

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

Le 21 mai 2025

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

Le Directeur régional 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 : 23830708
Réf OSE : 2025-85178-31134

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 : Terrains en zone économique.

Adresse du bien : Rue Gustave EIFFEL, ZA « la Gendronnière », 85 170 le Poiré-sur-Vie

Valeur : 138 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Communauté de communes Vie et Boulogne.

Affaire suivie par : Monsieur MARTIN Maxime.

2 - DATES

de consultation :	23/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/05/2025

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 de deux emprises foncières en vue de procéder à leur cession, dans la perspective de l'implantation d'une activité économique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Terrains nus (après retrait des modulaires implantés actuellement sur la parcelle YS 353) à proximité immédiate des voies et réseaux, au sein d'une zone d'activités.

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

La **méthode dite par comparaison** est la plus couramment utilisée par les particuliers 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 porté par 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

Les recherches se sont concentrées sur les mutations de propriétés non bâties à proximité de la parcelle de l'espèce, au sein de la zone d'activités économiques de « la Gendronnière » :

- cession du 28/09/2020 par la communauté de communes Vie et Boulogne à la SCI EVEILLE de la parcelle YS 439, surface de 3040m² au prix de 79 040€ ht, soit 26€/m² ht ;
- cession du 08/11/2021 par la communauté de communes Vie et Boulogne (dans le cadre de la fusion de cette dernière), de la parcelle YS 454, surface de 2747m² au prix de 71 422€ ht, soit 26€/m² ht ;
- cession du 08/11/2021 par la communauté de communes Vie et Boulogne à la société EIFFEL, de la parcelle YS 454, surface de 2747m² au prix de 71 422€ ht, soit 26€/m² ht ;
- cession du 01/07/2022 entre particuliers, de la parcelle YS 433, surface de 1011m² au prix de 35 000€ ht, soit 34,62€/m² ht.
- cession du 15/05/2024 par la communauté de communes Vie et Boulogne à la Société DAMDELMACE de la parcelle YS 473, d'une surface de 1295m² au prix de 31 150€ ht, soit 24€/m² ht ;
- cession du 21/08/2024 par la communauté de communes Vie et Boulogne à la Société FLHB de la parcelle YS 475, d'une surface de 1581m² au prix de 41 273,66€ ht, soit 26€/m² ht ;

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

La méthode par comparaison est retenue au cas présent.

Les terrains situés au sein de ce lotissement à vocation de zone d'activités économiques se sont négociés depuis plusieurs années au prix dominant de 26€/m² ht, au titre des cessions portées par le consultant.

En l'espèce, le consultant informe l'évaluateur d'un futur prix de vente correspondant à cette valeur.

Dès lors, compte tenu de l'environnement, de la configuration, de la consistance et des caractéristiques de ces emprises foncières, leur valeur vénale pourrait être estimée à : 5 317m² x 26€/m² = 138 242€, arrondie à 138 000€ ht hors droits.

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 de ces terrains est arbitrée à **138 000€**. 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, arrondie à 124 000€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réelle (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.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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 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.

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, en l'absence de votre souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et
par délégation,
L'évaluateur du Pôle d'évaluation domaniale de
Nantes,



Pascal GUELLEC

Inspecteur des Finances Publiques.