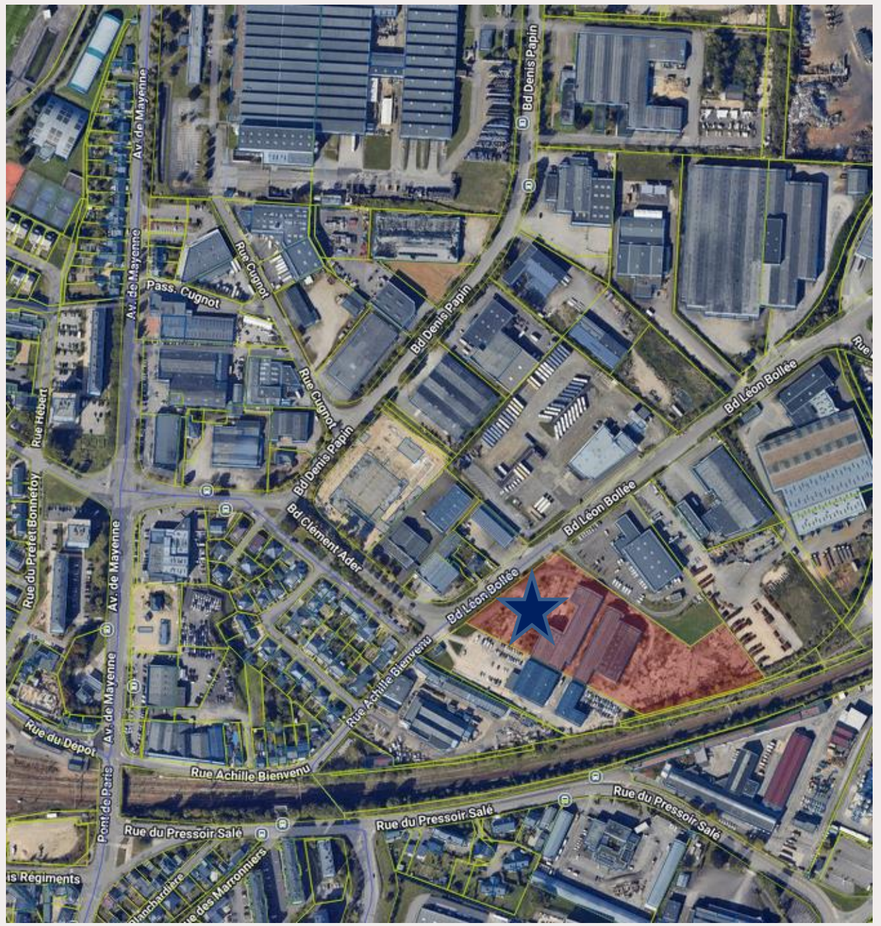
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-200083392-20260209-S01-CC-05-2026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18/02/2026
Mise en ligne : 18/02/2026

Présentation montage projet requalification friche Bonna Sabla – projet Level
ZI des Touches



1. CONTEXTE ET ENJEUX

- Friche industrielle Bonna Sabla de 1,7 ha, située ZI des Touches à Laval
- Site propriété de la SAS Immo LEVEL depuis 2020
- Enjeux majeurs :
  - o Résorption d'une friche
  - o Optimisation du foncier dans un contexte ZAN
  - o Soutien à l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et aux activités productives



2. PROJET LEVEL : DE L'AMBITION INITIALE À LA RECONFIGURATION

Projet initial (2020) :

- Tiers-lieu ESS de **4 300 m²**
- Coût estimé : **7,5 M€**

Projet non abouti en raison :

- D'un financement insuffisant
- De l'augmentation des coûts de rénovation

Réorientation vers un projet **moins couteux et phasé**



esquisse projet initial réhabilitation locaux de la friche

3. NOUVEAU PROJET LEVEL – PHASE 1

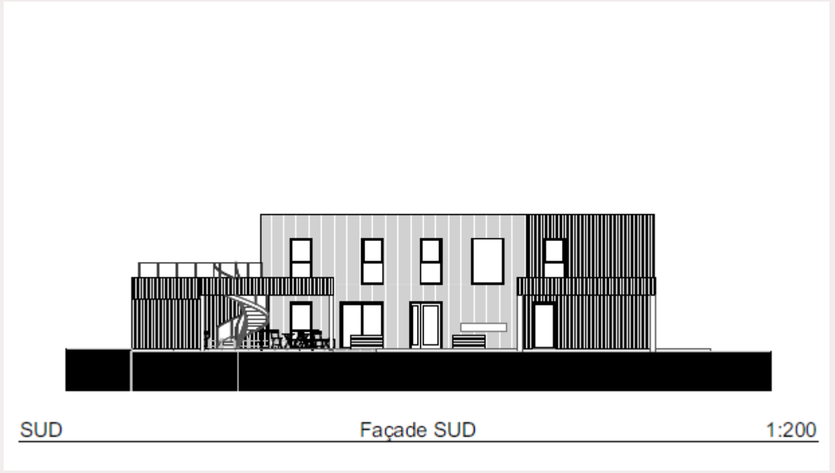
- Besoin foncier : 1 700 m²

- Programme :
  - Bâtiment tertiaire ESS de 600 m² de surface plancher (sur 2 niveaux)
  - Accueil de 6 structures ESS
  - coût estimatif : 1,1 millions HT

