

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Le 26/04/2024

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

POUR NOUS JOINDRE

à
Laval Agglomération

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

Réf DS: 17241144
Réf OSE : 2024-53034-26671

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
Adresse du bien :	ZI Sud – 53 Bonchamp lès Laval
Valeur :	2,50 € / m² en zone AUE et à 22 € / m² en zone UEm , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (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 :	05/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/04/2024

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

Vente d'un terrain de 56 830 m² environ pour le projet de la société SEPAL représentée par Monsieur Jean Yves ROULLIER pour un projet de construction d'une surface d'environ 22 250 m² répartis sur 2 bâtiments divisés en plusieurs cellules d'entreposage de 3000 m², ainsi que d'une partie bureaux. La toiture des bâtiments sera équipée de panneaux photovoltaïques.

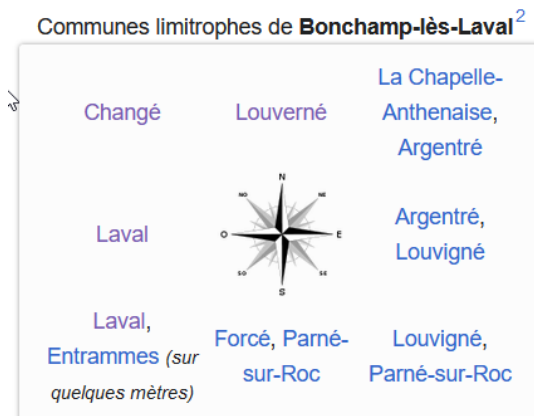
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

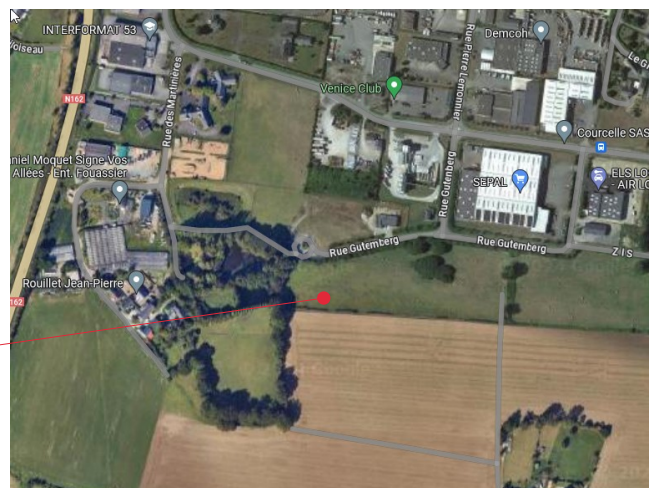
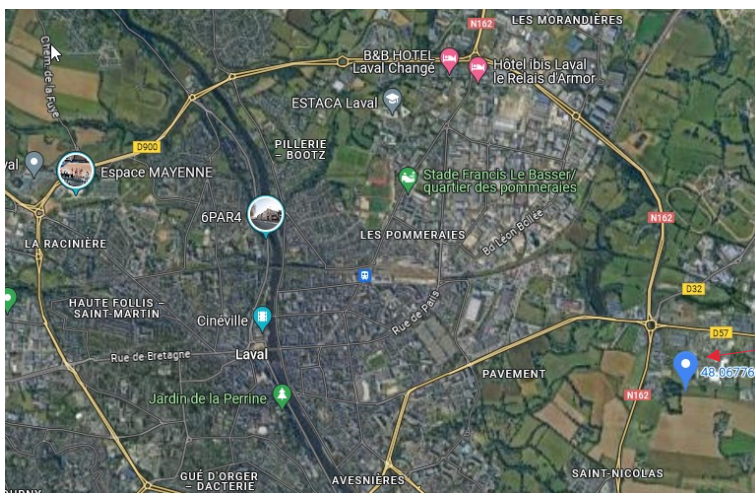
4.1. Situation générale

Bonchamp-lès-Laval est une commune urbaine, peuplée de 6187 habitants, faisant partie de l'aire d'attraction de Laval, dont elle est une commune de la couronne.

Deux axes de circulation routière traversent Bonchamp d'Est en Ouest : l'autoroute A 81 et la route départementale D 57.



