Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

7305 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances Publiques de la Normandie et de la Seine Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de Rouen

38 Cours Clemenceau
76 037 ROUEN

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Mireille TOULZE
Courriel : mireille.toulze@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02.32.18.93.93 / 06.18.09.50.99

Réf DS: 28600085
Réf OSE : 2026-27230-01469

Le 02/02/2026

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

à l'attention de,

Monsieur le Président

Communauté de communes du pays de DREUX

AVIS DU DOMAINE ENRICHI 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



Nature du bien :	Terrain à lotir
Adresse du bien :	Le parc de Coutumelles – EZY SUR EURE
Valeur :	997 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

1 - CONSULTANT : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE DREUX

Affaire suivie par : Lucie LEBOURGEOIS AUPEE, chargée d'opération d'aménagement.

2 - DATES

de consultation :	08/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/01/2026

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

« La ZAC économique Coutumelles est d'intérêt communautaire mais le foncier est resté propriété de la commune. Afin de régulariser la situation, un transfert du foncier doit être réalisé entre la commune d'EZY SUR EURE et l'agglomération du Pays de DREUX »

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'EZY SUR EURE compte moins de 5000 habitants (3653 en 2022).

Les résidences principales représentent 91 % des logements. Les logements individuels sont majoritaires (76 % des résidences principales) ; les logements collectifs, quant à eux, représentent moins d'un quart du parc des résidences principales.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

Les deux tiers des occupants des résidences principales sont propriétaires.

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

L'ensemble des parcelles forme une unité foncière traversée par une voie revêtue, la rue du Morillon. Les réseaux ont été réalisés en 2008 (données consultant), mais leur état actuel est inconnu.

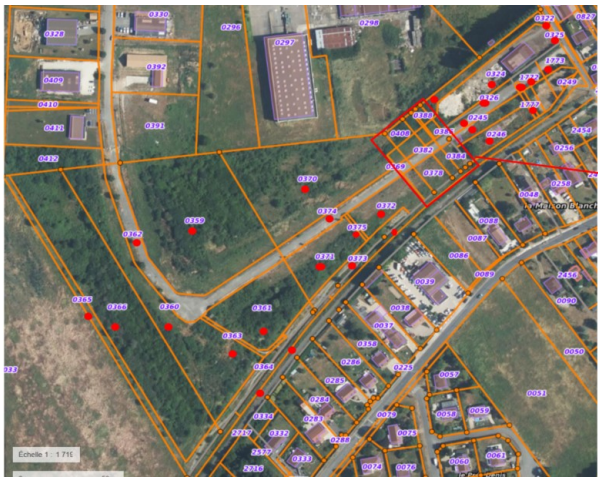
4.3. Références cadastrales

Il y a 45 parcelles dont la surface cumulée est de 60 105 m² :

ZC 359, 361, 363, 360, 362, 364, 366, 365, 370, 371, 375, 372, 373, 374, 408, 171, 367, 369, 368, 377, 379, 378, 381, 382, 380, 322, 325, 326, 385, 388, 384, 387, 383, 386, 324, 321, 246,245 et C 1488, 1489, 244, 1771, 1772, 1773, 1777. (voir annexe 1)

4.4. Descriptif

L'ensemble des parcelles à acquérir (cf annexe 1) forme une unité foncière de plus de 6 hectares.



Elle présente la forme d'un entonnoir traversé par une voie revêtue au milieu en sa partie étroite, et partiellement de façon transversale en sa partie haute.

Cela forme deux unités divisibles ouvertes à la construction.

La voie revêtue qui traverse l'unité foncière recouvre des réseaux dont l'état est à ce jour inconnu de l'acquéreur.

Les lots issus du découpage devront être raccordés.



Les deux unités foncières peuvent être décrites comme suit :

- une première unité foncière au nord, qui couvre 2,2 ha (environ) et qui est essentiellement non bâtie, non aménagée, (sauf la parcelle ZC 324 encombrée d'une construction à démolir) et qui est bordée au sud-est et sud-ouest par une voie revêtue

- une seconde unité foncière au sud (est et ouest), en forme d'équerre, en bordure de voie revêtue (au nord), également non bâtie et non revêtue

4.5. Surfaces du bâti

Pas de bâti à l'exception de la parcelle ZC 324 (360 m²) dont la construction est vouée à la démolition.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles sont la propriété de la commune, propriété ancienne et sans rapport avec la valeur, à l'exception de l'unité foncière constituée des parcelles ZC 321-322-324-325 (3640 m²) acquises par préemption le 18/09/2024 au prix de 55 700 € (prix de la DIA).

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

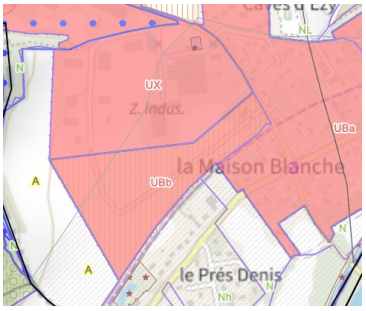
La commune est soumise à un PLU dont la dernière procédure a été adoptée le 26/09/2025.

