

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

le 25/10/2022

Le Directeur à

POUR NOUS JOINDRE :

LAVAL AGGLOMERATION

Affaire suivie par : Isabelle PAPER

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

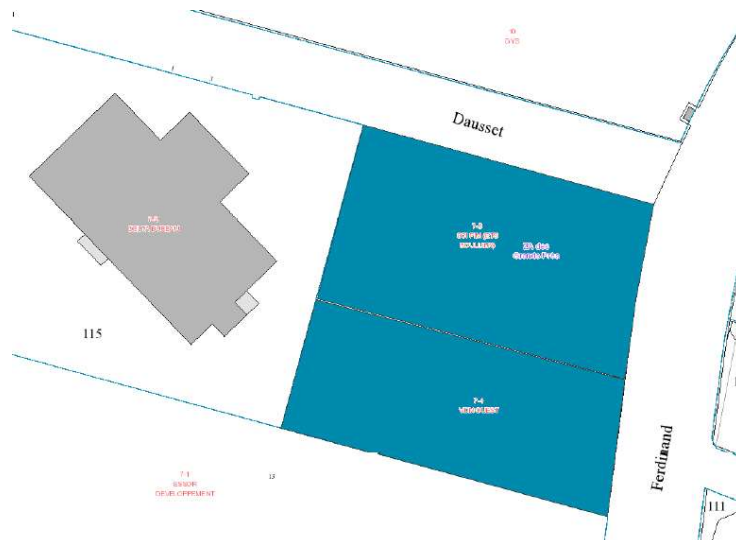
Réf. DS : 10136212

Réf OSE : 2022-53054-74756

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 / m² 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 : 06/10/2022

de réception : 06/10/2022

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 atelier de fabrication d'une surface de 1 535 m², composé de 1 225 m² d'atelier + 310 m² de bureaux sur 2 niveaux (- avec une extension envisagée en phase 2 d'environ 600 m² sur l'arrière du site dans un délai de 5 à 10 ans suivant la dynamique de l'activité). SCI PIM (Ets BOULLIER)

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références des parcelles : emprise de 5150 m² de la parcelle YI n°116 (9000 m²)

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 / m²** 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

