

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

le 20/10/2022

Pôle d'évaluation domaniale

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

Le Directeur à

téléphone : 02 41 22 03 60  
mél. : dd49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

LAVAL AGGLOMERATION

Affaire suivie par : Isabelle PAPER

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

Réf. DS : 9930269  
Réf OSE : 2022-53034-69533

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<b>Désignation du bien :</b>	Terrain à bâtir en ZI
<b>Adresse du bien :</b>	Le Grand Boissay – Les Martinières ZI Sud – 53960 Bonchamp lès Laval
<b>Valeur vénale :</b>	Le prix négocié de <b>22 € HT / m<sup>2</sup></b> et un <u>forfait de 1 €</u> pour la surface en zone humide est conforme à la valeur vénale du bien 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 : 19/09/2022

de réception : 19/09/2022

de visite :

de dossier en état : 14/10/2022

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

Cession à la Sci IMMOFAB / LEFORT Métallerie, pour la construction d'un bâtiment de production industrielle d'une surface approximative de 7670 m<sup>2</sup> composé de bureaux, locaux sociaux et espace atelier/stockage pour les matières premières.

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Références des parcelles: emprise d'environ **30000 m<sup>2</sup>** à découper sur les parcelles cadastrées section AM n° 133 et n°137 et section AL n°263 et n°270

Description du bien: terrain à bâtir dont 400 m<sup>2</sup> en zones humides non aménageables (sauf si "L'ACQUÉREUR" fait les démarches nécessaires auprès des services de l'État car zones soumises au principe "éviter réduire compenser" les impacts sur l'environnement).

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom du propriétaire : consultant

Situation d'occupation : libre

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

PLUi - 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 de 22 € HT / m<sup>2</sup> et un forfait de 1 € pour la surface en zone humide** est conforme à la valeur vénale du bien 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,

FAVROU Stéphanie,  
Inspectrice Principale des Finances Publiques

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20221017-S11-BC-181-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/10/2022

Mise en ligne : le 24 octobre 2022