Le tènement est situé en zone UBB à l'exception de la parcelle C 1489 dont une partie est en zone Nh.

La zone UBB est une zone d'habitat pavillonnaire.

La zone Nh est une zone de protection des espaces naturels et forestiers.

Règlement d'urbanisme



Plan de zonage

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet, acquisition amiable.

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

Méthode par comparaison : La valeur vénale est déterminée à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien à évaluer sur le marché immobilier local.

Méthode du Compte à Rebours (CAR) : L'aménageur adoptera le raisonnement du compte à rebours, partant du prix de vente estimé des droits qu'il pourra céder, pour calculer, en déduisant l'ensemble des coûts et frais, le prix admissible maximum qu'il peut consacrer à l'acquisition du terrain en l'état.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1 Étude de marché des terrains à lotir dans des secteurs comparables

Le prix des terrains à lotir varie de 8€/m² à 20€/m² avec un prix moyen 15€/m² et un prix médian de 16€/m²

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m² HT	Zonage	Précisions
EZY SUR EURE	RUE DE LA PAIX	28/07/2023	17 556	355 988	20,3	UBB	rétrocession EPFN
MARCILLY SUR EURE	LES QUATORZE ARPENTS	10/10/2025	27 072	*416 667*	15,4	1AUh	réalisation de 30 lots de TAB
CIERREY	LA MARE AUX CHENES	28/10/2021	13 817	*210 600*	15,2	1AUh	Lotissement
CROTH	L'ERABLE	16/12/2022	55 455	445 000	8	1AUh	Partie constructible de l'acquisition
LA COUTURE BOUSSEY	LA CROIX JEROME	13/10/2020	30 034	550 000	18,31	1AUh	Terrain à lotir de 40 lots de TAB dont deux macro lots viabilisés
ST REMY SUR AVRE	AV DES CHAMPS DE BRAY	27/11/2020	10 703	175 000	16,35	PAU	Acquisition pour réalisation d'un programme de 1987 m² de surface de plancher
DREUX	RUE DES FERMIERS	19/02/2021	30 958	425 000	13,7	UCH (hameaux périphériques)	Terrain à lotir non viabilisé, situé en limite de ville, au-delà d'une zone d'activité

8.1.2 Étude de marché des prix de vente des terrains à bâtir viabilisés (400 à 800 m²) dans un rayon de 5km autour de la commune :

Les prix au m² (hors taxes) varient de 87€ à 120 € avec un prix moyen de 93 €/m² et un prix médian de 97 €/m²

Les prix (hors taxes) au lot varient de 47 000 € à 62 500 €, avec un prix moyen de 58 000 € et un prix médian de 60 000 €.

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix total HT	Prix/m²	Prix au m² HT	Sous Groupe	Nature de bien (Nature1)
LA COUTURE BOUSSEY	RUE PINARD	28/03/2025	733	75 000	62 500	102,32	85,27	Terrain à bâtir	viabilisé
LA COUTURE BOUSSEY	LE VILLAGE	02/06/2023	694	67 000	55 833	96,54	80,45	Terrain à bâtir	viabilisé
LA COUTURE BOUSSEY	LE VILLAGE	08/09/2023	614	72 000	60 000	117,26	97,72	Terrain à bâtir	viabilisé
CROTH	LA SENTE DE L HABIT	24/03/2023	651	56 490	47 075	86,77	72,31	Terrain à bâtir	viabilisé
ANET	10 B RTE DE BONCOURT	15/11/2023	501	72 000	60 000	143,71	119,76	Terrain à bâtir	viabilisé
OULINS	17 RTE DE LA CORDELLE	22/04/2025	617	72 000	60 000	116,69	97,24	Terrain à bâtir	viabilisé
SOREL MOUSSEL	11 RUE DU VAL BENARD	23/03/2024	604	72 900	60 750	120,7	100,58	Terrain à bâtir	viabilisé

8.1.3 Le prix hors taxes des macro-lots :

Les prix des macro-lots (aménagés) exprimés en m² de surface de plancher peuvent être estimés à 135€/m² SDP

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

Le tènement n'est plus un terrain à lotir à proprement parler du fait de l'existence de réseaux et d'une voie publique revêtue qui dessert les parcelles à céder.

Éléments de plus-value :

- commune où les 3/4 des logements occupés à titre de résidence principale sont des logements individuels, avec une proportion de locataires non négligeable (débouché certain)
- terrain dont l'aménagement est partiellement réalisé

Éléments de moins-value :

- en périphérie de ville, à proximité immédiate d'une zone d'activité
- surface à aménager, nombre de lots à commercialiser (durée de l'opération)
- grandes incertitudes sur l'état des réseaux et l'importance des travaux qui devront être réalisés

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

La surperficie du terrain, l'ancienneté de la réalisation des réseaux (2008) et la méconnaissance de l'état actuel de ceux-ci porte, par mesure prudentielle, à ne pas se situer en valeur maximale des terrains à lotir. Pour autant, les termes de comparaison cités concernent des terrains à lotir non aménagés, autrement dit des terrains pour lesquels les frais à engager (/m²) seront très supérieurs à ceux de l'acquéreur de ce terrain.

