Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-200083392-20260126-S01-BC-20-2026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/02/2026
04/02/2026

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Pôle d'évaluation domaniale

1 rue Talot – BP 84 112
49 041 ANGERS CEDEX 01

téléphone : 02 41 22 03 60
mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle L'Hermitte

Courriel : isabelle.lhermitte@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 41 22 51 82 Portable : 06.19.61.87.01
Réf DS:28281530
Réf OSE : 2025-53094-92429

Le 31/12/2025

Le Directeur Départemental des Finances publiques de Maine et Loire

à

Monsieur le Président de Laval Agglomération

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
Adresse du bien :	ZA du Riblay - Entrammes
Valeur :	13 € HT/m², assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Isabelle Gérard, chargée de gestion administrative et financière

2 - DATES

de consultation :	16/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/12/2025

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'un terrain d'une surface d'environ 5460 m² sur la zone d'activités du Riblay à Entrammes (53260). La parcelle vendue est destinée à la construction d'un hangar de 3100 m² au profit de la société SIROCCO.

Prix négocié : 16 € HT/m²

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Entrammes, commune rurale peuplée de 2278 habitants, faisant partie de l'aire d'attraction de Laval, se situe à 10 km au sud de Laval.





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

En zone artisanale, à mi-chemin entre la commune d'Entrammes et Laval, en bordure de la D 962

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	zonage	Superficie	Emprise
ENTRAMMES	AK 57	231 rue des Trois Connières	Uem	3186 m²	3186 m²
ENTRAMMES	AK 56	La Perrière	Uem	21397 m²	2274 m² environ

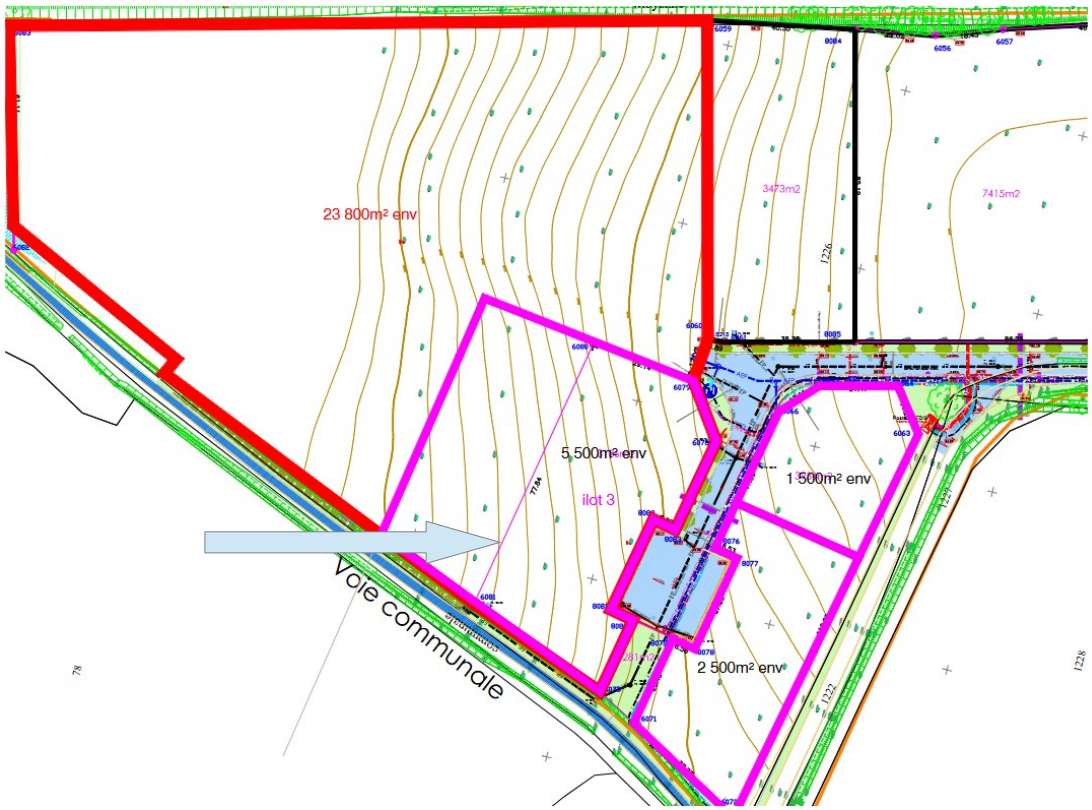
Emprise totale : 5460 m² environ



4.4. Descriptif

Terrain nu à aménager revêtant les caractéristiques d'un **terrain à bâtir** (en zone constructible, proche des réseaux et accès à la voirie)

Plan fourni par le consultant :



