



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

Le 3 janvier 2023

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

Monsieur MARTIN Maxime

Communauté de communes Vie et Boulogne

DS : 10971877

Réf OSE : 2022-85019-95646

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 en zone économique

Adresse du bien :

Rue Chantemerle, 85170 Bellevigny

Valeur :

290 000 € ht hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur MARTIN Maxime.

2 - DATES

de consultation :	27/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/12/2022

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 afin de connaître la valeur vénale d'un terrain à bâtir situé au sein de la ZA Chantemerle, sur le territoire de la commune de Bellevigny, en vue d'envisager sa cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Emprise foncière située sur la commune de Bellevigny (sur l'axe la Roche sur Yon.

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

Terrain aux abords immédiats de l'axe routier 2x2.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Bellevigny	ZS 134p	ZA Chantemerle	10 000	Parcelle en cours de division/TAB en zone économique
TOTAL			10 000	

4.4. Descriptif

La parcelle, située au sein de la zone d'activités économiques « Chantemerle », aux abords de la commune de Bellevigny, constitue un terrain à bâtir, à proximité immédiate de la voie rapide, affichant une superficie de 10 000m², selon le consultant. Elle représente un terrain nu, viabilisé, en façade de zone, non impacté par la ligne à haute tension la surplombant.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes Vie et Boulogne.

5.2. Conditions d'occupation

Estimation valeur libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

La parcelle cadastrée 279 ZS 134p (en cours de division), d'une superficie de 10 000m² (selon le consultant), relève du zonage 1 Aue du PLU en vigueur.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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 comparable 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 propriétés non bâties en zone économique sur cette zone :

- cession du 03/03/2022 : vente de la com com à la Sté SANNOUD, parcelle 279 ZS 131 de 5500m² au prix de 66000€ht soit 12€/m².

- 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 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.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : sans objet.

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

La méthode par comparaison est retenue au cas présent.

A l'origine de la création de ce lotissement à vocation économique, la Communauté de communes avait décidé de différencier les prix des terrains en fonction de leur exposition et de leur emplacement dans la zone, ou encore de la visibilité des parcelles.

Ainsi, les lots situés le long de la 2x2 voies bénéficiant d'une très bonne visibilité, à l'instar du lot n°4 de l'îlot A seraient commercialisés aux prix de 22€/m² ht et 29€/m² ht selon qu'ils sont ou non impactés par la ligne à haute tension.

A contrario, les lots situés « en second rideau » de cette ZAE, bénéficiant d'une moindre visibilité, à l'instar des îlots B seraient commercialisés aux prix de 24€/m² ht et 12€/m² ht selon qu'ils sont ou non impactés par la ligne à haute tension.

En définitive, les conditions de vente de la communauté de communes ont sensiblement été revues à la baisse (de 29€/m² à 16€/m² selon la saisine du consultant), pour des motifs non pas strictement économiques mais budgétaires et comptables, selon les éléments portés à la connaissance de l'évaluateur.

En conséquence, compte tenu de l'environnement, de la configuration, de la consistance et des caractéristiques de cette parcelle, il est proposé de retenir les prix programmés initialement, soit 29€/m², dans la mesure où ils ont présidé à la recherche de l'équilibre financier du programme.

Facteurs de plus-value : terrains à proximité immédiate de la voie rapide (échangeur), des réseaux, jouissant d'une exposition commerciale très avantageuse..

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

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 **290 000 €**. 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 261 000€.

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.

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



Pascal GUELLEC

Inspecteur des Finances Publiques