

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/09/2024

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

**POUR NOUS JOINDRE**

au

Affaire suivie par : [REDACTED]

Courriel : [REDACTED]

Téléphone : [REDACTED]

Monsieur le Maire  
de la commune de TRIGNAC

Réf DS : 19900437

Réf OSE : 2024-44210-66857

**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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)*



<i>Nature du bien :</i>	Maison affectée à un usage de bureaux
<i>Adresse du bien :</i>	[REDACTED]
<i>Valeur :</i>	<b>112 500€</b> , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

████████████████████  
Directeur des services techniques, commune de Trignac

## 2 - DATES

de consultation :	12/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
le cas échéant, transmission de documents :	18/09/2024
du dossier complet :	18/09/2024

## 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 type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Trignac souhaite céder au prix d'un euro une maison affectée à usage de bureau à la CARENE qui possède déjà le bâtiment attenant.

La CARENE souhaite démolir les deux bâtiments pour réaliser un projet dédié au secteur médical.

La commune ne cède que la maison, elle reste propriétaire du terrain restant.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est situé sur Trignac, commune située en l'estuaire de la Loire et les marais de Brière, au nord-est de Saint-Nazaire, unité urbaine à laquelle elle appartient.

Cette agglomération intra-départementale regroupe 17 communes et près de 185 000 habitants en 2017.

La population y a évolué de 12 % entre 2009 à 2020, passant ainsi de 7 192 à 8 101 habitants, avec 20 % dans la tranche d'âge entre 45 à 59 ans.

Par ailleurs, le nombre de résidences principales sur la commune a quasiment doublé entre 1968, (2 213 résidences) et 2020 (3 887).

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

La maison se situe en plein bourg de Trignac, non loin de la mairie. Elle est desservie par l'ensemble des réseaux.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Surface utile	Nature réelle
Trignac	AX 436	Rue Louis Labro	1 259 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	Maison



Géoportail



Icad

### 4.4. Descriptif

La parcelle AX 436 supporte une maison qui servait de locaux syndicaux.

La maison est mitoyenne à un ancien salon de coiffure (parcelle AX 427) qui appartient désormais à la CARENE.

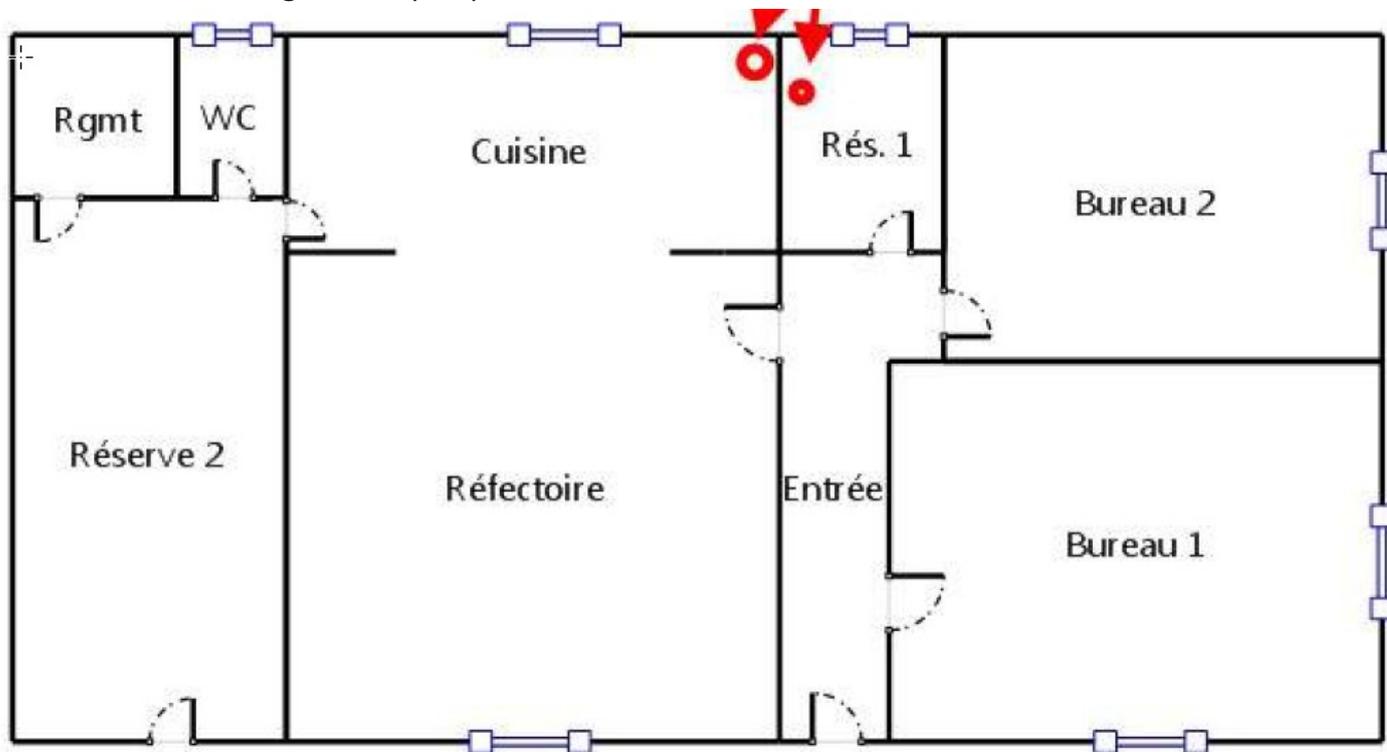
La maison se compose de la façon suivante :

