

Envoyé en préfecture le 19/11/2024

Reçu en préfecture le 19/11/2024

Publié le

ID : 085-200072882-20241118-2024D124-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des Finances publiques des Pays de la
Loire et du département de Loire-Atlantique

Le 21 février 2024

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96
mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascal GUELLEC
Courriel : pascal.guellec@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 20 79 74 38

Madame NERRIERE Vanessa
SNCF Voyageurs

DS : 16282554
Réf OSE : 2024-85019-11508

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terrain en zone économique.

Adresse du bien : ZA de la Gare, Bd de l'Industrie, 85 170 Bellevigny

Valeur : 8 700 € ht et hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame NERRIERE Vanessa.

2 - DATES

de consultation :	13/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/02/2024

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 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 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

Le consultant saisit le pôle d'évaluation domaniale de Nantes afin de connaître la valeur vénale d'une emprise foncière en vue d'envisager sa cession au bénéfice de la communauté de communes Vie et Boulogne.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Emprise en retrait de voirie, à proximité immédiate d'une voie ferrée, aux abords d'une aire de stationnement dédiée à la gare de Bellevigny, dans un environnement à vocation économique.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Bellevigny	AE 137p	Bd de l'Industrie	790	terrain
TOTAL			790	

4.4. Descriptif

L'emprise foncière, située aux abords immédiats de la voie ferrée, représente un terrain de forme homogène, boisé, non viabilisé, aux abords d'une zone de stationnements affectés à une gare.

4.5. Surfaces du bâti : sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SNCF Voyageurs.

5.2. Conditions d'occupation

Estimation valeur libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé, par une dernière procédure, le 20 septembre 2021. La parcelle cadastrée AE n°137p, pour une superficie de 790m² (selon le consultant), relève du zonage Ue du PLUi en vigueur.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode employée est la méthode par comparaison.

La **méthode dite par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions qui ont à connaître d'une évaluation car elle procède de la réalité et donne d'excellents résultats.

Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète 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

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Mutations de terrains en zones économiques sur la commune de Bellevigny :

- cession du 08/11/2022 : vente de la com com à PRIVAT BATI CONCEPT, parcelle 279 ZS 135 de 4458m² au prix de 129 282€ht soit 29€/m².

- cession du 29/09/2022 : vente de la com com à la sté DIOPAINT, parcelle ZL 91 de 904m² au prix de 10 848€ht soit 12€/m².

- cession du 03/03/2022 : vente de la com com à la Sté SANNOUD, prix de 66000€ht soit 12€/m².

- cession du 23/01/2020 : vente de la com com à la SCI MATINVEST, parcelle ZS 125 de 6000m² au prix de 144 000€ soit 24€/m².

- cession du 1/10/2019 : vente de la com com à la sté Fonteneau Bossard, parcelle ZS 118 de 7000m² au prix de 154 000€ soit 22€/m².

Pour mémoire, cession du 23/12/2016 : vente par la SNCF Mobilités à la com com Vie et Boulogne de la parcelle AE 136 de 1781m² au prix de 5€/m² HT.

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

La méthode par comparaison est retenue au cas présent.

Dans un premier temps, une sélection des termes de comparaison représentant les parcelles acquises par le consultant en 2016 auprès de la SNCF, a été envisagée. Cette solution a cependant été écartée dans la mesure où ces terrains étaient peu voire non valorisables intrinsèquement (situés aux abords de la voie ferrée, frappés de servitudes..).

Bénéficiant d'une exposition commerciale certes moins favorable que celle dont jouissent les terrains situés en zones économiques aux abords de la voie rapide, cette emprise profite néanmoins d'une accessibilité renforcée par la présence de la gare, dans l'optique de la création d'un quartier dédié au tertiaire.

Cependant, sa nature de terrain boisé constitue un élément tangible de moins-value en tant que terrain encombré, nécessitant des travaux potentiellement importants dans la perspective d'une mise à nue. Un abattement de 50 % communément admis en semblables circonstances sera appliqué sur la valeur médiane observée, soit une valeur médiane unitaire pondérée de 11€/m².

Dès lors, compte tenu de l'environnement, de la configuration, de la consistance ou encore des caractéristiques de cette fraction de parcelle, sa valeur vénale pourrait être de : 790m² x 11€/m² = 8 690€ ht hors droits, arrondie à 8 700€.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 **8 700 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession, sans justification particulière, à 7 830€.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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 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.

11 - 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 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.

12 - 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 la Directrice régionale des Finances
publiques et par délégation,



Pascal GUELLEC
Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 19/11/2024

Reçu en préfecture le 19/11/2024

Publié le



ID : 085-200072882-20241118-2024D124-DE

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.