



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

Le 17/09/2024

Pôle d'évaluation domaniale de Nantes

4 quai de Versailles – CS 9353
44035 Nantes Cedex 1

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Thibault BERTILLE

Courriel : thibault.bertille@dgfip.finance.gouv.fr

Téléphone :

Réf DS:19560500

Réf OSE : 2024-44030-62448

à

La commune de La Chapelle-des-Marais

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 : Délaissé communal

Adresse du bien : 73 rue de la Jaunaie 44410 La Chapelle-des-Marais

Valeur : 1 400 €, 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 :	23/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/08/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit d'un délaissé communal compris entre les parcelles AL 515 d'un côté et G 707 et G 710 de l'autre. L'emprise à céder appartient au domaine public, mais a été occupé par les anciens propriétaires des parcelles 44030 G 707 et G 710.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

La Chapelle-des-Marais est une commune de l'Ouest de la France, située dans le département de la Loire-Atlantique, en région pays de la Loire. La Chapelle-des-Marais comptait 4 386 habitants en 2021.

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

La parcelle dont il est question est située au Sud de la commune de la Chapelle-des-Marais.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise	Nature réelle
La Chapelle-des-Marais	G DP	73 rue de la Jaunaie	170 m ²	Délaissé communal

4.4. Descriptif

Une parcelle de terrain boisé, dans la continuité de la rue de la Jaunaie. Situé entre deux maisons



4.5. Surfaces du bâti

Neant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Domaine public

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone Ula : Secteurs des ceintures des îles de Brière présentant un fort caractère paysager.

6.2.Date de référence et règles applicables

Le PLUi a été approuvé le 19 décembre 2023

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective 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

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, entre août 2021 et août 2024, situées à moins de 3 kilomètres du bien évalué ont été recherchées.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m²	Observations
1	20/08/2021	LA CHAPELLE DES MARAIS LE CHP BARBIER	AL 558 AL 559	1017	Ula	72 000 €	70,8 €	Terrain à bâtir
2	27/08/2021	LA CHAPELLE DES MARAIS LE CHP BARBIER	AL 550 AL 556	488	Ula	36 500 €	74,8 €	Terrain à bâtir
3	05/05/2022	LA CHAPELLE DES MARAIS LE CHP BARBIER	AI 551 AL 553	616	Ula	50 000 €	81,17 €	Terrain à bâtir avec un immeuble de prévu à la construction
4	30/12/2022	LA CHAPELLE DES MARAIS PAS DE LA LANDE	AO 631	370	Ula	50 000 €	135,14 €	Terrain à bâtir avec une habitation prévue à la construction
5	05/05/2023	LA CHAPELLE DES MARAIS 15 RUE DE LA PIERRE HAMON	AC 438	508	Ula	55 000 €	108,27 €	Terrain à bâtir avec une habitation prévue à la construction
6	23/05/2024	LA CHAPELLE DES MARAIS RUE DE IRIS	AH 477	724	UBa3 et NA1	62 000 €	85,64 €	Terrain à bâtir
						moyenne	92,64 €	
						médiane	83,41 €	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

NEANT

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

Il n'a pas été trouvé de vente de terrains d'agrément ou de jardins dans les alentours. D'après la jurisprudence (*Cour d'Appel de Paris 2016* et *TGI de Besançon 07-06-1999 AJDI 2000 p.241*), un abattement de 50 % peut être appliqué sur la valeur d'un terrain à bâtir lorsqu'il s'agit d'un terrain d'agrément.

Ce pourcentage peut être porté à 90 % selon la typologie de l'emprise. Au cas particulier, l'emprise étant de petite surface, il sera retenu 10 % de la valeur du terrain à bâtir.

La médiane sera retenue soit 83,41 €/m²

Soit 10 % du prix m², 8,34€/m² pour 250m² de surface :

$8,34 \times 170 = 1\,417,8 \text{ €}$

La valeur vénale est de 1 417,8 € arrondie à 1400 € pour une surface de 170 m².

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 **1 400 €**.

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 1 300 € (arrondie).

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.

11 - 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 émise, 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.

12 - 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.

13 - 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 et par délégation, la
responsable du pôle d'évaluation domaniale.



Claire VANDROMME
Inspectrice principale des Finances Publiques