

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/12/2023

**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

à

Commune de LAVAL

Réf DS : 14550270
Réf OSE : 2023-53130-79139

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 :

Emprise en partie bâti située en zone d'activité. Partie du site de l'ancien foirail (LAVAL/CHANGE).

Adresse du bien :

40 boulevard de Buffon à CHANGE

Valeur :

25 €/m², avec marge d'appréciation de 20 %.

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

1 - CONSULTANT

Commune de LAVAL - Affaire suivie par : Isabelle VANNIER

2 - DATES

de consultation :	12/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Photos fournies par le consultant
du dossier complet :	22/11/2023

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"/>

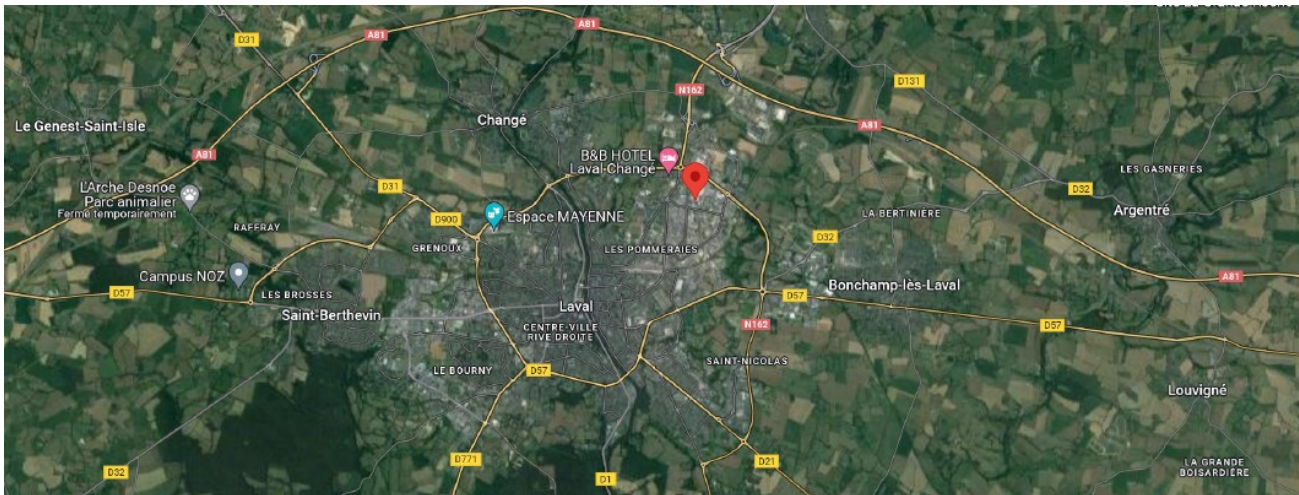
3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une emprise en partie bâtie sur le site de l'ancien Foirail de Laval à Laval Agglomération, dans le cadre notamment d'un projet de construction d'une nouvelle déchetterie.

