Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-200083392-20260209-S01-CC-05-2026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18/02/2026
Mise en ligne : 18/02/2026

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques de Maine-et-Loire.
Pôle Gestion fiscale et publique.
Département Gestion publique et Domaine
Division Domaine. Pôle d'Evaluation Domaniale.
1 rue TALOT
BP 84 112
49 041 ANGERS CEDEX 01
Courriel: ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascale GUEDEZ
Courriel : pascale.guedez@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 41 22 03 65

Le 16/01/2026

Le Directeur Départemental des Finances publiques de Maine et Loire

à

LAVAL AGGLOMERATION

Réf DS : 28132924

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 d'activité**
Adresse du bien :	**6 boulevard Léon Bollée, ZI des Touches à LAVAL.**
Valeur :	**Environ 35 €/m² HT, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %. Redevance annuelle arbitrée à environ 1 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %. (CF paragraphe « détermination de la valeur »)**

1 - CONSULTANT

LAVAL AGGLOMERATION - Affaire suivie par : Isabelle VANNIER.

2 - DATES

de consultation :	08/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	19/01/2026
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/12/2025

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 :	Bail à construction

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

Mise en place d'un bail à construction sur un terrain à bâtir, à vocation économique, d'une surface de 1 690 m² environ, sur une durée de 40 ans environ. L'emprise de terrain concernée correspond à une partie d'une parcelle dont la totalité est en cours d'acquisition par LAVAL AGGLOMERATION auprès de la SAS.

Prix négocié pour le terrain : **36,50 €/m² HT**.

Redevance envisagée : **1 400 €/an.**

Calendrier prévisionnel : Délibération prévue le 26 janvier 2026.

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

Précisions du consultant :

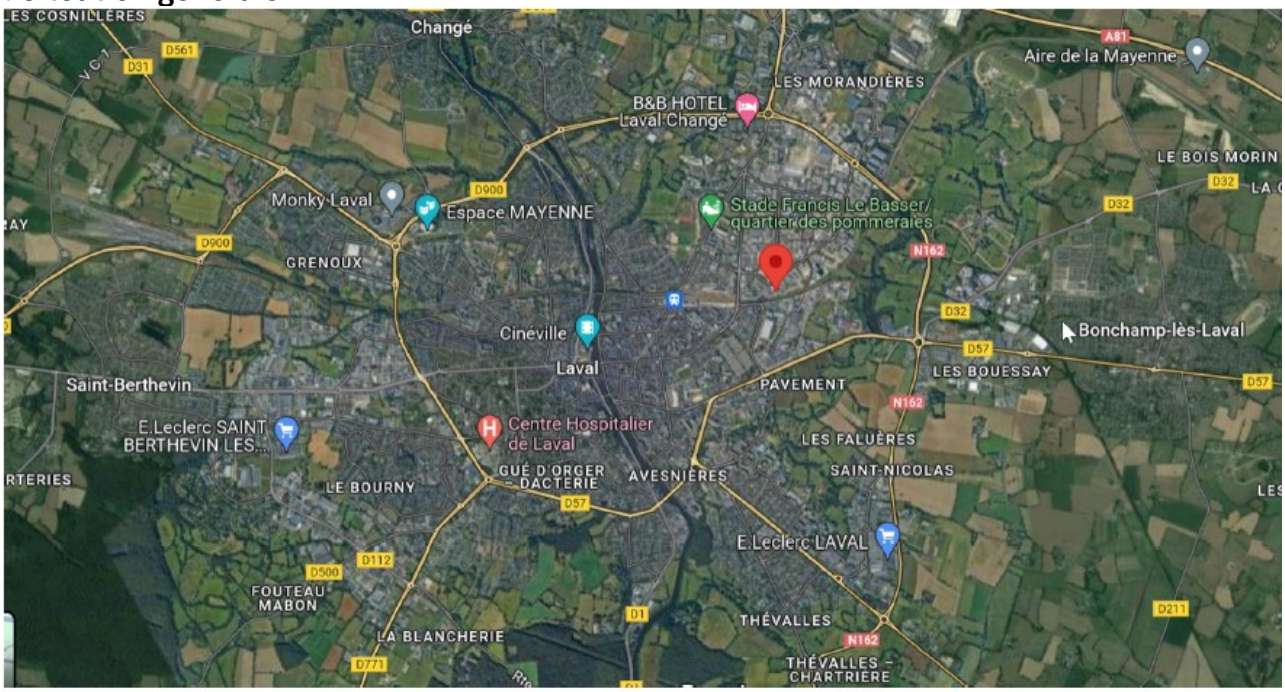
* Le futur preneur (IMMO LEVEL) a un projet de construction, à son entière charge, d'un bâtiment de 600 m² environ, qui sera dédié à des activités tertiaires relevant de l'économie sociale et solidaire, pour un montant global estimé à 1 181 492 €.