4.5. Surfaces du bâti : /

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Consultant

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) LAVAL AGGLOMERATION partie A

Lotissement - Nom : RIBLAY3 - type : ACTIVITE - date : 2017-04-28 - observ : Néant - Lots : 0 - Logements : 0

Zone classée **UEm, Zone d'activités mixte**

6.2.Date de référence et règles applicables /

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

La valeur vénale est déterminée par la 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

Etudes réalisées à partir des applications « Estimer un bien » et « Patrimoine » sur une période de 3 ans, dans un rayon de 10 km (pas de termes comparables dans un rayon de 5 km)

Biens non bâtis : valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU	Zonage	Prix €	Prix/m²	Observations
1	29/01/24	Argentré – 10 rue de la Carie	ZB 197	3001	UEm	44800	14,93	TAB ZA de la Carie
2	28/12/22	Bonchamps les Laval – Le Grand boissay	AM 179	5488	UEm	72484	13,20	TAB ZI Sud 3 Vendeur Laval Agglo
3	16/05/24	Montigné le Brillant	AD 371	2342	UEm	35130	15	ZA du Haut Chêne
4	03/01/23	St Berthevin – 19 rue André Citroën	AH 1061	1949	UEm	22139	11,35	ZA Le Millenium Vendeur Laval Agglo
5	23/02/23	Changé – La Fonterie	AD 191 et YD 224	2571	UEm	31552	12,27	ZA La Fonterie Vendeur Laval Agglo
						Moyenne	13	
						Médiane	**13**	

Pour information, acte de 2020 :

	04/12/20	**Entrammes – La Perrière**	AK 53 et 54	10888		UEm	88504	8,12	ZA du Riblay 3 Vente par Laval Agglo

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

- La consultation de l'application Homiwoo n'a pas apporté de termes de comparaison supplémentaires plus récents.

- Pas d'annonces de vente trouvées sur Internet de terrain à bâtir situé à Laval en ZA

- Dispositions financières relatives à la commercialisation du foncier économique, décision Laval Agglo du 16/11/2022, applicable à partir du 01/01/2023 :

Article 2
Le prix d'une parcelle est déterminé sur la base de trois critères, pris en compte au niveau de la zone d'activité.

- **La localisation** de la commune. Ce critère caractérise pour l'essentiel l'attractivité économique de la zone d'activité :
  - secteur 1 : Laval, Bonchamp, Changé, Saint-Berthevin, La Gravelle ;
  - secteur 2 : Argentré, L'Huisserie, Louverné ; Loiron-Ruillé ;
  - secteur 3 : autres communes.

Exceptions :
- la zone autoroutière et la zone de la Motte Babin situées sur Louverné sont classées en secteur 1 ;
- La zone du Riblay III à Entrammes est classée en secteur 2.

- **La vocation** principale de la zone et du projet :
  - artisanat et services,
  - mixte : Industrielle et artisanale,
  - commerce,
  - tertiaire, technologique,
  - enseignement supérieur, et établissement public et parapublic.

Les zones de secteur 1 sont soit mixte (industriel et artisanal), commerciale ou tertiaire, technologique, enseignement supérieur et établissement public et parapublic.
Les zones de secteur 2 et 3 sont considérées à vocation artisanat et services.

Article 3
Des critères spécifiques sont également pris en compte **au regard des caractéristiques de la parcelle**.

- **La situation particulière de la parcelle**
  - Effet vitrine lié à la proximité d'un axe routier important : majoration de 20 % du prix de base.
  - Surplomb d'une ligne électrique : 50 % du prix de base.
  - Topographie du terrain défavorable, absence de tout à l'égout (donc assainissement individuel à prévoir) et/ou servitude pénalisante : - 20 % du prix de base.

Article 4
Sur la base des critères évoqués aux articles précédents, les prix de base applicables sont les suivants :

Secteur	Destination	Nouveau tarif m²
Secteur 1	Mixte : Artisanale et industrielle	35 €
Secteur 1	Commerciale	60 €
Secteur 1	Tertiaire et technologique	50 €
Secteur 1	Enseignement supérieur et Établissement public et parapublic	35 €
Secteur 2	Artisanat et services	20 €
Secteur 3	Artisanat et services	15 €

Le terrain à évaluer se situe en secteur 3, soit un prix de base de 15 € HT/m²

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

Compte tenu de la nature de terrain à bâtir et de la localisation en ZA bien desservie par les infrastructures routières, la valeur vénale est arrêtée à 13 € HT / m², correspondant au prix médian des termes comparables cités ci-avant.

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 **13 € HT/m².**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 12 € (arrondie).

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



Isabelle L'Hermitte
Inspectrice des Finances publiques

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.