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

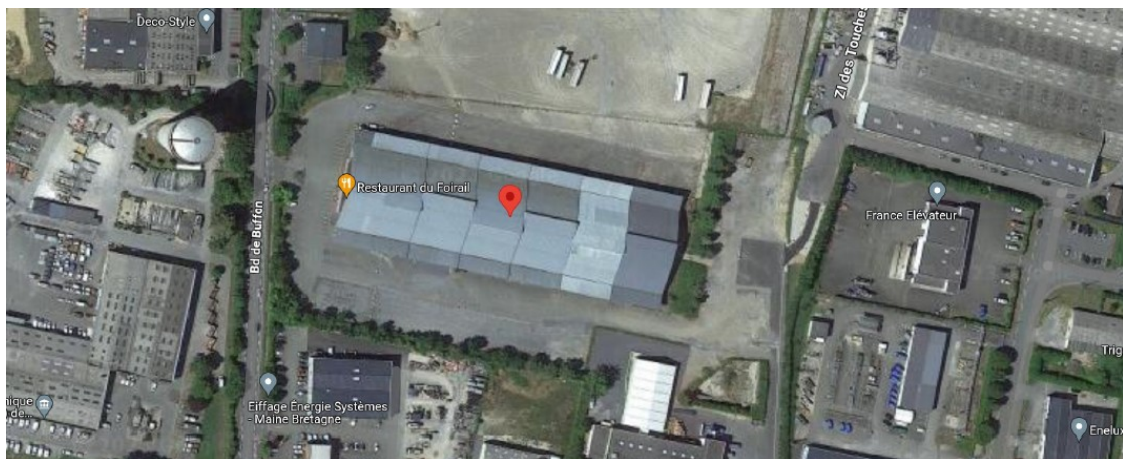
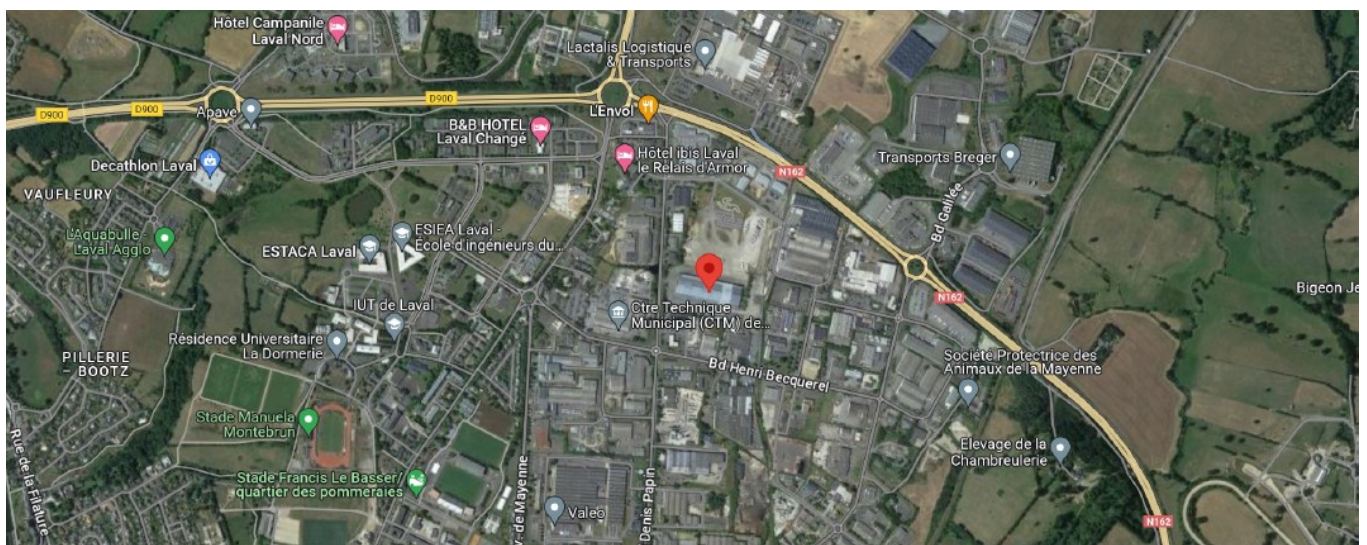
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



4.2. Situation- environnement - accessibilité - voirie et réseau

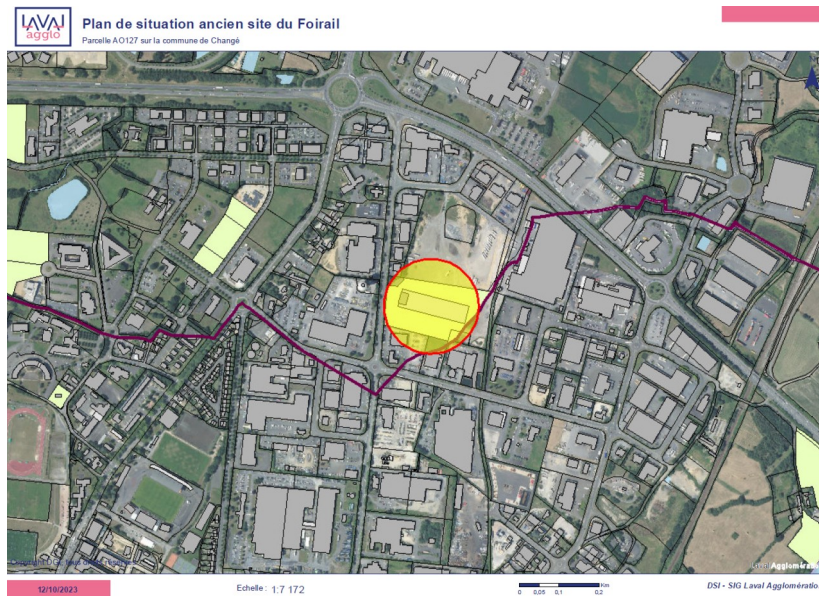
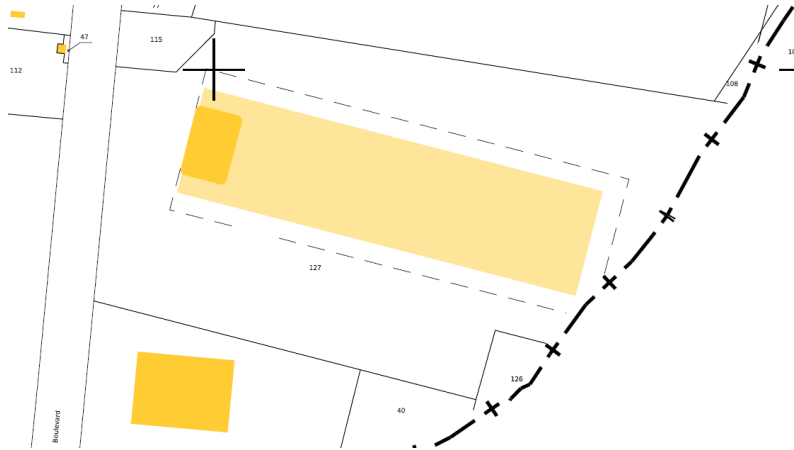
Entrée nord Est de Laval, sud de Changé, à proximité de l'autoroute. ZI des Touches : triangle délimité par la voie ferrée à l'est, la rocade au nord et à l'ouest l'avenue de Mayenne qui conduit directement à la gare LGV, à cheval sur les 2 communes de Laval et Changé.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise terrain	Nature réelle
CHANGE	AO n° 127	Boulevard de Buffon	2 ha 80 a 95 ca	Parcelle bâtie



