

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

Le 12/02/25

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe VISTOUR
téléphone : 06 85 11 61 41
courriel : philippe.vistour@dgfip.finances.gouv.fr

Mme Le Maire
11 Quai de la Mairie
85350 L'ILE d'YEU

Réf DS: 22428996
Réf OSE : 2025-85113-10699-2

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Route de la tonnelle 85350 L'Île-d'Yeu

Valeur :

49 250 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE L'ÎLE D'YEU

affaire suivie par : Yohan PRUNEAU.

2 - DATES

de consultation :	11/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/02/2025

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 et prix envisagé

Acquisition dans le cadre d'un échange en vue de la création d'un lotissement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de l'île d'Yeu est une zone de forte pression foncière qui se caractérise par des niveaux de prix élevés.

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

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

La parcelle en cause est située dans un secteur constructible. Par contre, elle est enclavée et ne bénéficie pas de l'accès à la voirie et aux réseaux. Elle ne pourra recevoir la qualification de terrain à bâtir

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
L'Île d'Yeu	AN 116	Malterre	985	Terrain non constructible

4.4. Descriptif

Parcelle en drapeau, en friche, aménageable dans le cadre d'une opération globale.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision POLINE, parcelle acquise le 11/05/2027 pour 40 000 €, soit 40 € le m².

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est en zone 1 Aub au PLU de la commune.

La zone 1AUB correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation pourra se faire par opérations d'ensemble ou opérations successives coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

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 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	05/09/2024	Petite Garde l'Île d'Yeu	BZ 229	1 804		1AUb	135 000 €	75 €	Donation entre vifs
2	05/07/2019	L'aloumoine	AO 177-178	1 194		1AUb	59 700 €	50 €	Achat par la commune
3	05/07/2019	L'aloumoine	AO 873	217		1AUb	10 850 €	50 €	Achat par la commune
4	03/04/2023	Ker Doucet	BP 17-701-702	3 395		1AUb	169 750 €	50 €	Vente entre privés
5	16/05/2023	L'Aloumoine	AO 175	1 950		1AUB	97 500 €	50 €	Acquisition par l'EPF
							moyenne	55 €	
							dominante	50 €	

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

Pour des parcelles enclavées et ne pouvant être transformées en terrains constructibles que dans le cadre d'une opération globale d'aménagement, il n'y a pas lieu de sur-valoriser le site. On retiendra donc la valeur dominante de 50 € constatée à différents endroits de l'île pour des mutations de terrains en 1AUb. La valeur vénale pour la cession est de 50 €/m² x 985 m² = 49 250 €.

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 **49 250 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 54 200 €.

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 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.

Pour le Directeur régional des finances publiques



Philippe VISTOUR
inspecteur des finances publiques