

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/01/2024

**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 : 15627956
Réf OSE : 2024-53130-00447

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 avec talus, haie

Adresse du bien :

Angle rue Henri Gallard – rue Albert Thiry à LAVAL

Valeur :

30 €/m²

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

1 - CONSULTANT

Commune de LAVAL - Affaire suivie par : Isabelle VANNIER

2 - DATES

de consultation :	04/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/01/2024

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

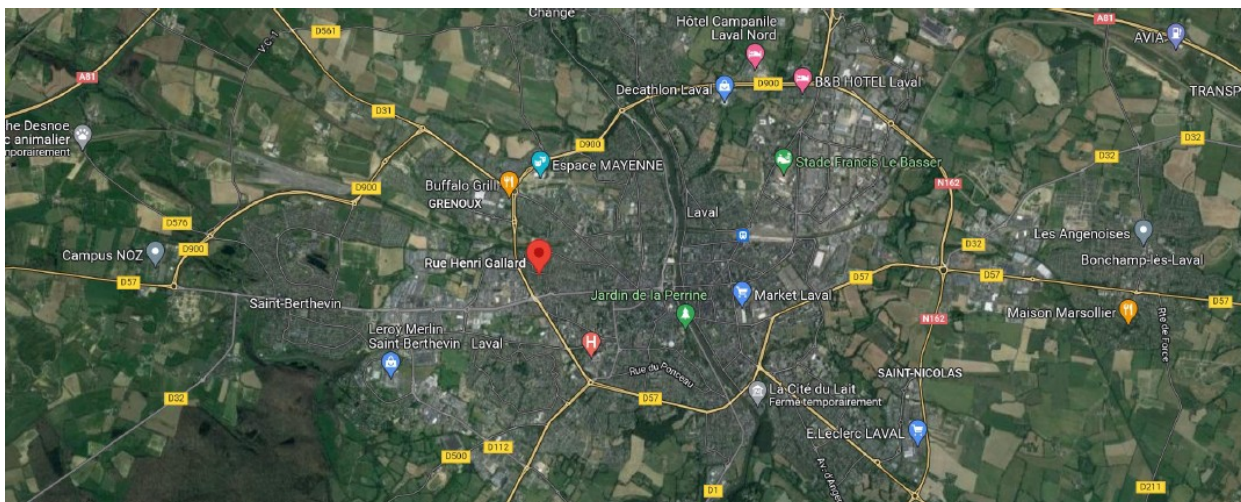
Cession d'une emprise du domaine public à un riverain.

Prix négocié: 30 €/m² tenant compte notamment de la présence d'un talus.

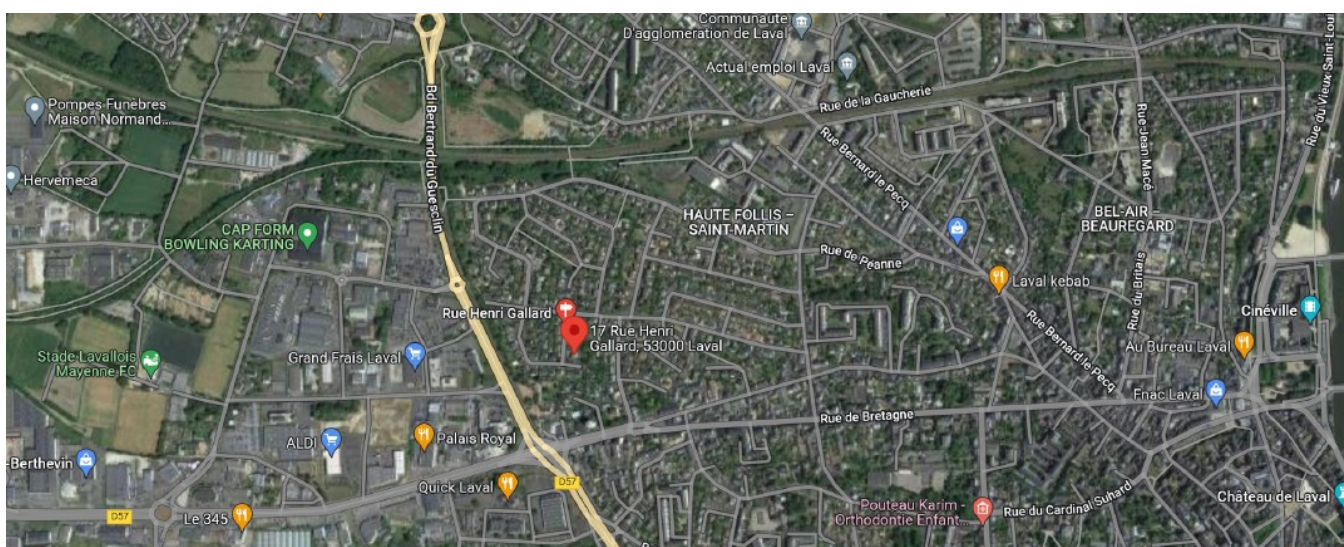
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



