

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 5 septembre 2025

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

Madame le Maire de Condé en Normandie

Affaire suivie par : Bernard Zamparutti

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

Réf DS: 25691231

Réf OSE : 58038

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 encombré (ancienne école)

Adresse du bien :

Rue albert Camus ; 14 110 Conde-en-Normandie

Valeur :

1 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Marion LECONTE

mleconte@condenormandie.fr

2 - DATE

de consultation : 05/08/2025

de dossier en état : 04/09/2025

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 a un constructeur / aménageur prive en vue de construire des logement collectifs et maisons individuelles

Cette parcelle accueillait une ancienne école publique désormais fermée.

Il s'agit de confier a un porteur de projet prive l'emprise fonciere afin que des logements collectifs (55) et des maisons individuelles remplacent les bâtiments désaffectés.

Une fois cédée, l'entièreté des bâtiments (5) devront faire l'objet d'un désamiantage et d'une démolition complète.

Projet : 2 bâtiments de 23 logements chacun , 9 maisons individuelles (3 blocs de 3)



Prix négocié : 55 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Conde-en-Normandie

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



4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Conde-en-Normandie	CD 24	Rue albert Camus	9 810 m ²

Parcelle CD 45 : 9 361 m² (nouveau tracé de voirie)



4.4. Descriptif

Terrain à bâtir encombré (équipement public : ancienne école)

Mesure Géoportail :

4 Bâtiments de 60 , 300 , 500 , 600 m²

Bâtiment ouvert de 200 m²

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

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 terrains à bâtir habitation , les plus proches , sont les suivants :

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : Rue de Vire, 14110 Condé-en-Normandie
Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 08/2022 à 08/2025

Caractéristiques du bien

Non bâti Terrain à bâtir
Surface du terrain : de 800 à 15000 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	août-décembre	25,00	25,00	25,00	25,00
2023	janvier-décembre	26,33	26,33	25,00	27,66
2024	janvier-décembre	21,47	21,47	21,47	21,47
Synthèse		24,86	25,00	21,47	27,66

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

Liste des ventes sélectionnées = 6

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m²
1404P01 2023P27532	174//CK/67//	14	CONDE-EN-NORMANDIE	ALL CHAPELLE ST JACQUES- CONDE	23/10/2023	5 206	Terrain à bâtir	144 000	27,66
1404P01 2024P15068	174//CK/73//	14	CONDE-EN-NORMANDIE	ALL CHAPELLE ST JACQUES- CONDE	10/06/2024	4 490	Terrain à bâtir	96 393	21,47
6104P01 2022P11127	447//A/608//	61	SAINT-PIERRE-DU-REGARD	LE BOURG-EST	04/10/2022	900	Terrain à bâtir	22 500	25,00
6104P01 2022P11128	447//A/616//	61	SAINT-PIERRE-DU-REGARD	LE BOURG-EST	04/10/2022	837	Terrain à bâtir	20 925	25,00
6104P01 2022P11122	447//A/619//	61	SAINT-PIERRE-DU-REGARD	LE BOURG-EST	04/10/2022	943	Terrain à bâtir	23 575	25,00
6104P01 2023P03424	447//A/612//	61	SAINT-PIERRE-DU-REGARD	LE BOURG-EST	17/03/2023	844	Terrain à bâtir	21 100	25,00

8.1.2. Autres sources

Devis démolition et désamiantage : 293 328 €

SDP projet non communiquée : approche par m² de terrain (terrain à bâtir encombré méthode par récupération foncière)

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il ressort de l'étude de marché , que les terrains à bâtir habitation , ont une valeur moyenne de 25 €/m² et une valeur haute de 28 €/m²

La valeur de 25 € HT /m² est retenue (prise en compte étude de marché , taille , localisation , projet privé ; valeur haute et marché en hausse lente et continue , valeur de 30 € TTC retenue soit 25 € HT/m²)

Le terrain à bâtir encombré est estimé à **1 €**

(9 361 * 25 - 293 328 € = - 59 303 € ; pas de valeur négative sur avis de valeur vénale , valeur arbitrée à 1 €)

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 **1 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à **0,9 €** .

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 12 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