

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/10/2025

Direction régionale des Finances Publiques de la Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de ROUEN

38, cours Clémenceau – CS 81002
76037 Rouen Cedex

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

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
la région Normandie et du département de la
Seine-Maritime

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aziz GHORRAF

Courriel : aziz.ghorraf@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02.32.18.93.46

à

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE (MRN)

et

VILLE DE ROUEN

Réf. DS:

26245472

Réf. OSE :

2025-76540-64733

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 : Immeuble de logements en copropriété

Adresse du bien : 24, rue Saint-Vivien – ROUEN

Valeur : Cf. §9

1 - CONSULTANT

Service : Direction de l'Habitat ;

affaire suivie par Mariya PENCHEVA.

2 - DATES

de consultation :	08/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans visite
du dossier complet :	08/09/2025

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 ☐

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Suite à des désordres structurels apparus sur deux immeubles de la rue Saint-Vivien à ROUEN, le maire de la commune a pris, en 2021, un premier arrêté de péril ordinaire interdisant l'occupation desdits immeubles et mettant en demeure les copropriétaires d'effectuer les travaux de réparation. Face à l'inaction des copropriétaires, la ville a pris en 2022 un arrêté d'exécution d'office des travaux nécessaires pour faire cesser tout risque de danger. Le même arrêté prescrivait également la réalisation d'une étude structurelle afin d'évaluer la mise hors d'eau et hors d'air des bâtiments.

Le diagnostic structure, réalisé en mai 2022 par la société Structure Réalisateur d'Espaces à la demande de la Ville, préconisait la démolition des deux immeubles pour des raisons économiques et techniques. La Ville a donc pris, le 23/02/2024, deux arrêtés de mise en sécurité prescrivant la démolition des deux immeubles. Par suite, la Ville va engager une procédure d'expropriation en vertu de la loi dite Vivien codifiée aux articles L.511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces dispositions permettent, notamment, à une collectivité de poursuivre les acquisitions d'immeubles à usage total ou partiel d'habitation ayant fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien

Les deux parcelles étudiées sont situées dans le quartier de la Croix-de-Pierre, aux n°22 et 24 de la rue Saint-Vivien à ROUEN, à environ 600 mètres de l'Hôtel de ville. C'est un quartier plutôt populaire dans lequel sont principalement édifiés des petits immeubles de logements construits entre le 18^{ème} siècle et la première moitié du 19^{ème}.

4.2. Références cadastrales et descriptif

Les deux immeubles dont il est question sont édifiés sur les parcelles LO 136 (pour l'adresse du 22) et LO 137 (pour l'adresse du 24). Bien que relevant de deux copropriétés différentes, les deux bâtiments sont fortement imbriqués l'un dans l'autre de sorte qu'il serait techniquement difficile de démolir l'un sans faire tomber l'autre.

Les immeubles sont construits en briques et pans de bois hourdis en torchis ou en briques. Les plancher en bois à simple solivage portent directement de murs à murs. Un conduit de cheminée en maçonnerie renforçait la structure de l'immeuble du 22. De larges fissures ont commencé à apparaître sur les façades de l'immeuble du 22 à partir de 2013, mettant en péril l'immeuble dans son ensemble et entraînant l'immeuble du 24 dans ce désordre structurel.



D'après l'expertise jointe au dossier, l'une des causes principales de ce désordre est la suppression du conduit de cheminée en briques au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble du 22 lors de l'aménagement du local commercial. Or, ce conduit avait notamment pour fonction de renforcer la solidité des planchers des niveaux supérieurs. La suppression du conduit du seul rez-de-chaussée a conduit à alourdir la charge sur les planchers supérieurs puis sur les murs porteurs. Au fil des années, les infiltrations d'eau au niveau de la toiture ont favorisé la dégradation du bois des solives du plancher contribuant à l'apparition des fissures constatées sur les façades.

S'agissant de l'immeuble du 24 édifié sur la parcelle LO 137, il a été fragilisé par les désordres apparus sur l'immeuble du 22 et intensifiés par un incendie survenu récemment.

