

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

Le 21 novembre 2024

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44 035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

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

Monsieur le Directeur régional des Finances
publiques des Pays de la Loire et du
département de la Loire-Atlantique

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Thierry CHOTARD

Téléphone : 06 11 14 93 04

Mail : thierry.chotard@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 21045816

Réf. OSE : 2024-85152-83931

COMMUNE de LES ACHARDS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Désignation du bien :	Portion du domaine public
Adresse du bien :	Ricordeau sur la commune de LES ACHARDS
Département :	Vendée (85)
Valeur vénale :	225,00 €/HT. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - CONSULTANT

- Consultant : Commune de Les Achards
- Affaire suivie par : Mélanie SAUNIER (Directrice Générale des Services)

2 - DATES

de consultation :	18/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 des Achards sollicite le Pôle d'Évaluation Domaniale afin de connaître la valeur vénale d'une portion du domaine public dont elle envisage la cession aux propriétaires riverains.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Portion d'un chemin communal.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Urbanisme	Nature réelle
Les Achards	Domaine public	Ricordeau	Portion d'environ 900 m ² .	A	
TOTAL					

4.4. Descriptif

4.5. Surface du bâti

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Domaine public de la commune

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle semble libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est en zone « A » au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays des Achards dont la dernière procédure a été approuvée le 26/02/2020.

6.2. Date de référence et règles applicables

Les zones agricoles « A » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme.

Les zones agricoles doivent permettre d'affirmer la vocation nourricière des paysages bocagers du territoire. L'enjeu est ici d'accompagner l'évolution des pratiques culturelles et économiques des agriculteurs tout en protégeant les secteurs exploités plus sensibles d'un point de vue paysager et environnemental.

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 comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8.1. Études de marché

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP (m ²)		urbanisme	Prix HT(€)	Prix/m ² (€)	Observations
1	14/02/2020	Divers sur la commune de Sainte-Flaive des Loups	Y1, YL et YR n° divers	422 009		A	125 000,00	0,30	
2	18/02/2020	Le Chaigne sur la commune de Sainte-Flaive des Loups	YS n° 52	103		A	1 030,00	1	Vente par la commune de Sainte-Flaive des Loups d'un délaissé communal.
3	06/07/2020	Divers sur la commune des Achards	C n° divers	431 969		A	100 000,00	0,23	
4	09/11/2022	Le Genet, le Pré et La Planche sur la commune des Achards	C n° divers	285 989		A	70 000,00	0,24	
5									
6									
							moyenne		
							dominante		

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

Conformément aux termes de comparaison, il peut être envisagé de retenir une valeur vénale de **0,25 € hors taxes et hors droits par m²**. En effet sans cette portion de terrain les futurs acquéreurs ne peuvent rien envisager.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **225,00 € pour une surface approximative de 900 m²**.

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 **202,50 € arrondie à 203,00 €**.]

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

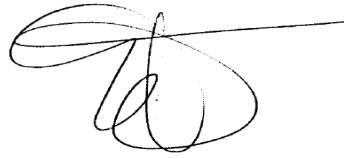
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 a 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,
L'Évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale



Thierry CHOTARD
Inspecteur des Finances publiques