d'agrandissement du centre de formation des apprentis de l'Eure (1 000 m² de salle de formation) sur une emprise de 3 000 m², et un projet de construction d'un centre de culte pour la communauté musulmane (750 m²) sur une emprise de 6 000 m².

La cession est souhaitée entre 2026 et 2028.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

VAL-DE-REUIL est une commune située dans le département de l'Eure, en région Normandie. Elle est l'une des neuf villes nouvelles créées en France à la fin des années 1960.

Son territoire est marqué par l'importance des territoires agricoles (près de 50 %). Commune urbaine, du fait de sa densité, ses zones urbanisées représentent 10 % de son territoire. Sa zone industrielle ou commerciale et réseaux de communication recouvre près de 15 % de sa superficie.

Elle compte plus de 10 000 habitants, présente un taux de propriétaires proche de 25 % et un nombre de maisons équivalents à celui des appartements. Sur l'ensemble des logements de VAL DE REUIL, 56 % d'entre eux correspondent à des logements sociaux HLM.

Le taux de chômage de la population de la commune est supérieur à la moyenne nationale à près de 15 %.

La ville de VAL-DE-REUIL compte 7 groupes scolaires, 2 collèges, 1 lycée.

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

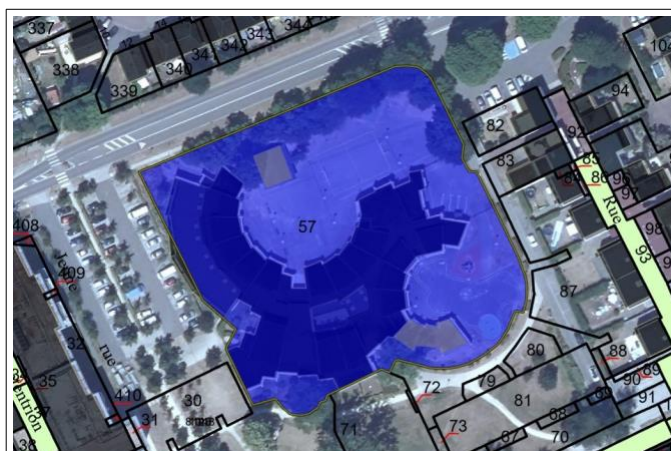
Le bien est situé le long de la Rue des Lacs.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
VAL-DE-REUIL	BS 57	LES VALLÉES DE LÉRY	7 193 m ²	Terrain à bâtir d'activités
VAL-DE-REUIL	Domaine Public	LES VALLÉES DE LÉRY		
TOTAL			9 000 m ² d'emprise	

4.4. Descriptif



Dans le centre de Val-de-Reuil, deux emprises de 6 000 m² et 3 000 m², situées sur la parcelle BS 57 et une partie du domaine public. L'école positionnée sur la parcelle BS 57 serait démolie pour la vente. Le projet étant la construction de bâtiments d'activité, les deux emprises sont considérées en nature de terrain à bâtir d'activités.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de VAL DE REUIL.

Acquisition ancienne et sans influence sur la valeur.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone classée Uvr au PLUi prescrit le 17/12/2015 et approuvé le 28/11/2019.

La zone Uvr pour la ville nouvelle de VAL DE REUIL.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

Il est privilégié :

