



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/01/2024

**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 : 15507574
Réf OSE : 2023-53108-98204

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Terrain d'activité.

Adresse du bien :

ZI Les Pavés – rue des Merisiers à LA GRAVELLE

Valeur :

22 €/m² HT, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

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

1 - CONSULTANT

LAVAL AGGLOMERATION - Affaire suivie par : Isabelle GERARD.

2 - DATES

de consultation :	22/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/12/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

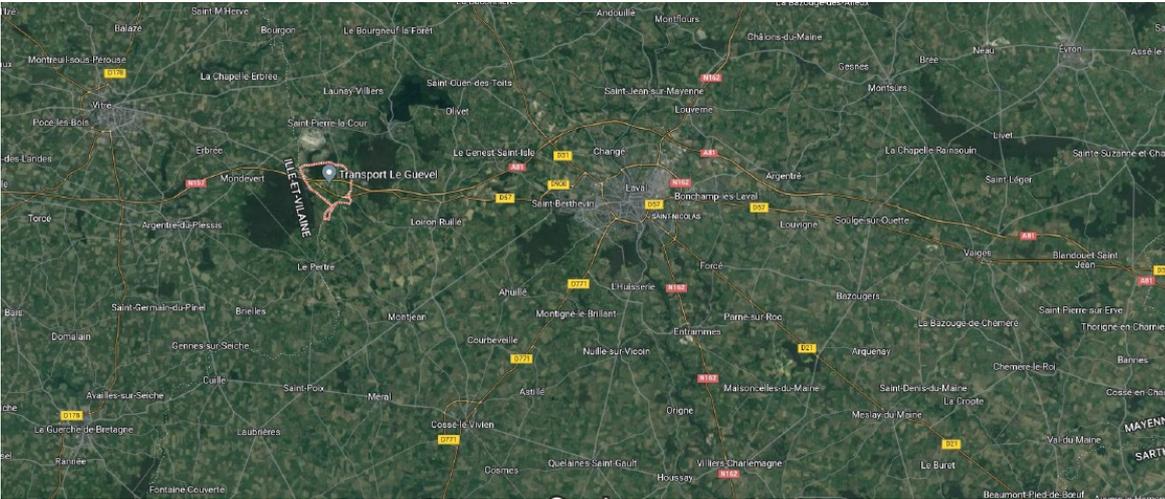
Cession à la SARL LGI d'un terrain en zone d'activité destiné à un projet d'implantation d'un site d'une surface totale de 1 095 m² environ, composé de salles blanches, abris, atelier de démolition, atelier de désamiantage partie tertiaire et espaces de stockage.

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

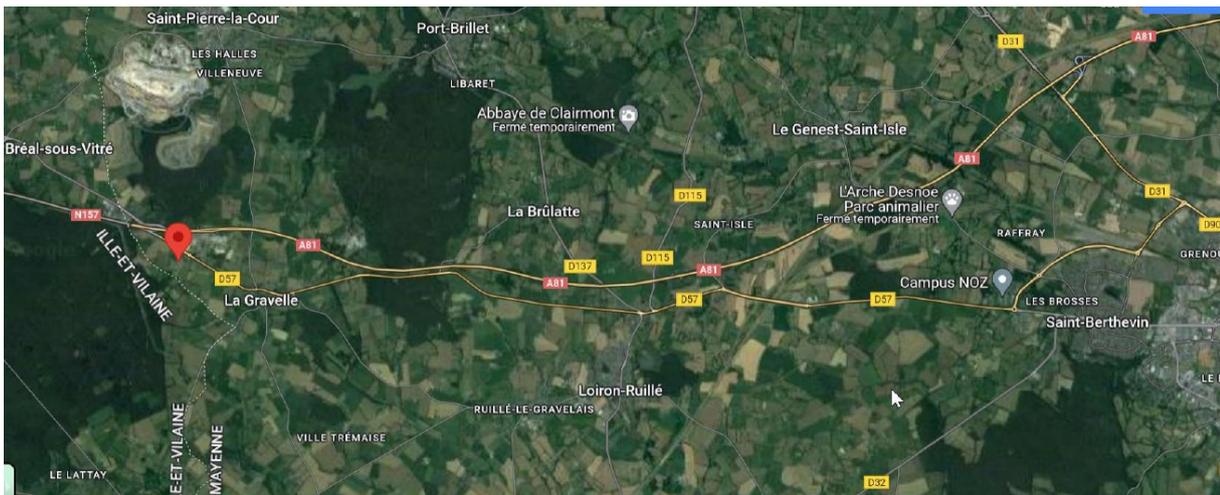
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune à l'Ouest de l'agglomération lavalloise, à 30 kms environ de Laval (en limite du 35).