* Aménagement du foncier :

Laval Agglomération va porter les travaux d'aménagements VRD et paysagers sur l'ensemble du site (totalité de la parcelle acquise), pour un montant total de 700 000 € HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



4.2. Situation- environnement - accessibilité - voirie et réseau

ZI des Touches.

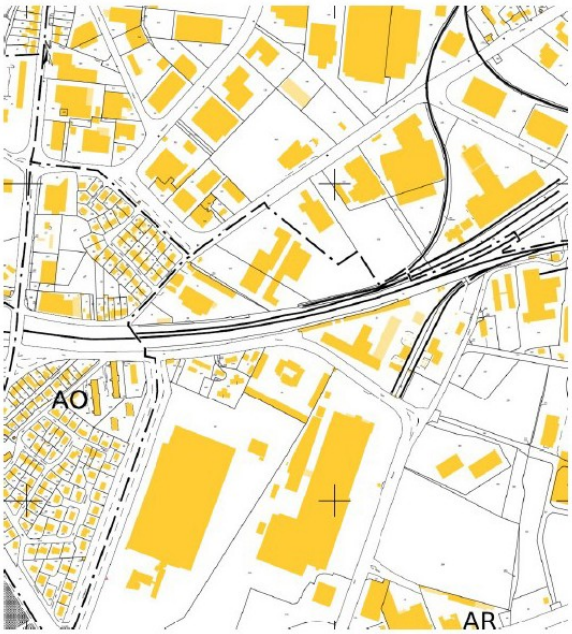


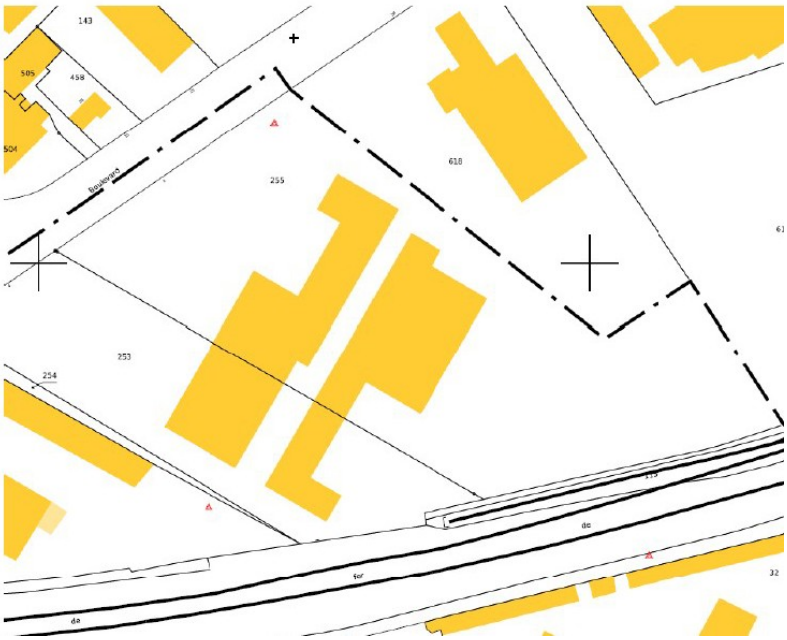


4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie
LAVAL	AR n° 255	6 boulevard Léon Bollée	1 ha 74 a 28 ca





