

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

Le 22/10/24

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: 20542699

Réf OSE : 2024-85113-75748

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 :

Rue du hollandais volant 85350 L'Île-d'Yeu

Valeur :

61 300 €, 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 :	15/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/10/2024

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

Cette parcelle est vouée à être découpée pour : - Une cession à Vendée Habitat (parcelles 1261 et 1260). Ensuite VH procédera à l'échange avec le privé au SUD (1261-1264-1267) contre 1271 ; - Une cession libre de la 1258 au propriétaire privé de le 1129 ; - Une cession libre de la 1259 au propriétaire privé de le 1092.

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

Située en zone urbaine et dans un secteur aménagement, ces parcelles recevront la qualification de terrains 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	BP 1258	Rue du Hollandais volant	35	TAB
	BP 1259		38	
	BP 1260		257	
	BP 1261		155	
TOTAL			485 m ²	

4.4. Descriptif

3 lots de terrain à bâtir. Le lot 1 comprenant la parcelle BP 1258, le lot 2 la parcelle BP 1259 et le lot 3, parcelles BP 1260-1261.

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de l'Île d'Yeu.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME**6.1. Règles actuelles**

Le site est en zone UB au Plu de la commune.

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

Des parcelles du même triangle ont fait l'objet de ventes récentes :

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbainisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	23/08/2021	Canton Ker Foucet	BP 1130	1 079		UB	125 000 €	116 €	Acquisition par M Deshayes
2	10/10/2019	Canton Ker Doucet	BP 1129	144		UB	16 488 €	114 €	
3	15/02/2018	Canton Ker Doucet	BP 1092-1094	600		UB	72 000 €	120 €	
							moyenne	116,67 €	

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

Compte tenu de l'ancienneté des termes de comparaison, on appliquera une majoration de 8 % à la moyenne, soit une valeur retenue de 126 €/m².

Lot 1 : 35 m² x 126 €/m² = 4 410 € arrondis à 4 500 €.

Lot 2 : 38 m² x 126 €/m² = 4 788 € arrondis à 4 800 €.

Lot 3 : 412 m² x 126 €/m² = 51 912 € arrondis à 52 000 €.

Valeur totale : 61 300 €.

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 **61 300 €**.

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 55 200 €.

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.

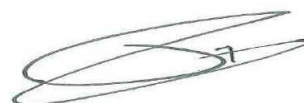
12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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