



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
de Maine et Loire

Pôle Gestion fiscale et publique
Département Gestion publique et Domaine
Pôle d'évaluation domaniale
1 Rue Talot / BP 84112 / 49041 Angers Cedex 01
Courriel : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 17/04/2026

Le Directeur départemental
des Finances publiques du Maine-et-Loire

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier GUÉRINEL
Courriel : olivier.guerinel@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02.41.22.03.66
Réf DS : 30678986
Réf OSE : 2026-49301-24785

Monsieur le Maire de Sèvremoine

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 : 2 terrains à bâtir non viabilisés

Adresse du bien : Rue des Mauges – Saint-Germain-sur-Moine – 49450 Sèvremoine

Valeur : 71,50 €/m² HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Marie MAHÉ, Chargée des Affaires foncières à la mairie de Sèvremoine - 02.41.64.76.33 / urbanisme@sevremoine.fr

2 - DATES

de consultation :	15/04/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble (précédente évaluation du 17/10/2025) :	/
du dossier complet :	15/04/2026

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 envisagé

Cession par la Commune nouvelle de Sèvremoine de deux terrains à bâtir non viabilisés.

Calendrier prévisionnel : mai 2026

Prix négocié : 67,50 €/m² HT

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

Les deux emprises ont fait l'objet d'un avis domanial (2022-49301-36917) en date du 19/05/2022 estimant leur valeur vénale à 67,50 €/m² HT avec une marge d'appréciation de 10 %.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les deux emprises soumises à expertise sont situées sur la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine, laquelle appartient à la commune nouvelle de Sèvremoine.

Unité urbaine mono-communale de 25 806 habitants en 2021, cette dernière fait partie de l'aire d'attraction de Cholet dont elle est une commune de la couronne.

Au cœur de la région naturelle et historique des Mauges, Saint-Germain-sur-Moine est traversée par la route nationale 249 reliant Nantes à Cholet puis Bressuire, distante et desservie par la route départementale 762.

Le centre-bourg se trouve, via la route départementale 147, à 2 kilomètres de l'échangeur du petit lapin connectant la RD 147 à la RN 249 (route E62).

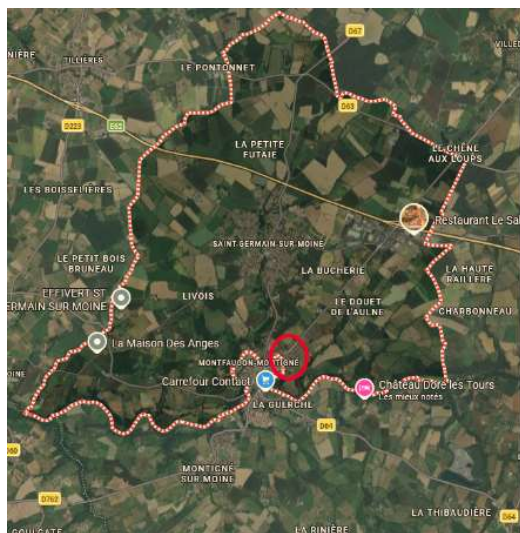
4.2. Situation particulière, environnement, accessibilité, voirie et réseau

Les emprises expertisées sont situées dans la partie de la commune de Saint-Germain-sur-Moine qui constitue un faubourg de Montfaucon, l'un des deux-chefs-lieux de la commune de Montfaucon-Montigné, le long de la route départementale 672 qui prend le nom de Rue des Mauges en agglomération.

Elles participent d'un îlot urbain délimité par les rues des Mauges, des Lauriers, des Fougères et l'allée des Lys.

Elles sont positionnées à l'angle de la Rue des Mauges avec l'Allée des Lys, en retrait d'un parking public venant d'être aménagé par la Commune à la pointe déterminée par les deux voies de circulation.

Les emprises ne sont pas raccordées aux réseaux électriques, d'eau potable, d'eaux pluviales, d'assainissement collectif, lesquels se trouvent sur la Rue des Mauges.



