



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 1er décembre 2025

Direction départementale des Finances Publiques du Calvados

Pôle d'évaluation domaniale

7 Boulevard Bertrand ; BP 40532

14034 CAEN Cedex 1

Courriel : ddfp14.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: 27938098

Réf OSE : 87456

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 à bâtir habitation

Adresse du bien :

Rue Albert Camus 14110 Conde-en-Normandie

Valeur :

25 € HT/m² , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : ESNAULT Martine

mesnault@condenormandie.fr

2 - DATE

de consultation : 27/11/2025

de dossier en état : 28/11/2025

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

Suite a un redressement de la voirie pour le futur projet de réhabilitation du site Albert Camus et la création d'un nouveau quartier, la commune souhaite faire une division

Cession prévue d'une partie a hauteur de 1 059m².

Cession a un promoteur / aménageur qui se chargera d'ériger de nouvelles constructions.

Prix négocié : 29 € TTC/m2

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Condé en normandie

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

Néant

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Conde-en-Normandie	CE 9p	Rue Albert Camus	1 059 m ²

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir habitation



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 Albert Camus, 14110 Condé-en-Normandie
Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 10/2022 à 10/2025

Caractéristiques du bien

Non bâti Terrain à bâtir
Surface du terrain : de 300 à 1200 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	octobre-décembre	26,60	25,00	25,00	29,00
2023	janvier-décembre	24,99	24,99	24,97	25,00
Synthèse		26,14	25,00	24,97	29,00

Liste des ventes sélectionnées = 7

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m²
1404P01 2022P19438	174//CB/169//	14	CONDE-EN-NORMANDIE	13 RUE DES TANNEURS - CONDE	06/10/2022	620	Terrain à bâtir	17 980	29,00
1404P01 2022P19426	174//CB/173//	14	CONDE-EN-NORMANDIE	20 RUE DES TANNEURS - CONDE	06/10/2022	414	Terrain à bâtir	12 006	29,00
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 2023P02198	447//A/599//	61	SAINT-PIERRE-DU-REGARD	LE BOURG-EST	31/01/2023	744	Terrain à bâtir	18 575	24,97
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

En l'absence de projet et de droits à construire , l'approche par comparaison par m² est retenue ,
Le terrain est estimé comme divisible en deux lots sans restrictions

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 26,14 €/m² et une valeur haute de 29 €/m²

La valeur de 30 € TTC /m² est retenue , soit 25 € HT/m² (prise en compte étude de marché , taille , localisation ; valeur haute et marché en hausse lente et continue , valeur de 30 € TTC retenue soit 25 € HT/m² , les deux termes les plus pertinents sont les plus proches et correspondent à des terrains viabilisés de 2022)

Le terrain à bâtir est estimé à **25 € HT /m²**

(1 059 * 25 = 26 475 €)

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 **25 €/m²** . Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à **22,5 €/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 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