

053-200083392-20240222-S2-BC-023-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/02/2024

Mise en ligne : 17/05/24

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 01/06/2023

**Direction Départementale des Finances Publiques  
de Maine-et-Loire**

1 rue TALOT  
BP 84 112  
49 041 ANGERS CEDEX 01

Courriel: ddvip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances  
publiques de Maine et Loire

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Pascale GUEDEZ  
Courriel : pascale.guedez@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 02 41 22 03 65

à

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE  
L'AGGLOMERATION LAVALLOISE LAVAL ECONOMIE**

Réf DS :12404488  
Réf OSE : 2023-53262-33266

## 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 :

**Bâtiment d'activité**

Adresse du bien :

**ZA route de Laval à SOULGE SUR OUETTE**

Valeur :

**Environ 270 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)**



## 1 - CONSULTANT

AGENCE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'AGGLOMERATION LAVALLOISE LAVAL ECONOMIE.

Affaire suivie par : **Virginie DEBACQ.**

## 2 - DATES

de consultation :	02/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/05/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

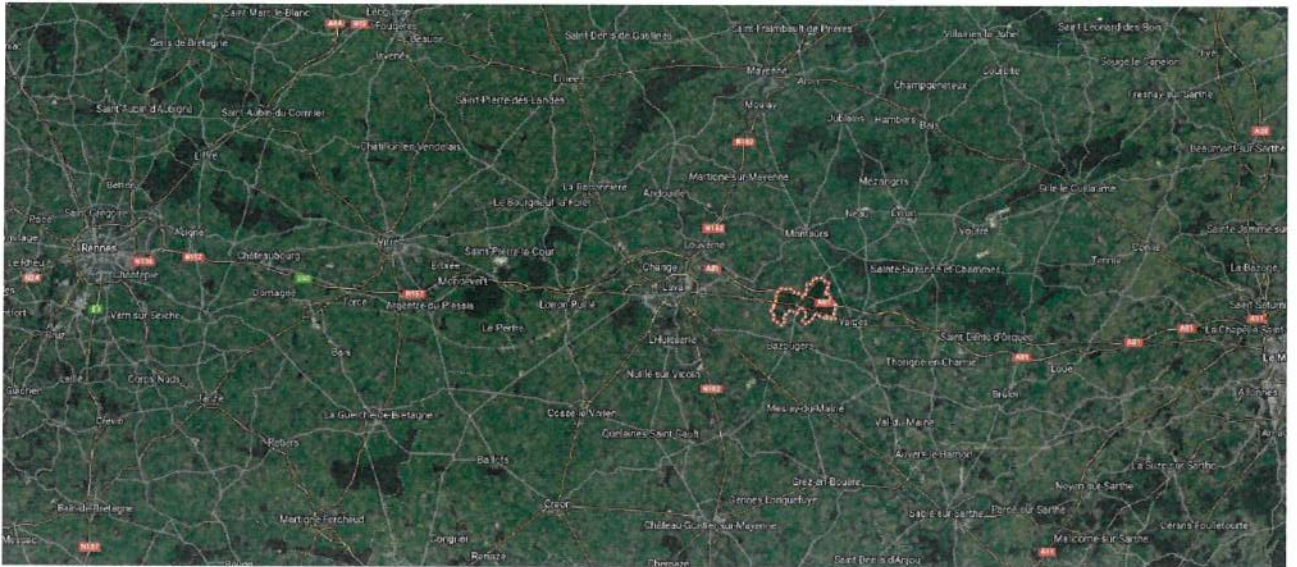
### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un bâtiment d'activité au locataire en place.

<sup>1</sup> 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

Commune située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Laval.

