

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/05/2024

**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 : 17588027
Réf OSE : 2024-53130-32068

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 :

Parcelles de terre

Adresse du bien :

La petite Faluère à LAVAL

Valeur :

0,60 €/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 :	24/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/04/2024

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

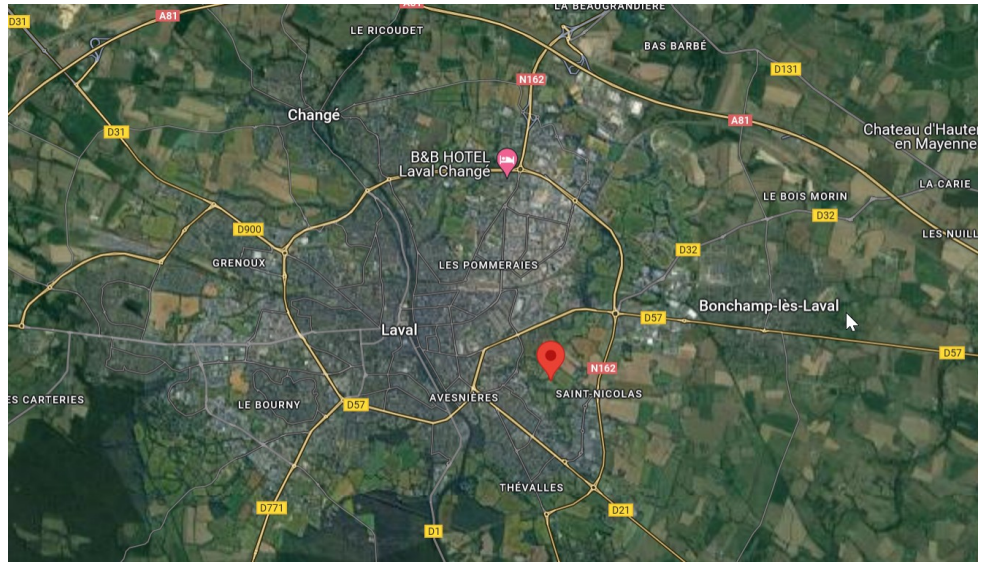
Cession de parcelles de terre situées en périphérie urbaine dans le cadre de la création d'une ferme urbaine par Laval Agglomération

Prix envisagé : environ 0,60 €/m².

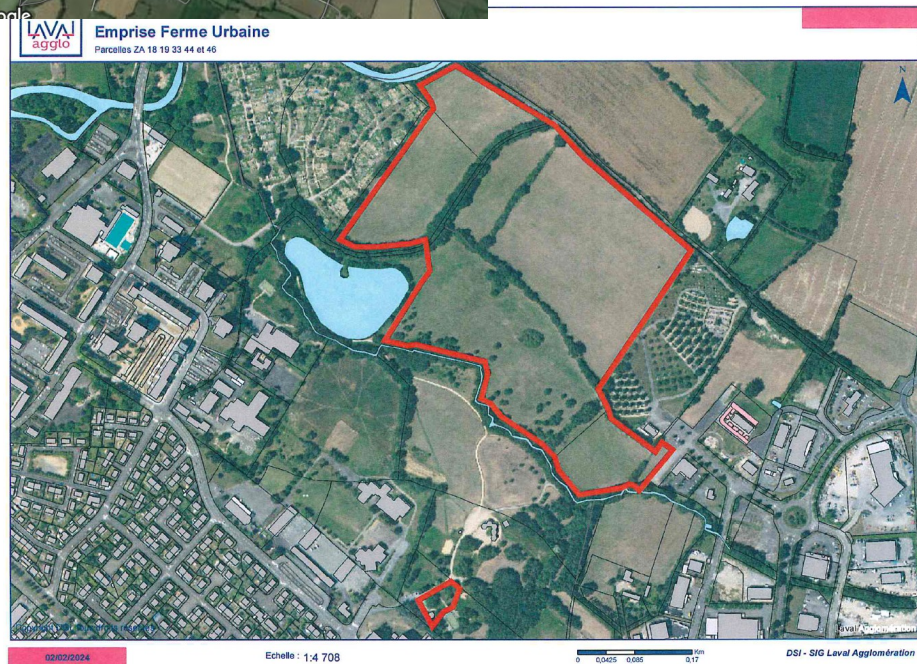
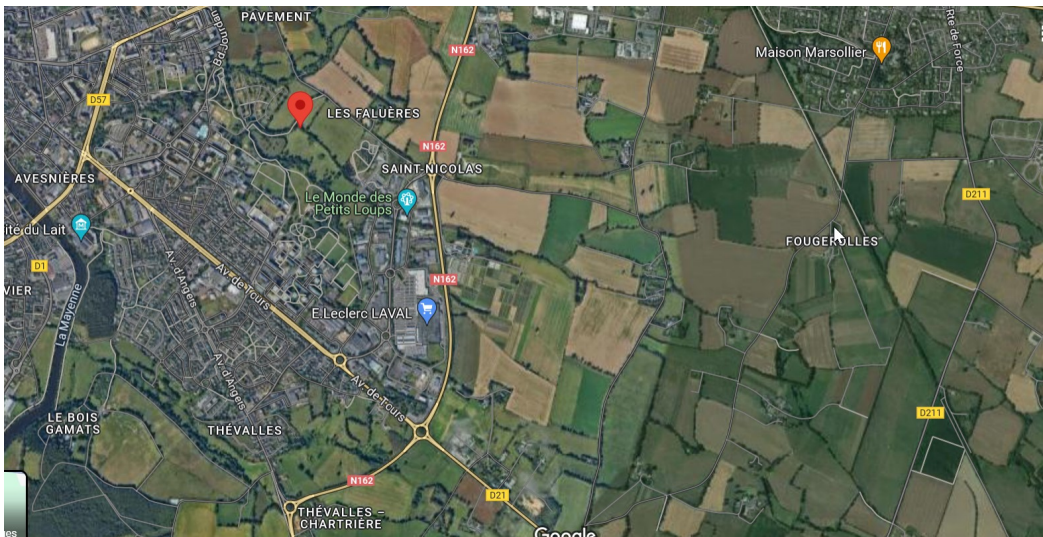
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

