

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/12/2022

Direction Départementale des Finances Publiques
de Maine-et-loire

1 rue TALOT
BP 84 112
49 041 ANGERS CEDEX 01

Le Directeur Départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

Courriel: ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascale GUEDEZ

Courriel : pascale.guedez@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 41 22 03 65

Réf DS : 10589176

Réf OSE : 2022-53119-87777

à
LAVAL AGGLOMERATION

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 :

Bâtiment d'activité

Adresse du bien :

14 Zone Artisanale de l'Aubépin

Valeur :

240 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

LAVAL AGGLOMERATION - Affaire suivie par : Isabelle GERARD.

2 - DATES

de consultation :	24/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/12/2022

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 d'un bâtiment situé en zone d'activité au nouveau locataire.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



4.2. Situation- environnement - accessibilité - voirie et réseau

Zone d'activités de l'Aubépin, au Nord Ouest de la commune de l'HUISSIERE.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
L'HUISSERIE	AO n° 379	14 ZA de l'Aubépin	40 a 66 ca	Parcelle bâtie



4.4. Descriptif

Locaux d'activité comprenant entrée, sanitaires, vestiaires, atelier, 3 bureaux, salle de réunion/de pause, local archives, local chaufferie, local compresseur.

Aire de stationnement et circulation.



4.5. Surfaces du bâti

Locaux d'une surface utile dédiée à l'activité de 784 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : LAVAL AGGLOMERATION.

5.2. Conditions d'occupation : Bien donné en location (bail commercial).

6 - URBANISME

Zonage UEm au PLUi. Zone d'activité.



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

- « BNDP » (Base nationale des données patrimoniales)
- « Estimer un bien »

Biens bâtis : valeur vénale – Bâtiments d'activité								
N	Date mutation	Commune adresse	Cadastre	Emprise terrain	SU en m ² (Cadastre)	Prix en €	Prix/m ² en €	Observations
1	05/05/22	L'HUISSERIE ZA de l'Aubépin	AO 253	19 a 95 ca	485	280 000	577	Local commercial comprenant hall d'exposition, atelier, bureau, vestiaire, SDB, WC, lavabo. Parking.
2	30/11/21	ENTRAMMES ZA du Riblay	AK 5	24 a 60 ca	440	120 000	273	Atelier-garage avec partie bureau, partie atelier avec vestiaires, WC
3	28/06/21	L'HUISSERIE ZA Grand Chemin	AO 13	30 a 34 ca	670	270 000	403	Immeuble d'activité comprenant bureaux, réserves, atelier et annexe.
4	15/06/21	MONTIGNE LE BRILLANT ZA – Le Bas chène	AD 127,229	6 a 22 ca	215	67 000	312	Local d'activité comprenant accueil, bureaux, locaux sociaux et atelier.
5	11/09/20	FORCE ZA de l'Huilerie	C 335,338	1 ha 00 a 30 ca	1 380	240 000	174	Bâtiment d'activité comprenant un atelier et un entrepôt.
6	25/05/20	L'HUISSERIE 32 rue de Laval	AB 720,723	2 a 57 ca	254	65 000	256	Local professionnel comprenant 2 bureaux, 2 WC, salle d'eau, autre pièce, garage.
7	15/05/20	ENTRAMMES ZA du Riblay	AK 27	20 a 39 ca	311	110 000	354	Local d'activité comprenant accueil, bureaux, locaux sociaux, atelier avec surface de stockage.
							Moyenne	336 €/m ²
							Médiane	312 €/m ²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier d'informations utiles au présent dossier.

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

Espace atelier majoritaire, partie bureaux en bon état.

On retiendra une valeur de base d'environ 300 €/m², soit pour 784 m², une valeur de 235 200 €, arrondie à 240 000 €.

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 **240 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **200 000 €**.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20230918-S07-BC-146-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/09/2023

Mise en ligne le : 27/09/2023