

Direction régionale des Finances publiques de la Loire-
Atlantique 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

téléphone : 06 20 79 74 38

courriel : pascal.guellec@dgfip.finances.gouv.fr

Réf Lido : 2020-85003V2508

le 01/12/2020

Madame la Directrice Régionale des
Finances publiques

à

COMMUNAUTÉS DE COMMUNES VIE ET
BOULOGNE, à l'attention de Monsieur Maxime
Martin

24 RUE DES LANDES, 85170 LE POIRÉ SUR
VIE.

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrains en zone économique.

Adresse du bien :

ZA « espace vie atlantique Nord », rue Jacqueline Auriol, 85190 Aizenay.

Valeur vénale :

Les conditions financières envisagées (cession au prix de 23€/m², 18 € ht/m² et 10€/m² hors droits) n'appellent pas d'observation particulière de la part du Pôle d'évaluation domaniale, l'opération d'ensemble étant financièrement équilibrée.

1 – SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes Vie et Boulogne
affaire suivie par : Monsieur Maxime Martin.

2 – DATE

de consultation : 13 novembre 2020
de réception : 13 novembre 2020
de visite :
de dossier en état : 13 novembre 2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La communauté de communes Vie et Boulogne envisage de céder diverses parcelles de terrains à bâtir situées au sein de la ZA espace Vie atlantique Nord, sur le territoire de la commune d'Aizenay.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Les terrains, situés route de Challans, sont intégrés au parc d'activités « ZA espace vie atlantique nord » implanté sur la commune d'Aizenay. Il s'agit de terrains constructibles, nus, non encombrés, desservis par une voirie existante.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : communauté de communes Vie et boulogne.
Situation d'occupation : estimation valeur libre.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération le 01/02/2016. [Les parcelles, cadastrées ZK n°230/237/476/486/490 et 492, affichent une superficie globale de 81 367m². Elles relèvent du zonage Ue.](#)

La zone UE correspond aux secteurs pouvant uniquement accueillir des constructions à destination industrielle, artisanale, de services, bureaux, hôtelières ou commerciales. Ces zones ont été délimitées sur les principaux secteurs d'activités du territoire en raison des besoins spécifiques dont elles disposent en matière de gabarits, de stationnement... A l'intérieur du tissu « mixte », les activités économiques relèvent des zones UA ou UB exception faite du secteur des minoteries pour lequel la vocation industrielle est réaffirmée dans un objectif de préservation du caractère architectural des bâtiments et de pérennité de ces activités identitaires pour la commune.

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone correspondant à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles) La zone UE comprend un sous-secteur UEa (Pas du Loup), un sous-secteur UEb (Orgerière) et un sous-secteur UEc (Blussières) au sein duquel les règles d'implantations par rapport aux voies sont différentes du reste de la zone UE (implantation le long d'une voie classée à grande circulation (RD 948).

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Compte tenu des caractéristiques, de la configuration, de la consistance et de l'environnement de ces emprises foncières, leur valeur vénale peut être estimée à 1 479 038€ ht hors droits, aux fins d'assurer l'équilibre

financier de l'opération (soit un prix moyen de 18€/m² ht hors droits).

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

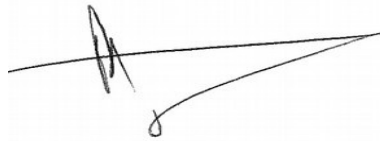
10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,
Le Responsable de la Division Domaniale,



Patrick AUTIN,
Administrateur des Finances publiques Adjoint

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.