



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

Le 26/11/24

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: 21117188

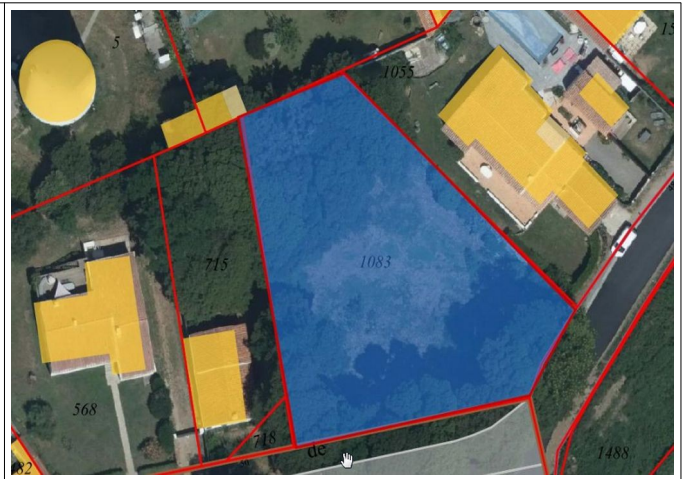
Réf OSE : 2024-85113-85281

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)



Terrain à céder



Terrain à acquérir

Nature du bien :

Terrains

Adresse du bien :

L'Île d'Yeu

Valeur :

Voir § 10

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

affaire suivie par : Yohan PRUNEAU.

2 - DATES

de consultation :	22/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/11/2024

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

L'opération est un échange de biens. La propriété de M. ARCHAMBEAU (acte en cours de signature // parcelle AM 1083 - 1104m²). La propriété de la Commune (parcelles AO 167 - 256m² // AO 168 - 292m² //AO 869 - 799m²). Cet échange est proposé pour permettre : - A la partie ARCHAMBEAU de clarifier son unité foncière ; - A la partie Commune de jouir d'un terrain aménageable en lotissement pour ouvrir des opportunités de logement. Les parties se sont accordées sur un échange avec une soulte qui reste à établir. En effet les parties se sont entendues pour que cette soulte intègre également les coûts qui resteront à la charge de la Commune pour la construction d'un lotissement. Ces coûts sont en cours de calcul.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les 2 sites sont en zone péri urbaine autour de Port-Joinville

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

Lot à acquérir : terrain en zone constructible, de forme et de taille suffisante, accès à la voirie et aux réseaux. Cette parcelle recevra la qualification de terrain à bâtir.

Lot à céder : 3 parcelles en zone non constructible sauf modification du PLU.

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	AM 1083	Puits neuf	1 104 m ²	TAB à acquérir
	AO 167	L'aloumoine	256 m ²	Terrain à céder
	AO 168		292 m ²	
	AO 869		799 m ²	

4.4. Descriptif

AM 1083 : Terrain à bâtir en zone pavillonnaire. Bien configuré.

AO 167-168-869 : Terrain non constructible imbriqué dans la parcelle AO 1338. Accès à la voirie par le nord.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

AM 1083 : M et Mme Archambeau.

AO 167-168-869 : Commune de l'Île d'Yeu.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelle AM 1083 : Zone UB au PLU

Parcelle AO 167 : Aones UB et 2 AU au PLU (environ 190 m² en UB).

Parcelles AO 168-869 : Zone 2AU au PLU.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

Terrains en 2AU :

- Acquisition par la commune le 30/10/2018, parcelle AI 820, zone 2AU, terrain nu de 1 000 m² au prix de 65 000 € soit 65 €/m².

- Vente du 16/08/2019, parcelle de terrain en 2AU AT 17, 812 m² vendue 20 000 € soit 24,63 €/m².

- Acquisition par la commune des parcelles BL 117 et 118, 1 220 m² en 2AU au prix de 60 000 € soit 49,18 €/m² le 17/06/2022.

Terrain en UB :

La commune indique que M Archambeau est en train d'acquérir la parcelle AM 1083 pour 240 000 €. On conservera donc cette valeur qui correspond à 217 € le m².

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

Pour les terrains en 2AU, on prendra une valeur au m² de 50 €, soit pour les 3 parcelles en 2 AU une valeur de 67 350 €, augmentée de 150 le m² pour la fraction en UB, soit 28 500 € ce qui valorise l'ensemble à 95 850 €, arrondis à 96 000 €.

Pour le terrain AM 1083 : valeur confirmée à 240 000 €.

10 - 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 **96 000 € pour la cession et 240 000 € pour l'acquisition.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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