



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le 05/07/2024

ID : 044-214400301-20240703-D20240740-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
**Direction régionale des Finances Publiques des Pays de la
Loire et du Département de la Loire-Atlantique**

Pôle d'évaluation domaniale

4, quai de Versailles

CS 93503

44035 NANTES CEDEX 1

Tél. : 02 40 20 75 96

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

Le 19/12/2022

La Directrice régionale des Finances publiques
des Pays de la Loire et du Département de la
Loire-Atlantique

à

COMMUNE DE LA CHAPELLE-DES-MARAIS

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent DOIGNIAUX

Courriel : laurent.doigniaux@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 13 85 86 82

Réf DS:10624992

Réf OSE : 2022-44030-86134

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 : Chemin de terre

Adresse du bien : Gagnerie de Camerun 44410 LA CHAPELLE-DES-MARAIS

Valeur : 1 174 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame METIVIER Elisabeth (Responsable Service Urbanisme)

Commune de la Chapelle-des-Marais

2 - DATES

de consultation :	18/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/11/2022

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

La Commune de la Chapelle-des-Marais souhaite céder, une partie d'un ancien chemin abandonné à un voisin, parcelle cadastrée ZB 40, située Gagnerie de Camerun à la Chapelle-des-Marais.

I

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LA CHAPELLE-DES-MARAIS	ZB 40	Gagnerie de Camerun	240 m ²	Chemin de terre
TOTAL			240 m ²	

4.2. Descriptif



La parcelle ZB 40 a une surface de 240 m². Ancien chemin non praticable envahi par les ronces.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de la Chapelle-des-Marais

5.2. Conditions d'occupation

situation libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle concernée est située en zone Uia et AA2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 04/02/2020.

Selon le règlement d'urbanisme, la zone Uia correspond aux secteurs d'habitation situés en bordure des marais, sur les franges (ou la ceinture) des îles de Brière. La zone AA2 correspond aux zones agricoles pérennes situées à proximité des secteurs habités en continuité de l'enveloppe urbaine ou en enclave (gagneries).

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison 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 puisqu'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 parcelles en zone Uia, entre juin 2020 et septembre 2022, ont été recherchées.

Il ressort de ces critères, un total de cinq mutations suivantes retenues par le service :

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain m2 / SdP		urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	16/06/2020	La Chapelle-des-Marais Pas de la Lande	AO 633	237		Uia	19 100	81	Terrain à bâtir
2	23/03/2021	La Chapelle-des-Marais Rue de la rivière	ZB 597	568		Uia	47 000	82,75	Terrain à bâtir
3	19/04/2021	La Chapelle-des-Marais Pas de la Lande	AO 630	234		Uia	23 000	98	Terrain à bâtir
4	21/09/2021	La Chapelle-des-Marais La Chénaie	AN 26	312		Uia	11 000	35,25	Terrain à bâtir
5	21/07/2021	La Chapelle-des-Marais Rue du Fossé Blanc	AN 771, 766, 773, 768 et 769	830		Uia	50 000	60,24	Terrain à bâtir
							moyenne	71,44	
							médiane	81	

Des mutations à titre onéreux de parcelles en zone AA2, entre juin 2020 et novembre 2022 ont été recherchées.

Il ressort de ces critères, un total de trois mutations suivantes retenues par le service :

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	15/11/2021	LA CHAPEELE DES MARAIS Gagnerie de Camerun	ZB 43	1 330		A	6 650	5	Parcelle de terre
2	31/07/2020	LA CHAPEELE DES MARAIS Gagnerie de Quebitre	D 563 et D 564	1 860		A	1 000	0,54	Parcelle de terre

3	18/10/2021	SAINTE REINE DE BRETAGNE L'Epinais	ZT 220	1 727		A	2 000	1,16	Parcelle de terre
							moyenne	2,23	
							médiane	1,16	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

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

Valeur vénale retenue :

- Pour la partie de la parcelle en zone Uia, s'agissant d'un ancien chemin abandonné, non praticable, envahi par les ronces, il ne sera retenu que 10 % de la valeur du prix médian calculé à partir des termes de comparaison soit 8 € par m².

Le prix de cession envisagé pour la parcelle à évaluer, de 8 euros par m² est donc retenu.

131 m² x 8 € HT = 1 048 € HT .

- Pour la partie de la parcelle en zone AA2, le prix de 5 euros par m² ne peut être retenu car il porte sur une grande parcelle, alors que la présente demande d'évaluation est relative à une partie d'un ancien chemin abandonné, non praticable, envahi par les ronces.

Le prix médian calculé à partir de ces trois termes de comparaison est de 1,16 euros par m².

Le prix de cession envisagé pour la parcelle à évaluer, de 1,16 euros par m² est donc retenu.

109 m² x 1,16 € HT = 126,44 € HT arrondis à 126 €.

Soit un prix de cession pour les 240 m² de : 1048+126 = 1 174 € HT

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, 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 **1 174 €**.

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 1 057 € (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 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 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le



ID : 044-214400301-20240703-D20240740-DE

Pour le Directeur et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Doigniaux'.

DOIGNIAUX Laurent

Inspecteur des Finances Publiques