

Envoyé en préfecture le 27/03/2024

Reçu en préfecture le 27/03/2024

Publié le

ID : 085-200072882-20240325-2024D45-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

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

POUR NOUS JOINDRE

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

DS : 14518732
Réf OSE : 2023-85019-78837

Le 27 novembre 2023

La Directrice régionale des Finances publiques

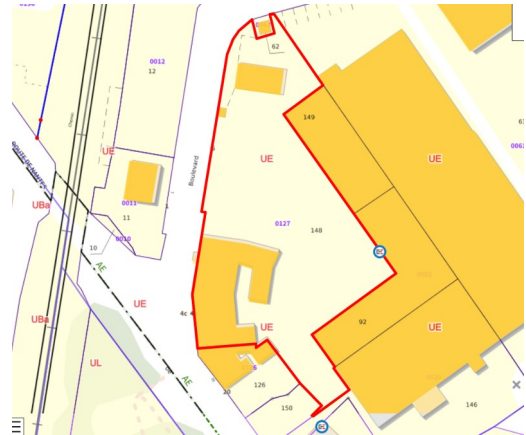
à

Monsieur MARTIN Maxime

Communauté de communes Vie et Boulogne

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 :

Bureaux et terrain.

Adresse du bien :

4-6 Bd de l'Industrie, 85 170 Bellevigny

Valeur :

450 000 € ht et hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur MARTIN Maxime.

2 - DATES

de consultation :	11/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	14/11/2023
du dossier complet :	14/11/2023

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 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'un ensemble immobilier en vue de procéder à son acquisition, dans la perspective de « la création d'un tiers lieu à vocation économique ».

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

¹ 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 148p	Bd de l'Industrie	3 170	Bâti professionnels
TOTAL			3 170	

4.4. Descriptif

Le bâtiment représente un ensemble de bureaux. Il offre une surface utile de l'ordre de 372m² (selon le propriétaire) répartie en bureaux, hall d'accueil, salle de reprographie, salles de réunion, archives, sanitaires (une chaufferie indépendante est accessible par l'extérieur).

L'ensemble immobilier accuse une certaine vétusté et présente un état de conservation et d'entretien passable, nécessitant des travaux de rénovation/réhabilitation potentiellement importants.

4.5. Surfaces du bâti : à confirmer par un expert certifié avant la transaction. En outre, une déclaration de surfaces devra être enregistrée auprès de l'Administration fiscale pour régularisation.

Surface utile mentionnée par le propriétaire lors de la visite des locaux est de 372m², au titre des bureaux.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI LEOPOLD par Monsieur PRIVAT Daniel.

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° 148p, pour une superficie impactée par l'opération de 3 170m² (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 bureaux sur le territoire de communes traversées par la ligne de chemin de fer Nantes-Les Sables-d'Olonne :

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb de biens pros	Nature	Surface utile (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² surf. utile
8504P01 2023P08111	19//AB/62//	85	BELLEVIGNY	2 AV DE L'EUROPE	17/02/2023		1	Bureau	380	1 075 000	2828,95
8504P01 2023P14814	108//AB/179//	85	HERBERGEMENT (L')	7 RUE DE LA FONTAINE	03/05/2023	1981	1	Bureau	90	135 000	1500,00
8504P01 2022P03494	146//AH/64//10	85	MONTAIGU-VEENDEE	57 RUE GEORGES CLEMENCEAU	28/03/2022		1	Bureau	68	135 000	1985,29
8504P01 2022P15642	146//AD/835//64 146//AD/835//63 146//AD/835//6	85	MONTAIGU-VEENDEE	20 CRS MICHEL RAGON	04/08/2022	2004	1	Bureau	87	170 000	1954,02
8504P01 2021P10214	146//AK/477//31 146//AK/477//25 146//AK/477//26	85	MONTAIGU-VEENDEE	43 RUE SAINT JACQUES	16/09/2021	1999	1	Bureau	83	190 000	2289,16
8504P01 2021P01944	146//AM/266//102 146//AM/266//73 146//AM/266//104 146//AM/266//103 146//AM/266//28	85	MONTAIGU-VEENDEE	54 RUE SAINT NICOLAS	18/02/2021	2008	1	Bureau	75	153 000	2040,00
8504P01 2022P02016	146//AD/991//66 146//AD/991//32	85	MONTAIGU-VEENDEE	26 C AV VILLEBOIS MAREUIL	09/02/2022	2019	1	Bureau	180	264 000	1466,67
8504P01 2021P04772	146/27/ZC/214//	85	MONTAIGU-VEENDEE	1 RUE RENE DESCARTES	26/04/2021	2006	1	Bureau	323	477 980	1479,81
8504P01 2023P07394	152//AP/611//	85	LES ACHARDS	2 PL MICHEL VRIGNON	15/02/2023		1	Bureau	144	265 000	1840,28

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

En l'absence de projet immobilier défini, la méthode de recoupement par le compte à rebours sera inopérante. En outre, le surplus de terrain à bâtir n'est à ce jour, ni borné, ni dépourvu de tout encombrement, excluant de déterminer sa valeur vénale à l'aune des terrains à bâtir en zones économiques dits « classiques » (bornés, viabilisés, de forme homogène, non encombrés), dans la mesure où leur aménagement nécessitera des coûts potentiellement élevés.

C'est la raison pour laquelle l'évaluation de cette fraction foncière s'opérera sur la base des terrains acquis par la communauté de communes auprès de la SNCF aux abords de la gare de Bellevigny (zonage similaire) qui en dépit de leur antériorité, peuvent être considérés comme étant probants (actualisés du coût de l'inflation selon le site de l'insee, soit une valeur unitaire de 6€/m²).

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

La méthode par comparaison est retenue au cas présent.

S'agissant des espaces de bureaux :

Les éléments de moins-values, afférents à l'état de conservation et d'entretien observé (isolation murale, distribution et fonctionnalité des pièces, système de chauffage, étanchéité de la toiture, esthétique..), mais également les surfaces en jeu, concourent à privilégier une valeur plutôt basse du panel de référence et inclinent à appliquer un abattement pour travaux de l'ordre de 20 % .

Il conviendra, avant toute transaction, de fiabiliser les surfaces et de définir le DPE applicable à cet immeuble.

Ainsi, compte tenu de l'environnement, de la configuration, de la consistance ou encore des caractéristiques de cet ensemble immobilier à rénover, il est proposé de retenir une valeur basse, arrondie à 1460€/m², soit une valeur vénale de : (372m² x 1 460€/m²) – 20 % = 434 496€ ht hors droits, arrondie à 434 500€.

S'agissant du surplus de terrain détachable de l'emprise foncière globale (à déterminer par bornage d'expert) :

Le propriétaire mentionne une superficie détachable de l'ensemble de l'ordre de 2800m², soit une valeur vénale de la fraction d'emprise foncière de 16 800€.

En définitive, la valeur vénale de cet ensemble immobilier et foncier peut s'établir à 451 300€, arrondie à 450 000€.

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 **450 000 €**. 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 495 000€.

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