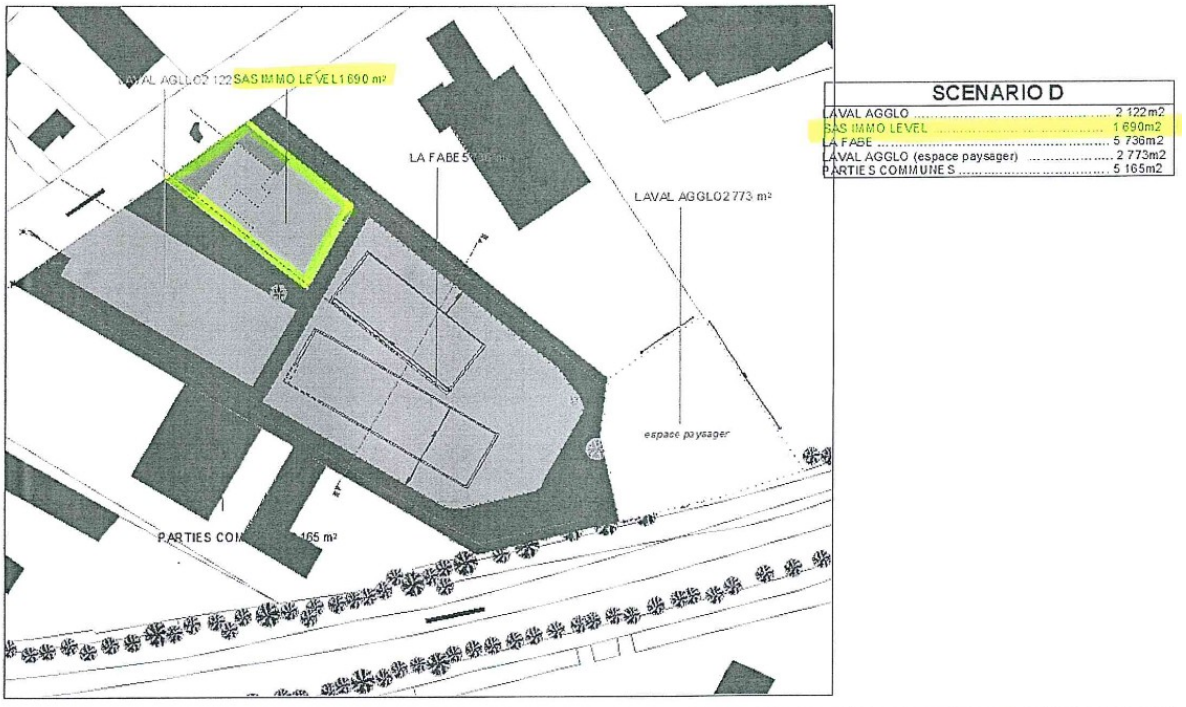


AR 255





Emprise bail à construction



4.4. Descriptif

Terrain à bâtir en zone d'activités.
Emprise concernée par le bail à construction d'environ 16 a 90 ca.

Rappel : partie de la partie de la parcelle AR 255 en cours d'acquisition par Laval Agglomération (Présence d'un grand bâtiment ancien à démolir → cession du terrain nu et libre, après démolition et dépollution du site par le vendeur + travaux d'aménagements VRD et paysagers portés par LAVAL AGGLOMERATION.. Proximite voie ferrée en fond de parcelle).

