



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 5 octobre 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

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Bernard Zamparutti

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

Monsieur le Président de la Communauté de  
Communes de la vallée de l'orne et de l'odon

Réf DS: 13077245

Réf OSE : 49949

## 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 :*

Parcelles

*Adresse du bien :*

Route de Bougy, 14210 Bougy

*Valeur :*

**51 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## **1 - SERVICE CONSULTANT**

affaire suivie par : Raphael Sestier

[r.sestier@vallees-orne-odon.fr](mailto:r.sestier@vallees-orne-odon.fr)

## **2 - DATE**

de consultation : 23/06/2023

de dossier en état : 30/08/2023

## **3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**

### **3.1. Nature de l'opération**

Acquisition amiable avant acquisition par expropriation phase amiable

### **3.2. Nature de la saisine**

Réglementaire

### **3.3. Projet et prix envisagé**

Procédure de DUP dans le cadre de la construction d'une piste cyclable

Date de DUP : pas de DUP à ce jour

prétentions acquéreur : 8€/m<sup>2</sup>

## **4 - DESCRIPTION DU BIEN**

### **4.1. Situation générale**

Route de Bougy, 14210 Bougy

### **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
Bougy	ZB15, ZB33, ZB2, ZB3, ZB16, ZB17, ZB18, ZL340, ZL 341	Route de Bougy	8400 m2

ZB3p 1435m2 ( labour )

ZB2p : 35m2 ( propriétaire : commune ; pré )

ZB33p : 160m2 ( pré ) ( privilégié , jouxte batiments )

ZB15p : 2320m2 ( labour )

ZB16p : 510m2 ( labour )

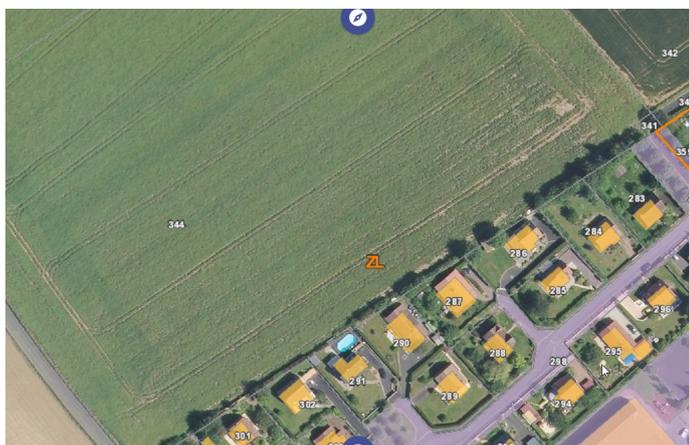
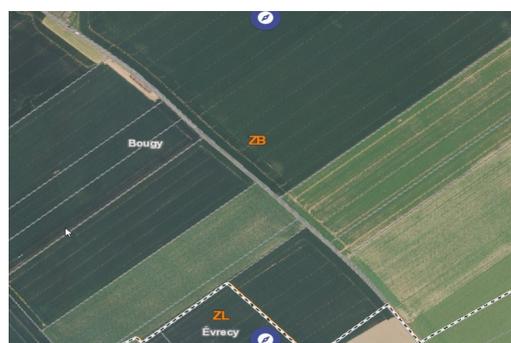
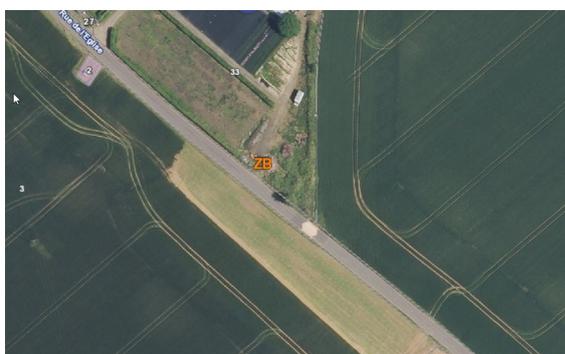
ZB17p : 180m2 ( labour )

ZB18p : 905m2 ( labour )

ZL 344p : 2825 m<sup>2</sup> ( Evrecy , ZL 340 divisée en ZL 344 et ZL 345 , propriétaire de la ZL 344: Edifidès , bande entre labour et zone urbanisée , 2 AU à 99 % )

ZL 341p : 30m2 ( Evrecy , propriétaire : commune , 2 AU )

total : 8400 m2



#### 4.4. Descriptif

Les parcelles sont des terres agricoles.

