



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 01/08/2023

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503

44035 Nantes Cedex 1 téléphone : 02 40 20 75 96

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

La Directrice régionale des Finances publiques  
de Lire-Atlantique

à

**POUR NOUS JOINDRE**

**VENDEE EXPANSION**

Affaire suivie par : Philippe VISTOUR

téléphone : 06 85 11 61 41

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

**Réf. DS: 13191116**

**Réf LIDO/OSE : 2023-85182-51833**

## AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	Pouzauges
Adresse de l'opération:	Rue de l'Aubépin
Département :	Vendée
Dépense prévisionnelle :	283 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Vendée Expansion.

affaire suivie par : Nicolas MUSCHE.

## 2 - DATE

de consultation : 30/06/2023

de réception :

de visite sommaire du périmètre:

de dossier en état : 01/08/2023

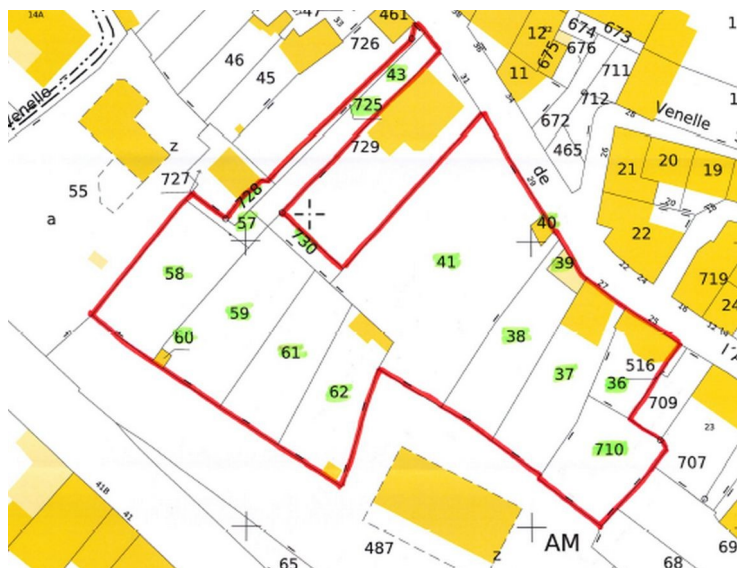
négocié au : 10/08/2023

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Procédure de Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'aménagement d'une zone d'habitat mixte sur le secteur des Terrasses sur le territoire de la commune de Pouzauges.

## 4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Les 17 parcelles zonées en Ur au PLUi se décomposent comme suit : AM 725 / 42m<sup>2</sup> AM 43 / 180m<sup>2</sup> AM 728 / 23m<sup>2</sup> AM 57 / 38m<sup>2</sup> AM 730 / 52m<sup>2</sup> AM 58 / 351m<sup>2</sup> AM 59 / 380m<sup>2</sup> AM 60 / 5m<sup>2</sup> AM 61 / 289m<sup>2</sup> AM 62 / 295m<sup>2</sup> AM 41 / 995m<sup>2</sup> AM 40 / 12m<sup>2</sup> AM 38 / 280m<sup>2</sup> AM 39 / 26m<sup>2</sup> AM 37 / 330m<sup>2</sup> AM 36 / 159m<sup>2</sup> AM 710 / 269m<sup>2</sup>.



Parcelles de terrain en ville, dans une zone en pente. Présence d'un vieux garage sur la parcelle AM 40



## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

### 5.1 Urbanisme :

Les parcelles sont en zone UR au PLUi du pays de Pouzauges.

## 6 - DATE DE RÉFÉRENCE

La dernière procédure a été approuvée le 04/04/2023. Le secteur Ur correspond à la zone urbaine résidentielle spécifique à la ville de Pouzauges, à l'intérieur de laquelle les nouveaux commerces et nouvelles activités de services (accueillant clientèle) sont interdits (favoriser le regroupement de ces activités).

## 7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit : Au cas d'espèce, 15 des 17 parcelles sont déjà propriété de la commune, seule les parcelles AM 38 et 39 restent à acquérir.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	02/06/2020	31 Rue de L'Aubépin	AM 730	52			624	12 €	
2	25/05/2020	Rue de L'Aubépin	AM 43-728-57	241			5000	20,75 €	
3	25/05/2020	Rue de l'Aubépin	AM 725-43	222			435	1,96 €	
4	24/10/2017	Rue de l'Aubépin	AM 43-57-58	469			4 980	10,62 €	
							moyenne	11,33 €	

Pour la valorisation des parcelles restant à acquérir, on retiendra, compte tenu du site, de l'ancienneté des termes de comparaison et des valeurs disparates une base de 15 € le m<sup>2</sup>. Les parcelles AM 38 et 39 sont donc estimées à 4 600 €.

Les actes notariés permettent de déterminer un prix d'acquisition global de 267 000 € pour les parcelles communales (valeur arrondie).

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

**Indemnités principales estimées à :** 271 600 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

**Indemnités accessoires (\*) et aléas divers estimées à (\*\*):** 10 920 €

**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À** 283 000 €

(\*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de remploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 920 €,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à .....€.

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 10 000 €.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 12 mois.

## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des finances publiques



Philippe VISTOUR  
inspecteur des finances publiques