

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Le 28/07/2023

Pôle d'évaluation domaniale

1 rue Talot – BP 84 112
49 041 ANGERS CEDEX 01

téléphone : 02 41 22 03 60
mél. : ddfig49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

à

Agence de Développement Economique de
l'Agglomération Lavalloise Laval Economie

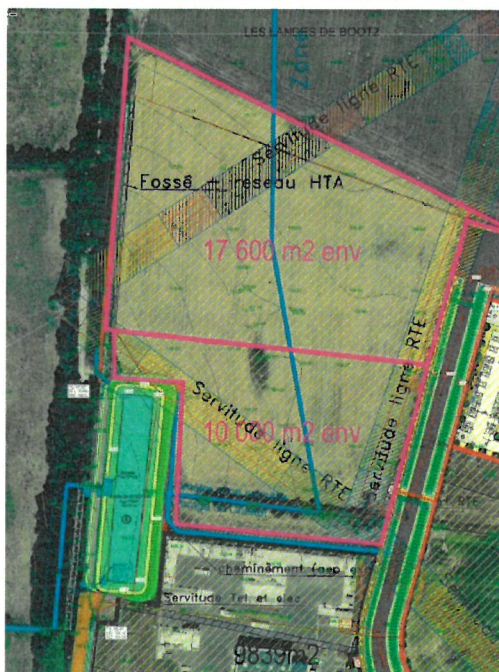
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle PAPER
Courriel : isabelle.paper@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 41 22 51 82

Réf DS: 13361717
Réf OSE : 2023-53054-55051

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

ZA Les Grands Prés – 53810 Changé

Valeur :

17,50 € HT / m², sans marge d'appréciation

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Isabelle GERARD, Chargée de Gestion administrative et financière

2 - DATES

de consultation :	12/07/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/07/23

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

Vente d'un terrain à la SAS IMODEI du groupe AMBROISE BOUVIER pour un projet de création d'un site d'exploitation transport et logistique pour répondre à la demande croissante des clients (Ceva, Wilo, Moldtecs, Gruau...) nécessitant la construction d'un bâtiment de 6000 m² (2 cellules) regroupant : • une zone 'transit' • une zone préparation de commande/stockage-tri-reconditionnement • une zone administrative pour les bureaux.

Prix envisagé à 17,50 € HT/m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Changé est une commune urbaine, peuplée de 6209 habitants, appartenant à l'unité urbaine de Laval.

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

Terrain en zone constructible, à proximité des réseaux et de la voirie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Changé	YE n°90	Les Landes de Bootz	27287	
Changé	YE n°114	L'Hommeau	1830	
				Emprise de 27700 m² environ



4.4. Descriptif

Terrain de 27700 m² environ, à découper sur la parcelle cadastrée section YE n° 0090 et YE n° 0114.

Présence de lignes électriques en surplomb de la parcelle.

Compte tenu de sa situation en zone constructible (UEm), desservi par une voie d'accès et à proximité des réseaux, ce terrain peut être qualifié de terrain à bâtir.

4.5. Surfaces du bâti : néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'agglomération de Laval

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi de Laval Agglomération – Zone UEm (zone d'activités mixte)

6.2. Date de référence et règles applicables : /

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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

A partir de l'application « estimer un bien », recherche de cessions de terrain à bâtir en zone d'activités au cours des 3 dernières années :

Biens non bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	prix	Prix/m ²	Observations
1	21/05/21	Changé, La Jumelière	YI 477	12242 m ²	346 113	29	Parcelle de terrain à bâtir
2	15/06/21	Laval, Lot Industriel des Touches Changé, Bd Becquerel	AP 632 AO 123,125	874 m ² 626 m ²	37 500	25	Terrain d'activité en UEm
3	01/06/21	St Berthevin, La Croix des Landes	AV 151	4045 m ²	180 000	44	Terrain d'activité en UEm
4	05/02/21	Laval, ZI des Touches, bd Ampère	AP 195	737 m ²	36 000	49	Terrain situé en zone artisanale constructible, sur lequel est édifié un appentis, en UEm

Il a été trouvé un acte de vente de terrain à bâtir, surplombé par une ligne RTE, situé dans la communauté d'agglomération de Laval en zone d'activités. Cette vente par Laval Agglo en date du 07/10/21 concerne la parcelle n°ZM n°257 (issue de la division de la parcelle ZM n°257) située à Louverné ; elle a été réalisée au prix de 9 € HT le m² (prix calculé après **abattement de 50 %** en raison de la spécificité de l'emprise : présence de ligne à haute tension, conformément à la décision du 8 février 2021 portant sur les nouvelles dispositions financières relatives à la commercialisation du foncier économique...).