En conséquence il est proposé d'arbitrer en fourchette haute (supérieur ou égale à la médiane) mais non maximale.

La médiane étant de 16€/m², ce terrain à lotir de 60 105 m² ne saurait être estimé moins de 961 680 euros, valeur arrondie à 962 000 €.

9 - COMPTE À REBOURS

9.1.Recettes du CAR : études de marché (voir infra)

9.1.1.Sources et critères de recherche - Termes de comparaison (voir 8.1.1 à 8.1.3)

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

Le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires attendu est la somme des recettes découlant de la vente des 40 lots de TAB et de la vente des macro-lots La surface de plancher des macro-lots n'a pas été communiquée, seul le nombre de logements à réaliser (40 en tout) est connu (26 et 14 logements). Dès lors, il sera arbitré la surface moyenne des projets de collectifs de type social, soit 65 m² de surface habitable. Cela équivaut à 70 m² de surface de plancher.

En ce qui concerne les 40 lots de terrains à bâtir, il est proposé d'arbitrer la valeur moyenne au lot (58 000 €/lot hors taxes) ; aussi, le produit de la cession des lots peut être estimé à 2 320 000 €

En ce qui concerne les deux macro-lots, destinés à la réalisation de 40 logements (surface de plancher moyenne de 70 m²) développant une surface de plancher calculée de 2800 m², il est proposé d'arbitrer la valeur moyenne de 135 € hors taxes/m² SDP, valeur de marché sur ce secteur); dans ces conditions, la cession de deux macro-lots peut être estimée à 378 000 €

La recette estimée de l'opération de cession est **2 698 000 €.**

9.2. Dépenses du CAR

9.2.1 .Coûts

Le consultant a établi un décompte récent (2026) de dépenses à engager préalablement à la cession dans le cadre d'un bilan aménageur estimatif : les aménagements restant à faire (déconstruction parcelle ZC 324, aménagements paysagers, sentes piétonnes, espaces publics) et les reprises des réseaux et des branchements (reprise de voirie, frais de maîtrise d'ouvrage, géomètre, urbaniste, etc.).

Ces estimations engagent le consultant et, dans la mesure où les montants ne paraissent pas exagérément élevés ils seront retenus.

Les coûts d'aménagement

Ce sont des coûts de démolition du bâti sis sur la parcelle ZC 324 (59 400 €), de remise en état des voies et réseaux (267 200 €) et de branchement des lots (360 000€), d'aménagements paysagers (109 200 €) et d'espaces publics dont des sentes piétonnes (65 000 €) et de gestion du risque de remontée de nappe (121 000 €) [1].

L'ensemble des coûts d'aménagement est estimé à 981 800 €, arrondis à 980 000€ soit en moyenne 16€/m² (valeur arrondie)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

9.2.2. Honoraires et autres frais

Les types de coûts et les barèmes proposés sont issus de l'observation des bilans d'aménagement des unités foncières

Honoraires de maîtrise d'oeuvre sur travaux (11 % à 15 % du coût des travaux hors taxes)

Frais généraux (15 % à 18 % du coût des travaux hors taxes)

Frais de commercialisation (1 à 3 % du CA hors taxes) :

Frais financiers (1 à 7 % du foncier) :

Aléas et marge (6 % à 8 % des recettes hors taxes)

[1] honoraires (15%) non compris

Compte tenu de l'importance de l'unité foncière (plus de 6 hectares) et du délai de réalisation de l'opération qui en découle, il est proposé de retenir un taux élevé, voire le taux maximal des barèmes proposés.

9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Dès lors (infra 9.2.2) **la valeur du terrain estimée selon cette méthode est de 997 000 € (annexe 2) car :**

Les recettes sont estimées à 2 698 000 €

Les coûts estimés du projet sont 1 485 000 €

Travaux (démolitions incluses) : 1 040 000 €

Honoraires de maîtrise d'oeuvre sur travaux : 147 000 € (15 % du coût des travaux)

Frais généraux : 147 000 € (15 % du coût des travaux)

Frais de commercialisation : 81 000 € (3 % du CA hors taxes)

Frais financiers : 70 000 € (7 % du foncier)

Les aléas et la marge : 216 000 € (8 % des recettes hors taxes)

Les deux approches offrent une estimation concordante et cohérente.

Pour autant c'est l'estimation obtenue par la méthode du Compte à Rebours qui sera retenue.

En effet, cette méthode permet de vérifier la cohérence des postes de dépenses et de recettes avec les études de marché et les barèmes de coûts classiquement observés dans les opérations d'aménagement.

Compte tenu de ce qui précède, **la valeur de ce tènement de 60 105 m² sera arbitrée à 997 000 € (valeur arrondie)**.

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 **997 000 €.** Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% qui porte la valeur maximale d'achat sans justification particulière à 1 097 000 € (valeur arrondie).

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acheter à un prix plus faible 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.

13 - 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 - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

Pour le Directeur régional des finances publiques et par délégation,



Christian FABRE

Inspecteur Divisionnaire 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.