

Direction Régionale des Finances Publiques des Pays de la
Loire et du département de Loire-Atlantique

Le 08/11/2023

Pôle d'évaluation domaniale de Nantes

4 quai de Versailles – CS 9353

44035 Nantes Cedex 1

Courriel : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Régionale des Finances publiques
des Pays de la Loire et de Loire-Atlantique

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Morgane LE GOFF

Courriel : morgane.le-goff@dgfip.finances.gouv.fr

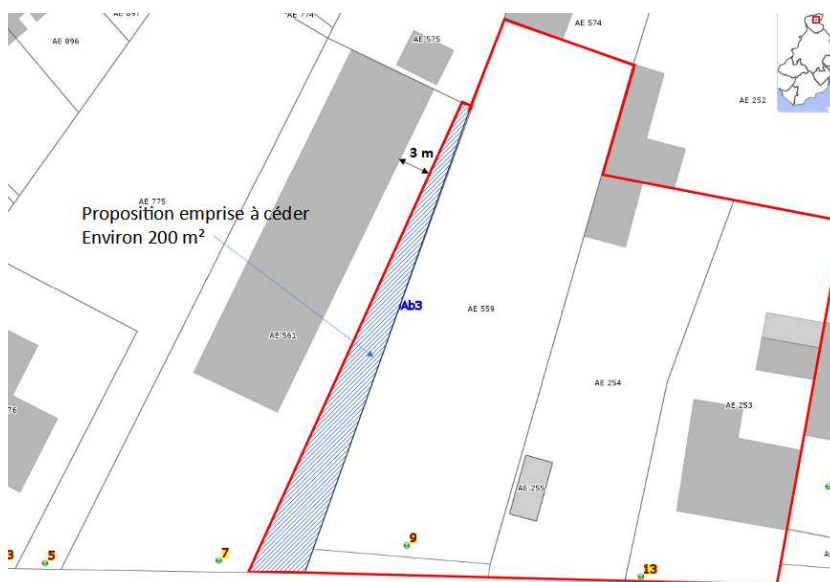
La commune de La Chapelle-des-Marais

Réf DS:14660824

Réf OSE : 202344030-81274

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue des Écluses, 44410 La Chapelle-des-Marais

Valeur :

18 400€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Elisabeth METIVIER

2 - DATES

de consultation :	19/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Projet de cession d'une bande de terrain à bâtir à la SILENE pour un projet de programmation de logements locatifs sociaux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

La Chapelle-des-Marais est une commune de l'Ouest de la France, de la région Bretagne et la région des Pays de la Loire. Elle est située dans le Parc Naturel Régional de Brière et compte 4 389 habitants sur une superficie de 18,05 km². Elle fait partie de la communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE).

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

La parcelle à évaluer est située en plein bourg de La Chapelle-des-Marais, notamment proche de la pharmacie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise	Nature réelle
La Chapelle-des-Marais	AE 561	Rue des Écluses	997 m ²	200 m ²	Terrain enherbé
TOTAL				200 m ²	

4.4. Descriptif

Emprise à prendre sur le long de la parcelle, longeant un ancien garage bâti qui est sur celle-ci (emprise en bleu).



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

commune de La Chapelle-des-Marais.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

UAb3 : Centres villes et centres bourgs ruraux et littoraux et secteurs témoignant de la deuxième période d'urbanisation des îles de Brière. Les centres-bourgs des communes de La Chapelle-des-Marais, Saint-Malo-de-Guersac et Montoir-de-Bretagne, la ZAC du centre-bourg de Saint-André-des-Eaux, et le centre-bourg du quartier de L'Immaculée à Saint-Nazaire.

6.2. Date de référence et règles applicables

Zonage au PLUi de la CARENE UAb3 approuvé au 4 avril 2023.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode employée est celle 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 ou locative 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

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	30/04/2022	La Clos bourdin La Chapelle-des-Marais	AD 680 à AD 686	1 443		UAb3	72 000 €	49 €	TAB
2	07/04/2023	Le Bourg La Chapelle-des-Marais	AD 691 et 693	828		UAb3	33 120 €	40 €	TAB / Estimation domaniale
3	10/01/2022	Bd de la Gare La Chapelle-des-Marais	AE 985	260		Uab3	30 000 €	115 €	Terrain d'agrément
4	11/03/2020	Le Bourg La Chapelle-des-Marais	AE 559 et 778	1 264		Uab3	90 000 €	71 €	TAB
							moyenne	70 €	

Synthèse de l'application interne « Estimer un bien » :

Terrain à bâtir vendus de janvier 2022 à octobre 2023 dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle à évaluer.

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	101,83	102,51	81,17	121,36
2023	janvier-octobre	129,39	125,89	82,13	180,00
Synthèse		114,55	110,91	81,17	180,00

Moyenne du prix au m² de 114,55€ arrondie à 115€.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

À rappeler que le terrain est placé dans l'hyper-centre-bourg de la commune, secteur prisé.

Aux vues de la différence de prix au m², il sera retenu la moyenne des termes de comparaisons du tableau ainsi que ceux de l'application « estimer un bien ». Soit :

$(115 + 70) / 2 = 92,5$ arrondis à 92€/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **18 400€ pour 200m² soit 92€/m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 16 500€.

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'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 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.

Envoyé en préfecture le 04/03/2025

Reçu en préfecture le 04/03/2025

Publié le 04/03/2025



Pour la Direction des Finances Publiques et par délégation, ID: 044-214400301-20250226-D20250203B-DE

Le responsable de la division des « Missions domaniales »

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bertrand Le TalluDEC', written over a horizontal line.

Bertrand LE TALLUDEC

Administrateur des finances publiques adjoint