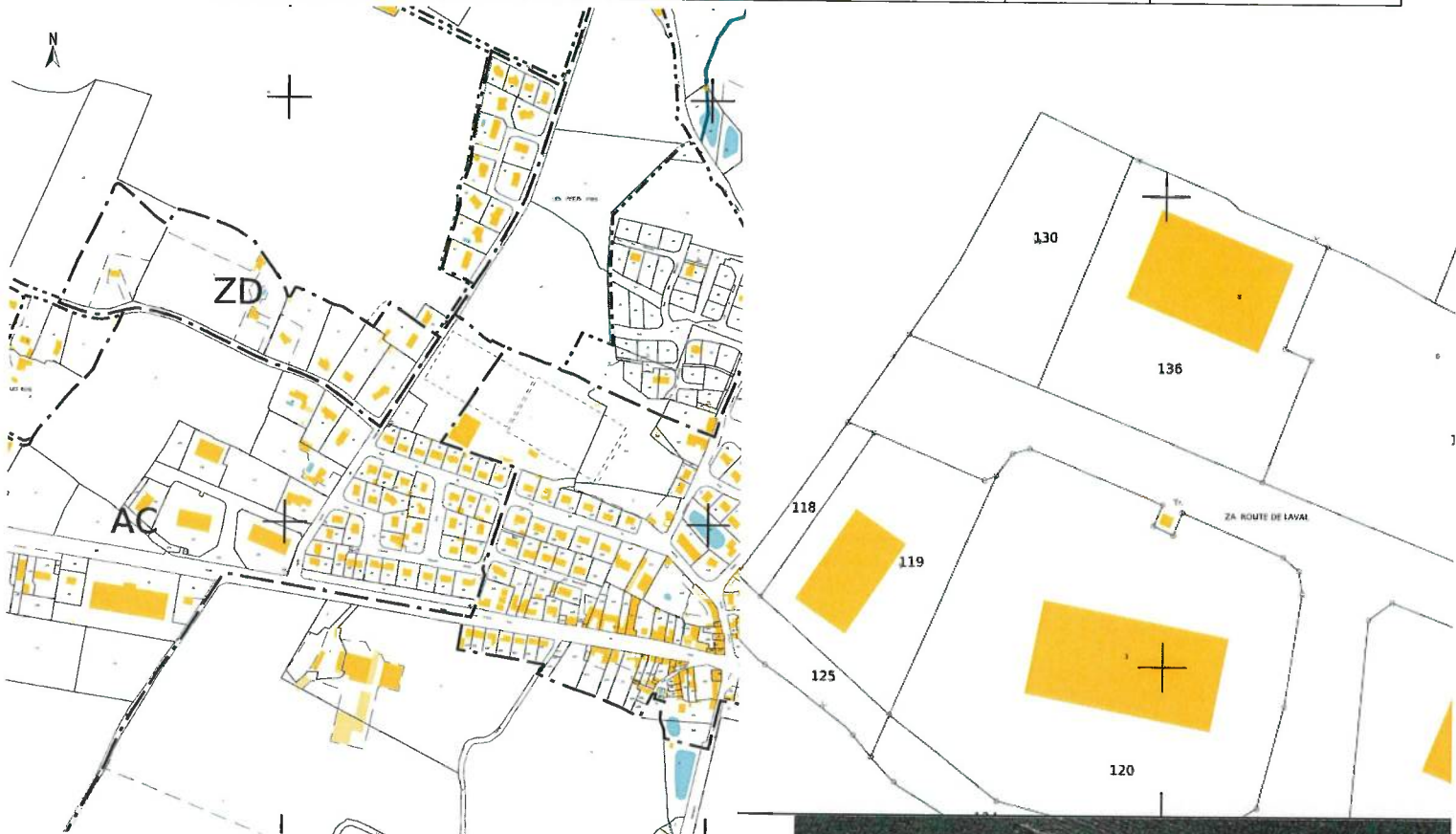
Zone artisanale.



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SOULGE SUR OUETTE	AC n° 136	« Champ des Bordeaux »	25 a 26 ca	Parcelle bâtie



