



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 31/10/2025

Direction régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire et de la Loire Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

4 Quai de Versailles

CS 93 503

44 035 NANTES cedex 1

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

Le Directeur régional des Finances publiques
des Pays de la Loire et du Département de la
Loire-Atlantique

à

Monsieur le Maire
de la

commune de LA-CHAPELLE-DES-MARAIS

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Eric DUMOND

Courriel : eric.dumond@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 60 34 49

Réf DS:27264153

Réf OSE : 2025-44030-76854

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



<i>Nature du bien :</i>	Terrain avec taillis – parcelle B 1246
<i>Adresse du bien :</i>	Rue du Herbé, 44 410 LA CHAPELLE-DES-MARAIS
<i>Valeur :</i>	16 000 € , 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 :	20/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <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

La commune de LA CHAPELLE DES MARAIS souhaite régulariser une erreur de cadastre et pour cela à besoin de céder aux consorts BESLE la parcelle B 1246.

La parcelle B 1246 est issue d'un découpage de la parcelle communale B 185 en 2 nouvelles parcelles : B 1246 et B 1247.

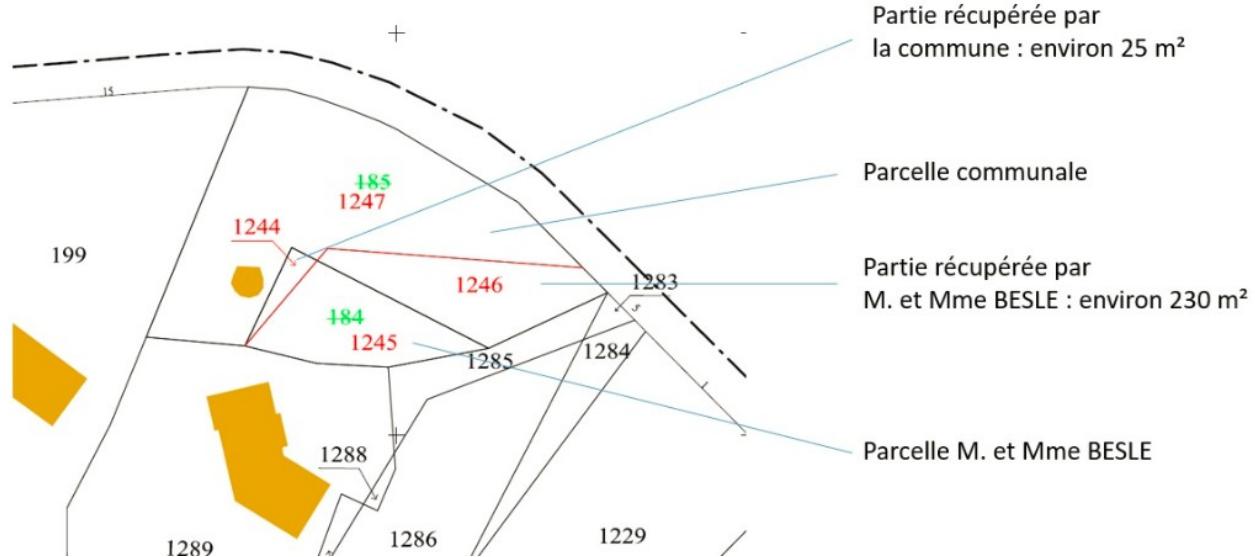
Les consorts BESLE sont propriétaires de la parcelle B 184 devenue les parcelles B 1244 ET B 1245.

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

Le projet de régularisation prévoit que les consorts BESLE échangent contre la parcelle communale B 1246 de 230 m².

ID 044-214400301-20251203-D20251282A-DE1²

Dossier BESLE – le Herbé



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Chapelle-des-Marais est une commune de l'ouest de la France, dans le département de la Loire-Atlantique et la région des Pays de la Loire.

Elle est située dans le Parc Naturel Régional de Brière.