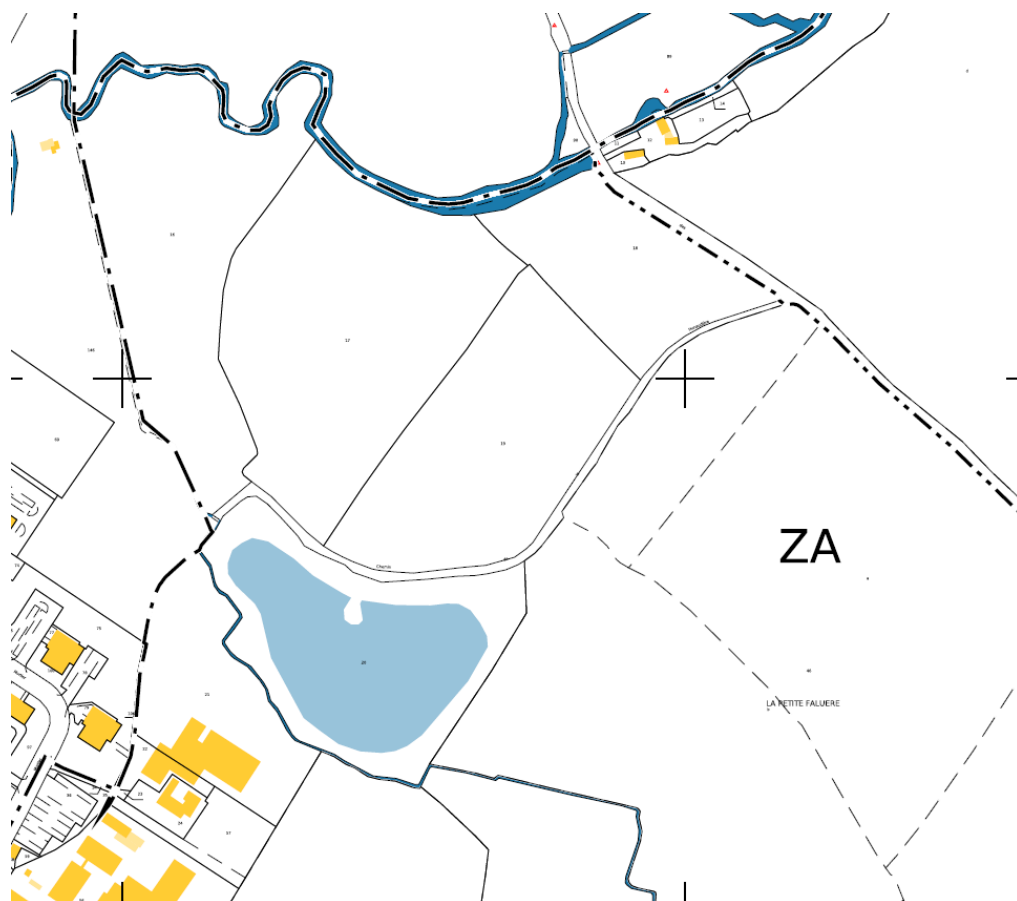


4.2. Situation- environnement - accessibilité - voirie et réseau



4.3. Références cadastrales

Parcelles cadastrées section ZA n° 118,19,33p, 44, 46p, pour un emprise totale d'environ 18 ha.