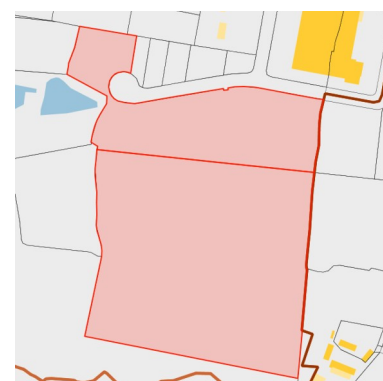
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Emprise
Bonchamp lès Laval	AL n°277	Les Martinières	29366 m ²	13850 m ²
	AL n°271	Les Martinières	68798 m ²	42980 m ²
Total				56830 m²



4.4. Descriptif

Terrain nu

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


PLUi – Laval Agglomération

Parcelle AL n°277 en zone UEm (emprise 13850 m²)

Parcelle AL n°271 en zone AUE (emprise 42980 m²),

selon les données communiquées par le consultant dans sa saisine.

 Zone classée **UEm, Zone d'activités mixte**

 Zone classée **AUE, Zone d'extension à destination principale d'activités économiques**

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 de termes de comparaison via les applications « Estimer un bien » et « Patrimoine » :

- pour l'emprise en zone Aue (42980 m²) :

Recherche d'actes de vente concernant des terres situées en zone à urbaniser, dans un périmètre de 30 km :

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbani- sme	prix	Prix/m ²	Observations	
1	03/05/23	Changé - L'Hommeau	YE57	32925	AUE	131700	4	/	
2	19/11/21	Montenay – Le Champ de la Croix	E652 654	13817	1AUe	33235	2,41	/	
3	08/12/22	Chateau Gontier – Les Trois Cornières	A1991	7440	1AUei	17856	2,40	/	
4	07/04/22	Evron – Le Petit Houelle	I604	27654	1AUL	69135	2,50	/	
5	28/02/23	Moulay – La Haute Bretonnière	ZD73	34346	2AUe	85865	2,50	/	
							dominante	2,50	

- pour l'emprise en zone UEm (13850 m²) :

Recherche d'actes de vente sur une période de 3 ans, sur Bonchamp lès Laval et Changé :

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urbani- sme	Prix HT	Prix/m ²	Observations	
1	12/07/22	Le Grand Boissay	AM188	6835	UEm	170875	25	Parcelle de terrain sur laquelle il existe une retenue d'eau	
2	04/10/22	Le Grand Boissay	AM182	4940	UEm	97281	22	Parcelle de TAB – ZI Sud III Vendeur = Laval Agglo	
3	28/12/22	Le Grand Boissay	AM179	5488	UEm	72485	18	Parcelle de TAB avec 1500 m ² en zone humide inconstructible vendus le tout à 1 €	
4	04/04/23	Les Martinières	AL273	1500	UEm	33700	22	Parcelle de TAB – ZI Sud III Vendeur = Laval Agglo	
5	01/08/23	Les Martinières	AL276	1002	UEm	22744	22	Parcelle de TAB – ZI Sud III Vendeur = Laval Agglo	
6	16/09/22	Les Martinières	AL274	1501	UEm	33722	22	Parcelle de TAB – ZI Sud III Vendeur = Laval Agglo	
7	21/06/21	Les Martinières	AL268	12897	UEm	322425	25	Une parcelle de terrain nu et non viabilisé	
8	04/10/21	Changé – Le Grand Pré	YI490 YI491	13155	UEm	231811	18	TAB – ZA Les Grands Prés Vendeur = Laval Agglo	
9	04/05/21	Changé – Le Grand Pré	YI473 YI475	10000 m ² 4500 m ²	UEm	252900	16 et 18	Terrain à bâtir	
10	21/05/21	Changé – La Jumelière	YI477	12242	UEm	346113	28	Parcelle de terrain à bâtir Emprises à 28,80 et à 25,92 le m ² Vendeur = Laval Agglo	
							moyenne	22	
							dominante	22	

Des ventes récentes de terrains à bâtir, de petites surfaces, situées en zone UEm à Bonchamp lès Laval ont été réalisées avec un prix au m² variant entre 18 et 25 €, avec une dominante à 22 €.

Des ventes moins récentes (de 2021) sur Bonchamp lès Laval et Changé permettent de constater que les parcelles de grande contenance ont un prix au m² comparable à celles de surface moindre.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : /

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

Il est retenu le prix moyen résultant des termes de comparaison précités, soit à 2,50 € le m² en zone AUE et à 22 € le m² en zone UEm.

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 **2,50 € / m² en zone AUE** et à **22 € / m² en zone UEm**.

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 **2,25 € / m² en zone AUE** et à **20 € / m² en zone UEm** (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 Départemental des Finances publiques et par
délégation


Stéphanie Favrou

Inspectrice Principale des Finances publiques