



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE MAINE ET LOIRE

Direction départementale  
des Finances publiques de Maine et Loire  
Pôle Ressources, Contrôle Fiscal et Domaine  
Division Domaine  
Pôle d'Évaluation Domaniale  
1 rue Talot  
BP 84112  
49041 ANGERS Cedex 01  
Téléphone : 02 41 22 03 60  
Mél. : ddfip49.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

CC 'MAINE SAOSNOIS'  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Gwladys DIEUMEGARD  
téléphone : 02 41 22 51 81/ 06 10 86 41 45  
courriel : gwladys.dieumegard@dgfip.finances.gouv.fr  
N° dossier DS 19858182  
N° dossier OSE 2024-72104-66226

Angers, le 16/09/2024

### LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis N° DS8911259/  
N° OSE2022-72104-42978 rendu le 02/06/2022

Par une saisine du 10/09/24 , vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale de d'un bâtiment économique composé de 2 modules de 300 m<sup>2</sup> chacun situé sur la parcelle ZE43 sur la commune de Courgains , en vue de leur cession.

En effet, vous indiquez que le précédent avis du 02/06/2022 estimant à 120 000 € pour chaque module est désormais révolu.

Par ailleurs, vous précisez qu'aucune modification n'est intervenue depuis la précédente évaluation effectuée . Pas d'évolution du marché immobilier pour ce type de bien dans cette zone géographique, très peu de bâtiment d'activité. Une précédente évaluation avait été faite en 2021 avec la même valeur à 120 000 € pour chaque module.

Aujourd'hui, le locataire de l'un de ces modules est intéressé par l'acquisition de la totalité du bâtiment pour 240 000 €.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale des deux bâtiments évaluée à 240 000 € hors droits et charges est reconduite .

Le présent avis est valable 12 mois.

Je vous prie d'agréer, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques et par délégation,

Gwladys DIEUMEGARD  
Inspecteur des Finances Publiques



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE MAINE ET LOIRE 1 RUE TALOT BP 84 112 49 041 ANGERS CEDEX 01</p> <p>Pôle d'évaluation domaniale Téléphone : 02 41 22 03 60 Mél. : <a href="mailto:ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr">ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr</a></p> <p><b>POUR NOUS JOINDRE :</b></p> <p>Affaire suivie par : Dominique JOUAN Téléphone : 02 41 22 51 81/ 06 10 86 41 45 courriel : <a href="mailto:dominique.jouan@dgfip.finances.gouv.fr">dominique.jouan@dgfip.finances.gouv.fr</a></p> <p>N° dossier DS8911259 N° dossier OSE2022-72104-42978</p>	<p>le 02/06/2022</p> <p>Le Directeur Départemental des Finances publiques du Maine et Loire</p> <p>à</p> <p>CC 'MAINE SAOSNOIS' Communauté de communes</p>
---	--

#### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : bâtiment d'activités

Adresse du bien : ZA de la Colinière 72260 Courgains

Département : 72

Valeur vénale : La valeur vénale d'un module est estimée à 120 000 €, avec une marge d'appréciation de 10 %. En cas de vente en bloc des deux modules, un abattement de 10 % sera possible.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 1 – Service consultant

Affaire suivie par : Mme Pascale CHERET

## 2 – Date

de consultation : 30/05/2022

de réception : 30/05/2022

de visite :

de dossier en état : 30/05/2022

## 3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – Description du projet envisagé

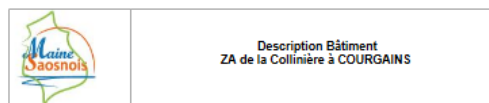
Cession.

## 4 – Description du bien

Parcelle cadastrée ZE n° 43 (partie) d'une contenance totale avant division de 3ha 05a 50ca.

La communauté de communes est propriétaire d'un bâtiment à vocation économique composé de 2 modules identiques sur la ZA de la Colinière à Courgains. Un module est en location et l'autre est actuellement vacant. Le locataire de l'un de ces modules est intéressé par l'acquisition de son local, voir par la totalité du bâtiment et pas seulement du module qu'il occupe actuellement.

Bâtiment d'une superficie totale de 600 m<sup>2</sup>, composé de 2 modules de 300 m<sup>2</sup> chacun. L'estimation porte sur les deux modules composés chacun d'un atelier de 250 m<sup>2</sup> et d'une partie bureaux de 50 m<sup>2</sup>. Il s'agit du seul bâtiment installé sur la zone d'activités, les autres parcelles sont libres. Il a été construit en 2016/2017.



Construction réalisée en 2017.

Il s'agit d'un bâtiment de 600 m<sup>2</sup> composé de 2 modules identiques (atelier de 250 m<sup>2</sup> + bureaux de 50 m<sup>2</sup>).

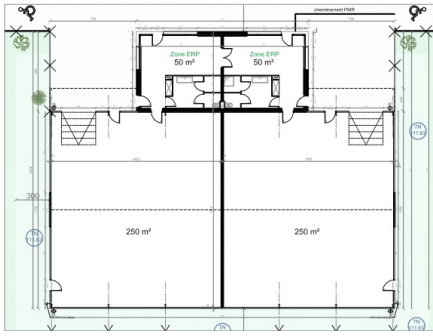
### ATELIER (250 m<sup>2</sup>) / Construction traditionnelle :

- Charpente Métallique : hauteur de l'atelier de 5,85 mètres à 6,70 mètres
- Couverture métallique en panneau sandwich épaisseur 100 mm
- Bardage double peau vertical, épaisseur 100 mm (pour l'atelier)
- Dalle de l'atelier béton fibré
- Une porte sectionnelle électrique et de services isolantes
- Chauffage : aérotherme électrique

### BUREAUX (50 m<sup>2</sup>) :

- Construction en parpaings
- Toiture terrasse
- Bardage stratifié sur mur extérieur
- Finition intérieure classique – placo-plâtre, dalle de faux plafonds et carrelage
- Chauffage électrique
- Un espace bureau et un espace sanitaires

Parking extérieur en enrobé et espace clôturé avec portail électrique commun aux 2 modules.



Plans



Partie atelier



Partie bureaux ERP

Bon état d'entretien, bâtiment récent.

## 5 - Situation juridique

Propriétaire : Le consultant

Occupation : Libre

## 6 – Urbanisme – réseaux

Zone : Commune couverte par le RNU. Zone réservée aux activités.

Réseaux : Néant.

## 7 – Détermination de la méthode

Par comparaison (contrôle par la capitalisation des loyer, et par le prix de revient amorti).

## 8 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale d'un module est estimée à 120 000 €, soit 240 000 € pour les deux, avec une marge d'appréciation de 10 %. En cas de vente en bloc des deux modules, un abattement supplémentaire de 10 % sera possible.

## 9 - Observations particulières

*Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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. La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis. Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer. La durée de validité de cet avis est de 12 mois.*

Pour le Directeur départemental des Finances publiques

et par délégation,

Dominique JOUAN

Inspecteur des Finances Publiques