



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 1er décembre 2022

Direction départementale des Finances Publiques du Calvados

Pôle d'évaluation domaniale

7 Boulevard Bertrand ; BP 40532

14034 CAEN Cedex 1

Courriel : ddftp14.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 Rots

Réf DS: 10484148

Réf OSE : 82125

## 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 non viabilisé

*Adresse du bien :*

Chemin des Marettes / chemin du mont de Rots ; 14980 Rots

*Valeur :*

117 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

**Nom, Prénom de la personne à contacter y compris pour une visite sur place**

Florent Meslé

**Fonctions**

Chargé d'urbanisme

**Catégorie du demandeur**

Collectivité territoriale, groupement et EPL

**Numéro de téléphone**

02 31 26 40 92

**Adresse courriel**

urba-mairiederots@rots.fr

## 2 - DATE

de consultation : 03/11/2022

de dossier en état : 03/11/2022

## 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 de 2 parcelles d'un total de 1463 m<sup>2</sup> (acquises par la commune grace a la procedure des Biens sans maitre) a un habitant choisi apres appel a projets

Le conseil municipal a suggere que ces parcelles puissent etre attribuees apres un appel a projets pour ameliorer cette zone delaissee. L'appel a projets sera limite aux habitants de la commune. Seule condition : pas de construction d'habitations et favorisant l'interet general (exemple : jardins partages)

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Commune de Rots

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

Parcelle BH 18 en longueur et parcelle BH 14 en triangle



### 4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Rots	BR 14 et BR 18	Chemin des Marettes / chemin du mont de Rots	1463

### 4.4. Descriptif

Terrain a bâtir

2 parcelles d'un total de 1463 m<sup>2</sup> situées en zone constructible mais non bâties (hormis un vieil abri en toles).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Rots

Bien sans maître (propriétaire décédé il y a 40 ans, sans héritiers, enquête réalisée) reversé dans le domaine privé de la commune en novembre

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU ; zone UGc

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Périmètre de protection éloignée de forage d'eau potable

## 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 : 14980 Rots

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 10/2019 à 10/2022

Caractéristiques du bien

Non bâti Terrain à bâtir

Surface du terrain : de 600 à 3000 m<sup>2</sup>

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	octobre-décembre	90,56	90,56	90,56	90,56
2020	janvier-décembre	126,86	138,04	42,00	169,01
2021	janvier-décembre	104,41	124,45	44,40	157,89
2022	janvier-octobre	66,35	66,35	61,20	71,49

Synthèse	114,16	127,26	42,00	169,01
----------	--------	--------	-------	--------

#### 8.1.2. Autres sources

Néant

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

S'agissant d'une vente de convenance dont le projet reste à définir , le bien est évalué en l'état

Compte tenu de l'étude de marché ,et des éléments particuliers ( de la taille , de la forme , de l'état et de la localisation du terrain ) , la valeur de 80 €/m<sup>2</sup> est retenue

La valeur vénale du bien est estimée à 117 000 €

( 1463 \* 80 = 117 040 arrondi à 117 000 € )

### 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 117 000 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 105 300 €.

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



demarches-simplifiees.fr

Déposé le :

03 novembre 2022

## Identité du demandeur

**Email :** urba-mairiederots@rots.fr

**Dénomination :** MAIRIE

**SIRET :** 20006048100013

**Forme juridique :** Commune et commune nouvelle

**Libellé NAF :** Administration publique générale

**Code NAF :** 8411Z

**Date de création :** 1 janvier 2016 en activité

**Effectif de l'organisation (INSEE) :** 20 à 49 salariés

**Numéro de TVA intracommunautaire :** FR66200060481

**Adresse :** COMMUNE DE ROTS  
MAIRIE  
ESP DE LA MAIRIE  
14980 ROTS  
FRANCE

**Capital social :**

**Chiffre d'affaires :**

→ Autres informations sur l'organisme sur « [annuaire-entreprises.data.gouv.fr](https://annuaire-entreprises.data.gouv.fr) » (ex: fiche d'immatriculation RNCS)

Modifier le SIRET

## Formulaire

Sélectionner le pôle d'évaluation domaniale compétent en fonction de la situation géographique du bien (les départements de compétence des pôles pluridépartementaux sont précisés entre parenthèses) : 14 - PED de Caen (14 - 50 - 61)

