

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. : ddfip49.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: 13280649
Réf OSE : 2023-53054-53399

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Parc Technopolitain – 53810 Changé

Valeur :

~~50,000~~ **80 € 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 la Gestion Administrative et Financière

2 - DATES

de consultation :	06/07/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/07/23

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 SAS ACTUAL IMMO, pour un projet destiné à l'implantation et à la création de Actual Academy regroupant l'ESUP (école supérieure de Commerce et Management) et l'Holberton School (école de développement informatique), dont les activités concernent l'inclusion, l'accompagnement des projets professionnels et la construction des compétences.

Le projet de construction porte sur un bâtiment en R+2 d'une surface de 2630m² pourvu de panneaux photovoltaïques, et d'un parking enterré de 40 places.

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

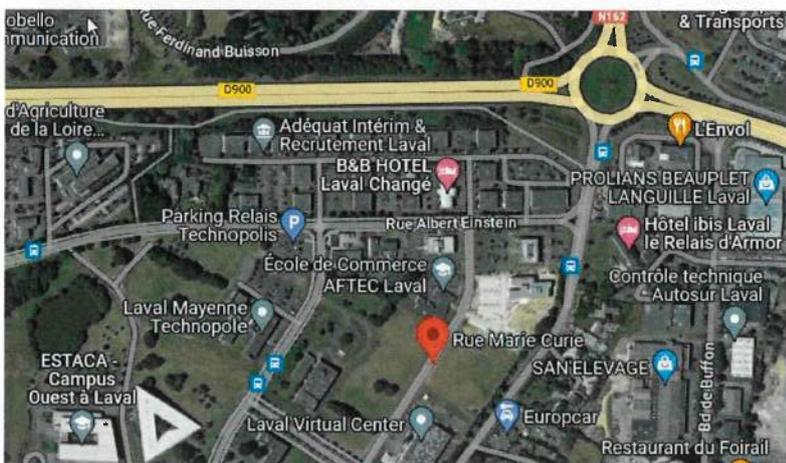
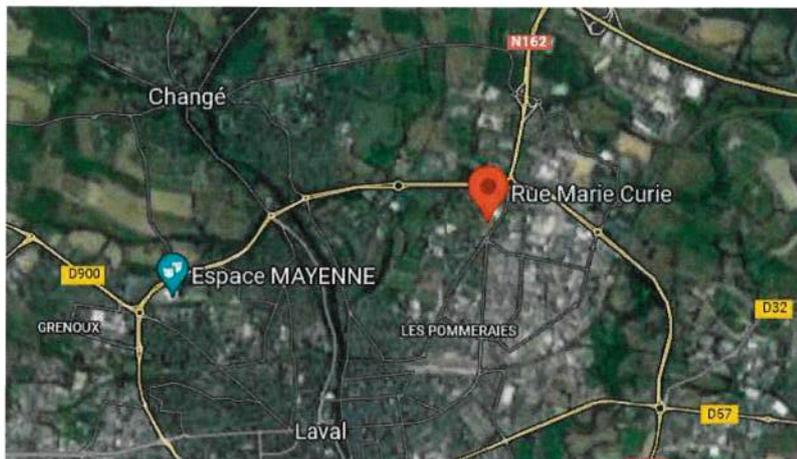
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

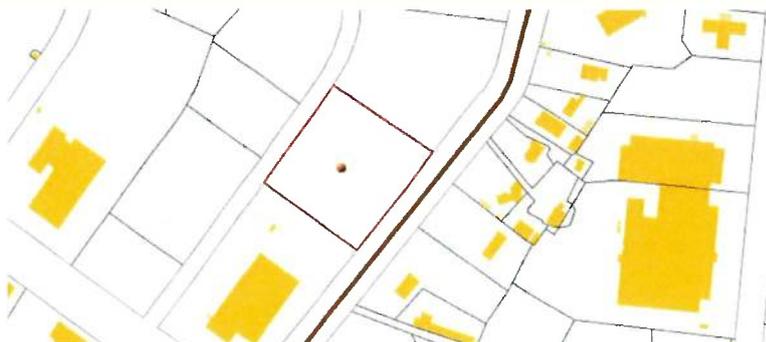
Proche des réseaux et des voies d'accès



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Changé	YI n°461	Rue Marie Curie	7263 m ²	Emprise de 5800 m² environ



4.4. Descriptif

Terrain en zone constructible, proche des réseaux et des voies d'accès, permettant de qualifier l'emprise parcellaire de terrain à bâtir.

4.5. Surfaces du bâti : /

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Laval Agglomération

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi Laval Agglomération – Zone Uet

 Zone classée **UEt, Zone d'activités tertiaires et technologiques**

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

Recherche d'actes de ventes de terrains comparables à Changé via les applications « Estimer un bien » et « Patrimoine » :

Biens non bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urbanisme	prix	Prix/m ²
1	01/09/21	La Louvrie	YI 194	1350	UEt	32400	24
2	31/08/22	Rue Marie Curie	YI 503	3312	UEt	99360	30
3	02/02/23	Rue Marie Curie	YI 505	2962	UEt	107472 TTC	36,28 TTC

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

Selon les dispositions financières relatives à la commercialisation du foncier économique, en application à compter du 15 février 2021 (suite à décision du président de la collectivité N° 42 /2021 du 8 février 2021), le tarif pour le « Parc Universitaire et Technologique » de Changé est fixé à **50 €** (anciennement il était de 24 €).

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

La valeur vénale de cette emprise située en zone UEt est arbitrée à **50 € HT / m²**.

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 **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,



PAPER Isabelle

Inspectrice des Finances publiques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20230918-S07-BC-142-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/09/2023

Mise en ligne le : 27/09/2023

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.