

Accusé de réception en préfecture  
044-214402166-20230620-ARR2023-094-URB-AR  
Date de télétransmission : 20/06/2023  
Date de réception en préfecture : 20/06/2023



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 01/06/2023

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503  
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

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

La Directrice régionale des Finances publiques  
des Pays de la Loire et de la Loire Atlantique

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Commune de Vieillevigne

Affaire suivie par : Bernard KUCZKO

téléphone : 06 03 00 91 81

courriel : bernard.kuczko@dgfip.finances.gouv.fr

N° dossier DS 12514470

N° dossier OSE 2023-44216-42508

## 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 :*

Friche industrielle

*Adresse du bien :*

Impasse du Puits Jacob, 44116 Vieillevigne

*Valeur :*

22,93 € le m<sup>2</sup> soit 31 093,08 € hors coût de démolition, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - CONSULTANT : VIELLEVIGNE

affaire suivie par : Emilie GOULET

## 2 - DATES

de consultation :	26/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	26/05/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une procédure de DUP, qui vise la maîtrise foncière de l'ancienne usine RIVABEL. Projet d'aménagement d'ensemble du secteur Puits Jacob, avec notamment la création d'un quartier à vocation d'habitats mixtes et de services/commerces avec un parc de stationnement. Inscription dans une démarche de densification pour lutter contre la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Informations complémentaires : - Secteur affecté par le bruit - D753 - Zonage d'assainissement collectif - Exposition au retrait gonflement des argiles : Faible.

La DIA indique un prix de 99 000 € soit 73 € le m<sup>2</sup> cadastré ou 141 € le m<sup>2</sup> bâti pour 700 m<sup>2</sup> de divers ateliers et entrepôts.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

En entrée de la ville.

### 4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Viellevigne	B 1898	Impasse du Puits Jacob	1 356 m <sup>2</sup>	Friche industrielle
TOTAL			1 356 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Bâtiment dénommé la Tour : Divers ateliers, entrepôts d'environ 700 m<sup>2</sup> en état de friche industrielle.. Site amianté et pollué.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SCI L'ATRIER DU VIEIL AITRE, représentée par M. GROSDIDIER Maxime.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Le bien est en zone 2AUm :

Le secteur 2AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à moyen et long terme. La zone 2AU correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme. C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone 2AU toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés. Chaque secteur classé en zone 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions: secteur 2AU.

Les parcelles d'implantation de cette ancienne usine désaffectée sont en situation de friche industrielle depuis plusieurs années. Le positionnement de cet espace classé en zone 2AUm permettrait de développer un quartier mixte à proximité immédiate du centre-bourg historique.

A l'heure actuelle, toutes les démarches à l'amiable ont échoué. La commune est dans l'impossibilité de mener à bien ses projets visant à atteindre les objectifs fixés en matière de logement et de réduction de la consommation d'espaces, et seule une procédure d'expropriation permettrait d'avancer.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

## 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.

Lorsque le bien est en état de friche, la méthode de la récupération foncière peut trouver à s'appliquer :

### e) Évaluation en récupération foncière

**La valeur d'une emprise supportant un bâti dégradé ne peut être inférieure à la valeur du terrain nu, diminuée des coûts de démolition et de remise en état du terrain.**

Dès lors, en présence d'un bâti très dégradé ou menaçant ruine, dont la valeur vénale est très faible en raison des coûts de réhabilitation disproportionnés au regard de la valeur d'un bâti similaire « en état d'usage », il convient de pouvoir « récupérer le foncier » afin de le valoriser en le réutilisant.

Pour déterminer la valeur vénale « en récupération foncière », on valorise le terrain par comparaison avec des terrains nus, et on déduit les coûts de démolition du bâti (et de remise en état du terrain).

$$\text{valeur du terrain nu} - \text{coûts de démolition et de remise en état} = \text{valeur de l'emprise en récupération foncière}$$

La méthode de la récupération foncière est privilégiée ici en raison de la dégradation avancée du bien comme décrit.

## 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 a permis de trouver les références suivantes :

La parcelle B 1222 a été acquise du département les 25 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2015 au prix de 12 € le m<sup>2</sup>, parcelle alors située en 1AU du PLU.

-Acquisition du 29 octobre 2019 par société Acanthe : 1AU Jardin des Fontaines : **35,46 € le m<sup>2</sup>**

#### **A VIEILLEVIGNE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44116** Lieu-dit L'Hommetière,

Une parcelle de terrain à bâtir figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZN	323	L'Hommetière	00 ha 10 a 04 ca
ZN	336	L'Hommetière	00 ha 03 a 36 ca
ZN	334	L'Hommetière	00 ha 02 a 11 ca

Total surface : 00 ha 15 a 51 ca

- Acquisition du 20 juillet 2021 par société Acanthe : **24,50 € le m<sup>2</sup>**.

Accusé de réception en préfecture  
044-214402166-20230620-ARR2023-094-URB-AR  
Date de télétransmission : 20/06/2023  
Date de réception préfecture : 20/06/2023

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
ZN	114	L'Hommetière	00ha 91a 40ca
ZN	130	L'Hommetière	00ha 92a 68ca
TOTAL			01ha 84a 08ca

Moyennant un prix de VINGT QUATRE EUROS CINQUANTE CENTIMES (24,50 €) le METRE CARRE, y compris pour la bande de terrain dépendant de la parcelle cadastrée section ZN n°130 et permettant l'accès sur la route du Barbin soit pour une superficie de 1ha 84a 08ca un prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS (450.996,00 €).