4.3. Références cadastrales

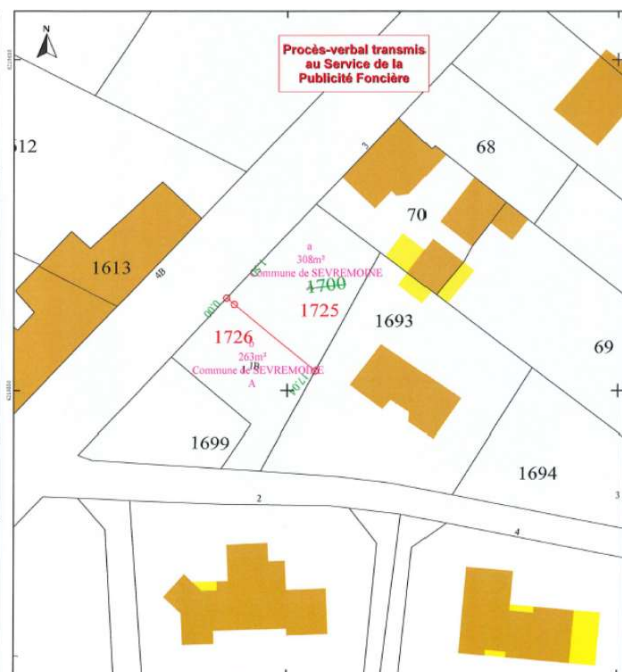
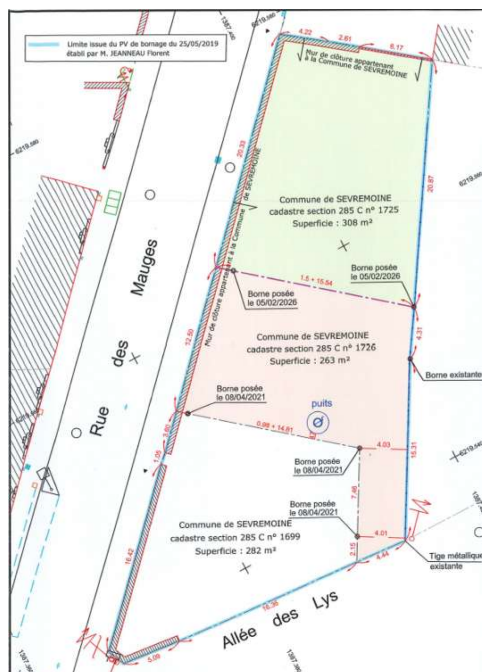
Les emprises sous expertise font partie de la parcelle figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Commune nouvelle de Sèvremoine Commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine	285 C 1700	1 Rue des Mauges	571 m ²	Terrain à bâtir non viabilisé



L'immeuble sous expertise sera prochainement cadastré sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Commune nouvelle de Sèvremoine Commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine	285 C 1725	1 Rue des Mauges/1B Allée des Lys	308 m ²	Terrain à bâtir non viabilisé
	285 C 1726	1 Rue des Mauges/1B Allée des Lys	263 m ²	Terrain à bâtir non viabilisé



4.4. Descriptif

Deux terrains à bâtir non viabilisés.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Acquisition de la parcelle 285 C 1700 par la Commune nouvelle de Sèvremoine aux termes d'un acte reçu le 27/06/2022 par Me GILLOURY, notaire à Corné (Loire-Authion), et publié le 07/07/2022 au S.P.F.E. d'Angers 1 er bureau, volume 2022 P, formalité n° 13363.

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les emprises expertisées sont classées en zone Uaa au P.L.U. de Sèvremoine, secteur urbain ancien.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : secteur Ua (sous-secteurs Uaa, Uaai et Uab), secteur Ub (sous-secteurs Uba, Ubb, Ubbi et Ubb1),
- Zones urbaines à vocation principale d'équipements et/ou de loisirs : secteur Ud, secteur Ue, secteur Ug,
- Zones urbaines à vocation principale d'activités économiques : secteur Uy, décliné en 3 secteurs : Uya (sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3, Uya4 et Uya5), Uyb et Uyc.

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

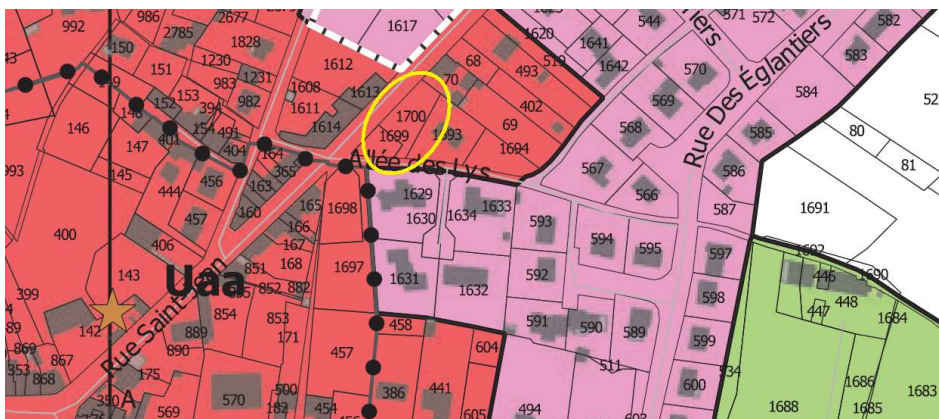
Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Le secteur Ua comprend les sous-secteurs suivants :

- Uaa : sous-secteur correspondant aux cœurs historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou ;
- Uab : sous-secteur correspondant aux cœurs historiques de Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières ;
- Uaai : déclinaison particulière du sous-secteur Uaa en référence au PPRI.

Périmètre de droit de préemption urbain.

Site patrimonial remarquable (servitude AC4).



6.2. Date de référence et règles applicables

P.L.U. approuvé le 28 septembre 2023.

