

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 2 janvier 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Calvados

Pôle d'évaluation domaniale

7 Boulevard Bertrand ; BP 40532

14034 CAEN Cedex 1

Courriel : ddfip14.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Calvados

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bernard Zamparutti

Courriel : bernard.zamparutti@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire de Condé en Normandie

Réf DS: 10851255

Réf OSE : 92546

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

Adresse du bien :

Rue Prebourg 14110 Conde-en-Normandie

Valeur :

20 €/m², assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

ESNAULT Martine

mesnault@condenormandie.fr

2 - DATE

de consultation : 31/10/2022

de dossier en état : 31/10/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un petit terrain a proximite de la parcelle que les acquereurs ont achetes en 2022.

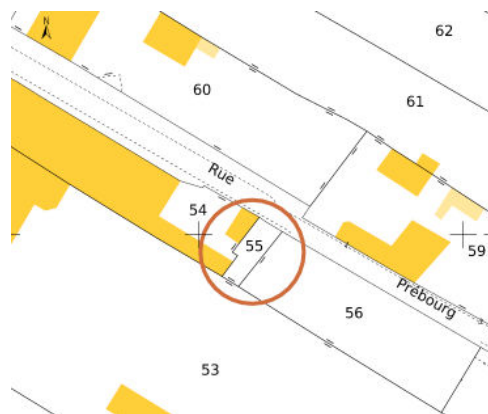
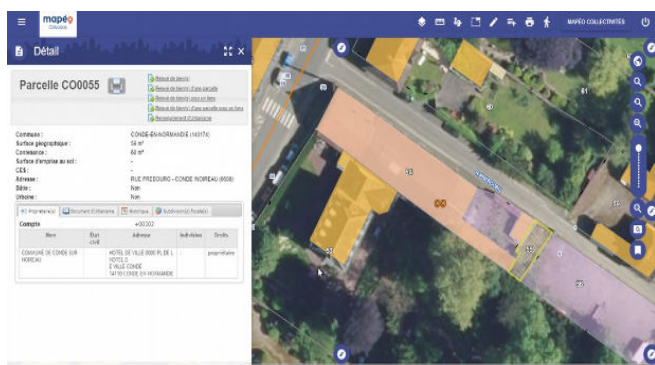
Prétentions financières du vendeur : 20€ le m² soit 1200€

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Condé en Normandie

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



Bande de terrain nu , de petite taille , en longueur avec accès voirie

4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Conde-en-Normandie	CO 55	Rue prébourg	60

4.4. Descriptif

Parcelle en zone constructible mais non constructible en raison de sa superficie sauf en cas de vente au propriétaire d'une parcelle contigue

(vente de convenance au propriétaire d'une parcelle contigue ; cession CO 54 en 2022)

Avant découpage , la commune étant propriétaire de la parcelle CO 56 , l'ensemble constituait un terrain à bâtir non viabilisé

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Conde-en-Normandie

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU ; zone Ub

Zone urbaine principalement affectée à l'habitation et aux activités, commerces et services qui en sont le complément naturel. La densité autorise de petits ensembles collectifs

Zones en assainissement collectif ou secteurs d'extension future de l'urbanisation prévues pour être en assainissement collectif

Protection contre les nuisances sonores

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Par comparaison

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison de terrain non constructibles , en zone constructible ou à proximité immédiate , sont les suivants :

Nature :

Terrain non constructible

ÉTUDE DE MARCHÉ

Commune : Condé en normandie

Consultant : Commune de Condé en Normandie

Adresse	Références mutation	Références cadastrales	Superficie terrain en m ²	Descriptif	Prix	Valeur unitaire /m ² de terrain	Observations
Condé en Normandie		CO 55	60	terrain non constructible			espace boisé classé et zone A
Caen	21/06/2017 ; 1404P01 2017P05466	NO 66 NO 73	283	Jardin	1 981 €	7	Zone N ; domaine public reclassé domaine privé pour jardin dans copropriété
Vire-normandie ; St Germain , la Gourdeliere	2021P01951 ; 08/09/2021	584 E 223	220	jardin	600 €	3	Zone Ua enclavée
Vire-normandie ; Roullours	1404P31 2021P01539 ; 20/07/2021	545 C 1222 545 C 1223	145	Deux bandes de terrain le long de la route en nature de jardin	2 175 €	15	Zone Uav
Vire-normandie ; Roullours	1404P31 2022P00645 ; 16/03/2022	545 C 1232	101	bandes de terrain le long de la route en nature de jardin	1 818 €	18	Zone Ubv2 ; emplacement réservée voie publique
				Moyenne : 10 €/m ²		43 €	

8.1.2. Autres sources

Valeur des terrains à bâtir habitation viabilisés du secteur : 29 €/m²

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il s'agit d'une vente de convenance et non d'une valeur de marché

(Tout ou partie de la valeur du terrain à bâtir habitation viabilisé du secteur dont la valeur moyenne est de 29 €/m² ; étude de terrain non constructibles , en zone constructible dont la valeur moyenne est de 10 €/m²)

La valeur de 20 €/m² est retenue (mieux situé que les terrains non constructibles et petite superficie)

La valeur du bien est estimée à 20 €/m²

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Cession

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 **20 €/m²**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 18 €/m² .

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent **vendre à un prix plus élevé** . Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour **vendre à un prix plus bas** .

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques du Calvados et par délégation,
L'évaluateur du pôle d'évaluation domaniale de
Basse Normandie



Bernard Zamparutti
Inspecteur des Finances publiques