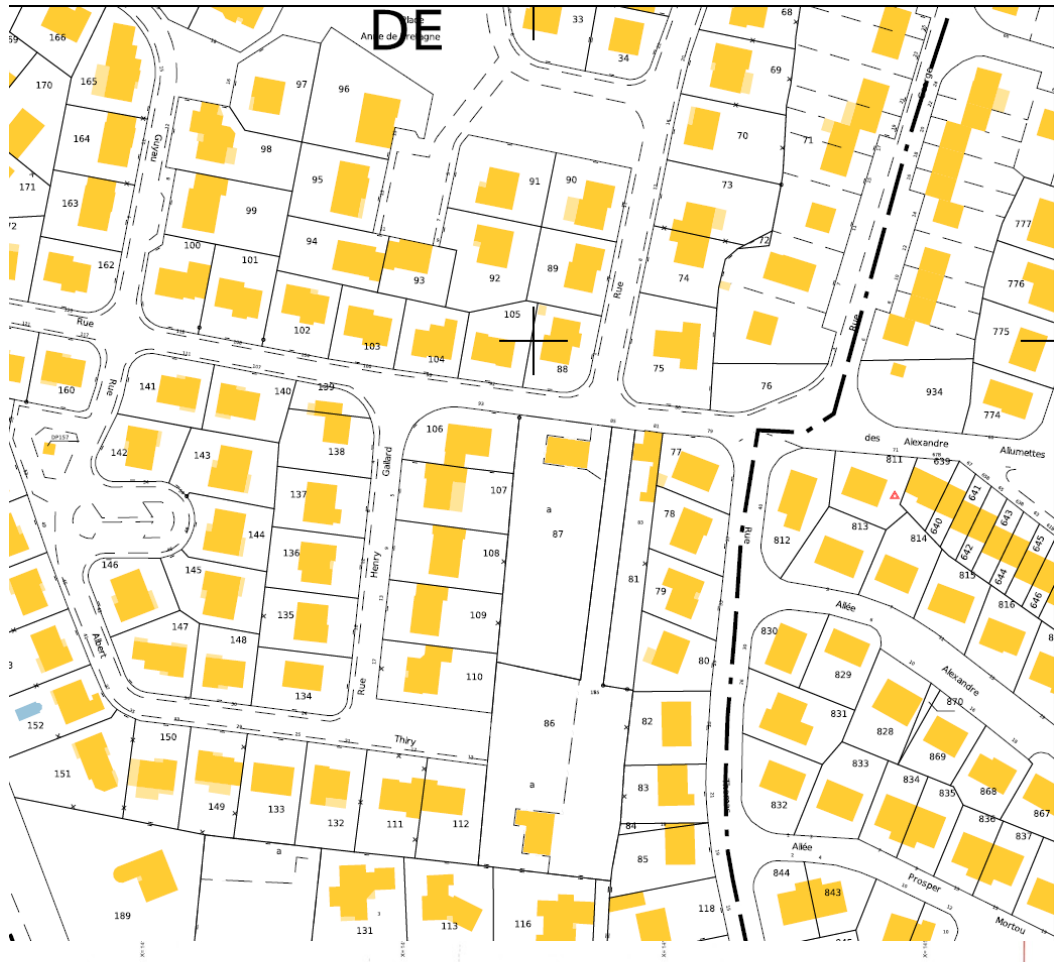
4.2. Situation- environnement - accessibilité - voirie et réseau