Dernière modification approuvée le 26/06/2025.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Sources externes à la DGFIP

Biens non bâtis – Terrains à bâtir viabilisé ou non sur l'agglomération de Montfaucon-Montigné – Valeur vénale								
N	Date de mutation	Commune / Adresse	Cadastre	Surface terrain	urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations
1	17/06/2022 4904P01 2022P13363	1 Rue des Mauges/Le Petit Saint-Jean Saint-Germain-sur-Moine 49230 Sèvremoine	285 C 1699 & 1700	853 m ²	Uaa	52 455,00 €	61,49 €	Parcelle de terrain en zone constructible, non viabilisée, puits dont le débit et la potabilité ne sont pas garantis. Clos en partie de murs en pierre.

2	20/05/2022 4904P01 2022P09521	16 Rue des Orchidées Montfaucon-Montigné 49230 Sèvremoine	210 B 1499	578 m ²	Ubb	55 000,00 €	59,76 €	surface hors d'œuvre nette de 200 m ²	
3	28/03/2022 4904P01 2022P04534	Rue du Grand Logis Saint-Germain-sur-Moine 49230 Sèvremoine	285 E 2014	629 m ²	Ubb	65 000,00 €	103,34 €	Un terrain à bâtir viabilisé avec puits (en premier rang)	
4	11/03/2022 4904P01 2022P03883	Rue du Grand Logis Saint-Germain-sur-Moine 49230 Sèvremoine	285 E 2015	1 275 m ²	Ubb	90 000,00 €	70,59 €	Un terrain à bâtir viabilisé sur lequel existe un abri de jardin (en second rang)	
5	21/10/2021 4904P03 2021P07338	L'Ouche des Plantes Saint-Germain-sur-Moine 49230 Sèvremoine	285 C 1609	1 038 m ²	Ubb	75 000,00 €	72,25 €	Un terrain situé en zone constructible, non viabilisé, au fond duquel se trouve, sur toute sa largeur, un passage avec talus (bénéficiant à diverses personnes)	
6	15/09/2021 4904P03 2021P06603	4 Rue des Aulneaux Saint-Germain-sur-Moine 49230 Sèvremoine	285 D 3484	540 m ²	Ubb	45 000,00 €	83,33 €	Un terrain à bâtir non viabilisé	
7	20/07/2021 4904P03 2021P05076	L'Ouche des Plantes Saint-Germain-sur-Moine 49230 Sèvremoine	285 C 1610	1 012 m ²	Ubb	74 500,00 €	73,62 €	Un terrain situé en zone constructible, non viabilisé, au fond duquel se trouve, sur toute sa largeur, un passage avec talus (bénéficiant à diverses personnes)	
8	29/10/2020 4904P03 2020P06670	Allée des Lys Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine 49230 Sèvremoine	206 A 882 & 285 C 1697	1 201 m ²	Uaa	80 000,00 €	66,61 €	Une parcelle de terrain à bâtir, non viabilisée, sur laquelle se trouve un abri de jardin	
							Moyenne	78,30 €	Arrondie à 78,50 €
							Moyenne TàB non viabilisés	71,49 €	Arrondie à 71,50 €

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

La recherche de ventes de terrains à bâtir, viabilisés ou non, dans l'agglomération de Montfaucon-Montigné, indépendamment de leur localisation sur la commune déléguée de Montfaucon-Montigné ou celle de Saint-Germain-sur-Moine, n'a pas permis de trouver de termes de comparaison postérieurs au 17/06/2022, encore s'agit-il pour le plus récent de l'acquisition du terrain par le consultant.

Huit transactions ont cependant eu lieu entre le 29/10/2020 et le 17/06/2022, soit il y a moins de six ans.

Seuls deux termes partagent le même zonage que celui des emprises expertisées, le reste se trouvant en Ubb, zonage voisin et assez comparable.

Trois transactions concernent des terrains viabilisés, lesquels se vendent à un prix sensiblement plus élevé.

La moyenne des prix pratiqués s'établit à 78,50 €/m² HT.

En se limitant aux seuls terrains non viabilisés, elle est de 71,50 €.

Il apparaît opportun de retenir cette dernière valeur, quand bien même elle s'avère supérieure à celle des deux transactions pour des biens en zonage Uaa (64,05 €/m² HT), compte-tenu de l'ancienneté relative de l'ensemble des termes trouvés, et pour tenir compte de la tendance haussière du marché.

Aussi, vu des éléments de marché ci-dessus, de la configuration des emprises à céder, de leurs contenances et caractéristiques, une valeur au m² de 71,50 € HT est-elle retenue de sorte que :

- la valeur vénale de l'emprise à cadastrer 285 C 1725 est estimée à 308 m² x 71,50 €/m² HT = 22 022,00 € HT ;

- et celle de l'emprise à cadastrer 285 C 1726 est estimée à 263 m² x 71,50 €/m² HT = 18 804,50 € HT.

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 est estimée à 71,50 €/m² hors taxe et hors droits.

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 64,35 €/m² HT €.

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 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 céder à un prix moins 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.

Pour le Directeur départemental
des Finances publiques de Maine-et-Loire,
et par délégation,



Olivier GUÉRINEL
Inspecteur des Finances publiques