Rez-de-chaussée :

Entrée, bureau 1, bureau 2, réserve 1, réfectoire, cuisine, réserve 2, rangement, Wc,

R+1 :

combles non aménagés. Sol : parquet.



Toiture en ardoises. Huisseries PVC, simple vitrage. Sol : parquet.

Le diagnostic technique amiante fait état d'amiante dans :

- les conduits fibre-ciment présent dans la réserve, de (Réserve 1)

- les plaques en fibre-ciment au-dessus des combles ;
- les conduits de fumée en amiante-ciment (Cuisine).

#### 4.5. Surfaces du local

Le consultant indique que la surface utile est de 90 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Trignac

### 5.2. Conditions d'occupation

L'immeuble est estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

La commune de Trignac est couverte par le PLUi de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 04 avril 2023.

La parcelle est située en zone UAb1 qui correspond au centre ville de Trignac.

### 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

N°	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
1	[REDACTED]	22/05/2024	2004	203	340 000	1674,88	

2		06/09/2023	2009	300	425 000	1416,67	
3		13/02/2024		70	145 000	2071,43	
4		12/06/2023	1981	68	85 000	1250,00	
					<b>Moyenne</b>	<b>1603,24</b>	
					<b>Médiane</b>	<b>1545,77</b>	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Le bien n'a pas été visité mais la commune a communiqué des photos de l'intérieur de la maison. Elle ne pourrait pas être affectée à usage d'habitation car elle n'a pas de salle de bains. La maison n'a pas de places de stationnement contrairement aux termes de comparaison n°1,2 et 4. Elle est en moins bon état que les termes de comparaisons et notamment du terme n°2 qui bénéficie d'une isolation extérieure.

La réserve est à l'état brut (sol et mur non couverts).

Le diagnostic technique fait état d'amiante notamment dans certains conduits.

Compte tenu de l'état du local par rapport aux termes de comparaison il est retenu la valeur basse du terme de comparaison n°4 à 1250 € par mètre carré.

Il s'ensuit une valeur vénale pour la maison de  $1\,250\text{ €} \times 90\text{ m}^2 = 112\,500\text{ €}$

## 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 **112 500 €**.

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 **101 250 €**.

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.

## **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.

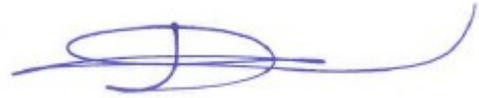
## **14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

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



Dumond, Eric  
Inspecteur des Finances Publiques