

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Pôle d'évaluation domaniale

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

téléphone : 02 41 22 03 60  
mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Isabelle PAPER

téléphone : 02 41 22 51 82  
courriel : isabelle.paper@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS : 10239885  
Réf OSE : 2022-53054-77022

le 25/10/2022

*Le Directeur à*

LAVAL AGGLOMERATION

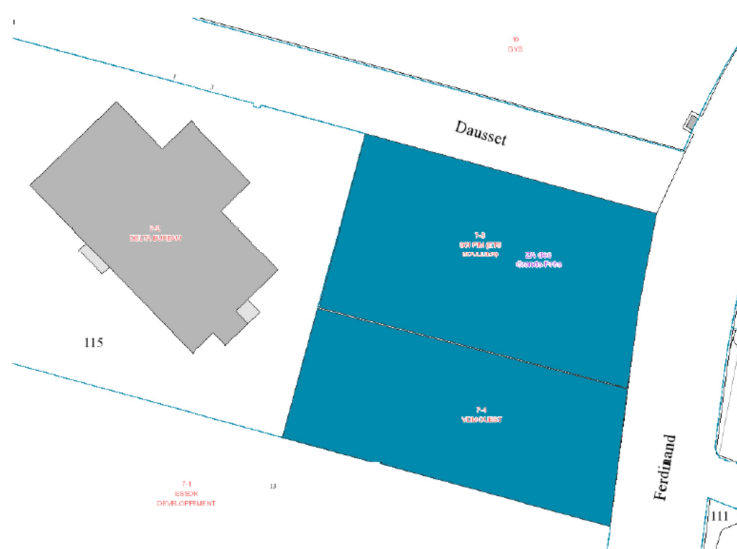
## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**Désignation du bien :** Terrain à bâtir en ZA

**Adresse du bien :** ZA Les Grands Prés – 53 Changé

**Valeur vénale :** Le prix négocié à **22 € HT / m<sup>2</sup>** est conforme à la valeur vénale et n'appelle pas d'observation

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*



## **1 – SERVICE CONSULTANT**

Laval Agglomération

affaire suivie par : ROCHER Virginie

## **2 – DATE**

de consultation : 14/10/2022

de réception : 14/10/2022

de visite :

de dossier en état : 14/10/2022

## **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Cession d'une parcelle destinée à la construction d'un bâtiment industriel d'une surface de 1 000 m<sup>2</sup>, composé d'un espace de stockage, un atelier, des locaux sociaux et des bureaux. Le bâtiment sera extensible en hauteur afin de s'adapter aux besoins futurs. L'activité de cette entreprise est la distribution de matériel électronique courant faible pour la sécurité des personnes et des biens, tels que : des systèmes de détection incendies, d'appels malades, de sonorisation de sécurité, des systèmes de détection intrusion, de la vidéosurveillance, des contrôles des accès... SCI GP Grands Prés Entreprise VDM Ouest

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Références des parcelles : emprise d'environ **3850 m<sup>2</sup>** de la parcelle YI n°116 (9000 m<sup>2</sup>)

Description du bien : terrain à bâtir

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom du propriétaire : consultant

Situation d'occupation : libre

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

PLU – Zone UEm

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet

## **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode **par comparaison**, communément retenue par le Juge l'expropriation, qui est également la méthode principalement utilisée pour l'expertise immobilière.

Cette méthode 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.

Compte tenu des caractéristiques physiques et légales du bien et de l'étude du marché immobilier local, le prix négocié à **22 € HT / m<sup>2</sup>** est conforme à la valeur vénale et n'appelle pas d'observation.

## **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Le présent avis est valable un an.

## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,

PAPER Isabelle,  
Inspectrice des Finances Publiques



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20221114-S12-BC-185-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/11/2022

Mise en ligne : le 18 novembre 2022