4.4. Descriptif

Terres agricoles situées majoritairement en zone naturelle.

Points d'eau à proximité (étang, ruisseau). Périphérie de Laval (proche ZA).

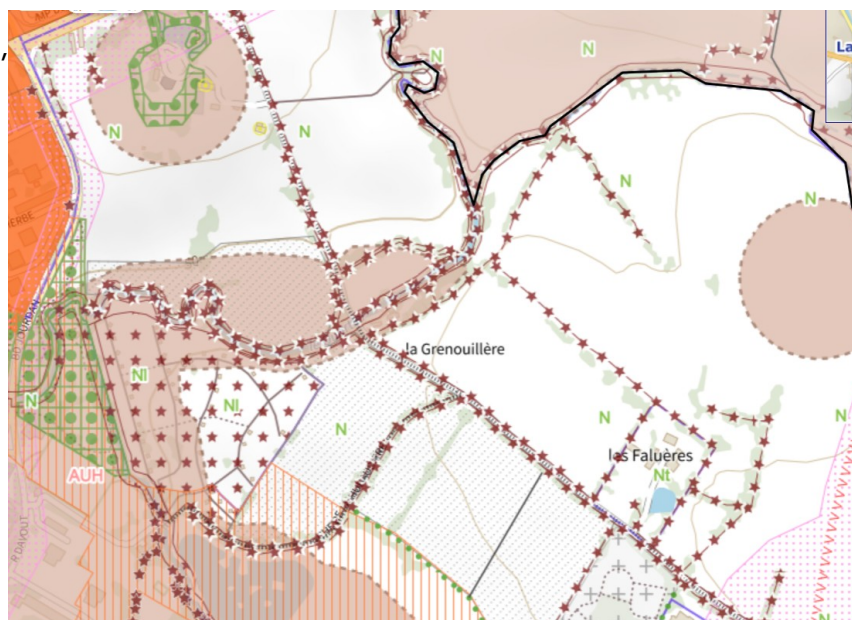
5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune

5.2. Conditions d'occupation : Bien libre

6 - URBANISME

Zonage N au PLUi pour la majeure partie, et pour petite partie en AUH.



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 , terres, prés, ...								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Emprise terrain	Urbanisme	Prix en € HT	Prix/m ² en €	Observations
1	21/03/23	LAVAL La Faluère BONCHAMP LES LAVAL Les Martinières	ZB 3 AL 260	9 ha 28 a 86 ca	A	116 107,50	1,25	Parcelle de terre et terrain agricole
2	16/03/23	LAVAL Le Grand Pré	DT 334 335,338	10 a 38 ca	N	1 008	0,97	Diverses parcelles de terre
3	24/01/23	ENTRAMMES Le Sorin, l'Etang	A 160, 1555,1559	99 a 66 ca	N	3 500	0,35	Parcelles de terre
4	23/01/23	LAVAL La Herpinière	BP 114	1 ha 62 a 40 ca	N	20 000	1,51	Terre et mare
5	17/01/23	LAVAL La Tangourdrie	BR 35	1 ha 45 a 60 ca	N	60 000	4,12	Terrain et étang
6	28/12/21	BONCHAMP LES LAVAL La Jambellière	ZO 5,7,8,28,29	44 ha 83 a 26 ca	A	263 280	0,59	Ensemble de parcelles de terre
7	01/07/21	BONCHAMP LES LAVAL La Sauvagerie	ZT 35	4ha 84 a 36 ca	A	72 654	1,5	Terrain nu (+ indemnités accessoires 27 346 €)
8	27/04/21	LAVAL La Cotellerie	BY 707,709	3 a 96 ca	A	250	0,63	Parcelles de terrain nu

Large fourchette

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

Parcelles de terre constituant une grande emprise, zone naturelle, transaction entre collectivités pour projet collectif . On retiendra la valeur de 0,60 €/m² se situant plutôt en fourchette basse.

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 0,60 €/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

