



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/01/2024

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

1 rue TALOT
BP 84 112
49 041 ANGERS CEDEX 01

Courriel: ddfip49.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

Réf DS : 15387388
Réf OSE : 2023-53175-95873

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 :

ZA l'Epronnière à PARNE SUR ROC

Valeur :

15 €/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 :	13/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/12/2023

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

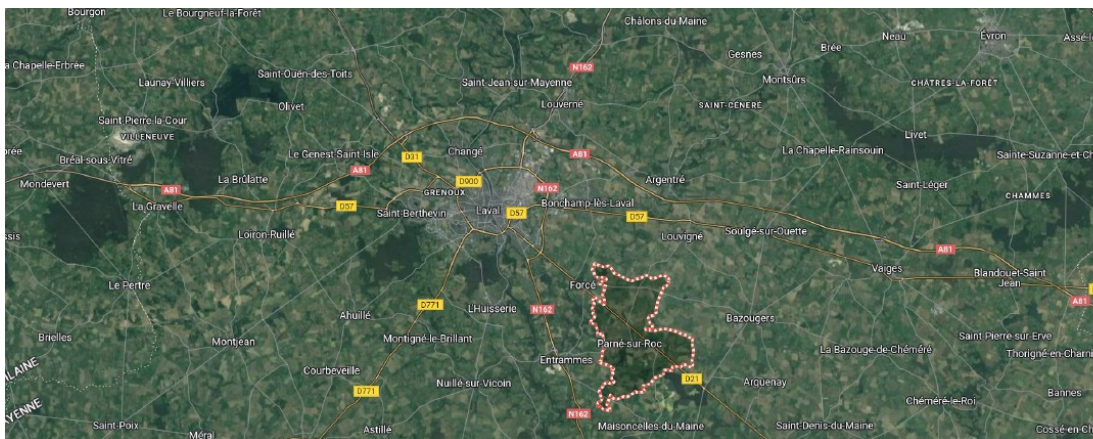
Cession d'une emprise de terrain en zone d'activité à la société NIKIMMO, dans le cadre d'un projet d'agrandissement de site de 4 700 m² environ composé d'espaces de stockage pour le verre, de halls pour l'installation de lignes de découpe et d'assemblage automatisées.

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

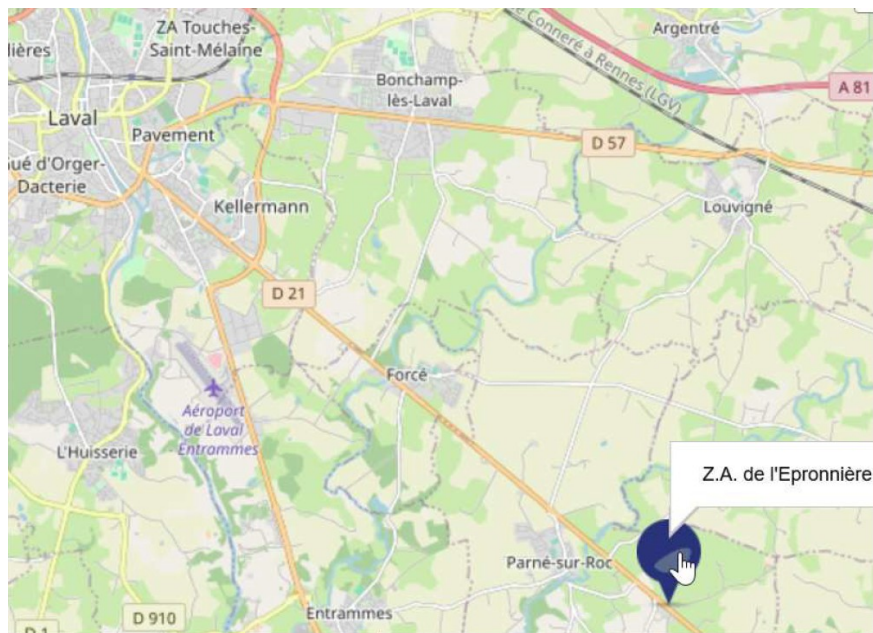
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune au sud est de l'agglomération lavalloise, à 15/20 mns environ de Laval.