Ji-dessous un projet d'emprise:



4.4. Descriptif

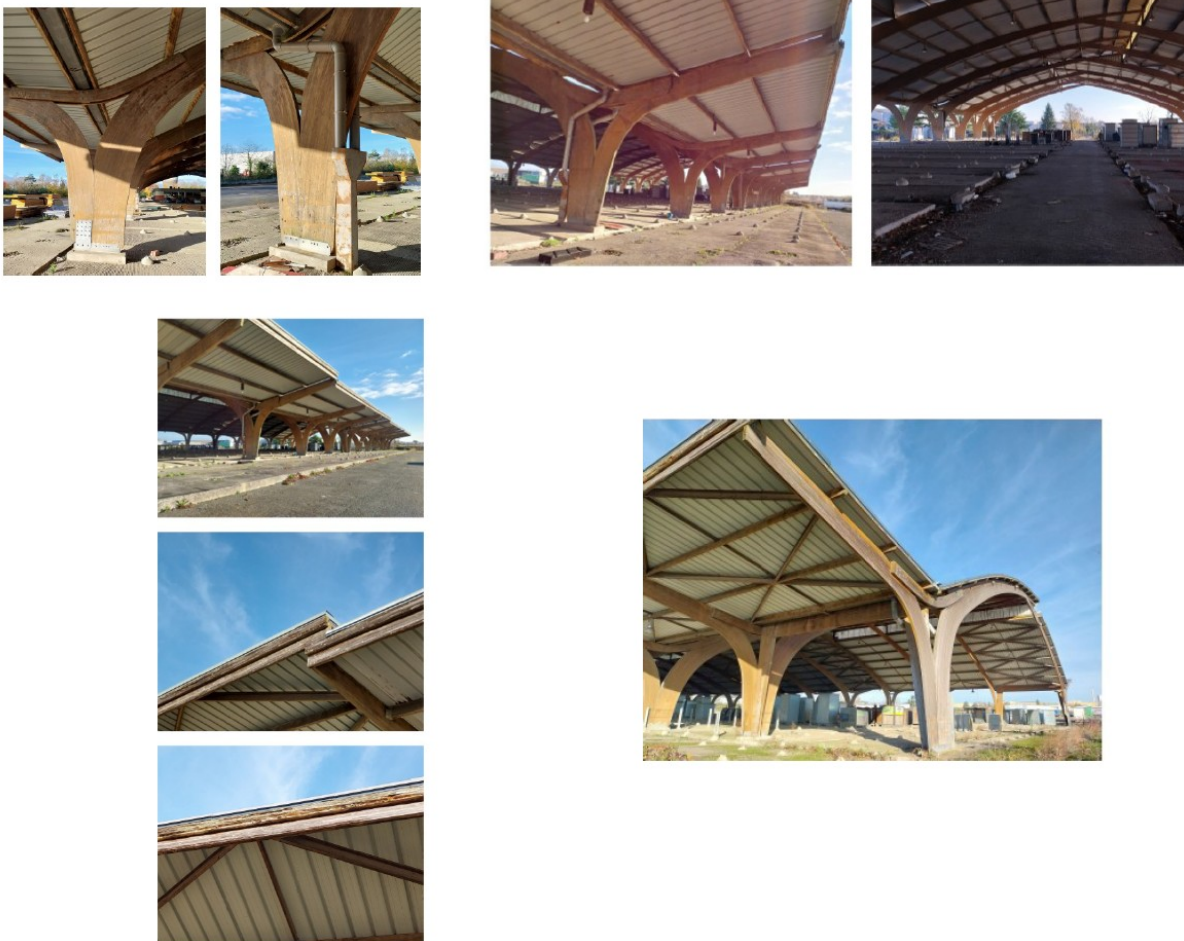
Site de l'ancien foirail de Laval situé sur le territoire de la commune de Changé en limite de Laval (zone d'activité des Touches). Le foirail n'est plus utilisé depuis fin 2015 toutefois il existe un restaurant sur la partie avant.

