

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 11/07/2023

**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](mailto: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](mailto:pascale.guedez@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 02 41 22 03 65

à

**Commune de LAVAL**

**Réf DS : 12880419  
Réf OSE : 2023-53130-45894**

**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 de terrain nu – bande de terrain.**

Adresse du bien :

**Rue Prosper Mérimée à LAVAL**

Valeur :

**1 000 € (environ 5 €/m<sup>2</sup>)**

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

## 1 - CONSULTANT

Commune de LAVAL - Affaire suivie par : Isabelle VANNIER

## 2 - DATES

de consultation :	09/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/06/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

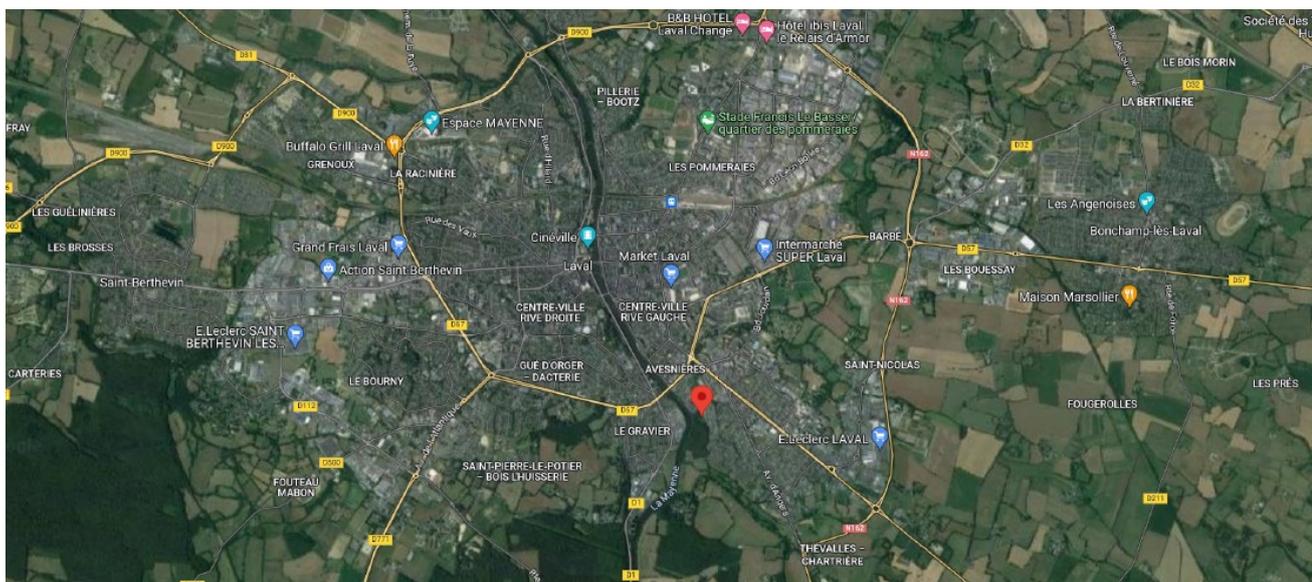
Cession d'une emprise non constructible en l'état à un riverain.

Prix envisagé: 1 000 € (*environ 5,35 €/m<sup>2</sup>*).

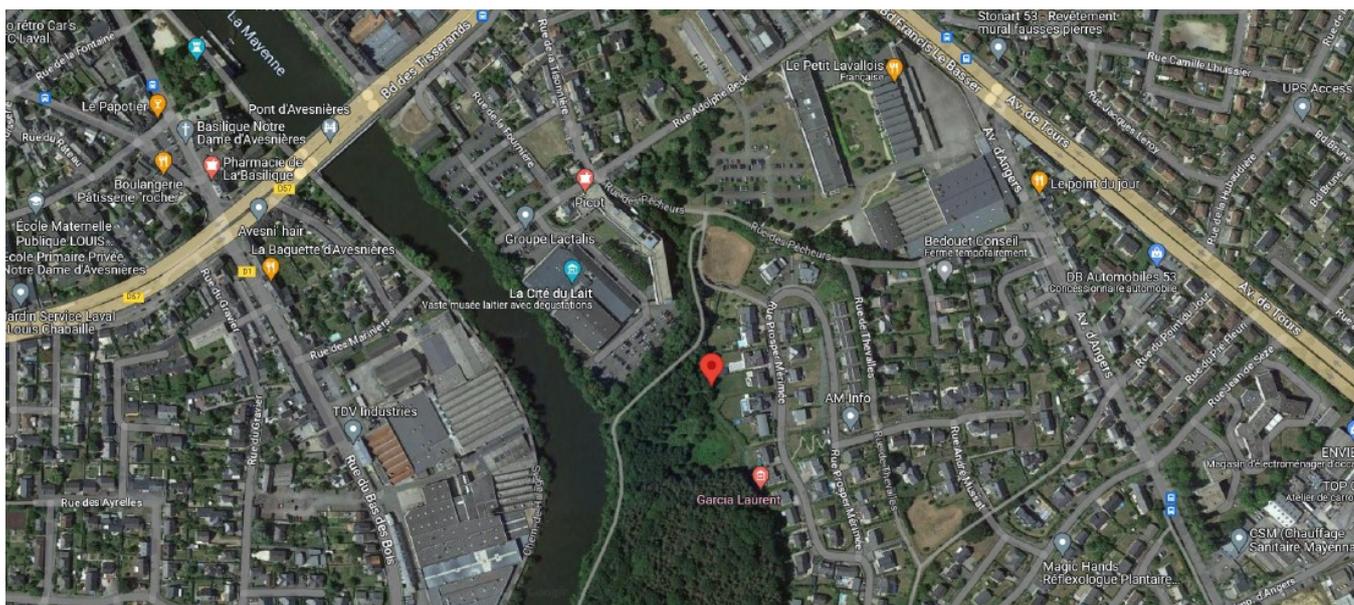
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