Sans entrer dans de plus amples descriptions, il apparaît aujourd'hui que la démolition est la seule solution économiquement et techniquement envisageable. Celle-ci est, de surcroît, rendue difficile en raison de la mitoyenneté du pignon commun entre l'immeuble du 24 et l'immeuble du 26, non concerné par l'arrêté de mise en sécurité. Le coût des travaux de démolition et reconstruction du pignon mitoyen est estimé à environ 252 000 € TTC (devis de la société PANOTELLI). Les deux immeubles étant fortement imbriqués, la démolition ne peut être que globale. Par conséquent, ce coût estimatif sera réparti, pour chaque immeuble, en fonction de sa SHOB. La SHOB de l'immeuble du 22 étant estimée à environ 220 m² et celle du 24 à environ 130 m², le coût de démolition se répartit comme suit :

- 159 000 € TTC pour l'immeuble du 22 (LO 136) ;
- 93 000 € TTC pour l'immeuble du 24 (LO 137).

Le présent rapport traitera spécifiquement le cas de l'immeuble du 24. Le cas de l'immeuble du 22 sera étudié dans un autre rapport.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble du 24 rue Saint-Vivien, édifié sur la parcelle LO 137, est soumis au régime de la copropriété. Un règlement de copropriété et état descriptif de division a été dressé le 29/10/1985 et n'a pas subi de modification depuis. Le document consulté désigne 5 lots :

- Lot n°1 : un local à usage d'habitation situé au rez-de-chaussée, porte à gauche dans l'entrée commune, comprenant : séjour, chambre, cuisine, salle d'eau avec W.C, et les 258/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes ;

* Ce lot appartient à Monsieur Bernard PIDOUX et à Madame Annick THELLIER épouse PIDOUX qui en ont fait l'acquisition le 21/09/2010.

- Lot n°2 : un local à usage d'habitation situé au 1^{er} étage, porte en face, comprenant : séjour, chambre, cuisine, salle d'eau avec W.C, et les 289/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes ;

* Ce lot appartient à Monsieur Sami MTAALLAH et à Madame Carine PIEGUE épouse MTAALLAH qui en ont fait l'acquisition le 27/09/2010.

- Lot n°3 : un local à usage d'habitation situé au 2^{ème} étage, porte en face, comprenant : séjour, chambre, cuisine, salle d'eau avec W.C, et les 226/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes ;

- Lot n°4 : un local à usage d'habitation situé au 3^{ème} étage, porte en face, comprenant : chambre, cuisine, salle d'eau avec W.C, et les 189/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes ;

- Lot n°5 : un grenier situé au 4^{ème} étage et les 38/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes.

* Les lots 3 à 5 appartiennent à Monsieur Christophe MAINNEMARRE pour les avoir reçus lors de la succession de Monsieur Jean MAINNEMARE.

5.2. Conditions d'occupation

Tous les lots sont libres de toute occupation en raison de l'arrêté de mise en sécurité interdisant définitivement l'habitation et toute autre utilisation immédiate.

6 - URBANISME

La parcelle LO 137 est située dans la zone UAA du PLU intercommunal correspondant à une zone urbaine mixte à dominante habitat de centralité. Cette zone est notamment caractérisée par les contraintes suivantes :

- Emprise au sol : il n'est pas fixé de limite ;

- Hauteur des constructions : la hauteur d'un bâtiment doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti ;

La parcelle est également incluse dans le périmètre du secteur BIOTOPE qui impose aux projets de constructions nouvelles une proportion minimale de surfaces favorables à la biodiversité. Toutefois, le PLUI prévoit des exceptions, notamment lorsque le terrain a une surface inférieure à 200 m², ce qui est le cas pour la parcelle LO 137, même cumulée avec la surface de la parcelle LO 136.

La parcelle est également en secteurs STL1 et SMS3. Le premier impose aux nouveaux projets une taille minimale de logements avec un seuil de déclenchement de 4 logements. Ainsi, à partir de 4 logements, tout pétitionnaire doit prévoir au-moins 70 % de T3 et 25 % de T4.