Emprise à céder de 10 000 à 15 000 m² environ à distraire de la parcelle AO 127, dont une partie est couverte par un hangar qui constitue une partie de l'ancien foirail.

Terrain d'activité.

Dans le cadre du projet envisagé, le hangar serait conservé, avec une partie bâtie à céder d'environ 6 780 m². Il n'a donc pas été réalisé d'étude de coûts de démolition de tout ou partie du bâti.

Spécificité de la partie bâtie : structure ouverte sur les côtés, piliers bois sur plateforme bétonnée, couverture en tôles. Typologie halles, hangar ouvert...



4.5. Surfaces du bâti

La superficie bâtie totale indiquée au cadastre pour la parcelle AO 127 est de 11 600 m² vacants dont 8080 m² de surface pondérée nette + 466 m² devant correspondre à l'actuelle partie commerciale.

Rappel : la partie de surface du hangar à céder serait de 6 780 m² environ.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune.

5.2. Conditions d'occupation : Bien libre.

6 - URBANISME

Zonage UEm au PLUi. Zone d'activité mixte.

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.

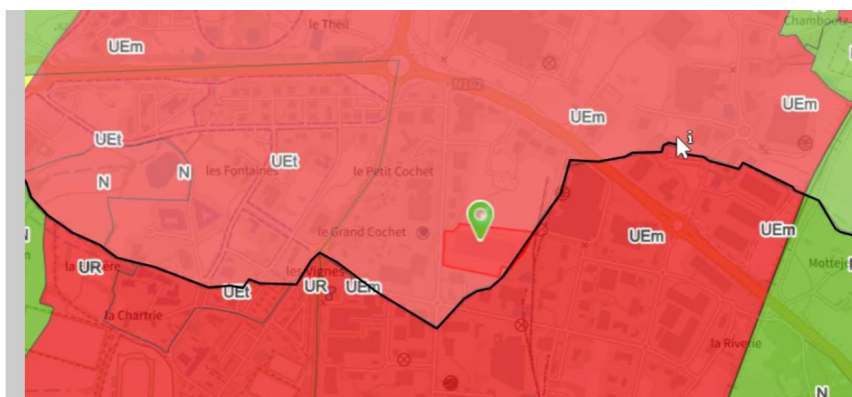
Ø Limites d'agglomération

Ø Règlement local de publicité : zone ZP3

Ø 16-Site Archéologique : zonage seuil : 10000 m², Arrêté n° 428 en date du 07-06-2018

☑ OAP- Laval : ZI Les Touches

☑ 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 »

Biens non bâtis : valeur vénale – Terrains d'activité secteur proche								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix en € HT	Prix/m ² en € HT	Observations
1	15/03/23	LAVAL 80 Bd Denis Papin	AP 236	23 a 05 ca	UEm	44 770	19,42	Terrain d'activité ZI des Touches
	30/05/23	CHANGE Rue du Cdt Cousteau	Yi 489,161	95 a 20 ca	UEt	310 000	32,56	Terrain d'activité Parc Tertiaire 4
2	02/02/23	CHANGE Rue Marie Curie	YI 505	29 a 62 ca	UEt	88 860	30	Terrain d'activité Parc Tertiaire Technopole
3	08/07/22	CHANGE Rue Georges Charpak	YI 502	90 a 12 ca	UEt	153 204	17	Terrain d'activité Parc Tertiaire Technopole
Moyenne							24,75 €/m ²	
Médiane							24,71 €/m ²	

→ Ventes parcelles attenantes :

Le 15/06/2021, partie ancien foirail (division cadastrale), parcelles AO 123 et 125 pour 6 a 26 ca 40 bd de Buffon à Changé et AP 632 pour 8 a 74 ca « Les Touches » à Laval, 37 500 €, soit 25 €/m².

