



Le 21/01/2026

Direction départementale des Finances Publiques du
Calvados

Pôle d'évaluation domaniale de Caen
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 NORMAND
Courriel : bernard.normand@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 61 10 36 42

Madame la Maire de Trouville sur Mer

Réf DS:28727875
Réf OSE : nc

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 : Acquisition amiable maison avec grand terrain

Adresse du bien : 40, ancienne route de Villerville, 14 360 Trouville sur Mer

Valeur : 308 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

2 - DATES

de consultation :	13/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

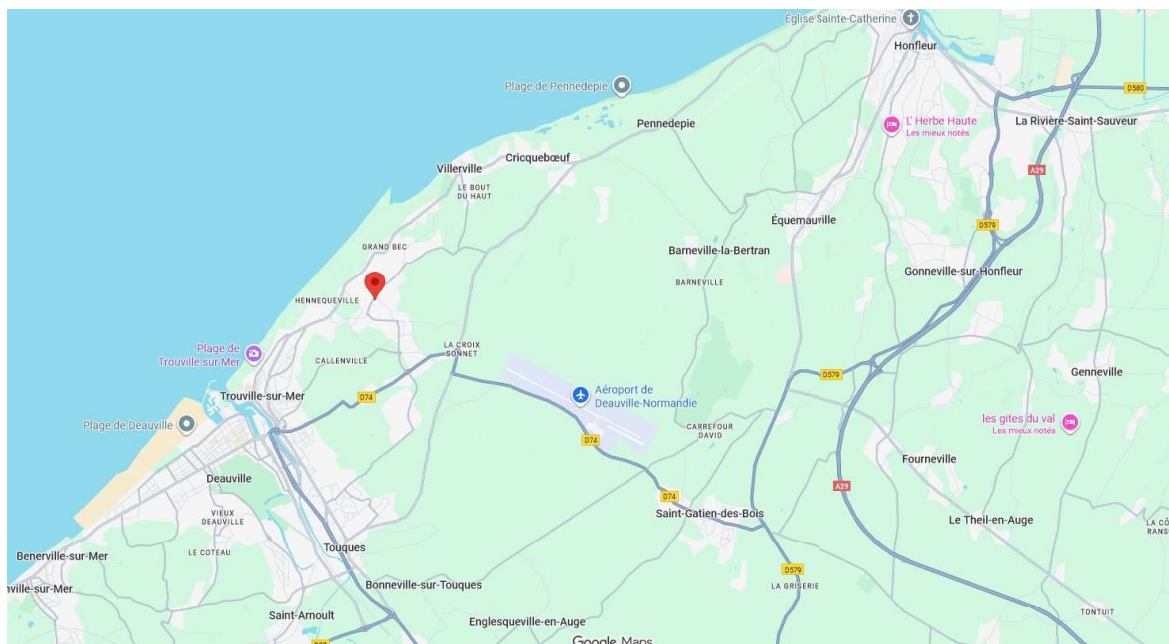
Dans le cadre du projet de requalification du quartier « Les Aubets/Hennequeville », la commune envisage de réaménager ce quartier afin de configurer de nouveaux lieux de vie pour les habitants d'Hennequeville, comprenant des logements sociaux, des locaux professionnels et/ou commerciaux, ainsi que des services de proximité adaptés aux besoins du territoire. Ce projet nécessite, en partie, la mobilisation du foncier situé autour des propriétés appartenant à la commune, composé de plusieurs maisons et d'une ancienne épicerie implantée dans le quartier des Aubets. La municipalité prévoit la construction de logements neufs en remplacement des habitations existantes ainsi que des locaux commerciaux et/ou de santé. La réhabilitation du quartier permettra non seulement d'augmenter le nombre de logements disponibles, mais aussi d'offrir aux habitants des logements municipaux actuels des locaux entièrement neufs, modernes

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

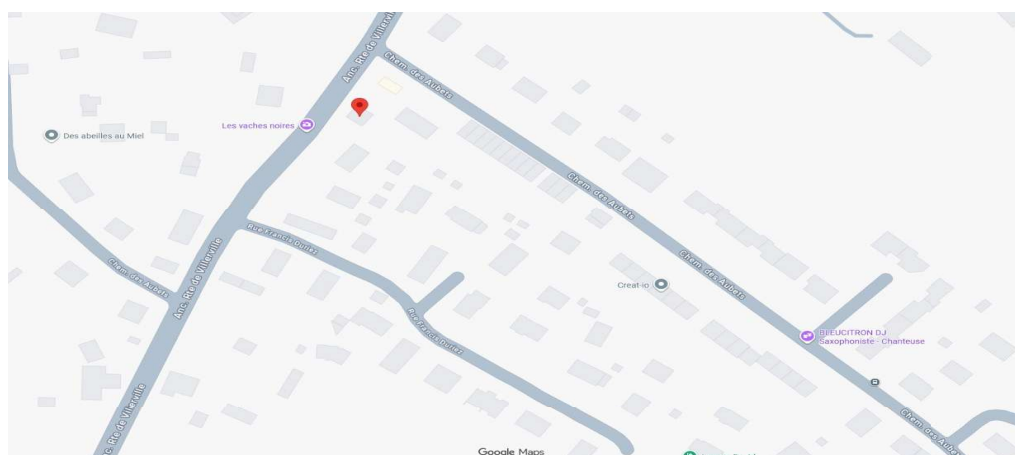
et conformes aux normes en vigueur, tant en matière de confort que de performance énergétique. Ce renouvellement urbain contribuera à améliorer le cadre de vie tout en renforçant l'attractivité de la commune. Le site ciblé pour l'aménagement inclut notamment une parcelle de 940 m² située au 40 ancienne route de Villerville, actuellement en vente. Ce bien est stratégiquement situé à proximité immédiate de la zone à réaménager. La ville envisage de faire porter cette acquisition par l'EPF Normandie.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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



