Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-200083392-20260209-S01-CC-22-2026-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

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

Le 21/01/2026

Le Directeur Départemental des Finances publiques de Maine et Loire

à
M. le Président
LAVAL AGGLOMÉRATION

Réf DS : 28563270

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 :	**Équipement public sportif. Stade Francis Le Basser.**
Adresse du bien :	**130 avenue Pierre de Coubertin à LAVAL.**
Valeur :	**CF paragraphe 9 « détermination de la valeur »**








1 - CONSULTANT

LAVAL AGGLOMÉRATION - Affaire suivie par : Isabelle VANNIER.

2 - DATES

de consultation :	07/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	23/01/2026
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/01/2026

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 :	Convention d'occupation

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

AOT de droits réels concernant le stade Francis Le Basser au profit du Stade Lavallois Mayenne Football Club (Société Anonyme Sportive du Stade Lavallois Mayenne Football Club**),** pour une durée de 3 ans maximum, avant la mise en place d'un bail emphytéotique.

Le projet de titre correspondant a été transmis au service par le consultant.

Redevance envisagée : 5 000 €/an.

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

Extraits :

Compte tenu des futurs aménagements ainsi que des travaux de requalification et d'agrandissement du stade Le Basser, et considérant que la convention d'occupation en cours arrive à échéance à l'issue de la saison 2025-2026, il convient de procéder à la résiliation de la convention d'occupation du 28 juin 2023. La présente convention s'y substitue et prendra effet à sa date de signature.

Laval Agglomération est actuellement gestionnaire du site sportif déclaré d'intérêt communautaire concernant le stade Le Basser situé à Laval, avenue Pierre de Coubertin cadastré section AM 475 d'une contenance de 30 600 m² ainsi que le terrain jouxtant le sud de l'emprise du stade, cadastré AM 691, 692, et 844 d'une surface globale de 7 300 m².

Afin de permettre à la SASP Stade Lavallois Mayenne F.C. d'exercer son activité, et d'engager des travaux de remplacement de la pelouse du stade Le Basser souhaités pour partie sur l'intersaison sportive 2026, Laval Agglomération met à disposition de celle-ci les installations et espaces composant le stade Le Basser…

…les installations suivantes cadastrée section AM 475 d'une contenance de 30 600 m² ainsi que le terrain jouxtant le sud de l'emprise du stade, cadastré AM 691, 692, et 844 d'une surface globale de 7 300m², soit :

Avenue Pierre de Coubertin :
- *terrain de football et leurs équipements*
- *PC sécurité, vidéo surveillance*
- *tribune d'honneur de 4 156 places dont la partie centrale dénommée tribune présidentielle assises comprenant :*

✓ *au R.D.C : vestiaires, sanitaires, réception, bureaux, local anti-dopage, infirmerie, stockage matériel, etc.*
✓ *au1 er étage : hall d'entrée, salles de réception et réunion, toilettes*
✓ *au 2ème étage : loges, sonorisation*

- *tribune A de 849 places assises*
- *tribune D de 690 places assises*
- *tribune Nord de 4 912 places assises*
- *guichets de contrôle*
- *salle "Carré 1902"*
- *salle "Club 53"*
- *salle "Carré 2022*
- *le parking jouxtant le sud de l'emprise du stade*

En outre, Laval Agglomération met à disposition de la SASP Stade Lavallois Mayenne F.C. :
- *le matériel nécessaire à la vidéo surveillance,*
- *les matériels (sono + éclairage) nécessaires au bon déroulement des matchs et conformes aux normes de la ligue de football,*
- *l'accès wifi en tribune d'honneur.*

À noter qu'un avis a été sollicité par la Ville de Laval sur la valeur vénale du site dans le cadre de la cession à Laval Agglomération préalable à la mise en place du futur bail emphytéotique (avis domanial en date du 14/11/2025, Réf DS n° 25362614, OSE n° 2025-53130-52964).

La valeur vénale a été estimée à environ 1 900 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %, soit une valeur minimale de cession de 1 520 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



