



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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aziz GHORRAF

à

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

Téléphone : 02.32.18.93.46

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

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE (MRN)

et

VILLE DE ROUEN

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](#)

Nature du bien : Immeuble de logements en copropriété

Adresse du bien : 22, 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 :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>

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 :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

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

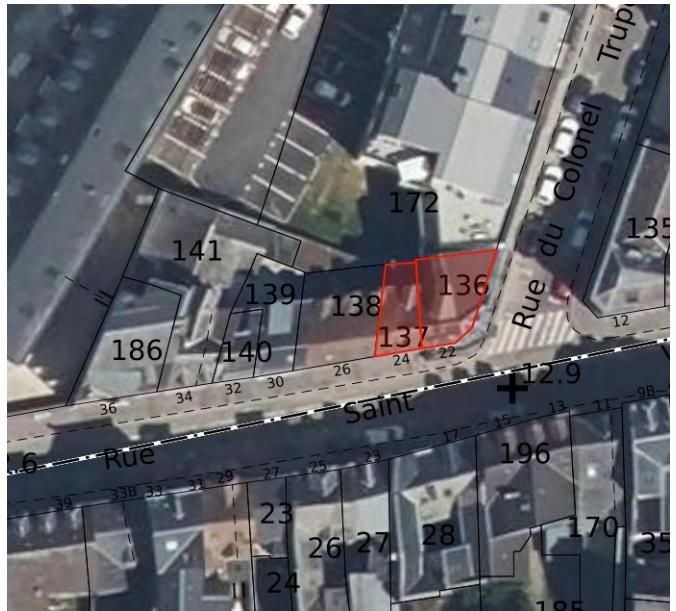
4.1. Situation du bien

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.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble du 22 rue Saint-Vivien, édifié sur la parcelle LO 136, est soumis au régime de la copropriété. Un règlement de copropriété et état descriptif de division a été dressé le 16/08/2007 et désigne 5 lots :

- Lot n°1: Au rez-de-chaussée, porte droite au bout du couloir un LOCAL à usage commercial de deux pièces principales, comprenant : une réception, une cuisine, un placard, des toilettes dont l'accès se fait via les parties communes et une cave dont l'accès se fait par un escalier donnant dans la réception, et les 236/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes ;

* Ce lot appartient à la SCI TI'CHRISS qui en a fait l'acquisition le 26/08/2008.

- Lot n°2: Au premier étage, porte gauche un APPARTEMENT de deux pièces principales, comprenant : une chambre, un séjour, une cuisine, une salle d'eau et des toilettes ; et les 258/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes ;

- Lot n°3: Au deuxième étage, porte gauche un APPARTEMENT de deux pièces principales, comprenant : une chambre, un séjour, une cuisine, une salle d'eau et des toilettes, et les 298/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes ;

* Les lots 2 et 3 appartiennent à la société GROUPE ACTUAL aujourd'hui en cours de liquidation.

- Lot n°4: Au troisième étage, première porte à gauche un APPARTEMENT de deux pièces principales, comprenant : une chambre, une cuisine, une douche et des toilettes., et les 157/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes ;

- Lot n°5 : Au troisième étage, deuxième porte à gauche une CHAMBRE comprenant un coin cuisine et une douche, et les 51/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes.

* Les lots 4 et 5 appartiennent à Monsieur Arnaud LETERTRE pour les avoir acquis le 18/09/2007.

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 136 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 136, même cumulée avec la surface de la parcelle LO 137.

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 136 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 suivie d'une reconstruction, la parcelle LO 136, 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 205 m² conformément aux éléments de calcul infra :

22 rue Saint-Vivien – Rouen			
Paramètres réglementaires (PLUi)	Surface en zone UAA		54 m ²
	Emprise au sol – non réglementé		54 m ²
	Surface Dans Oeuvre (SDO)	Surface de Plancher (SDP)	Surface Habitable (SHAB)
Rez-de-chaussée	46 m ²	42 m ²	38 m ²
R+1	46 m ²	42 m ²	38 m ²
R+2	46 m ²	42 m ²	38 m ²
R+3	46 m ²	42 m ²	38 m ²
Combles	43 m ²	39 m ²	36 m ²
Total	228 m²	205 m²	189 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'ajouteraient 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. Cadastrale	Adresse	Date mutation	Surface de la parcelle	SDP Projétée	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. Crédation 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 ses 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 m ² de bureaux, 963 m ² 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 Lucilline. 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 Moïse	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 Maclov. Hypercentre de Rouen proche de l'église Saint Maclov
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 136.

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 136 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'APPRECIATION

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 136, rendue nue après démolition, est arbitrée à 103 000 €. Compte tenu du coût de démolition estimé à 159 000 €, 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 GHOPRAF
Inspecteur des Finances Publiques