



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

Le 24 février 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 : 11237228  
Réf OSE : 2023-85019-06032

## 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 : Ancienne gare.

Adresse du bien : La Gare, 85 170 Bellevigny

Valeur : 49 000 € ht et hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur MARTIN Maxime.

## 2 - DATES

de consultation :	23/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/02/2023
du dossier complet :	22/02/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<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'un ensemble immobilier en vue de procéder à son acquisition, dans la perspective de la création d'un espace tertiaire.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Ensemble proche des voies et réseaux, à proximité immédiate d'une voirie urbaine.

#### 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	La Gare	132	Ancienne gare
TOTAL			132	

#### 4.4. Descriptif

Le bâtiment, anciennement dédié à l'accueil des voyageurs, offre une surface utile de l'ordre de 108m<sup>2</sup> répartie entre un rez-de-chaussée occupé par un hall, des bureaux, une chaufferie, un étage affecté à un logement de fonction (le 3ème niveau n'a pu être observé eu égard à son état dégradé, voire dangereux). L'absence d'isolation, la très forte humidité des murs, la présence d'une cuve fioul, ou encore la nécessité de réaliser d'importants travaux de rénovation, constituent indéniablement des éléments de moins-value. En outre, de nombreuses servitudes pèsent sur ce bâti afin de respecter les normes imposées par la SNCF. Le bien présente un état de conservation et d'entretien passable, voire particulièrement vétuste (toiture, espaces intérieurs, murs extérieurs), voué à la démolition (selon le consultant).

**4.5. Surfaces du bâti :** à confirmer par un expert certifié avant la transaction.

SH mesurée de 108m<sup>2</sup> environ sur deux niveaux, le 3ème niveau, sous toit, n'a pu être observé. Selon le consultant, son état est très dégradé, annihilant toute tentative de visite et in fine sa valorisation.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SNCF GARE ET CONNEXIONS.

### 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 impactée par l'opération de 132m<sup>2</sup> (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

Ventes de maisons de gardes-barrières :

- Pontchâteau (44) : cession du 10/06/2016 (4404P04 2016P04997) : 2462 Labey, SH de 40m<sup>2</sup> au prix de 18 000€ soit 450€/m<sup>2</sup>, YA 42.

- Arthon en retz (Chaumes en Retz) (44) : cession du 03/01/2017 (4404P03 2017P00302) : la Sicaudais, SH de 52m<sup>2</sup> au prix de 35 000€, soit 673,08€/m<sup>2</sup>, D 566 et 889 en Ub.

- Coueron (44) : cession du 11/12/2018 (4404P04 2019P00288) rue Jean Bart, SH de 79m<sup>2</sup> au prix de 39 000€ soit 493,67€/m<sup>2</sup> (état très dégradé) BM 845 en N.

- St Denis la Chevasse (85) : SH de 80m<sup>2</sup> au prix de 36 000€, soit 450€/m<sup>2</sup> (état vétuste).

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

La méthode par comparaison est retenue au cas présent.

Eu égard à son caractère atypique, aux contraintes et autres servitudes pesant sur ce bien immobilier, il n'a pas été trouvé de termes de comparaison probants dans un secteur géographique proche, hormis la cession sise sur la commune de St Denis-la-Chevasse.

Les références afférentes à des biens immobiliers cédés par le réseau SNCF font ressortir des prix relativement bas compte tenu de l'état de conservation et d'entretien observé.

**Dès lors, compte tenu de l'environnement, de la configuration, de la consistance ou encore des caractéristiques de cet ensemble immobilier à rénover intégralement, il est proposé de retenir une valeur basse, soit : 108m<sup>2</sup> x 450€/m<sup>2</sup> = 48 600€ ht hors droits, arrondie à 49 000€.**

## 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 **49 000 €**. 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 53 900€.

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'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