Le bien se situe dans un quartier pavillonnaire, en cours de réaménagement.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
---------	----------	-----------------	------------	---------------

Trouville sur Mer	AR 190	40, ancienne route de Villerville	60 ca	
Trouville sur Mer	AR 189	40, ancienne route de Villerville	2 ca	
Trouville sur Mer	AR 193	40, ancienne route de Villerville	3 a 8 ca	
Trouville sur Mer	AR 186	40, ancienne route de Villerville	5 a 72 ca	
TOTAL			9 a 42 ca	

4.4. Descriptif

Maison construite en 1930 comprenant 4 pièces édifée sur un terrain de 942 m², ainsi qu'un atelier d'une surface de 35 m². Elle se compose d'une entrée, une pièce de vie avec cheminée, d'une cuisine séparée, une buanderie et WC. A l'étage, un dégagement desservant 3 belles chambres ainsi que la salle de bains et WC. Jardin, garage,

DPE : E

4.5. Surfaces du bâti

Maison de 77 m² source DIA (superficie de 56 m² source interne DGFI, il n'est pas fait mention de surface complémentaire (atelier) au regard de la consultation des applications disponibles)

La consultation de l'application cadastre Gouv fait ressortir une emprise au sol totale de 78 m² environ.

En l'absence de visite, de diagnostics fournis, l'arbitrage est rendu de retenir la surface utile mesurée de 77 m² retenue dans la DIA. Cette surface étant également la surface retenue dans l'annonce de l'agence immobilière chargée initialement de la vente.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Succession Leforestier

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUI Parcelle classé UC Zone urbaine mixte mais principalement pavillonnaire, avec quelques immeubles collectifs de faible gabarit

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Maison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construite	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1404P01 2023P26847	715//AZ/671//	14	TROUVILLE-SUR-MER	19 RUE EUGENE TANTET	13/10/2023	1920	3	110	61	299 000	4901,64
1404P01 2025P17640	715//AZ/830//	14	TROUVILLE-SUR-MER	15 RUE DU GAL DE GAULLE	04/07/2025	1900	3	153	65	275 000	4230,77
1404P01 2023P14196	715//AP/362//	14	TROUVILLE-SUR-MER	9012 CHE DES AUBETS	30/05/2023	1900	4	800	87	350 000	4 023
1404P01 2023P13185	715//AZ/681//	14	TROUVILLE-SUR-MER	27 RUE DES PETITS CHAMPS	12/05/2023	1914	2	137	50	247 000	4940
1404P01 2024P25503	715//AD/177//	14	TROUVILLE-SUR-MER	14 B RUE SYLVESTRE LASSERRE	15/10/2024	1914	3	188	75	439 200	5856
1404P01 2024P28452	755//B/1210//	14	VILLERVILLE	11 GD BEC	28/11/2024	1930	4	254	70	272 000	3885,71
										4639,518333333	
										4566,205	

Les termes de comparaison retenus correspondent à des cessions de maisons construites antérieurement à 1930 avec terrain de surface supérieure à 100 m² dans un rayon de 3 km de l'adresse 40 , ancienne route de Villerville. Ces derniers font état d'une valeur minimale de 3885 € par m² de surface utile(SU) , d'une valeur maximale de 5856 €/ m² de SU, avec une valeur moyenne de 4639 €/ m² de SU, une valeur médiane de 4566 € / m² de SU.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'analyse réalisée conduit à retenir la valeur de 4 000 €/m² correspondant à la moyenne de deux termes de comparaison géographiquement proche situés 11 grand bec et 9012 chemin des aubets possédant une surface de terrain de 800m² terrain pour l'un deux, ceci afin de tenir compte de la grande surface de terrain du bien expertisé.

Il en résulte : $4000 \text{ € / m}^2 \times 77 \text{ m}^2 = 308 000 \text{ €}$

La valeur vénale du bien est arrêtée à 308 000 € . Elle est assortie de réserves conséquentes compte tenu de l'absence de diagnostics fournis , de visite réalisée, de photos fournies .

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE

DÉPOSSESSION – MARGE D'APPRÉCIATION

[Cession / 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 **308 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **338 800 €**

Il n'est pas tenu compte des frais de démolition du bâtiment qui est normalement à la charge du vendeur (sauf clause contractuelle à la charge de l'acquéreur) ou diminution du prix de cession des dits frais de démolition.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour **PRENDRE EN COMPTE UNE** modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des frais de démolition, 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.

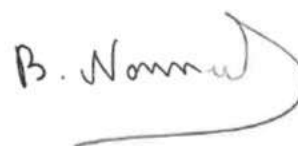
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
Publiques du Calvados ,par délégation,
l'évaluateur du pôle d'évaluation domaniale

A handwritten signature in black ink, appearing to read "B. Normand", with a long horizontal flourish extending to the right.

Bernard Normand