

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29 01 2025

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Pôle d'évaluation domaniale de Maine et Loire

1 rue Talot

BP 84112

49041 ANGERS CEDEX 01

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de Maine et Loire

à

mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : David KNOEPFLER

Courriel : david.knoepfler@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 11 52 62 21

Réf DS: 28759630

RéFOSE :

COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)

Nature du bien : Terrain à bâtir en zone d'activité (2500 m² d'emprise)

Adresse du bien : Impasse des Artisans 49160 Longué-Jumelles

Valeur : 33 750 €, avec une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme ORY

2 - DATES

de consultation :	15 01 26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	29 01 26

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

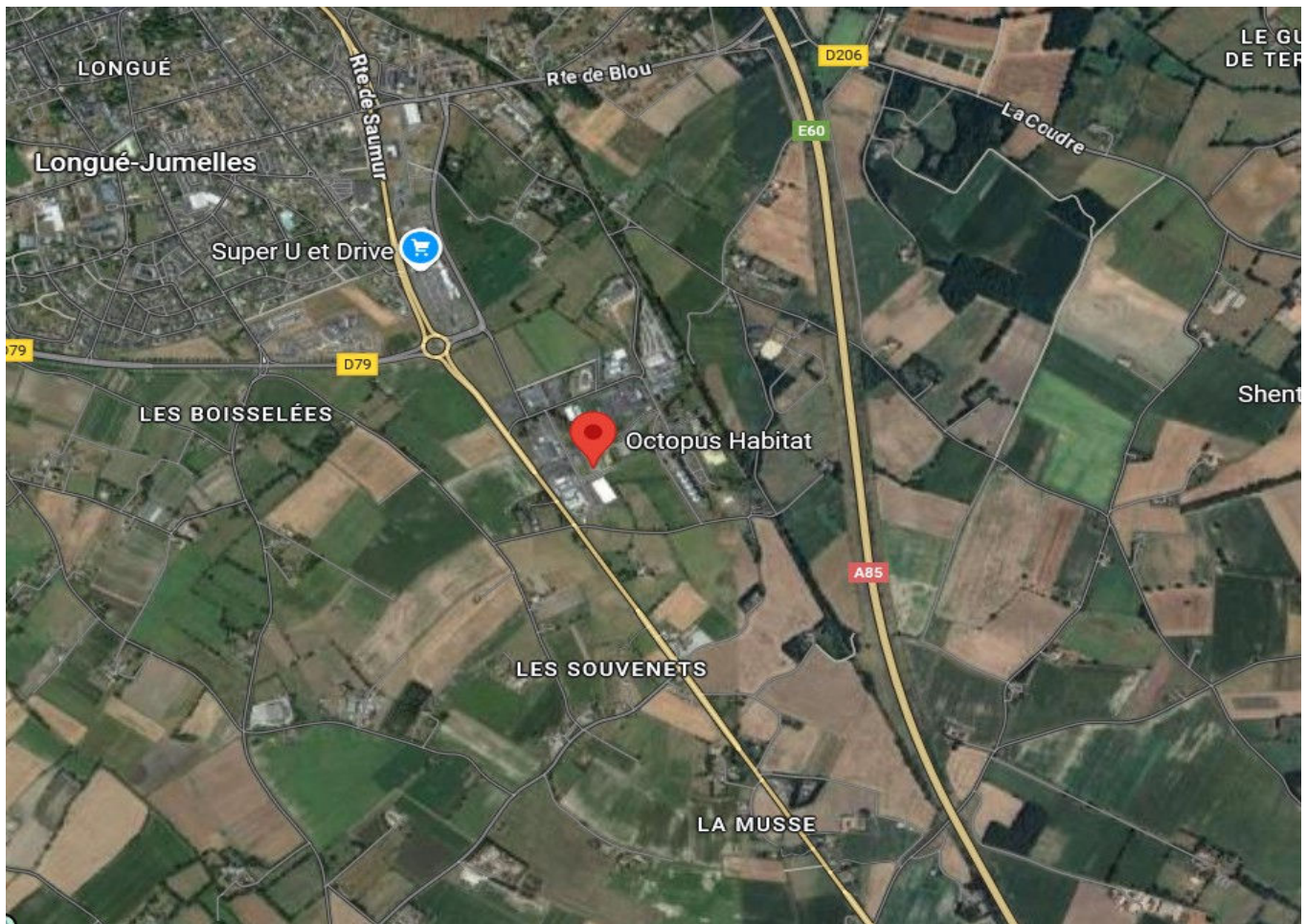
3.3. Projet et prix envisagé

vente d'une partie de terrain (2500 mètre carré) dans la zone industrielle de la Métairie pour l'implantation d'un artisan

