



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 15/05/2025

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bernard KUCZKO

téléphone : 06 03 00 91 81

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

N° dossier DS 23554580

N° dossier OSE 2025-44070-27219

Commune de la Haie Fouassière

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 :

Maison d'habitation.

Adresse du bien :

21 b Rue du Bois Geffray 44690 La Haie-Fouassière

Valeur vénale :

188 500 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE LA HAYE FOUASSIERE

affaire suivie par : Loïc DUMONT

2 - DATES

de consultation :	08/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/05/2025
du dossier complet :	15/05/2025

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une partie de parcelle de propriété communale.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

SO.

4.2. Références cadastrales

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

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Haie-Fouassière	AS 21p	21 B Rue du Bois Geffray	Environ 260 m ²	Maison

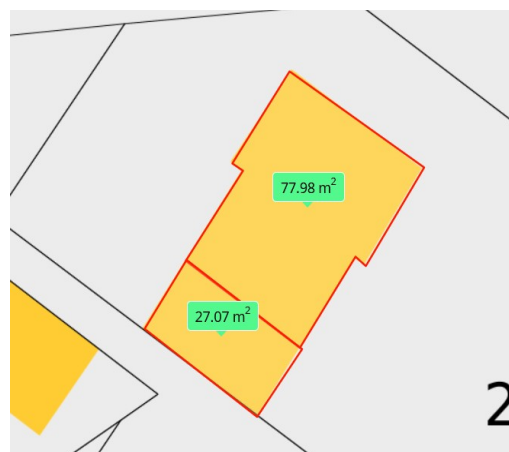
4.3. Descriptif

La commune propriétaire effectuera le bornage nécessaire avant la vente afin détacher ce terrain de l'unité foncière de l'école, restant propriété de la commune.

Selon Majic : Maison de 1920 de 108 m² SH, cat 6, spond de 160 m², comportant 1 SAM, 4 chambres, 1 grande cuisine, 2 salles d'eau, 1 douche et 1 WC. Cave de 18 m² (0,3), grenier de 40 m² (0,2)

La maison développe environ 80 m² au sol sur 2 niveaux et 30 m² au sol sur 1 niveau soit environ 145 m² habitable. Cette surface est retenue comme surface habitable.

Cette maison de caractère en pierre partiellement recouvert d'un enduit vieillissant dispose d'un certain cachet. En revanche, l'intérieur malgré ses huisseries PVC double vitrage n'apporte pas la même appréhension du bien. Ses huisseries en PVC double vitrage ont en effet été posées en rénovation sur l'ancien cadre et les persiennes en fer demeurent. L'électricité n'est pas aux normes et l'ensemble nécessite une rénovation. La présence de traces d'humidité et de décollements divers imposent une rénovation relativement lourde. Les sols sont en carrelage au rez de chaussée et en parquet massif d'époque à l'étage sauf pièces d'eau. L'escalier en bois est en état correct d'usage. La toiture est en ardoise.



Le chauffage est réalisé au moyen de radiateurs fonte avec thermostat et chaudière à ventouse au gaz de ville. L'ensemble est entièrement clos avec un jardinet sur le devant côté rue et la cour d'école à l'arrière. La présence de l'école peut entraîner des troubles de jouissance notamment au moment des récréations et des périodes d'arrivée et de départ de l'école (car, et véhicules des accompagnateurs dans le secteur). La maison ne dispose ni de garage ni de dépendance.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de La Haie Fouassière.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le bien est en zone Ue en cours d'évolution afin de permettre une meilleure adaptabilité du logement pour un particulier.

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.

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 :

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m ² (surf. utile)
4404P02 2024P23480	70//AS/550//	44	HAIE-FOUASSIERE (LA)	5 IMP DU VIEUX PRESSEIR	12/09/2024	1910	4	307 692	775	140	2197,80

Désignation

A LA HAIE-FOUASSIERE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44690 5 Impasse du Vieux Pressoir,

Une maison à usage d'habitation comprenant :
 - au rez-de-chaussée : salon, salle à manger, cuisine aménagée (meubles hauts et bas) et équipée (réfrigérateur et lave-vaisselle), débarras, cave
 - à l'étage : quatre chambres dont une avec dressing, salle de bain et wc, dégagement
 Jardin, garage, puits et atelier avec abris bois
 Récupérateur d'eau

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	550	5 IMPASSE DU VIEUX PRESSEIR	00 ha 07 a 75 ca

Source architecteo : coûts de rénovation :

Rénovation complète	820€ à 900€ / m ² à rénover	Changement de destination de pièces (transformer une chambre en cuisine, déplacer une salle de bains,...) + rénovation des revêtements de sols, pose de cloison en placo plâtre , revêtement mural, peinture plafond, tirage gaines électriques suite aux recloisonnements éventuels, rénovation chauffage et production d'eau chaude (gaz ou électrique), rénovation de salle de bains, toilette et cuisine.
Rénovation lourde de maison / réhabilitation de maison ancienne	à partir de 1500€ / m ² à rénover	Réhabilitation lourde = rénovation complète + gros œuvre (maçonnerie, réfection de dalle, ouverture mur porteur,...), rénovation des fenêtres (dont fenêtre de toit), pose salle de bains (baignoire, douche à l'italienne,...), WC suspendu , cuisine, aménagement de terrasse ou balcon,...

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

Le bien ci-dessus est utilisé comme base de calcul. Le bien à évaluer nécessite une rénovation importante estimée à environ 900 € le m² (la chaudière et les huisseries sont relativement récentes ainsi qu'une partie de la toiture). Malgré cela, il ne pourra disposer ni de garage ni de terrain

d'aisance et restera au contact de l'école. Il est ainsi retenu 1 300 € le m² en raison de son caractère que n'a pas le terme de comparaison soit pour 145 m² habitable, une valeur de 188 500 €.

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 **188 500 €**.

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 169 650 € soit 1 170 € le m².

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.

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 le Directeur régional des finances publiques
Par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Bernard KUCZKO
inspecteur des finances publiques