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

Grille communautaire des tarifs de commercialisation du foncier économique 2021/2022 :

Vocation de la zone	secteur 1		secteur 2		secteur 3	
	Nouv Tarif	Ancien Tarif	Nouv Tarif	Ancien Tarif	Nouv Tarif	Ancien Tarif
artisanale	16 €	12 €	13 €	10 €	10 €	8 €
industrielle	22 €	18 €	18 €	15 €	/	/
commerciale	42 €	36 €	/	/	/	/
tertiaire/technologique	30 €	24 €	/	/	/	/

Nouvelle grille communautaire des tarifs de commercialisation du foncier économique en application au 1^{er} janvier 2023 :

Article 1er

De nouvelles dispositions relatives aux tarifs de commercialisation du foncier économique sont approuvées. Elles entreront en application au 1^{er} janvier 2023 et s'appliqueront à tout protocole d'accord soumis au bureau communautaire à compter de cette date en dehors des projets pour lesquels des options de réservation ont été posés avant cette date.

Article 2

Le prix d'une parcelle est déterminé sur la base de trois critères, pris en compte au niveau de la zone d'activité.

➤ **La localisation** de la commune. Ce critère caractérise pour l'essentiel l'attractivité économique de la zone d'activité :

- secteur 1 : Laval, Bonchamp, Changé, Saint-Berthevin, La Gravelle ;
- secteur 2 : Argentré, L'Huisserie, Louverné ; Loiron-Ruillé ;
- secteur 3 : autres communes.

Exceptions :

- la zone autoroutière et la zone de la Motte Babin situées sur Louverné sont classées en secteur 1 ;
- La zone du Riblay III à Entrammes est classée en secteur 2.

➤ **La vocation principale** de la zone et du projet :

- artisanat et services,
- mixte : Industrielle et artisanale,
- commerce,
- tertiaire, technologique,
- enseignement supérieur, et établissement public et parapublic.

Les zones de secteur 1 sont soit mixte (industriel et artisanal), commerciale ou tertiaire, technologique, enseignement supérieur et établissement public et parapublic.

Les zones de secteur 2 et 3 sont considérées à vocation artisanat et services.

Article 3

Des critères spécifiques sont également pris en compte au regard des caractéristiques de la parcelle.

➤ **La situation particulière de la parcelle**

- Effet vitrine lié à la proximité d'un axe routier important : majoration de 20 % du prix de base.
- Surplomb d'une ligne électrique : 50 % du prix de base.
- Topographie du terrain défavorable, absence de tout à l'égout (donc assainissement individuel à prévoir) et/ou servitude pénalisante : - 20 % du prix de base.

Article 4

Sur la base des critères évoqués aux articles précédents, les prix de base applicables sont les suivants :

Secteur	Destination	Nouveau tarif m ²
Secteur 1	Mixte : Artisanale et industrielle	35 €
Secteur 1	Commerciale	60 €
Secteur 1	Tertiaire et technologique	50 €
Secteur 1	Enseignement supérieur et Établissement public et parapublic	35 €
Secteur 2	Artisanat et services	20 €
Secteur 3	Artisanat et services	15 €

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

Zone d'activité à Changé : secteur 1, zone à vocation mixte, artisanale et industrielle.

On retiendra la nouvelle valeur de base communautaire de 35 € HT / m² qui se situe dans la fourchette des ventes constatées sur le secteur.

Compte tenu de la servitude pénalisante de lignes électriques RTE, cette valeur de 35 € est minorée de 50 %, soit une valeur vénale au m² de 17,50 € 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 du bien est arbitrée à **17,50 € / m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie d'une marge d'appréciation.

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 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 et par délégation,



LE CALVEZ Géraldine
Inspectrice des Finances publiques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20231113-S09-BC-189-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/11/2023

Mise en ligne : 25-10-23