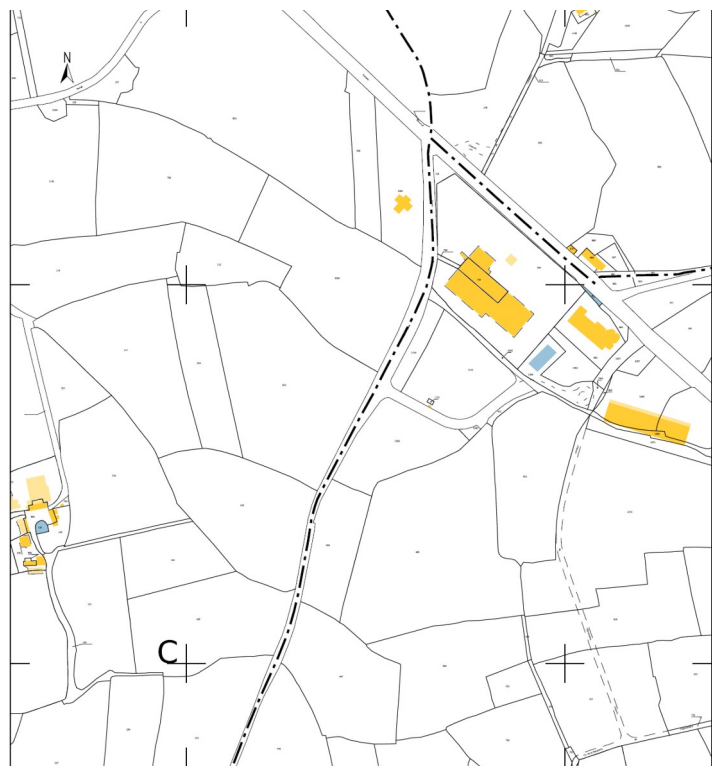
4.2. Situation- environnement - accessibilité - voirie et réseau