4.2. Situation- environnement - accessibilité - voirie et réseau







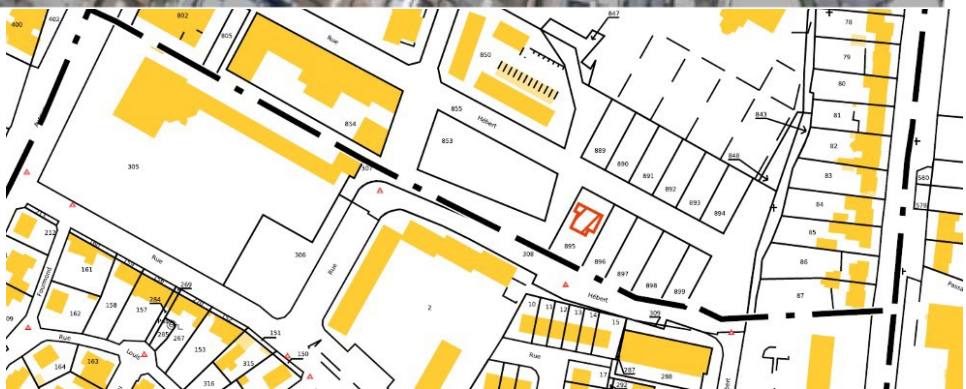
4.3. Références cadastrales

S'agissant de la valeur vénale du site déterminée pour la cession et de l'emprise du bail emphytéotique à venir, le consultant a indiqué le périmètre suivant : parcelles cadastrées section AM n° 475, 844 en partie, 845, 846, 847, 848, 691, 692, 842 et 843 en partie, soit une emprise totale d'environ 5,70 ha.

Emprise concernée (tracée en rouge, source consultant, à confirmer pour le BE), estimable de 5 ha.







Pour l'AOT de droits réels, selon les éléments communiqués par le consultant, Laval Agglomération met à la disposition du Stade Lavallois MFC la parcelle cadastrée section AM 475 d'une contenance de 30 600 m² ainsi que le terrain jouxtant le sud de l'emprise du stade, cadastré AM 691, 692, et 844 d'une surface globale de 7 300 m².

4.4. Descriptif

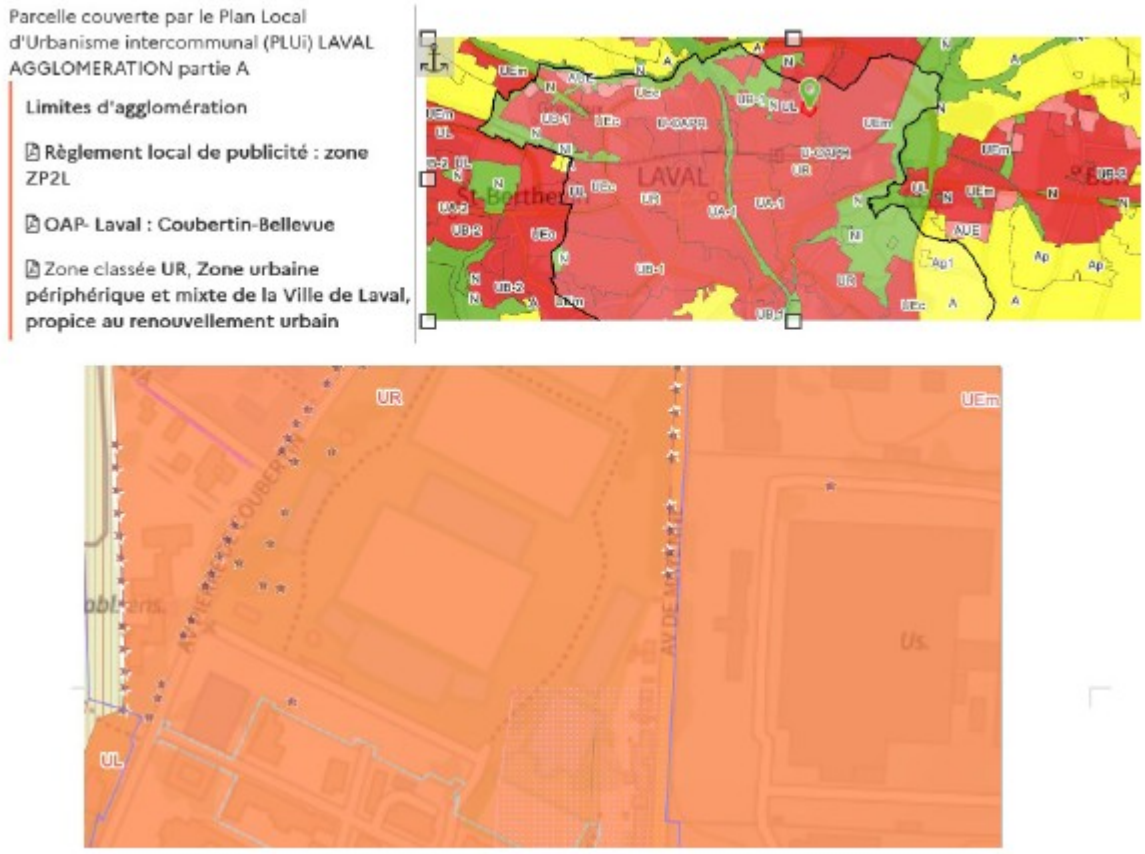
Pour descriptif et photos, Cf avis domanial du 14/11/2025 sur la valeur vénale du site.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Laval.

5.2. Conditions d'occupation : Bien mis à disposition de Laval Agglomération et du FC Stade Lavallois.

6 - URBANISME



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

►Pour la détermination de la valeur vénale, 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 (Cf avis domanial du 14/11/2025).