La commune est peuplée de 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

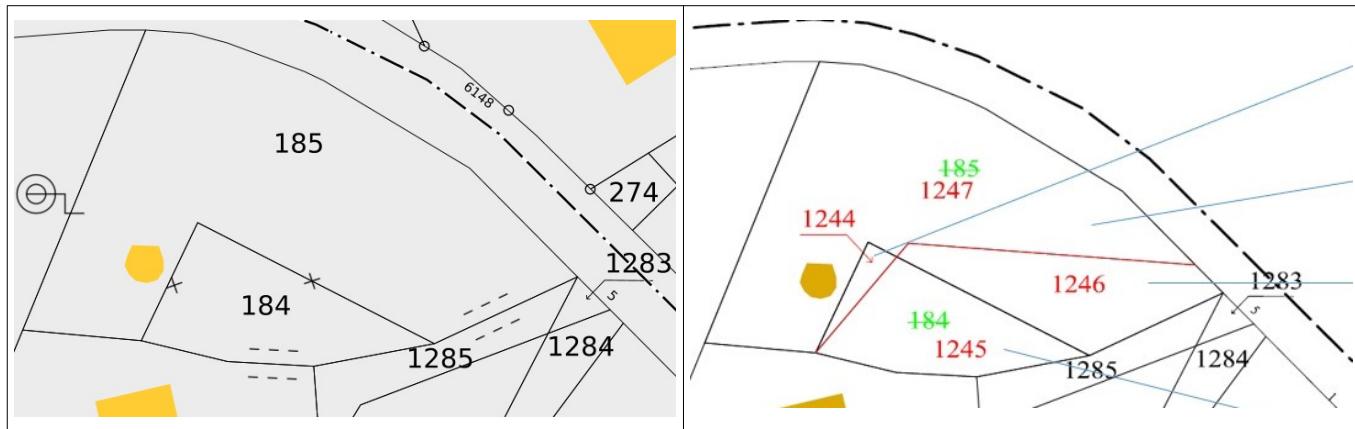
La parcelle B 1246 est accessible uniquement par la route du Herbé.

Le terrain n'est pas viabilisé.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature du bien
La-Chapelle-des-Marais	B 1246	Rue du Herbé	230 m2	Terrain avec taillis



4.4. Descriptif

La parcelle est un terrain avec taillis.

4.5. Surface du bâti

Non concerné.

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 UAb3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Selon le règlement d'urbanisme, la zone uaB3 correspond aux périphérie « relâchée » des centralités.

6.2.Date de référence et règles applicables

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 04/04/2023

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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. La 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

Biens non bâties – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain (m ²)	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	01/10/2024	Rue de la Saulzaie	B 1346	264	UBa3	22830	86	TAB
2	11/01/2023	Landes de Trelan	AC 440, 441, 442, 443	3 412	UBa3	170 000	50	TAB non viabilisé et non clôturé
3	18/01/2023	Landes de Trelan	AC 440	400	UBa3	72 000	180	TAB non viabilisé et non clôturé
4	25/08/2023	Rue de la Saulzaie	B 1316	439	UBa3	75 000	171	TAB avec puits
5	08/12/2022	Rue de la Saulzaie	B1342, B1344	824	Uba3	100 000	121	Jardin
6	26/05/2023	Rue de la Saulzaie	B 1346, B1327	1 259	Uba3	65 000	52	TAB
7	20/10/2022	Petit Clos du Moulins	AE 58	907	UBa3	87 000	95	TAB Viabilisé
8	21/08/2021	Rue de la Saulzaie	ZE 337	679	UBa3	43 000	63	TAB viabilisé en eau et tout à l'égout
9	28/10/2021	Rue du Herbé	ZE 391, ZE 393	623	UBa3	60 000	96	TAB
						moyenne	102	
						médiane	95	

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

L'acquisition de la parcelle B 1246 va permettre aux consorts BESLE de désenclaver la parcelle B 1245 en ayant un accès direct sur la rue du Herbé et de doubler la surface constructible de leur terrain.

L'étude de marché ne révèle pas de cohérence entre le prix des terrains à bâtir viabilisé et les terrains à bâtir non viabilisé. Le prix du terme de comparaison n°3 à 180 €/m² paraît excessif pour un terrain acheté 8 jours plus tôt au prix de 50 €/m².

Les deux premiers termes de comparaison correspondant à des terrains à bâtir non viabilisé, il est retenu leur valeur moyenne à 68 € soit une valeur vénale pour la parcelle B 1246 de 68 € x 230 m² = 15 640 € arrondie à 16 000 €

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement 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 **16 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **14 400 €**.

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 inexacititudes 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 de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

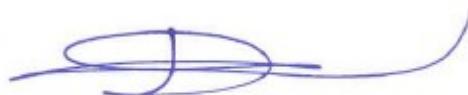
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

Pour le Directeur régional des Finances
Publiques et par délégation,



Dumond, Eric
Inspecteur des Finances Publiques