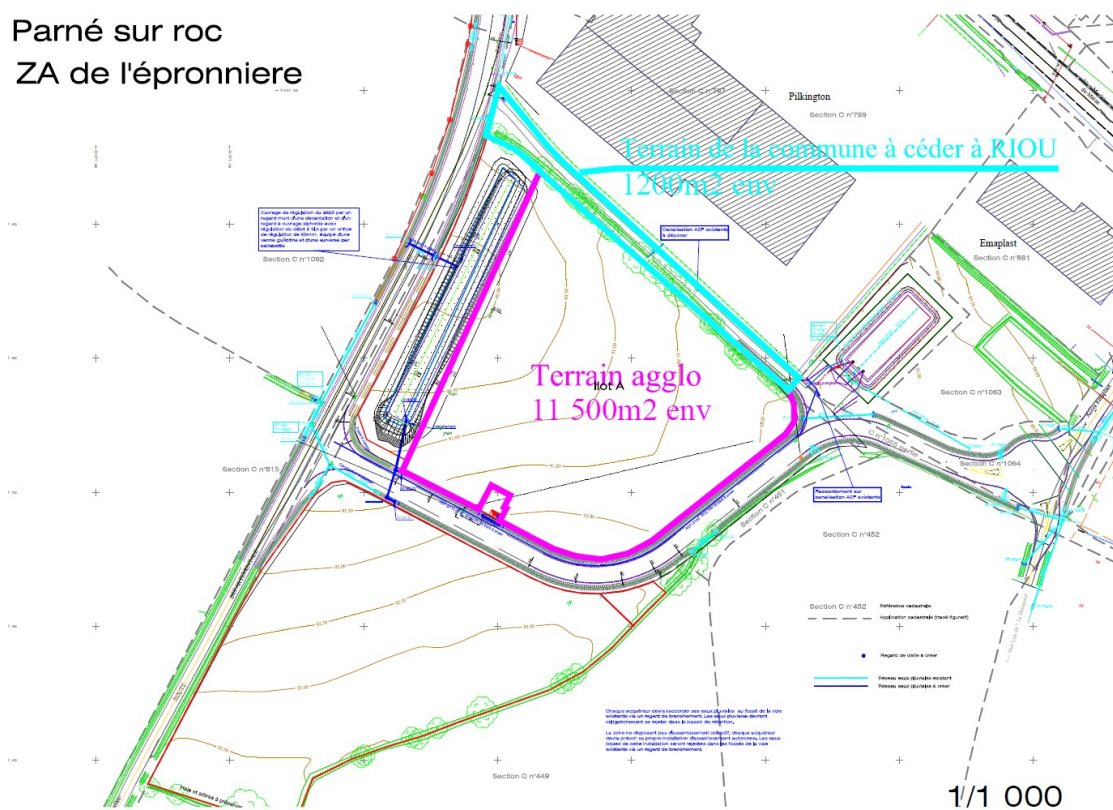
4.3. Références cadastrales

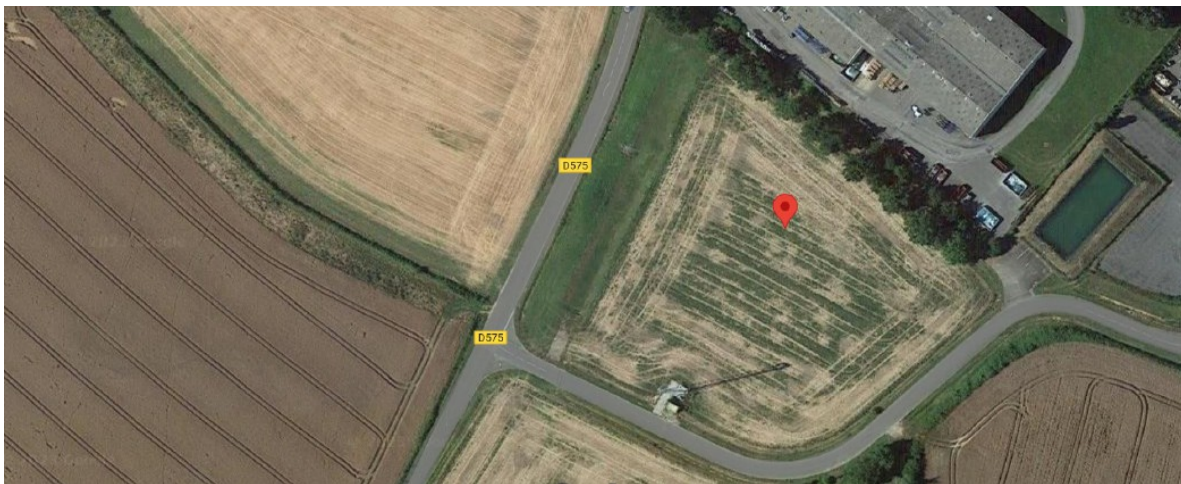
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PARNE SUR ROC	C n° 1153	La Grande Lande	1 ha 17 a 09 ca	Parcelle non bâtie.



Parné sur roc
ZA de l'épronnière





4.4. Descriptif

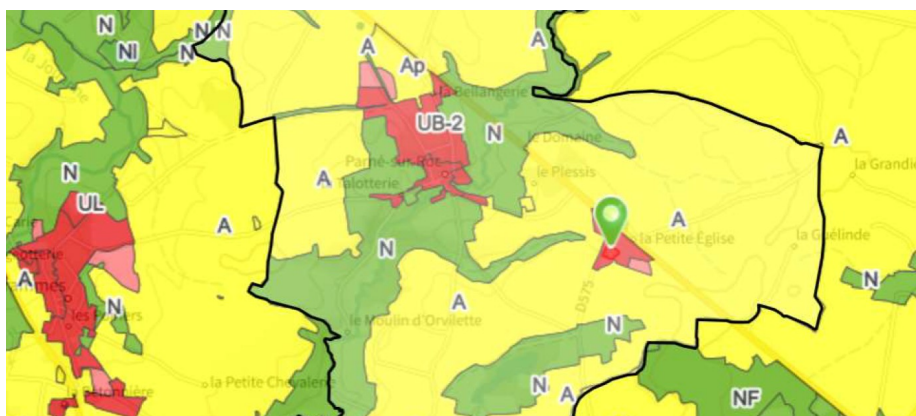
Terrain d'activité à bâtir correspondant au lot 4, ZA de l'Epronnière à Parné Sur Roc.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Laval Agglomération.