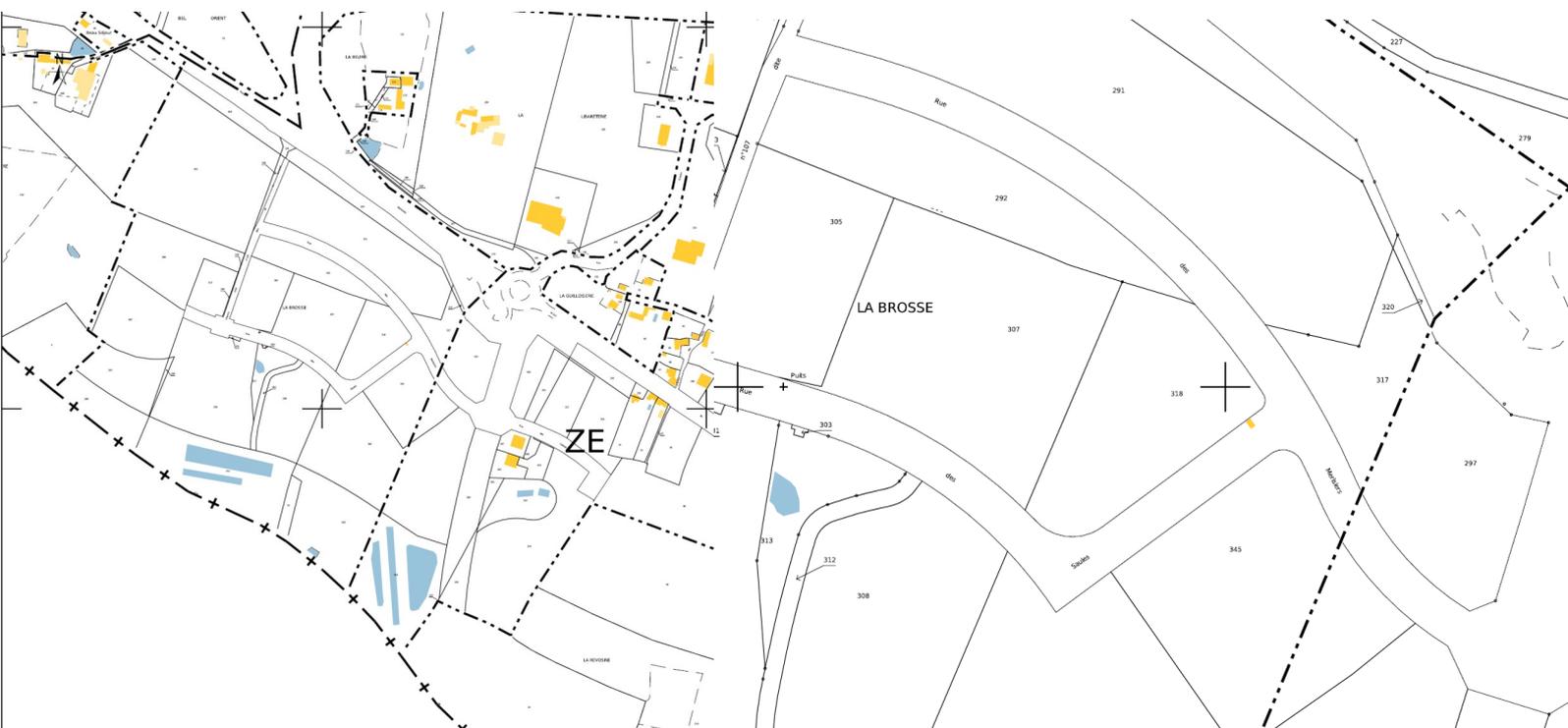
4.2. Situation- environnement - accessibilité - voirie et réseau



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise à céder	Nature réelle
LA GRAVELLE	ZE n° 318 ZE n° 292	La Brosse	55 a 49 ca 51 a 44 ca	Environ 30 a 00 ca	Parcelles non bâties.