Et notamment sous les conditions suivantes :

« **Modification du Plan Local d'Urbanisme**

« Que la Commune de VIEILLEVIGNE procède à la modification lors de la « prochaine révision du PLU au changement de zonage des parcelles actuellement « classées en zone 2Naa pour les classer en zone 1AU

## A VIEILLEVIGNE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44116 45 Route de l'Hommetiere,

Une parcelle de terrain à lôtir figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZN	321	45 ROUTE DE L'HOMMETIERE	00 ha 00 a 15 ca
ZN	322	L'HOMMETIERE	00 ha 74 a 63 ca
ZN	333	L'HOMMETIERE	00 ha 90 a 57 ca

Total surface : 01 ha 65 a 35 ca

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT TRENTE MILLE SEPT CENTS EUROS (330.700,00 EUR)**.

Lequel prix se répartit de la façon suivante :

- à concurrence de la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) en ce qui concerne la section ZN numéro 321,
- à concurrence de la somme de CENT QUARANTE NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS (149.260,00 €) en ce qui concerne la section ZN numéro 322,
- à concurrence de la somme de CENT QUATRE VINGT UN MILLE CENT QUARANTE EUROS (181.140,00 €) en ce qui concerne la section ZN numéro 333.

**Soit 20 € le m<sup>2</sup> en 1AU soit une moyenne pour l'opération de 22,93 € le m<sup>2</sup>.**

Sur le secteur du Puits Jacob : Vente à un Directeur de travaux : 15 000 € soit 74,63 € le m<sup>2</sup> en 2AUm à côté de la parcelle à évaluer.

A VIEILLEVIGNE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44116 Impasse du Puits Jacob.une parcelle de terrain.  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1899	Imp du Puits Jacob	00 ha 02 a 01 ca



## Il sera très intéressant de connaître l'identité de l'acquéreur dans la présente DIA.

- Attestation immobilière suite à décès du 09 avril 2021 : 44,76 € le m<sup>2</sup> cadastré encombré.

A VIEILLEVIGNE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44116, 32 avenue du Val de Loire,  
Deux hangars en tôle, un local et un bureau, un bâtiment en tôle.  
Magasin de fleurs avec vitrine.

Figurant ainsi au cadastre :

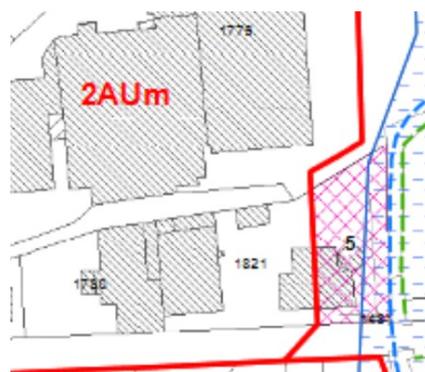
Section	N°	Lieudit	Surface
B	1821	32 AV DU VAL DE LOIRE	00 ha 33 a 51 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Ce bien est détenu en indivision avec ses héritiers, la quote-part détenue étant de la moitié indivise en pleine propriété.

### EVALUATION

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, ce bien est évalué à :  
CENT CINQUANTE MILLE EUROS 150 000,00 EUR



A ne considérer que comme une attestation immobilière et non une vente.

- Vente du 15 avril 2022 à SCI ELFF : 127,06 € le m<sup>2</sup> cadastré encombré mais pas en friche.

### A VIEILLEVIGNE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44116 Place de la Motte,

Un hangar d'environ 475 m<sup>2</sup>.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1908	5216 PLACE DE LA MOTTE	00 ha 07 a 87 ca



### USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage commercial de contrôle technique automobile.

L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.



Terme à écarter car basé sur la valeur du bâti encore fonctionnel.

Aucune autre transaction d'intérêt n'a été répertoriée dans les secteurs AU de la commune.

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

Compte-tenu de l'état décrit du bâti (friche amiantée et polluée), la méthode de la récupération foncière est privilégiée en retenant la valeur sur un zonage 1 AU compte-tenu de la proximité temporelle de l'opération envisagée. Un bien non bâti mitoyen a fait l'objet d'une vente à 74,63 € le m<sup>2</sup> cadastré, bien non bâti. Cette vente devrait servir de valeur de référence, étant à proximité temporelle, géographique et dans le même zonage. Cependant, il est choisi de l'écarter car non conforme aux valeurs habituelles pratiquées en AU. Il est retenu la valeur pratiquée lors de l'opération sur l'Hometière soit 22,93 € le m<sup>2</sup> pour un zonage proche.

## 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 **22,93 € le m<sup>2</sup> soit pour 1 356 m<sup>2</sup> une valeur estimée à 31 093,08 € hors coût de démolition.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 12 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 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 la Directrice régionale des finances publiques  
Par délégation,



Bernard KUCZKO  
inspecteur des finances publiques