5.2. Conditions d'occupation : Bien libre

6 - URBANISME

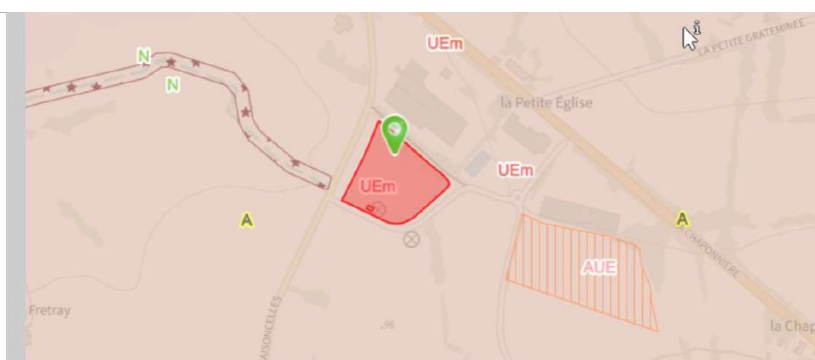


Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) LAVAL AGGLOMERATION partie A, dont la dernière procédure a été approuvée le 23/03/2023.

Ø Lotissement - Nom : L EPRONNIERE 3
- type : ACTIVITE - date : 2013-09-12 -
observ : Néant - Lots : 2 - Logements : 0

Ø 16-Site Archéologique : zonage seuil :
10000 m², Arrêté n° 442 en date du
07-06-2018

☒ 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 »

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

Biens non bâtis : valeur vénale – TERRAINS D'ACTIVITE secteur proche								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Superficie	Urbanisme	Prix HT en €	Prix/m ² en €	Observations
1	01/08/23	BONCHAMP LES LAVAL Le Grand Boissay ZI Sud	AL 276	5 ha 69 a 83 ca	10 a 02 ca	22 044	22	TAB
2	04/04/23	BONCHAMP LES LAVAL Les Martinières ZI Sud	AL 273	15 a 00 ca	UEm	33 000	22	TAB pour construction d'un bâtiment artisanal.
3	03/04/23	LAVAL Le Grand Grenoux	AV 133	10 a 00 ca	UEm+N	25 000	25	TAB
4	28/12/22	BONCHAMP LES LAVAL Le Grand Boissay ZI Sud	AM 179	54 a 88 ca	UEm	72 784	13,26 3988 m ² à 18 €/m ² et 1500 m ² à 1 €	TAB pour construction d'un bâtiment artisanal. 1550 m ² en zone humide inconstructible
5	20/09/22	LAVAL 19 rue de Bruxelles	ZD 292	95 ca	UEc	2 000	18	Terrain nu
Vente plus ancienne sur la zone :								
	19/03/21	PARNE SUR ROC La Grande Lande	C 1155	40 ca	UEm	320	8	TAB pour l'édification d'une antenne téléphonique Petite emprise

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	30 €	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 :

- o secteur 1 : Laval, Bonchamp, Changé, Saint-Berthevin, La Gravelle ;
- o secteur 2 : Argentré, L'Huisserie, Louverné ; Loiron-Ruillé ;
- o secteur 3 : autres communes.

Exceptions :

- o la zone autoroutière et la zone de la Motte Babin situées sur Louverné sont classées en secteur 1 ;
- o La zone du Riblay III à Entrammes est classée en secteur 2.

➤ **La vocation** principale de la zone et du projet :

- o artisanat et services,
- o mixte : Industrielle et artisanale,
- o commerce,
- o tertiaire, technologique,
- o 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**

- o Effet vitrine lié à la proximité d'un axe routier important : majoration de 20 % du prix de base.
- o Surplomb d'une ligne électrique : 50 % du prix de base.
- o 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 3.

Eu égard aux éléments constatés ci-dessus, la valeur de 15 €/m² est retenue.

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 15 €/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 12 €/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

