



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Régionale des Finances Publiques des Pays de la
Loire et du département de Loire-Atlantique

Le 06/05/2024

Pôle d'évaluation domaniale de Nantes

4 quai de Versailles – CS 9353

44035 Nantes Cedex 1

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

La Directrice Régionale des Finances publiques
des Pays de la Loire et de Loire-Atlantique

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par :

Courriel :

Tél :

La commune de Trignac

Réf DS:17241882

Réf OSE : 2024-44210-26685

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Valeur :

22 900 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : ██████████

2 - DATES

de consultation :	05/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/04/2024

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

Les parcelles AY 776 et AY 778 sont entretenues depuis des années par le propriétaire de la parcelle AY 114, pensant que ces biens lui appartenait. Ce dernier aurait dû les acheter dans les années 1970 mais nous n'avons aucune trace. Aujourd'hui les ayants droits veulent vendre la maison mais n'ont pas d'acte et ces parcelles sont apparemment propriétés de la commune. Nous voulons donc leur vendre pour qu'ils puissent ensuite vendre l'ensemble avec leur maison.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Trignac est une commune de l'Ouest de la France, située dans le département de la Loire-Atlantique, en région Pays de la Loire. La commune se situe entre Saint-Nazaire et Montoir-de-Bretagne et compte environ 8 100 habitants en 2022.

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

La parcelle est située dans le bourg de trignac et longe la route N171 reliant Saint-Nazaire à Nozay.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Trignac	AY 776	La Gagnerie de Trignac	162 m ²	TAB
	AY 778		67 m ²	
TOTAL			229 m ²	

4.4. Descriptif

Jardin se trouvant à l'arrière d'une maison.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Trignac.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UAb1 : Centre-ville de Trignac.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLUi de la Carene approuvé au 4 mars 2024.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode employée est celle par comparaison.

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions qui ont à connaître d'une évaluation car elle procède de la réalité et donne d'excellents résultats. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective et complète 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

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations	
1	09/06/2023	Rue Charles Brunelière	AX 594	545 m ²	UAb1	103 000 €	189 €	Terrain à bâtir	
2	02/03/2023	13 Rue Francisco Ferrer	AW 1195	229 m ²	UAb1	55 000 €	240 €	Terrain à bâtir	
3	08/02/2024	3 Rue Ernest Renan	AW 1206	309 m ²	UAb1	60 000 €	194 €	Terrain à bâtir	
							moyenne	207 €	
							médiane	194 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

Au vu de la proximité de prix entre la médiane et la moyenne, il sera retenu le prix de 200 €/m².

Les présentes parcelles ne sont pas des terrains à bâtir mais des jardins, que nous considérons comme un terrain d'agrément.

Conformément à la jurisprudence, un abattement de 50 % est appliqué sur la valeur des terrains à bâtir pour l'évaluation des terrains d'agréments.

Soit un prix de 100€/m² et une valeur vénale de 22 900 € pour une surface de 229 m².

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **22 900 €**.

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 20 600 € (arrondie).

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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 et par délégation, la
responsable du pôle d'évaluation domaniale,



Claire VANDROMME
Inspectrice principale des Finances Publiques