4.3. Références cadastrales

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

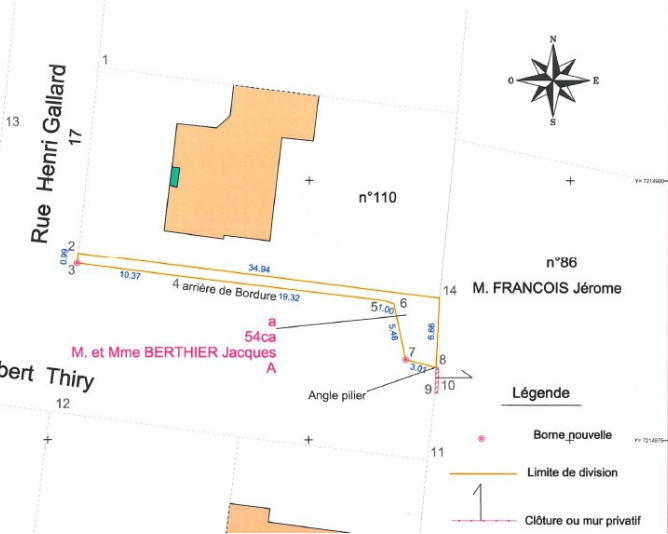
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie à céder	Nature réelle
LAVAL	Section DE- DP non cadastré	Rue Henri Gallard Rue Albert Thiry	54 ca	Parcelle non bâtie .



Département de la Mayenne
VILLE DE LAVAL
 Ancien numéro Section DE n°DP
 Nouveaux numéros Section DE n°
 " Rue Henri Gallard-Rue Albert Thiry "

PLAN DE DIVISION

MAT	X	Y
1	1417524 726	72148118 864
2	1417522 807	72148092 866
3	1417522 757	72148091 866
4	1417523 049	72148096 810
5	1417522 237	72148050 200
6	1417528 171	72148088 942
7	1417584 300	72148892 718
8	1417587 224	72148891 989
9	1417587 523	7214879 527
10	1417587 382	7214879 524
11	1417586 406	7214873 527
12	1417586 410	7214877 543
13	1417545 537	7214804 806
14	1417587 538	7214889 818



4.4. Descriptif

Emprise non bâtie. Bande de terrain issue du domaine public non affectée à la circulation routière, en nature d'espace vert-talus – haie végétalisée le long d'une propriété.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune

5.2. Conditions d'occupation : Bien libre

6 - URBANISME

Zonage UR au PLUi. Zone urbaine périphérique et mixte de la Ville de Laval, propice au renouvellement urbain.

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 non bâtis, PETITES EMPRISES								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Emprise terrain	Urbanisme	Prix en €	Prix/m ² en €	Observations
1	02/08/23	LAVAL Rle Jean Fauveau	CM 1313	6 ca	UA-1	350	58	Bande de terrain en nature de jardin bordée par un mur
2	28/06/23	LAVAL 48 rue Ste Catherine	CL 745	25 ca	UA-1	1 500	60	Bande de terrain soutenue par un mur
3	12/04/23	LAVAL Allée Corbineau	CH 525	24 ca	UA-1	1 200	50	Portion de terrain nu
4	27/02/23	LAVAL Rue de Clermont	CN 624	1 a 47 ca	UA-1	2 352	16	Terrain nu
5	03/01/23	LAVAL 15b rue Ste Catherine	CM 233	71 ca	UA-1	2 000	28	Terrain à usage de jardin

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

Petite emprise de terrain dont l'acquisition par le riverain lui permet d'agrandir son emprise de terrain/jardin. Talus constituant une moins-value.

La valeur d'environ 30 €/m² peut être retenue (fourchette basse valeur petites emprises, jardin, fonds de jardin...)

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 **30 €/m²** .

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

Pascale GUEDEZ