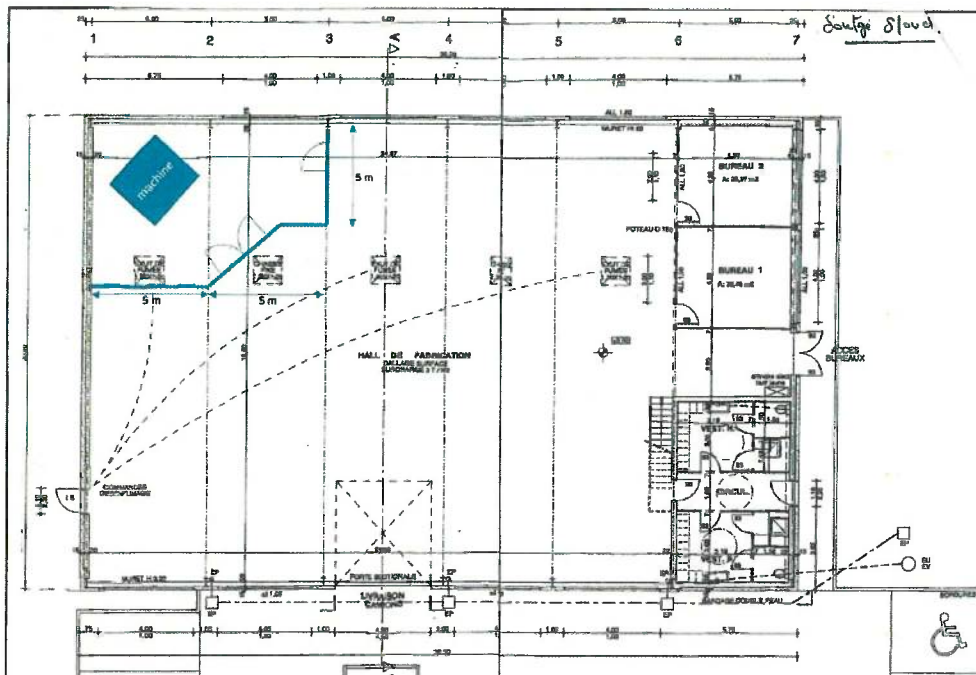
### 4.4. Descriptif

Bâtiment d'activité de 2002 selon cadastre, comprenant partie principale à usage d'atelier, mezzanine, parties communes, bureaux .

Aire de circulation, stationnement et espaces verts autour du bâtiment.

## 4.5. Surfaces du bâti

Données fournies par le consultant : superficie totale de 683,71 m<sup>2</sup> (dont atelier de 503.33 m<sup>2</sup>, une mezzanine de 104 m<sup>2</sup>, parties communes de 35.53 m<sup>2</sup>, bureaux de 40.85 m<sup>2</sup>).



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : LAVAL AGGLOMERATION.

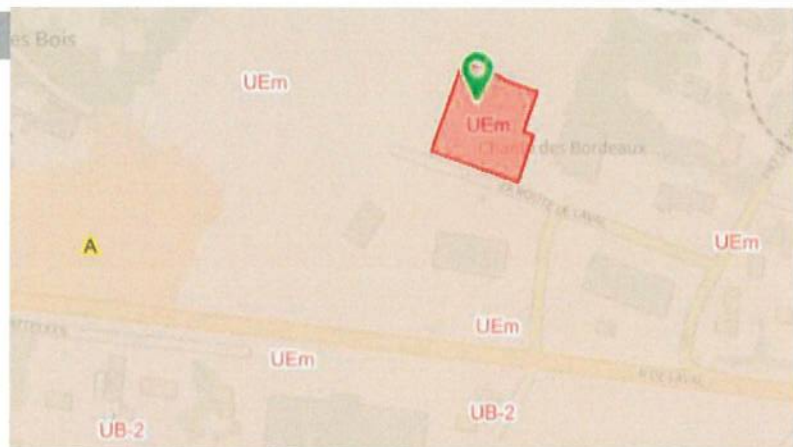
5.2. Conditions d'occupation : Bien donné en location.

## 6 - URBANISME

### DOCUMENTS D'URBANISME

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

- Ø Limites d'agglomération
- Ø Règlement local de publicité : zone ZP3
- Ø 16-Site Archéologique : zonage seuil : 10000 m<sup>2</sup>, Arrêté n° 452 en date du 07-06-2018
- Ø Zone classée UEm, Zone d'activités mixte



## 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 »

Peu de ventes récentes et pertinentes concernant des biens comparables, nécessité d'élargir la recherche aux communes alentours.