►Pour la détermination de la redevance due par le preneur dans le cadre de lAOT de droits réels, application des tables de Violeine, comme préconisée par la Direction Nationale des Interventions Domaniales.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Pour rappel, voir détail dans avis domanial du 14/11/2025 : valeur vénale du site estimée à 1 900 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR – MARGE D'APPRÉCIATION

Détermination de la redevance annuelle dans le cadre de la convention d'occupation :

1) Données retenues au vu des éléments communiqués par le consultant le 15/01/2026 :

- montant des travaux envisagés : 1 400 000 € pour la pelouse et environ 200 000 € d'entretien associé.

- durée de l'AOT de droits réels : 3 ans

2) Éléments retenus par le service :

- valeur du bien remis par le bailleur :

Le service a déterminé dans la précédente évaluation une valeur vénale pour l'intégralité du site de 1 900 000 € HT, avec une marge d'appréciation de – 20 % soit 1 520 000 € HT en valeur basse de cession.

Au cas particulier, l'AOT de droits réels portera sur une emprise plus réduite. Il ressort du projet d'AOT transmis au service que les bâtiments situés en entrée de site (logement de fonction, local de gardien et grand bâtiment à démolir) ne seront pas pris en compte dans ce titre.

En conséquence, la valeur retenue pour le calcul de la redevance est minorée de la valeur estimée dans la précédente pour lesdits bâtiments (soit environ 250 000 €).

Compte tenu de l'impact de la valeur du bien mis à disposition dans le cadre d'une AOT de droits réels dans le tableur « violeine », la valeur basse et la valeur haute du site seront retenues pour le calcul du montant de la redevance estimée.

Soit une valeur vénale du site de 1 900 000 – 250 000 = 1 650 000 €, et en fourchette basse de cession de 1 650 000 – 20 % = 1320 000 €.

- les taux retenus :

* TEC 10 au 20/01/2026 : 3,58 % (pas de majoration compte tenu de la durée très courte de l'AOT de droits réels).
* taux d'illiquidité - prime de secteur immobilier ou de liquidité : 0,20 %
* prime de risque liée à l'immeuble (appréciation qualitative du bien, risques techniques et physiques, situation géographique…) : taux retenu : 0,5 %
Soit un taux d'actualisation amalgamé de 4,28 %
*taux de rendement : 5 % compte tenu du secteur d'activité
* taux indexation prévisionnel de la redevance : 0,5 %

Calcul de la redevance en retenant la valeur vénale minimale de cession :

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE DE L'APPORT NET			
Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	1 320 000 €	
Valeur des constructions		1 600 000 €	
évolution de la valeur des constructions		0,00 %	en % par an
durée du bail		3	en années
Valeur future des constructions		1 600 000,00 €	Table 1 valeur acquise par un capital
Valeur actualisée des constructions	S = Va	1 410 967,19 €	Table 2 valeur actuelle d'un capital
		3,5800%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée) ---------->
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux		0,200%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		0,500%	Prime de risque
		4,28%	taux d'actualisation
Apport net du bailleur		-90 967,19 €	
T, taux de rendement net		5,000%	taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %
R, redevance annuelle		-4 548,36 €	apport net x taux de rendement net
ou :			
taux d'indexation prévisionnel de la redevance		0,50 %	%/an
redevance capitalisée (somme des redevances actualisées)		-12 616,46 €	à verser lors de la signature du bail, table 4 bis

Calcul de la redevance en retenant la valeur vénale de cession :

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE DE L'APPORT NET			
Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	1 650 000 €	
Valeur des constructions		1 600 000 €	
évolution de la valeur des constructions		0,00 %	en % par an
durée du bail		3	en années
Valeur future des constructions		1 600 000,00 €	Table 1 valeur acquise par un capital
Valeur actualisée des constructions	S = Va	1 410 967,19 €	Table 2 valeur actuelle d'un capital
		3,5800%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée) ---------->
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux		0,200%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		0,500%	Prime de risque
		4,28%	taux d'actualisation
Apport net du bailleur		239 032,81 €	
T, taux de rendement net		5,000%	taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %
R, redevance annuelle		11 951,64 €	apport net x taux de rendement net
ou :			
taux d'indexation prévisionnel de la redevance		0,50 %	%/an
redevance capitalisée (somme des redevances actualisées)		33 152,03 €	à verser lors de la signature du bail, table 4 bis

En conclusion, la fourchette estimée pour la redevance due dans le cadre de l'AOT de droits réels se situe entre 1 € (car valeur négative) et 11 950 € au vu des éléments communiqués au service.

Le montant proposé par le consultant, 5 000 €, se situe à la moyenne de ces deux valeurs et peut être retenu.

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



Christine TEXIER-SMARZ

Administratrice des Finances publiques Adjointe

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.