



Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/02/2025

Direction régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire et du Département de Loire-Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale de Loire-Atlantique

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

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

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

IEZPOUR NOUS JOINDRE

à

Monsieur le Maire
de la commune de SAINT-ANDRE-DES-EAUX

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



Nature du bien :	Emprise sur le domaine public communal en nature de voirie
Adresse du bien :	Les Bois de Bosseterre, 44 117 Saint-André-des-Eaux
Valeur :	35 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Responsable aménagement du territoire et urbanisme, commune de Saint-André-des-Eaux

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 :	
du dossier complet :	30/01/2025

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 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 Mairie de Saint-André-des-Eaux souhaite céder à une copropriété une emprise publique communale en nature de voirie.

La copropriété utilise déjà cette emprise en tant que voirie à usage privé.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-André-des-Eaux est une commune de l'ouest de la France, dans le département de la Loire-Atlantique et la région des Pays de la Loire.

La commune est peuplée de 7 061 habitants sur une superficie de 24,71 km².

Elle fait partie de la communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE).

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

La parcelle BZ 945 est un chemin qui relie la route départementale 127 à la route de Brangouré.

4.3. Références cadastrales

L'ensemble immobilier sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes

Commune	Parcelle	Zone	Adresse/Lieudit	Surface totale	Nature réelle
Saint-André-des-Eaux	BZ 945	UHb1 & AA1b	Les Bois de Bosseterre	5 393 m ²	chemin



4.4.Descriptif

La parcelle BZ 945 correspond au chemin du Bois de Bosseterre qui traverse le domaine privé du golf de Saint-Denac.

Il s'agit d'une voie étroite bordée d'arbres qui sépare le domaine du golf d'une zone de terrains agricoles.

Le chemin est parallèle à la route de Brangouré qu'elle finit par rejoindre.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-André-des-Eaux

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle BZ 945 se trouve en zone Uhb1 (pour environ 4 600 m²) et AA1b (pour environ 800 m²)

Zone Uhb1 : lotissements privés sous influence du golf de Saint-André-des-Eaux

Zone AA1 : grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités.

La zone AA1b concerne uniquement les communes de Saint-André-des-Eaux et Trignac, qui autorisent une hauteur maximale des habitations à R+c/a et une implantation par rapport aux limites de fond de parcelle à 5 mètres minimum, et encadrent les constructions présentant une toiture terrasse.

6.2.Date de référence et règles applicables

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 04/04/2023

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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

- Cession de terrain en zonage UHb1

3								
Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urba- nisme	prix	Prix/m²	Observations
1	30/04/2020			1 876			159,91	
2	24/02/2020			1 336			179,64	
3	11/12/2020			3 185			78, 99	
4	23/06/2021			1 811			165,65	
5	21/04/2021			1 440			134,02	
						Moyenne	159, 80	
						Médiane	162,78	

- Cession de terrain en zonage AA1b

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urba- nisme	prix	Prix/m²	Observations
1	22/05/2023			1 630			0,98	
2	26/05/2021			25 187			6,88	
3	03/03/2022			4 345			57,53	
						Moyenne	21,89	
						Médiane	6,88	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Une précédente évaluation a été réalisée en 2019 pour la parcelle mais pour une surface légèrement plus grande (5 525 m²) établissant une valeur vénale à 5 €/m².

Depuis 2019 le prix des terrains à bâtir en zone Uhb1 a sensiblement augmenté.

Toutefois, compte tenu des caractéristiques du bien (parcelle inconstructible, chemin desservant principalement un bien privé et qui délimite une zone UHb1 et une zone AA1b) et s'agissant d'un transfert de charges il est retenu la valeur médiane des termes de comparaison en zone AA1b à 6,88 € arrondie à 6, 50 € soit une valeur vénale totale de 6, 50 € X 5 393 m² = 35 054, 50 € arrondie à 35 000 €.

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 35 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 31 500 €.

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.

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.

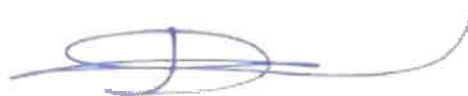
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