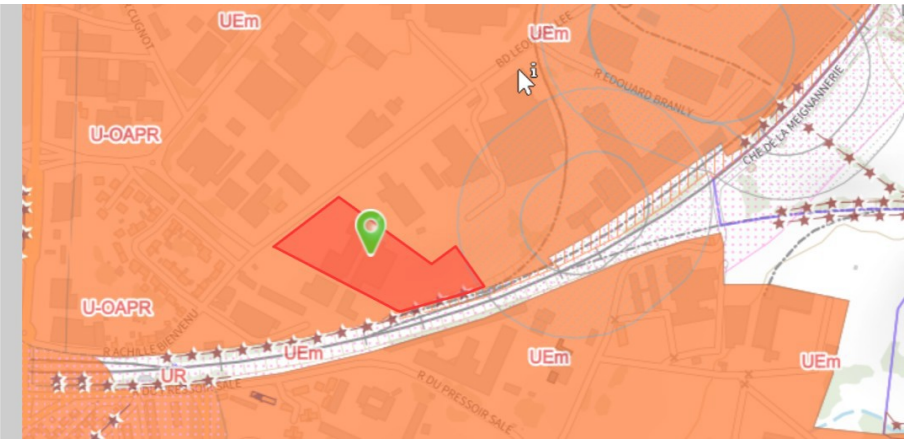
5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Laval Agglomération (en cours d'acquisition auprès de IMMO LEVEL).
Pour le bail à construction : preneur SAS IMMO LEVEL.
5.2. Conditions d'occupation : Bien libre

6 - URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) LAVAL AGGLOMERATION partie A, dont la dernière procédure a été approuvée le **18/03/2024**.

- **Limites d'agglomération**
- **14-Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre**
- **Règlement local de publicité : zone ZP3L**
- **OAP- Laval : ZI Les Touches**
- Zone classée **UEm**, **Zone d'activités mixte**



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.

►Application des tables de Violeine pour la détermination de la redevance due par le preneur dans le cadre du projet de bail à construction.

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 **– TAB en ZA secteur proche**								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Emprise terrain	Urbanisme	Prix en € HT	Prix/m²	Observations
1	12/09/24	CHANGE ZI Les Grand Prés	YE 154,160	2 ha 78 a 67 ca	UEm	487 672,50	17,50	Terrain d'activité *Aménagements aux frais de l'acquéreur. Exclusion d'une bande de 4m au sud en raison de la présence d'une canalisation d'eau potable pouvant servir de cheminement. Prise en compte du périmètre de préservation du captage d'eau potable. Servitudes de 2 lignes RTE. Rétention de 50% des eaux pluviales à la parcelle ; Présence d'un fossé en servitude à l'ouest pour pouvoir récupérer les eaux pluviales de la parcelle restante au nord.*
2	16/07/24	CHANGE Les Morandières	YH 211	17 a 86 ca	UEm	118 500	66	Terrain d'activité
3	16/05/24	LAVAL 120 Bd Léon Bollée ZI Touches	AP 647	10 a 40 ca	UEm	52 000	50	Bande de terrain d'activité
4	29/04/24	LOUVERNE ZA La Motte Babin	ZM 280 à 328	9 ha 08 a 69 ca	UEm	2 398 941,60	26,40	Terrain d'activité
5	27/03/24	BONCHAMP LES LAVAL ZA La Helberdière	AM 205	59 a 69 ca	AUE	268 605	45	Terrain en zone d'extension à destination principale d'activités économiques
6	04/12/23	CHANGE Bd buffon	AO 129	7 a 13 ca	UEm	17 825	25	Terrain d'activité
7	13/11/23	LAVAL 26 bd Denis Papin	AP 621	3 a 83 ca	UEm	26 810	70	Terrain d'activité
8	01/08/23	BONCHAMPS LES LAVAL Les Martinières	AL 276	10 a 02 ca	UEm	22 044	22	Terrain d'activité
9	30/05/23	CHANGE Le Cervannier, ZA	YI 161,489	95 a 20 ca	UOA-PR	310 000	33	Terrain d'activité
						Moyenne	39 €/m²	
						Médiane	33 €/m²	

Fourchette assez large selon spécificités et contexte des transactions.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP :

Grille communautaire des tarifs de commercialisation du foncier économique :

* 2021/2022

Vocation de la zone	secteur 1		secteur 2		secteur 3	
	Nouv Tarif	Ancien Tarif	Nouv Tarif	Ancien Tarif	Nouv Tarif	Ancien Tarif
artisanale	16 €	12 €	13 €	10 €	10 €	8 €
industrielle	22 €	18 €	18 €	15 €	/	/
commerciale	42 €	36 €	/	/	/	/
tertiaire/technologique	30 €	24 €	/	/	/	/

* Nouvelles dispositions financières a/c du 01/01/2023

Article 1er
De nouvelles dispositions relatives aux tarifs de commercialisation du foncier économique sont approuvées. Elles entreront en application au 1er janvier 2023 et s'appliqueront à tout protocole d'accord soumis au bureau communautaire à compter de cette date en dehors des projets pour lesquels des options de réservation ont été posés avant cette date.

