



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le

ID : 085-200072882-20260302-2026D49-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 18 novembre 2024

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96
mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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 : 20511155
Réf OSE : 2024-85178-75221

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 : Atelier artisanal.

Adresse du bien : 7 rue Ampère, 85170 le Poiré sur Vie.

Valeur : 735 000 € ht hors droits, 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 :	14/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/11/2024
du dossier complet :	07/11/2024

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

Dans la perspective de sa cession au bénéfice du locataire occupant, le consultant souhaite connaître la valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage d'atelier artisanal.

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 immobilier, proche des voies et réseaux, dans un environnement urbanisé.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Poiré-sur-Vie	YS 419	7 rue Ampère	3 456	Bâti professionnel
TOTAL			3 456	

4.4. Descriptif

L'ensemble immobilier, à usage de bâtiment industriel et commercial, a été édifié par le consultant en 2016. Il est constitué de bureaux, d'un hall d'entrée/accueil, de sanitaires, de vestiaires hommes et femmes, d'un espace tisanerie (pour une surface utile de l'ordre de 120m²), ainsi que d'espaces ateliers de 580m² sur sol ciment. L'atelier est doté de portes sectionnelles électriques.

Les caractéristiques de ce bâtiment sont : charpente bois et bardages métalliques (double peau avec isolation) ; chauffage par air pulsé dans la partie atelier.

Ensemble entièrement clôturé, portail coulissant manuel, grande aire de stationnement entièrement enrobée.

L'état général d'entretien et de conservation est très satisfaisant.

4.5. Surfaces du bâti :

Surface utile déclarée à l'Administration fiscale : 726m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

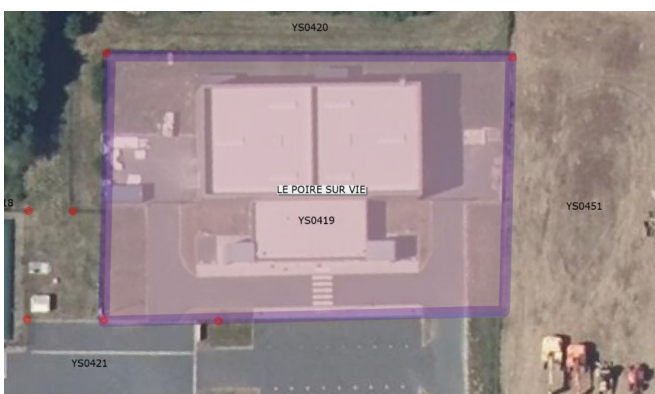
Communauté de communes Vie et Boulogne.

5.2. Conditions d'occupation : estimation valeur libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

La parcelle cadastrée YS n° 419 relève du zonage Ue, pour une superficie de 326m².



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 immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8-1 Etude de marché

Les recherches se sont concentrées sur des locaux professionnels à usage d'ateliers (construits entre 2010 et 2020), sur la commune du Poiré-sur-Vie et plus largement sur une partie du département de la Vendée, au cours des trois dernières années (octobre 2021-octobre 2024).

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe	Présence ascenseur	
8504P01 2023P25243	46//YC/163//	CHAIZE LE VICOMTE (LA)	8 IMP. DE LA PIERRE FOLLE	26/07/2023	2014	250	200 000	800	Bâti professionnel		
8504P01 2024P24361	47//CD/425//	CHALLANS	10 RUE DE LA LUZERNIERE	30/08/2024	2017	346	472 500	1365,61	Bâti professionnel		
	47//CD/426//										
	47//CD/423//										
8504P01 2023P07307	152//52/AE/76//	LES ACHARDS	5 IMP. DE L' OCEAN - CHAPELLE	02/03/2023	2016	398	250 000	628,14	Bâti professionnel		
8504P03 2022P02059	152//ZA/36//	LES ACHARDS	14 RUE MICHEL BRETON - CHAPELLE	27/01/2022	2011	1154	830 000	719,24	Bâti professionnel		
	152//52/ZA/61//										
8504P01 2021P11121	191//AY/218//	ROCHE SUR YON (LA)	79 IMP. AMPERE	15/10/2021	2011	390	395 000	1012,82	Bâti professionnel		
8504P01 2022P20240	191//HM/7//	ROCHE SUR YON (LA)	178 RUE NEWTON	19/09/2022	2019	260	306 000	1176,92	Bâti professionnel		
								Prix médian	906,41		

8-2 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'évaluation sera réalisée terrain intégré.

Parmi les six références recensées comme étant comparables, à défaut d'être probantes faute de visite, il est proposé de retenir la 5ème cession figurant dans le tableau supra, affichant un prix de 1 012,82€/m² (sa configuration ou encore ses caractéristiques matérielles étant assimilables à celle du bâtiment de l'espèce).

Ainsi, compte tenu de l'environnement, de la configuration, de la cons cet ensemble immobilier à usage d'atelier artisanal, sa valeur vénale pourrait être estimée à : 726m² (selon les données déclarées à l'Administration fiscale) x 1 012,82€/m² = 735 307,32€, arrondie à 735 000€.

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 de ce bien est arbitrée à **735 000 €**. Elle est exprimée ht et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession, sans justification particulière, à 661 500€.

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.

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



Pascal GUELLEC

Inspecteur des Finances Publiques.