



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 18/06/2025

Reçu en préfecture le 18/06/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20250617-DEL2506145M-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 03/02/25

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

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

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

Réf DS: 22212198

Réf OSE : 2025-85113-07190

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 :

Ensemble de logements

Adresse du bien :

34 Rue des petites cotes 85350 L'Île-d'Yeu

Valeur :

1 200 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

affaire suivie par : PRUNEAU Yohan

2 - DATES

de consultation :	30/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	11/09/2023 (précédente évaluation)
du dossier complet :	03/02/2025

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 de logements à vocation touristique en vue de logements durables. L'estimation initiale a été dressée sur la totalité du bien.

Aujourd'hui le propriétaire souhaite conserver 3 appartements sur les 10 (en n'oubliant pas que le garage est transformé en studio).

La proposition amène également à diviser les espaces communs du jardin. Le propriétaire garde l'accès direct à la voie, les places de stationnement, les bâtiments de stockage et l'espace de vie (barbecue, ...)

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

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.

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

Le bien est en bordure nord de la zone urbaine de Port-Joinville, face au supermarché Super U.

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	AK 175p	34 Rue des petites cotes	937 m ²	Immeuble

4.4. Descriptif

Immeuble comprenant 11 logements de vacances, donnant sur une cour intérieure arborée. Les logements de rez-de-chaussée disposent d'un jardinet privatif. Ceux en étage ont un balcon. Certains sont des duplex. L'ensemble est une bâtisse de type îlien, couverture tuiles en bon état intérieur et extérieur. Chauffage électrique à radiateurs fluides à économie d'énergie.

Chaque logement comprend une pièce de vie avec coin cuisine, salle d'eau avec wc, ou wc séparés, 1 à 2 chambres. Certaines chambres, en mezzanine avec une hauteur < 1m80, ne seront pas prises en compte dans la surface habitable. Les logements sont carrelés et rénovés.



4.5. Surfaces du bâti

Le dossier architecte concernant les logements à acquérir permet de calculer une surface habitable totale de 299 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SARL Ker OYA.

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre au jour de la vente.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le bien est en zone UB au PLU de la commune.

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

La recherche de termes de comparaison en appartements n'a donné que ces deux références :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
113//AL/594//5 113//AL/594//3 113//AL/594//10	ILE-D'YEU (L')	14 RUE DE L ARGENTERIE	25/10/2021	57	266 400 €	4 674 €
113//AL/418//10	ILE-D'YEU (L')	25 QUAI CARNOT	20/07/2021	48	150 000 €	3 125 €
					Moyenne	3 900 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

La recherche Homiwoo a permis de réunir les informations suivantes :

01 | Analyse à l'adresse exacte - Appartements uniquement

Prix en €/m ²	4 080 €/m ²				
Indice de confiance	★ ★ ★ ★ ★				
	T1	T2	T3	T4	T5+
Prix en €/m ²	4 679 €	4 284 €	3 675 €	3 594 €	3 634 €
Délai d'écoulement	118 jours	116 jours	101 jours	96 jours	96 jours

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

La valeur est arbitrée à 4 000 €/m², soit pour l'ensemble complet une valeur vénale estimée à 4 000 €/m² x 299 m² = 1 196 000, arrondis à 1 200 000 €.

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 **1 200 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 380 000 €.

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 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 de la 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



Claire VANDROMME

Inspectrice principale des finances publiques.