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 €

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

Terrain qui sera vendu remis en état, valorisation en tant que terrain d'activité à bâtir .
Zone d'activité secteur 1, destination mixte artisanale et industrielle. Prix de référence grille communautaire 35 €/m².
Fourchette de termes assez large sur les ZA proches.

On retiendra une valeur vénale d'environ 35 €/m², assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.
Le prix de vente de la parcelle (transaction à publier) de 36,50 €/m² HT se situe dans la fourchette des ventes constatées.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR – MARGE D'APPRÉCIATION

♦ Valeur vénale :

→ Valeur vénale retenue environ 35 €/m², assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

→ Prix d'acquisition réel (transaction en cours) base 36,50 €/m²

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 en l'état est arbitrée à 35 €/m². 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 à 28 €/m².

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.

♦ Détermination de la redevance annuelle dans le cadre du BE :

1) Valeur du terrain retenue valeur vénale soit pour une emprise de 16 a 90 ca (1 690 m²)x 35€/m² = 59 150 €

+ prise en compte du montant des travaux pris en charge par Laval Aggglomération (bailleur) au prorata de l'emprise 700 000 €/17 428 x 1690 = 67 880 €

Total 127 030 €

2) Valeur du terrain retenue prix réel d'acquisition soit pour une emprise de 16 a 90 ca (1 690m²) x 36,50 €/m² = 61 685 €

+ prise en compte du montant des travaux pris en charge par Laval Aggglomération (bailleur) au prorata de l'emprise 700 000 €/17 428 x 1690 = 67 880 €.

Total 129 565 €

Valeurs retenues pour le calcul du taux d'actualisation :

- TEC 10 au 16/01/2026 3,54 % +0,67 % (taux moyen constaté pour une durée entre 30 et 50 ans) ans) soit 4,21 %
- Taux d'illiquidité - prime de secteur immobilier ou de liquidité (moindre liquidité pour un placement immobilier) : 0,20 %
- Prime de risque liée à l'immeuble (appréciation qualitative du bien, risques techniques et physiques, situation géographique…) : taux retenu : 2 **%**

Soit un taux d'actualisation amalgame de 6,41 %.

1) Redevance selon valeur vénale du terrain

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE DE L'APPORT NET

Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	127 030 €		
Valeur des constructions		1 181 492 €		
évolution de la valeur des constructions		0,00 %	en % par an	
durée du bail		40	en années	
Valeur future des constructions		1 181 492,00 €	Table 1 valeur acquise par un capital	
Valeur actualisée des constructions	S = Va	98 431,26 €	Table 2 valeur actuelle d'un capital	
		4,2100%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)	----------> +0.40% pour une durée de 15 ans ;
si utilisation du taux d'actualisation équivalent: ne saisir qu'un taux		0,200%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)	+0.58% pour une durée de 20 ans ;
		2,000%	Prime de risque	+0.64% pour une durée de 25 ans ;
		6,41%	taux d'actualisation	+0.67% pour une durée de 30 ans ;
Apport net du bailleur		28 598,74 €		+0.75% pour une durée de 50 ans.
T, taux de rendement net		6,375%	taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %	
R, redevance annuelle		1 823,17 €	apport net x taux de rendement net	
ou :				
taux d'indexation prévisionnel de la redevance		0,00 %	%/an	
redevance capitalisée (somme des redevances actualisées)		26 073,00 €	à verser lors de la signature du bail, table 4 bis	

