

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Le 01/08/2023

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

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS: 13418675
Réf OSE : 2023-53140-56131

Le Directeur Départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

à

Agence de Développement Economique de
l'Agglomération Lavalloise Laval Economie

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 Beausoleil – 53950 Louverné

Valeur :

22 € HT / m², avec marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : GERARD Isabelle, Chargée de Gestion Administrative et Financière

2 - DATES

de consultation :	18/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/07/2023

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 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 de 2489 m² environ, à Pierre-Yves LE HUEROU KERISEL et David GUIARD dont la société est en cours de création. Ce terrain est destiné à la construction d'entrepôt (surface de 500 m²) en VEFA pour l'entreprise de transport Express de Jérémy GANDAIS, actuellement située ZA des Bardagers à Changé (53810).

La parcelle sera composée de : • d'espaces de stockage • de bureaux • de sanitaires • de salles de repos • de vestiaires • d'archives.

A l'extérieur une zone de stockage et de parking sera présente.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Depuis quelques années, le dynamisme démographique, l'amélioration des transports en commun, la proximité de l'autoroute A81, et le voisinage de la commune avec le chef-lieu de la Mayenne, Laval, ont fait de ce village rural, peuplé de 4 375 habitants en 2019, une ville à la campagne de plus en plus attractive grâce aux zones d'activité implantées sur la commune : zone d'activités de Beausoleil, parc d'activités de l'Océane, zone autoroutière, parc Pont-Saint-Martin.

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
Louverné	ZM n°200	La Maison Neuve	3676 m ²	
Louverné	ZM n°201	La Maison Neuve	77 m ²	
				Emprise de 2489 m² environ



4.4. Descriptif

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 : /

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Consultant

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU – 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

Recherche via l'application « Estimer un bien » d'actes de ventes de terrains à bâtir situés en Zones d'Activités réalisées au cours des 3 dernières années, dans l'agglomération de Laval :

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	Prix HT	Prix HT/m ²	Observations
1	24/04/20	La Maison Neuve - Louverné	ZM 136	3442	UEm	51630 HT	15	Terrain à bâtir en Zones d'Activités
2	21/05/21	La Jumelière - Changé	YI 477	12242	UEm	346113 HT	28	Terrain à bâtir en Zones d'Activités
3	09/02/22	La Jumelière - Changé	YI 462	6949	UEm	150098 HT	22	Terrain à bâtir en Zones d'Activités
4	15/06/21	Les Touches – Laval	AO 125 123 et s	1500	UEm	37500 HT	25	Lotissement industriel
						moyenne	22,50	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

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 €

Zone d'activité à Louverné (ZA Beausoleil) : secteur 2, zone à destination artisanat et services.

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

Il est retenu la moyenne des 4 termes présentés ci-avant (variant de 15 à 28 € HT / m²) soit 22,50 € arrondie à 22 € 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 **22 € / m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimale de **vente** sans justification particulière à **20 € / m²** (arrondie).

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-147-2023-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.