

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE
Pôle Etat
Pôle d'évaluation domaniale
21 Quai Jean Moulin
76037 ROUEN CEDEX
drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 13/09/2019

La Directrice Régionale des Finances Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

à

Évaluateur : Jérôme GUINEL
Téléphone : 02.32.18.93.55
Courriel : jerome.guinel@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2019-27056V1365

Intercom BERNAY Terres de Normandie

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE RAPPORT D'ÉVALUATION

DÉSIGNATION DU BIEN : ZAC DE LA GRANGE

ADRESSE DU BIEN : LES GRANGES, 27300 BERNAY

VALEUR VÉNALE : 995 000 € HT

1-SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Intercom BERNAY
Hervé MOUSSA, Directeur délégué à l'urbanisme

2 – Date de consultation

Date de réception : 03/09/2019
Date de visite : sans objet

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession par l'intercom Bernay Terres de Normandie des terrains de la ZAC du parc d'activité des Granges, Bernay.

La zac a été créée en 2004 sur les communes de Menneval et Bernay par la Communauté de communes de Bernay et des Environs devenue depuis Intercom Bernay Terres de Normandie.

L'aménagement de cette ZAC a été concédé à Eure Aménagement Développement jusqu'au 04/04/2018.

L'intercom de Bernay reprend à sa charge à cette date l'aménagement et la vente des terrains.

Un reliquat de terrains aménagés non vendus de 83 074 m² demeure.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

section	N°	surface m²
1ère tranche		
ZH	188	1630
ZH	222	20579
ZH	163	1950
ZH	259	723
ZH	260	1325
ZH	194	25841
2ème sec. artisanal		
ZH	245	7331
ZH	251	1968
ZH	241	6959
ZH	254	6615
ZH	240	8153
TOTAL		83074



5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'intercom Bernay Terres de Normandie.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

ZAC des Granges.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Exemples de ventes réalisées dans la ZAC :

DATE	SECTION	N°	CONTENANCE	PRIX TTC	€ TTC/M2	PRIX HT	€ HT/M2	ACHETEUR
12/10/17	ZH	253	2798	39348	14,06	32790	11,72	SCI GLT
28/12/16	ZH	244	5006	78124,8	15,61	65104	13,01	SCI APH DES GRANGES
29/03/16	ZH	239	1613	25162,2	15,60	20969	13,00	SCI DES GRANGES
17/06/15	ZH	224	2383	37173,91	15,60	30979	13,00	SC LA FARANDOLE
19/02/14	ZH	230	4711	62196,65	13,20	51832	11,00	SCI GLT
31/07/12	ZH	207	2331	27869,62	11,96	23310	10,00	SCI DE TILLERES
12/04/12	ZH	202	5483	65555,19	11,96	54830	10,00	IMMOVERT
23/03/12	ZH	218	1275	15244	11,96	12750	10,00	LES GRANGES DE BERNAY

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

/

Estimations antérieures

Estimation n°2018-27056v1447 du 13/07/2018 pour 995 000 € ht soit 12 €/m².

Cette estimation avait été réalisée dans le cadre de l'acquisition du reliquat par l'intercom de Bernay auprès d'EAD (aménageur de la zac).

La vente s'est concrétisée le 20/11/2018 pour 585 745,06 €.

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte-tenu des éléments évoqués, le prix de 12 € HT/m² peut être maintenu.

12 € HT/m² x 83 074 m² = 996 888 € HT

Soit une valeur vénale estimée et arrondie de 995 000 € HT pour ces parcelles en cas de vente à la découpe.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est fixée à

12 mois

18 mois

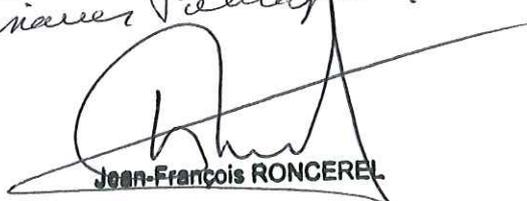
13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. une nouvelle consultation 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.

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.

*M/ La Direction Régionale des
Finances Publiques*



Jean-François RONCEREL
Administrateur des Finances Publiques
Adjoint