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

La méthode d'estimation par comparaison 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Le bien est situé en zone Uvr et voué à la construction de bâtiments d'activités, il sera donc étudié les cessions récentes de terrain à bâtir d'activités dans le secteur :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Zonage actuel	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Commentaires
701//CX/15/16/17	VAL DE REUIL	LA RUELLE DU COIN DES SAULES	Uz	DIA	21861	819 788	37,50	Agrandissement LECLERC DRIVE
701//CT/159//	VAL DE REUIL	LE CAVE	Uz	27/03/2024	7939	140 000	17,63	ZAC DE LA PORTE
701//BZ/308//	VAL DE REUIL	LES QUATRE ACRES	Uvr	19/03/2024	31238	840 000	26,89	Cession par la commune pour la construction d'un supermarché
701//BI/36/232/273/275/278/279/638/640/641	VAL DE REUIL	LA TETE CABOT	Uz	29/03/2023	106039	2 195 886	20,71	TABA
701//BI/30	VAL DE REUIL	LA TETE CABOT	Uz	30/03/2023	640	16 000	25,00	Vendu par la commune TABA
701//NO/318//	VAL DE REUIL	LA RUELLE DU COIN DU SAULE	Uz	27/07/2022	2372	59 300	25,00	Vendu par la CASE
701//BP/57//	VAL DE REUIL	LE RAQUET	Uza	13/04/2022	2180	39 240	18,00	Cession par la CASE pour y implanter un bâtiment d'activités,
701//CT/159//	VAL DE REUIL	LE CAVE	Uz	30/06/2021	7939	90 000	11,34	ZAC DE LA PORTE
701//BP/53//	VAL DE REUIL	LE RAQUET	Uza	10/03/2021	1499	29 980	20,00	Cession par la CASE d'un immeuble de bureaux
701//BI/36//	VAL DE REUIL	LA TETE CABOT	Uz	05/02/2021	4600	124 000	26,96	TAB dans un ensemble
701//NI/558//	VAL DE REUIL	LE VAL RABLE	Uz	02/12/2020	14794	369 850	25,00	TAB
701//BP/58//	VAL DE REUIL	LE RAQUET	Uza	03/11/2020	2068	37 224	18,00	Vente d'un lot dans une zone d'activités
701//BP/58//	VAL DE REUIL	LE RAQUET	Uza	03/11/2020	2068	37 224	18,00	Cession par la CASE Bureaux d'études
701//BX/147/150/151	VAL DE REUIL	LES PRES DE LA SALLE		24/07/2020	2390	25 733	10,77	Cession par la commune d'une maison du bien être
701//CV/240/239/286/241	VAL DE REUIL	LES CARREAUX	Uz	27/05/2020	3680	150 000	40,76	TAB
701//BI/220 à 228	VAL DE REUIL	ZAC DES PORTES	Uz	29/11/2018	10903	219 000	20,09	TAB
701//BX/73	VAL DE REUIL	LES NOES DE LERY	Uvr	28/05/2018	1255	20 917	16,67	Vendu par la commune TABA
375//ZA/218//318	LOUVIERS	SAINT HILDEVERT	Uz	21/12/2017	18808	315 000	16,75	TAB acquis par IEPFN
701//BX/75	VAL DE REUIL	LES NOES DE LERY	Uvr	07/11/2016	2174	36 233	16,67	Vendu par la commune TABA
375//ZA/324//321	LOUVIERS	RUE DE LA MECANIQUE	Uz	11/05/2016	2618	62 832	24,00	TAB
701//CI/273	VAL DE REUIL	SOUS LA BENNE	Uza	16/09/2015	3019	50 317	16,67	Vendu par la commune pour création d'une mosquée

Prix moyen au m² = 21,54 €. Prix médian au m² = 20 €. Prix 1^{er} quartile² au m² = 16,75 €. Prix moyen au m² depuis 2022 = 24,39 €. Prix médian au m² depuis 2022 = 22,85 €. Prix 1^{er} quartile au m² = 19,35 €.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

Il a été étudié les cessions récentes de terrain à bâtir d'activités dans le secteur.

Compte tenu :

- des cessions récentes de terrains à bâtir d'activités, sur les 10 dernières années, pour des prix entre 11 €/m² et 40 €/m², et une moyenne de 20 €/m²,
- de l'évolution des prix de cession, notamment depuis 2022 avec un prix moyen de 24 €/m²,

² Le quartile inférieur, ou premier quartile (Q1), est la valeur au-dessous de laquelle se trouvent 25 % des données lorsqu'elles sont arrangées en ordre croissant

- que les deux projets n'ont pas de buts commerciaux et nous amènent à privilégier une valeur dans la fourchette basse, soit entre le prix du 1^{er} quartile et le prix médian,

il sera retenu une valeur de 20 €/m².

Soit $20 \text{ €/m}^2 * 9\,000 \text{ m}^2 = 180\,000 \text{ €}$.

Cette valeur sera à ajuster en fonction de l'emprise définitive, et une nouvelle demande d'avis des domaines pourrait être demandée une fois celle-ci estimée.

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 180 000 €, soit 20 €/m².

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 162 000 €.

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 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,


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.