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



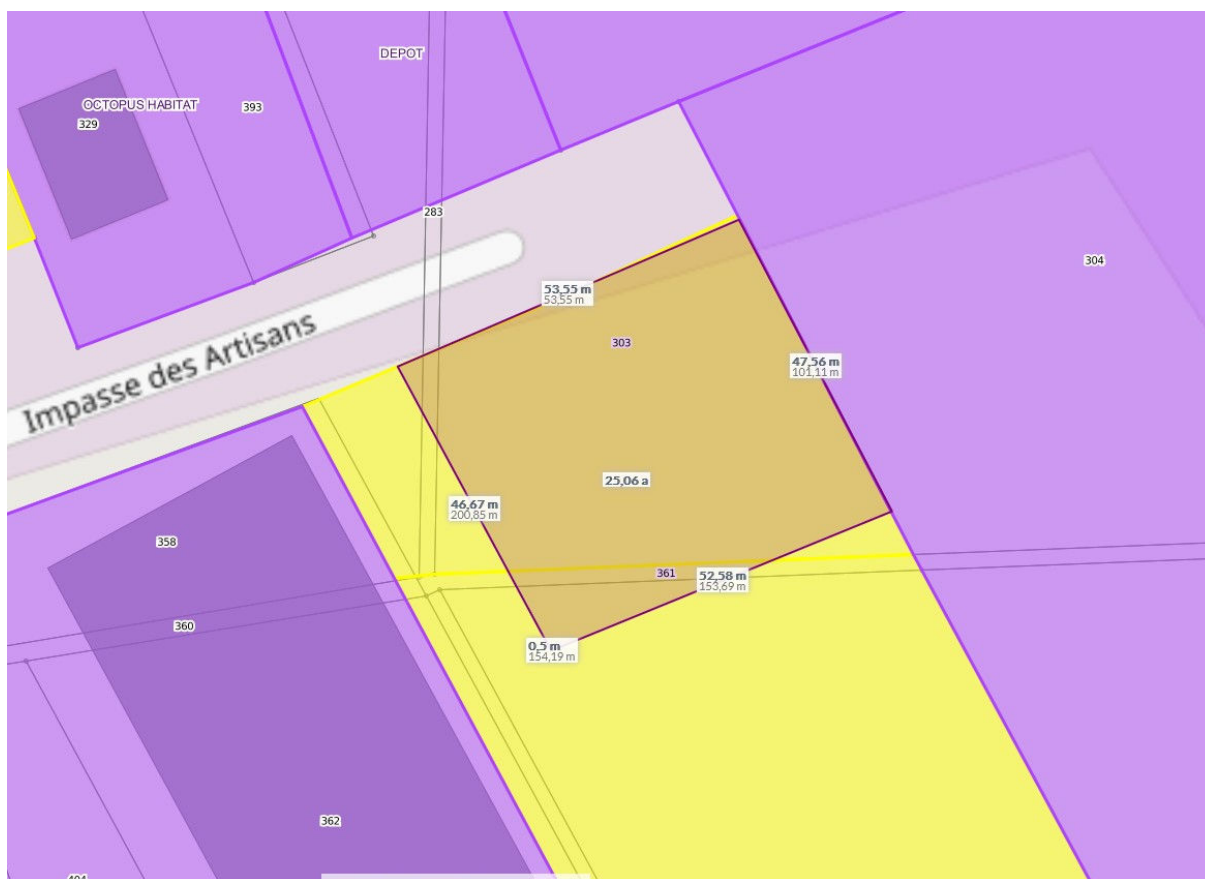
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

réseaux à proximité

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LONGUE-JUMELLES	ZN 303p	Impasse des Artisans	Emprise de 2500 m2	Terrain à bâtir d'activité



4.4.Descriptif

Terrain à bâtir en zone d'activité

4.5. Surfaces du bâti

-

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

commune de Longué-Jumelles

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLUi CASVL

zonage UY



6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

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

valeur vénale –									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbani- sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	29 09 25	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) (49160), 7 Rue de la Scierie	AR 482	3080		UYc	58520	19	Une parcelle de terrain à bâtir en zone d'activité

2	28 02 25	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) (49160), La Métairie.	ZN 167	291		UY	4365	15	sur laquelle est édifée une partie d'un petit bâtiment (dont lequel existe une pompe à fuel).
3	28 08 23	LONGUE JUMELLES (49160), zone industrielle La Métairie	ZN 399 401	6555		UY	65 550	10	Une parcelle de terrain à bâtir en zone d'activité
4	31 12 2024	LONGUE-JUMELLES (49160), Plaisance - ZAC "Anjou Actiparc de Jumelles"	XB 270	10826		UYa	99 057,90	9,15	Un terrain formant l'îlot 4 de la ZAC
							moyenne	13,3	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

-

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

Au regard de l'étude de marché, la valeur pourra être arbitrée à 13,5 euros du m² avec une marge de 20 %.

$$2500 \text{ m}^2 * 13,5 \text{ euros du m}^2 = 33\,750 \text{ euros avec marge de } 20 \%$$

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 du bien est arbitrée à **33 750 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 27 000 euros.

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'inspecteur des Finances publiques

David KNOEPFLER