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE FINANCIÈRE

Valeur vénale du terrain (ou bâti) du futur bailleur	V	127 030 €		
Valeur pleine du bien après construction terrain intégré		1 311 057 €		
évolution annuelle de la valeur pleine sur la durée du bail		0,00 %	en % par an	
durée du bail		40	en années	
Valeur future du bien (en fin de bail)		1 311 057 €	Table 1 valeur acquise par un capital	
Valeur pleine actualisée	S'	109 225	Table 2 valeur actuelle d'un capital	
		4,2100%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)	----------> +0.40% pour une durée de 15 ans ;
si utilisation du taux d'actualisation équivalent: ne saisir qu'un taux		0,200%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)	+0.58% pour une durée de 20 ans ;
		2,000%	Prime de risque	+0.64% pour une durée de 25 ans ;
		6,41%	taux d'actualisation	+0.67% pour une durée de 30 ans ;
Redevance capitalisée, versée en 1 fois		17 805 €	BC	+0.75% pour une durée de 50 ans.
redevance annuelle constante, ne pas indexer		1 245 €	Table 5 annuité par laquelle on peut rembourser un capital en n années	
ou :				
taux d'indexation prévisionnel de la redevance		0,00 %	% par an	
redevance indexée, montant de le redevance en année 1		1 245 €	Table 5 bis, redevance à indexer chaque année	

2) Redevance selon prix réel d'acquisition du terrain

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE DE L'APPORT NET

Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	129 565 €		
Valeur des constructions		1 181 492 €		
évolution de la valeur des constructions		0,00 %	en % par an	
durée du bail		40	en années	
Valeur future des constructions		1 181 492,00 €	Table 1 valeur acquise par un capital	
Valeur actualisée des constructions	S = Va	98 431,26 €	Table 2 valeur actuelle d'un capital	
		4,2100%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)	----------> +0.40% pour une durée de 15 ans ;
si utilisation du taux d'actualisation équivalent: ne saisir qu'un taux		0,200%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)	+0.58% pour une durée de 20 ans ;
		2,000%	Prime de risque	+0.64% pour une durée de 25 ans ;
		6,41%	taux d'actualisation	+0.67% pour une durée de 30 ans ;
Apport net du bailleur		31 133,74 €		+0.75% pour une durée de 50 ans.
T, taux de rendement net		6,375%	taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %	
R, redevance annuelle		1 584,78 €	apport net x taux de rendement net	
ou :				
taux d'indexation prévisionnel de la redevance		0,00 %	%/an	
redevance capitalisée (somme des redevances actualisées)		28 384,12 €	à verser lors de la signature du bail, table 4 bis	

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE FINANCIÈRE

Valeur vénale du terrain (ou bâti) du futur bailleur	V	129 565 €		
Valeur pleine du bien après construction terrain intégré		1 311 057 €		
évolution annuelle de la valeur pleine sur la durée du bail		0,00 %	en % par an	
durée du bail		40	en années	
Valeur future du bien (en fin de bail)		1 311 057 €	Table 1 valeur acquise par un capital	
Valeur pleine actualisée	S'	109 225	Table 2 valeur actuelle d'un capital	
		4,2100%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)	----------> +0.40% pour une durée de 15 ans ;
si utilisation du taux d'actualisation équivalent: ne saisir qu'un taux		0,200%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)	+0.58% pour une durée de 20 ans ;
		2,000%	Prime de risque	+0.64% pour une durée de 25 ans ;
		6,41%	taux d'actualisation	+0.67% pour une durée de 30 ans ;
Redevance capitalisée, versée en 1 fois		20 340 €	BC	+0.75% pour une durée de 50 ans.
redevance annuelle constante, ne pas indexer		1 422 €	Table 5 annuité par laquelle on peut rembourser un capital en n années	
ou :				
taux d'indexation prévisionnel de la redevance		0,00 %	% par an	
redevance indexée, montant de le redevance en année 1		1 422 €	Table 5 bis, redevance à indexer chaque année	

Compte tenu des éléments constatés ci-dessus, la redevance annuelle est arbitrée à environ 1 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

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

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.