4.4. Descriptif

Terrain d'activité à bâtir.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Laval Agglomération.

5.2. Conditions d'occupation : Bien libre

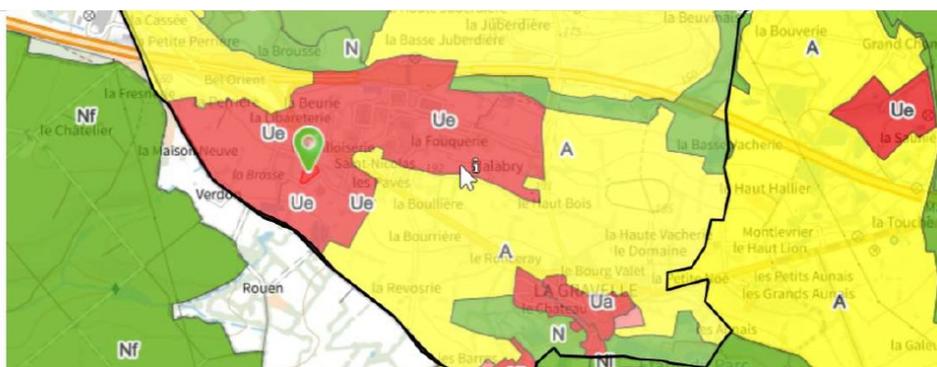
6 - URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) LAVAL AGGLOMERATION partie B, dont la dernière procédure a été approuvée le 23/03/2023.

Ø Lotissement - Nom : LES PAVES - type :
ACTIVITE - date : 2014-06-23 - observ :
Néant - Lots : 0 - Logements : 0

Site Archéologique : zonage seuil :
10000m², Arrêté n°435 en date du
07-06-2018

Zone classée Ue, Activités économiques



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

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

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

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

Pas de vente récente trouvée sur la zone d'activité. Recherche élargie aux communes alentours.

Biens non bâtis : valeur vénale – terrains en ZA Ouest Agglo, Laval

N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Emprise terrain	Urbanisme	Prix en €	Prix/m ² en €	Observations
1	14/06/23	St BERTHEVIN ZA ChatellierII Corbusson	ZI 120	34 a 02 ca	Uem	74 844	18	Terrain d'activité
2	30/05/23	CHANGE Rue du Cdt Cousteau	YI 161, 489	95 a 20 ca	UEt	310 000	32,56	Terrain d'activité Parc Tertiaire 4
3	20/12/22	LA GRAVELLE Les Pavés	ZE 355,357	57 a 12 ca	Ue	150 796,80	26,40 <i>Base 22 €/m²+20 % pour situation</i>	Terrain d'activité
4	14/12/22	LAVAL ZA Gaufrie	BW 271	16 a 56 ca	Uem	29 808	22	Terrain d'activité
5	08/04/22	St BERTHEVIN Zone d'activités Le Chatellier II	ZI 123	61 a 00 ca	Uem	134 900	22	Terrain d'activité

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	38 €	24 €	/	/	/	/

* Nouvelles dispositions financières a/c du 01/01/2023

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 en secteur 1, destination mixte artisanale et industrielle.

Eu égard aux éléments constatés ci-dessus, on retiendra la valeur de 22 €/m². Marché toutefois susceptible d'évolution à la hausse (dynamisme du foncier économique sur les PDL).

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 en l'état est arbitrée à 22 €/m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %, portant la valeur minimale de cession à 17,60 €/m².

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.

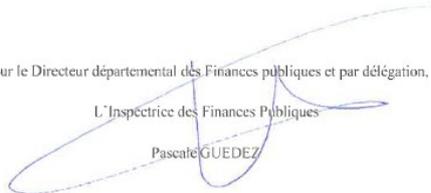
Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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 départemental des Finances publiques et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques

Pascale GUEDEZ



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.