Le second impose de réserver 25 % des logements créés à des logements locatifs sociaux avec un seuil de déclenchement de 4 logements.

Enfin, la parcelle est incluse dans le périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares (TC), ce qui détend légèrement la contrainte liée au nombre de places de stationnement à créer. La parcelle LO 137 étant en zone I du zonage de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir 0,8 place de stationnement par logement pour la sous-destination « logement », aucune place de stationnement pour la sous-destination « Artisanat – commerce » pour la tranche [0 – 500 m²]. Il devra également prévoir 1,5 place de stationnement vélo par logement pour un logement supérieur à 2 pièces.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations s'il justifie, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement.

En résumé, dans le cas d'une démolition suivi d'une reconstruction, la parcelle LO 137, prise isolément, ne pourra accueillir qu'un immeuble ne dépassant pas un R+3+attique, compte tenu des constructions environnantes. La surface de plancher autorisée ne saurait donc excéder 125 m² conformément aux éléments de calcul infra :

24 rue Saint-Vivien – Rouen			
Paramètres réglementaires (PLUi)	Surface en zone UAA		33 m ²
	Emprise au sol – non réglementé		33 m ²
	Surface Dans Oeuvre (SDO)	Surface de Plancher (SDP)	Surface Habitable (SHAB)
Rez-de-chaussée	28 m ²	25 m ²	23 m ²
R+1	28 m ²	25 m ²	23 m ²
R+2	28 m ²	25 m ²	23 m ²
R+3	28 m ²	25 m ²	23 m ²
Combles	26 m ²	24 m ²	22 m ²
Total	139 m²	125 m²	115 m²

Pour contourner la contrainte STL1 imposant une taille de logement minimale à partir de 4 logements, le pétitionnaire aura tout intérêt de limiter son projet à 3 logements (dont un ou deux en duplex) auxquels s'ajouterait un local commercial au rdc.

En outre, compte tenu de la surface limitée de la parcelle, il sera techniquement difficile d'aménager des places de stationnement. Le pétitionnaire devra donc se tourner vers les parcs de stationnement privés ou publics pour justifier de l'acquisition ou de la concession à long terme de places de stationnement, que nous évaluons au nombre de deux (0,8 place par logement, le local commercial étant exonéré, soit 2,4 places arrondies à 2).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale sera ici déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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. Étude de marché

L'étude de marché a été réalisée en référence aux cessions de terrains constructibles pour la réalisation d'immeubles de logements incluant éventuellement des commerces et/ou bureaux dans le secteur de la rive droite de ROUEN. Une synthèse de cette étude est reproduite dans le tableau infra.