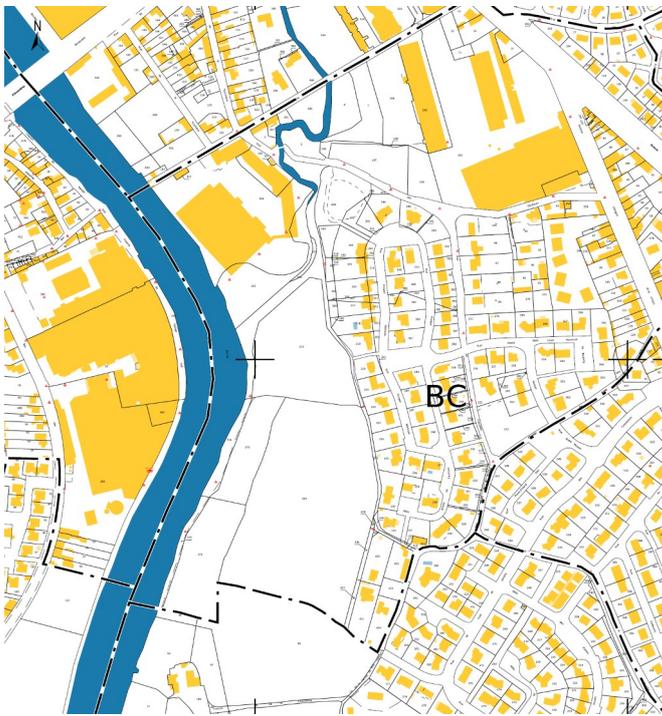
### 4.2. Situation- environnement - accessibilité - voirie et réseau



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise à céder	Nature réelle
LAVAL	BC 399,400	Rue Prosper Mérimée	1 a 87 ca	Parcelles non bâties .



#### 4.4. Descriptif

Emprise non bâtie en nature de terrain d'agrément. Bande de terrain située en bordure du lotissement « Le Domaine des Coutils 3 » rue Prosper MÉRIMÉE à Laval. Ruisseau St Nicolas. Ce terrain de par sa configuration et sa situation en zone inondable est non constructible en l'état.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune

5.2. Conditions d'occupation : Bien libre

## 6 - URBANISME

Zonage UB au PLUi. Terrain situé dans le périmètre du PPRI .

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

## 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 transactions récentes sur le secteur proche portant sur des biens strictement comparables.

Biens non bâtis : valeur vénale – TERRAINS non bâtis								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Emprise terrain	Urbanisme	Prix en €	Prix/m <sup>2</sup> en €	Observations
1	20/07/22	LAVAL 44 rue Rivault de Fleurance	BS 389, 392, 395	7 a 02 ca		90 000	128	Terrain à bâtir non viabilisé
2	04/02/22	LAVAL Rue Bonaparte	BH 148,149,151	4 a 02 ca	UR	2 000	5	Emprises inconstructibles de par leur configuration Cession par voie d'échange
3	20/02/21	LAVAL Rue Rivault de Fleurance	BS 390	52 ca		1 000	19	Bande de terrain Cession par voie d'échange
4	14/09/20	LAVAL Rue du Bas des Bois	DX 23	5 a 68 ca		10 000	17,6	Parcelle en nature de jardin en lotissement

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier d'informations utiles au présent dossier.

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

Bande de terrain de petite emprise, inconstructible de par sa configuration et sa situation. Cession au riverain.

Eu égard aux éléments constatés ci-dessus, on retiendra une valeur basse d'environ 5 €/m<sup>2</sup>.

La valeur globale de 1 000 € 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 globale du bien est arbitrée à **1 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 0 %.

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

Pascal GUEDEZ

*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.*