### 1. Coordonnées de la personne à contacter

Nom, Prénom de la personne à contacter y compris pour une visite sur place : Florent Meslé

Fonctions : Chargé d'urbanisme

Catégorie du demandeur : Collectivité territoriale, groupement et EPL

Numéro de téléphone : 02 31 26 40 92

Adresse courriel : urba-mairiederots@rots.fr

En cas d'action pour le compte d'un tiers, nom du mandant : :

En cas d'action pour le compte d'un tiers, joindre obligatoirement le mandat :: Pièce justificative non fournie

Demande effectuée dans le cadre de la relation de confiance :

### 2. Description de l'opération envisagée (voir notice) :

Nature de l'opération : Cession

Si acquisition par exercice du droit de préemption, joindre la DIA : Pièce justificative non fournie

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières : Cession de 2 parcelles d'un total de 1463 m<sup>2</sup> (acquises par la commune grâce à la



procédure des Biens sans maître) à un habitant choisi après appel à projets

Opération d'ensemble : Non

Calendrier prévisionnel : mi 2023

Des négociations sur le prix ont-elles été engagées ? : Non

Si oui, indiquer le prix négocié ou demandé : :

Joindre obligatoirement le ou les justificatifs : : Pièce justificative non fournie

### 3. Identification, description du ou des biens (voir notice) :

Adresse précise du bien à évaluer : : Chemin des Marettes / chemin du mont de Rots 14980 Rots

Complément d'adresse :

Parcelles cadastrales : BR 14 et BR 18

Numéro(s) de lot(s) :

Département et commune du bien à évaluer : 14 / 14543 - Rots

Nature du bien : Terrain à bâtir

Si autre, précisez :

Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..) : 2 parcelles d'un total de 1463 m<sup>2</sup> situées en zone constructible mais non bâties (hormis un vieil abri en tôles).

Le bien a-t-il déjà été évalué par le service du Domaine ? : Non

Si ce bien a déjà été évalué par le service du Domaine, joindre l'avis d'évaluation : Pièce justificative non fournie

Le bien a-t-il été évalué par un expert privé ? : Non

Si oui, joindre l'expertise : Pièce justificative non fournie

#### 4. Situation juridique du bien (voir notice) :

Identité des propriétaires du bien :: Bien sans maître (propriétaire décédé il y a 40 ans, sans héritiers, enquête réalisée) reversé dans le domaine privé de la commune en novembre

Situation locative du bien :: Libre

Si le bien est loué, joindre le bail en vigueur : Pièce justificative non fournie

#### 5. Urbanisme (voir notice) :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Oui

Zonage PLU : U

Préciser le zonage (UA, UB...) :: UGc

Joindre le PLU : Pièce justificative non fournie

Si le PLU est dématérialisé, indiquer l'adresse URL du PLU en lieu et place de la pièce jointe :: <https://www.rots.fr/vie-pratique/urbanisme/>

Situation Particulière :

Date de référence :

Servitudes administratives ou de droit privé :: Périmètre de protection éloignée de forage d'eau potable

Insérer les justificatifs : Pièce justificative non fournie

Réseaux et voiries :: Réseaux et voirie au droit des parcelles

Insérer les justificatifs : Pièce justificative non fournie

## 6. Précisions complémentaires

Précisions complémentaires : :

Le conseil municipal a suggéré que ces parcelles puissent être attribuées après un appel à projets pour améliorer cette zone délaissée. L'appel à projets sera limité aux habitants de la commune. Seule condition : pas de construction d'habitations et favorisant l'intérêt général (exemple : jardins partagés)

Référence interne de votre demande :

## 7. Autres documents joints à la demande : (photos et autres documents utiles à la réalisation de l'évaluation cf. notice)

Justificatif 1 :	BR14 - BR18.pdf
Justificatif 2 :	Pièce justificative non fournie
Justificatif 3 :	Pièce justificative non fournie
Justificatif 4 :	Pièce justificative non fournie
Justificatif 5 :	Pièce justificative non fournie
Justificatif 6 :	Pièce justificative non fournie
Justificatif 7 :	Pièce justificative non fournie
Justificatif 8 :	Pièce justificative non fournie
Justificatif 9 :	Pièce justificative non fournie
Justificatif 10 :	Pièce justificative non fournie

### Signataire

Nom du signataire ::	BOURGUIGNON Michel
Qualité du signataire :	Maire

[Modifier le dossier](#)