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface de la parcelle	SDP Projetée	SDP à démolir	Prix en € HT	Prix / SDP	Commentaires
AM/67//	44 rue Henri Vermont	18/07/24	808	674	0	260 000	386	Quartier Nord/ouest, limite Mont-Saint-Aignan. Création d'un immeuble de 10 logements.
CH/255//	22 rue Pouchet	14/03/25	773	1 214	235	941 200	775	Parcelle secteur gare. Démolition d'une maison et d'une dépendance pour création d'un immeuble de 15 logements.
KX/263/274/319	90, av du Mt Riboudet	27/06/25	3 309	12 142	2 600	5 750 000	474	Opération portée par ANANAS pour la réalisation de 167 logements, des commerces et des bureaux.
LX/151//	45, bd de Verdun	30/04/25	440	1 283	350	380 000	296	Opération portée par KLP. Démolition d'une maison et construction d'un immeuble
LM/25//	2, rue Sainte Marie	12/07/24	597	1 397	360	500 000	358	Secteur Saint Nicaise – Beauvoisine. Démolition d'une maison et de plusieurs dépendances pour création d'un immeuble de 16 logements et des bureaux.
CM/205//	rue Verte	14/11/24	1 033	761	Terrain nu	744 000	978	Opération de création de 8 logements dans un secteur très recherché (secteur Gare)
KW/44/45//	rue Mogador	24/12/24	476	1 029	600	410 000	398	Création de 14 logements. Opération portée par LOGEO PROMOTION. Bâtiment à démolir.
LM/25//	2 rue Saint Marie	12/07/24	597	1 397	300	500 000	358	Opération portée par HABITAT DURABLE IMMOBILIER. Création de 16 logements et un commerce après avoir procédé à la démolition d'une maison et de ces dépendances
EI/210	1 rue Dargent	21/12/22	2 296	3 146	293	875 000	278	Programme de 74 logements. Secteur libre. 2 maisons à démolir. Quartier Est de Rouen
KX/358/365363/366/357/360	116 Av du Mont Riboudet	03/08/22	8 954	16 003	15 365	6 547 000	409	Programme de construction d'un ensemble de bâtiments comprenant 244 logements, 424 m² de bureaux, 963 m² de commerces et 146 places de stationnement couvert. Projet porté par CO-COON et ANANAS. Secteur libre.
KW/413/414/416/417	Bd Ferdinand de Lesseps	15/10/21	3 475	6 280	Non précisé	1 727 750	275	Opération portée par Bouygues. ZAC de la Luciline. Vendu par RNA pour la réalisation d'un programme de construction de 65 logements, des bureaux et des commerces
KW/97 à 100	41 rue Mustel	15/10/21	1 093	2 305	Non précisé	1 090 000	473	Opération portée par Nexity pour la réalisation d'un programme de construction de 38 logements du secteur libre.
NK/63	35 rue Moise	26/04/21	1 769	4 249	Non précisé	850 000	200	Programme de 63 logements dont 27 dans le secteur social. Opération portée par Bouygues immo. Présence de bâtiments à démolir.
BK/187	6 rue de la Grande Masure	12/03/21	660	1 372	Non précisé	1 100 000	802	Programme de construction de 15 logements libres de prestige. Projet porté par la SNC Saint Maclou. Hypercentre de Rouen proche de l'église Saint Maclou
ME/94/95/168	rue des Broches	27/11/20	5 570	3 161	805	1 100 000	348	Programme de 41 logements dont 10 dans le secteur social. Opération portée par la SCCV Rouen les Broches
MT/35//	2 Avenue de Grammont	17/06/20	566	1 705	133	420 000	246	Opération portée par Foncière Alma Marceau. Programme de 25 logements.
KW/28	2 rue de Tunis	03/06/20	628	1 748	238	400 000	229	Construction de 26 logements dont 12 dans le secteur social. Quartiers Ouest
Moyenne							428	

38 termes de comparaison ont été sélectionnés. Les prix de vente, exprimés en € par m² de surface de plancher autorisée (SDP), sont relativement hétérogènes et oscillent entre 200 €/m² SDP et 980 €/m² SDP. La moyenne des ventes s'établit à environ 430 €/m², étant précisé que la plupart de ces ventes concernent des terrains encombrés, c'est-à-dire avec des bâtiments à démolir.

Notons également qu'aucune vente n'a concerné une parcelle aussi petite que la parcelle LO 137.

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

Le secteur de la Croix-de-pierre n'est pas des plus recherchés. De plus, il est peu probablement qu'un porteur de projet prenne le risque de réaliser une opération sur la seule parcelle LO 137 compte tenu de l'économie globale de l'opération.

La valeur vénale, certes théorique, et dans une configuration très optimiste, peut être fixée sur la base d'une valeur proche de la moyenne déterminée au paragraphe précédent, que nous fixons à 500 €/m² SDP, de laquelle il sera déduit le coût prévisionnel de démolition.

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 de la parcelle LO 137, rendue nue après démolition, est arbitrée à 63 000 €. Compte tenu du coût de démolition estimé à 93 000 €, la valeur résiduelle de la parcelle apparaît nulle.

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.

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.

Pour le Directeur et par délégation,


Aziz GHORRAFI

Inspecteur des Finances Publiques