La Collectivité ne souhaite acquérir que l'espace minimum nécessaire pour la construction d'un équipement cyclable ( bande de terre en longueur en périphérie de parcelle soit le long de la route soit le long de la zone urbanisée d'Evrecy )

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

selon tableau

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

PLU , zone A et 2 AU

### 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 terres agricoles ( prés ), les plus proches , sont les suivants :

Nature :	Terres agricoles				ÉTUDE DE MARCHÉ		Commune : Bougy	
04/10/2023	Consultant : Communauté de Communes vallée de l'Orne et de l'Odon							
Adresse	date mutation	références mutation	Références cadastrales	Superficie terrain en ha	Descriptif	Prix	Valeur unitaire/ha	Observations
Bougy			ZB 2p ZB 33p	0,0195	Pré			
Val d'array	30-mars-22	1404P02 2022P02373	A 257 A 359 A 361	0,8972	Pré	7178,00	8 000 €	libre
Val d'array	01/03/22	1404P02 2022P01231	A 112	1,3150	Pré	10000,00	7 605 €	libre
Vieux	18/11/21	1404P01 2021P10509	AC 1 AC 3 AC 4	1,4378	pré	12 500 €	8 694 €	libre
					Médiane : 8 000 €/ha			

Les termes de comparaison , de terres agricoles ( labours ), les plus proches , sont les suivants :

Nature :	Terres agricoles				ÉTUDE DE MARCHÉ	Commune : Bougy		
04/10/2023	Consultant : CC vallée de l'Orne et de l'Odon							
Adresse	date mutation	références mutation	Références cadastrales	Superficie terrain en ha	Descriptif	Observations	Prix	Valeur unitaire/ha
Bougy					Labour			
Vieux	07/04/22	1404P01 2022P03076	ZD 7 ZD 9	0,5850	labour	8 190 €	14 000 €	libre
Vieux	02/05/22	1404P01 2022P03720	ZB 58	0,2730	labour	3 822 €	14 000 €	libre
Baron sur Odon	23/10/20	1404P01 2020P08463	ZB 553	0,661	labour	7 932 €	12 000 €	libre
Vacognes-neuilly	22/09/22	1404P01 2022P17053	C 352	0,50	labour	6 000 €	12 000 €	libre
Vieux	18/06/21	1404P01 2021P05350	ZC 39	0,4180	Labour	2 500 €	5 981 €	Libre , bande de labour
					Médiane : 12 000 €/ha			

### 8.1.2. Autres sources

Les parcelles ZB 2 , ZL 344 et ZL 341 n'entreraient pas dans le périmètre du protocole d'éviction par expropriation des exploitants agricoles

ZL 344 : acquisition par Edifidès ( 2020P09430 ; publié le 23/11/2020 , 47574 m<sup>2</sup> pour 666036 € soit 14 €/m<sup>2</sup> )

ZL 341 : acquisition par la Commune d'Evrecy 798 € pour 57 m<sup>2</sup> soit 14 €/m<sup>2</sup> ( 2019P07507 , publié le 13/09/2019 ) ( issue de ZL 229 divisée en ZL 340 et ZL 341 )

Compte tenu des acquisitions récentes , une étude de marché de terrain en 2 AU est sans intérêt , l'acquisition récente particulière l'emporte sur l'étude de marché

S'agissant d'une bande de terrain non constructible prise sur un terrain constructible , sa valeur est tout ou partie de la valeur de ce terrain

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les parcelles ZL 341p et ZL 344p sont estimées à 39 970 € ( 2855 \* 14 = 39 970 ; 14 €/m<sup>2</sup> )

( la valeur est fixée à la valeur de 14 €/m<sup>2</sup> ; valeur d'acquisition par Edifidès et par la Commune d'Evrecy )

La parcelle ZB 2p est estimée à 28 € ( 8 000 \* 0,0035 ) ( valeur médiane de pré )

La parcelle ZB 33p est estimée à 208 € ( 8 694 \* 0,016 \* 1,5 ) ( valeur haute de pré et privilégiée )

Les labours sont estimés à 7 490 € ( 0,535 \* 14 000 €/ha ; valeur haute de labour )

Ces parcelles qui pourraient être éligibles , après DUP , à une procédure d'acquisitions par expropriation selon le protocole des évictions agricoles , et seraient estimées sur la base d'une valeur haute de labours , affecté d'un coefficient de 1,5 ( indemnité de remploi et autres indemnités )

Afin de permettre l'acquisition amiable par voie d'expropriation ( après DUP ) , la valeur des labours est indiquée en ce sens par anticipation

Les labours sont estimés à 11 235 €

( 7 490 \* 1,5 = 11 235 € )

L'ensemble est estimé à 51 500 €

( 39 970 + 28 + 208 + 11 235 = 51 441 arrondi à 51 500 € )

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

### Acquisition

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 **51 500 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

- maximale d'acquisition sans justification particulière à 56 650 € .

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

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

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*