



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Le 25/02/26

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgifp.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 : Philippe VISTOUR

téléphone : 06 85 11 61 41

courriel : philippe.vistour@dgifp.finances.gouv.fr

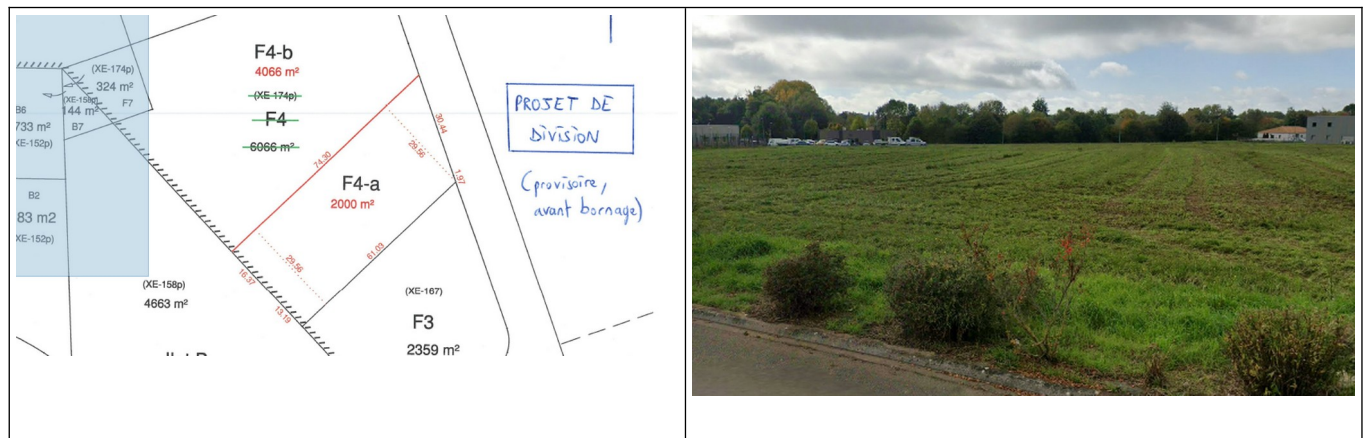
Communauté de communes
du Pays de Chantonay
65 avenue du Général de Gaulle
85110 CHANTONNAY

Réf DS: 29533387

Réf OSE : 2026-85051-12571

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 :

Terrain

Adresse du bien :

Rue des foretis 85110 Chantonay

Valeur :

30 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT : CC DU PAYS DE CHANTONNAY

affaire suivie par : Sébastien GUILLEMARD.

2 - DATES

de consultation :	23/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/02/2026

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 envisagéCession d'une partie de la parcelle XE 182 (2 000 m²) pour une activité économique Terrain viabilisé**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

Chantonnay est une commune d'environ 8 518 habitants (2022), située en cœur de Vendée. C'est une commune dynamique avec un marché immobilier assez dynamique.

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

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

Le terrain est dans une zone constructible. Il a accès à la voirie et aux réseaux. C'est un terrain à bâtir.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Chantonnay	XE 182p	Rue des Foretis	2 000 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain à bâtir en zone d'activités. Terrain viabilisé, plat et sans visibilité commerciale.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CC du Pays de Chantonnay.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est en zone Uxb au PLUi du Pays de Chantonnay.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sas 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

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
51//AI/214// 51//AI/215// 51//AI/217//	CHANTONNAY	9003 PARC D'ACTIVITE POLARIS	05/07/2022	3334	64 041 €	19 €
51//AI/216//	CHANTONNAY	9003 PARC D'ACTIVITE POLARIS	17/05/2024	1158	11 580 €	10 €
51//XE/175//	CHANTONNAY	PLAINE DES FORETIS	31/05/2022	2976	42 390 €	14 €
51//XE/177//	CHANTONNAY	PLAINE DES FORETIS	11/07/2023	1645	24 675 €	15 €
51//XE/181// 51//XE/179// 51//XE/183// 51//XE/155//	CHANTONNAY	PLAINE DES FORETIS	20/11/2023	3045	45 675 €	15 €
					Moyenne	15 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

On confirmera la valeur de 15 € HT le m². Valeur de la parcelle 2 000 m² x 15 €/m² = 30 000 €.

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 **30 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 27 000 €.

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 de la 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



Philippe VISTOUR
inspecteur des finances publiques