→ Le 27/12/2017, parcelles AO n° 106, 108,109, 76,79 pour 4 ha 92 a 48 ca (40 Bd de Buffon à changé) et AP 607 pour 1 a 71 ca (ZI des Touches à Laval), grande emprise comprenant terrain à bâtir d'activité, bâtiment comprenant vestiaires et garage, plusieurs cabanons (surface nc) + piste de mini circuit automobile, prix de vente 580 000 € soit 12 €/m² de l'emprise de terrain.

→ Pour information le 18/12/2020, 48 Rue Achille Bienvenue, parcelle de terrain de 1 ha 74 a 28 ca (AR n° 255, zonage Uem) comprenant une partie de 2 hangars en béton avec des travées à réhabiliter (surface nc), une partie constructible et une partie en zone SEVESO non constructible, 278 848 € soit valeur emprise 16 €/m².

Les valeurs globales correspondent aux valeurs du terrain d'activité plutôt en fourchette basse.

Recherche infructueuse pour des biens bâtis de type hangar/stockage ouvert, halles... On peut trouver des biens de type grand hangar ouvert ou stockage couvert en zone rurale pour stockage de foin par exemple. Les dépendances agricoles de ce type sont généralement valorisées par la SAFER de 20 à 100 €/m² selon spécificité.

Sur le secteur, ventes de bien bâtis concernant principalement des bâtiments d'activité aménagés notamment avec des parties tertiaires, bureaux ...non comparables.

Biens bâtis : valeur vénale – Divers bâtiments d'activité, hangar, entrepôts, sites spécifiques ...								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface bâtiment (cadastre ou acte)	Prix en € HT	Prix/m ² en € bâti	Observations
1	24/05/22	CHANGE La Fonderie	YR 158,162,165	27 a 79 ca	1 125	195 000	173	Local de stockage comprenant box, atelier, sanitaires avec, portes sectionnelles et quai + bungalow extérieur amovible/box
2	30/03/22	LAVAL 54 rue du Dépôt	AN 242, 243, 317, 318	11 a 91 ca	865	280 000	324	2 bâtiments type entrepôt/hangar (anciens ateliers de réparation) et abri extérieur, pour construction collectif d'habitation
3	31/03/21	LAVAL 50 chemin du Préfet	BO 43	3 ha 60 a 66 ca	4 950	700 000	141	Cente technique de 4 bâtiments + aire de stockage extérieure en enrobé de 2500 m ² + parking

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

Foncier économique Laval Agglomération :

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 :

- 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 €

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

Emprise de 10 000 à 15 000 m² à distraire d'une très grande parcelle située en zone d'activité, atypique de par la présence d'une partie de l'ancien foirail (partie couverte mais ouverte sur les côtés). Terrain nu autour de cette partie couverte.

Grande emprise à aménager en secteur constructible (activité), sur une zone dynamique.

La présence de la partie couverte peut constituer à la fois une moins-value ou une plus value selon projet et acquéreur potentiel (coût de démolition remise en état pour utilisation du terrain nu et reconstruction, ou à l'opposé conservation et utilisation de la structure existante avec possibilité de fermer les ouvertures, aménagement, cloisonnement selon activité...).

Au cas présent, le bâti serait conservé.

Compte tenu des éléments constatés ci-dessus, et de la spécificité du bien à céder :

→ Valorisation de l'emprise globale sur une base d'environ 25 €/m² à 30 €/m² soit pour une emprise à céder de 10 000 à 15 000 m², une fourchette de 250 000 à 450 000 €.

→ Valorisation de la partie couverte en valeur de base à 20 €/m² (correspondant à une valeur de bâti 1/5 à 1/10 entrepôt hangar peu aménagés, hangar stockage ouvert en zone rurale...) soit pour environ 6 780 m², une valeur de 135 000 €.

→ Valorisation du terrain nu autour, à céder de 3 220 m² à 8 220 m² (à préciser), pas d'accès direct sur voie, 20 €/m² soit fourchette de 64 400 € à 164 400 €.

Sous réserve de l'emprise précise, la valorisation globale pourrait être d'environ 300 000 €, avec marge d'appréciation de 20 %.

En l'absence de précision concernant les emprises exactes, valorisation de l'emprise sur une base de 25 €/m² en valeur moyenne de terrain avec marge d'appréciation de 20 %.

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 est arbitrée à environ 25 €/m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Compte tenu de la spécificité du bien, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %, portant la valeur minimale de cession à 20 €/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