Biens bâtis : valeur vénale – Bâtiments d'activité									
N	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Emprise terrain	SU en m <sup>2</sup> (Cadastre)	Prix en €	Prix/m <sup>2</sup> en €	Observations	
1	28/10/22	MONTSURS 14 Rue des Essarts, ZA de l'Antinière 3, St Cénére	C 1141, 1143,1146	27 a 05 ca	309	230 000	744	Bâtiment de 2014 comprenant entrée avec bureau, sanitaire, vestiaire, local technique, autre bureau, salle de réunion, mezzanine.	
2	13/07/22	BONCHAMP LES LAVAL 10 route du Mans	AN 109	16 a 12 ca	655	300 000	458	Bâtiment d'activité comprenant magasin, atelier, local compresseur, WC, vestiaire, coin cuisine et sanitaires. Terrain autour.	
3	07/05/21	SOULGE SUR OUETTE Impasse des Attellées	AC 103	5 a 14 ca	50	20 000	400	Hangar en tôles à usage artisanal	
4	27/11/19	SOULGE SUR OUETTE 26 route d'Evron	AB 150	17 a 96 ca	724	60 000	83	Un bâtiment à usage d'atelier avec vestiaire et dépendance. En appentis à gauche de ce bâtiment : hall et stockage. En appentis à droite de ce bâtiment : local ; A l'arrière, + garage et atelier. Terrain.	
							Moyenne	421 €/m <sup>2</sup>	
							Médiane	429 €/m <sup>2</sup>	

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

Pour information annonces site immobiliers , recherche internet :

- Argentré, bâtiment d'activité de 2002 de 2040 m<sup>2</sup>, 830 000 € soit 407 €/m<sup>2</sup>



ACHAT

Prix de vente Batiment: 830000.00 €

Entrepôt à vendre à Argentré, à 13 km de Laval, dans le département de la Mayenne, en Région Pays de la Loire. L'entrepôt à vendre près de Laval, construit en 2002, comprend au rez de chaussée 4 halls de stockage développant une surface de 2.040 m<sup>2</sup> et une zone de bureaux et sanitaires sur deux niveaux développant une surface de 90 m<sup>2</sup>. L'entrepôt à vendre près de Laval se trouve sur un terrain d'une superficie de 5.924 m<sup>2</sup>. Prix de l'entrepôt à vendre près de Laval à Argentré : 830.000€

313 500 € 559 €/m<sup>2</sup>- Louverné, prix HH 300 000 € soit 536 €/m<sup>2</sup>

Surface 560 m<sup>2</sup> Terrain 1750 m<sup>2</sup>

Louverné (53950)

GRANDE RUE IMMOBILIER

5 Grande Rue  
Laval (53000)

Fiche du professionnel

Ce qu'en dit le professionnel

Référence : 6856

Bureaux 560 m<sup>2</sup> Louverné LOUVERNE PROCHE AUTOROUTE A 81 ET 4 VOIES LAVAL MAYENNE BONNE VISIBILITEE AVEC PANNEAU D AFFICHAGE LOCAL D ACTIVITE: RDC : 330 M2 au sol (atelier, parties stockage, bureau, cuisine, wc) ETAGE : 230 m2 ( 3 bureaux, greniers, cuisine, wc ) sur un terrain de 1700 m2 LIBRE A LA VENTE Surface : 560 m<sup>2</sup> Prix du bien : 313500 € Prix du bien hors honoraires : 300000 € Honoraires TTC : 4,50

- Argentré, 570 €/m<sup>2</sup>.

**Description :** Un local à usage d'activité d'une surface d'environ 790 m<sup>2</sup> composé comme suit : - Une zone tertiaire comprenant un accueil, 2 bureaux, une salle de réunion, un espace kitchenette, sanitaires et locaux sociaux - Un atelier disposant d'une fosse et de 10 portes sectionnelles Bâtiment simple peau, charpente métallique, couverture bac acier A l'extérieur, une piste de lavage et une cuve à carburant. Le tout sur une parcelle de terrain d'une surface d'environ 3 310 m<sup>2</sup>. Honoraires: 7% HT du prix de vente à la charge du preneur

**Localisation :** ARGENTRÉ (53210)**Surface :** 790 M<sup>2</sup>**Prix :** 450 000 €**DPE :** Réalisé

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

Local d'activité avec espace atelier majoritaire. Peu de termes strictement comparables sur le secteur proche. Des termes sur des communes plus peuplées et plus proches de Laval.

Eu égard aux éléments constatés ci-dessus, on retiendra une valeur de base d'environ 400 €/m<sup>2</sup>, soit pour 683,71 m<sup>2</sup>, une valeur de 273 484 €, arrondie à 270 000 €, avec marge d'appréciation de 15 %.

## 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 **270 000 €**.

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 **230 000 €**.

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.

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

Pascal 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.*