- Projet porté financièrement par la SAS Immo LEVEL

- Option sur 900 m² de terrain supplémentaire pour la réalisation sous 5 ans dans 2ème bâtiment





4. PRÉPARATION DU SITE ET ACCOMPAGNEMENT PUBLIC

Travaux de désamiantage, dépollution, déconstruction réalisés par Immo LEVEL : 234 K€

Soutien public :

- Fonds friches ADEME : 180 k€



Décision de **Laval Agglomération d'acquérir l'ensemble du site (1,7 ha)**

- Validation au Bureau communautaire du 15 septembre 2025
- prix : 636 122 € HT (36,5 €/m²)
- objectif : proposer des solutions d'accueil aux entreprises dans une zone d'activité stratégique
- *NB : La signature de l'acte de vente sera réalisée après l'autorisation par Laval agglomération de la mise en place d'un bail à construction au profit de Level*



5. UN PROJET GLOBAL DE REQUALIFICATION

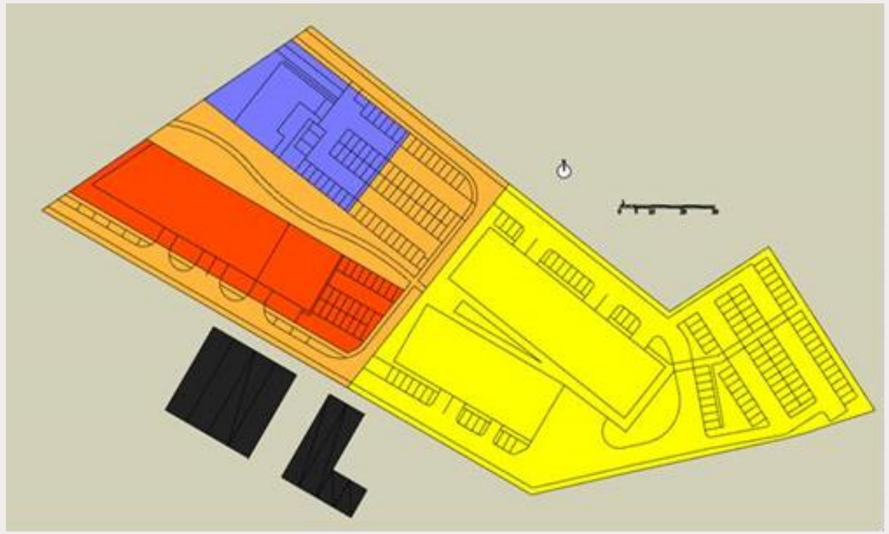
Élaboration par Laval Agglomération d'un projet d'aménagement d'ensemble

Aménagements prévus :

- Voirie et réseaux : voirie sens unique / trottoirs
- Espaces paysagers central support de mobilités douces

Coût prévisionnel : **700 k€ HT**

300 K€ d'ores et déjà inscrit au BP 2026



En bleu : LEVEL pour 1695m² env.
En jaune LAFABE pour 8950m² env.
En rouge lot Laval agglo pour 2620m² env. (réserve pour un atelier relais industriel)
En orange l'espace public et lot en réserve pour Level

6. DIVERSIFICATION DES USAGES ÉCONOMIQUES

Lancement d'un **AMI** pour un village d'activités

Positionnement :

- Petite industrie / start-up
- Usages mixtes ateliers / bureaux



Lauréat : **projet société La Fabe**

- **9 000 m² de terrain**
- **3 250 m² de surface développée**

Projet de bail à construction de 50 ans présenté au prochain Conseil Communautaire

7. MONTAGE JURIDIQUE ET GOUVERNANCE FONCIÈRE

Choix d’un montage par **baux à construction de 50 ans**

Objectifs :

- Maîtrise publique du foncier à long terme
- Sécurisation des projets privés

Premier bail proposé à **Immo LEVEL** sur **1 700 m²**

- Redevance globale de 70 K€ pour l'occupation du terrain durant 50 ans, correspondant à 10% de l'investissement de Laval agglomération pour le réaménagement de cette friche de 1,7 ha.
- Restitution du terrain et du bâtiment à Laval agglomération à l'issue du bail.
- Possibilité alors pour Laval agglomération de conserver en patrimoine, de vendre l'immobilier, définir un nouveau projet immobilier, proposer un nouveau bail aux occupants



8. PORTÉE STRATÉGIQUE DU PROJET

- Projet pilote de **recyclage de friche industrielle**
- Illustration d’un **partenariat public–privé équilibré**
- **Contribution à la modernisation de la ZI des Touches** (plan d'investissement de 10 millions € sur les espaces publics) et à l’attractivité économique du territoire

