Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-200083392-20260209-S01-CC-23-2026-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 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 14/11/2025

Le Directeur Départemental des Finances publiques de Maine et Loire

à

Commune de LAVAL

Réf DS : 25362614
Réf OSE : 2025-53130-52964

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 :	**Equipement public sportif. Stade Francis Le Basser.**
Adresse du bien :	**130 avenue Pierre de Coubertin à LAVAL.**
Valeur :	**Environ 1 900 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %**

1 - CONSULTANT

Commune de LAVAL - Affaire suivie par : Isabelle VANNIER.

2 - DATES

de consultation :	16/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	15/11/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	30/09/2025
du dossier complet :	30/09/2025

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

Cession à LAVAL AGGLOMERATION d'un ensemble immobilier à usage sportif.

L'ensemble immobilier est mis à la disposition de Laval Agglomération depuis 2003 dans le cadre d'un transfert de compétences. L'objectif est la mise en place ensuite, d'un bail emphytéotique par Laval Agglomération au profit du Stade Lavallois Mayenne Football Club.

Prix négocié pour la présente cession : 1 €.

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

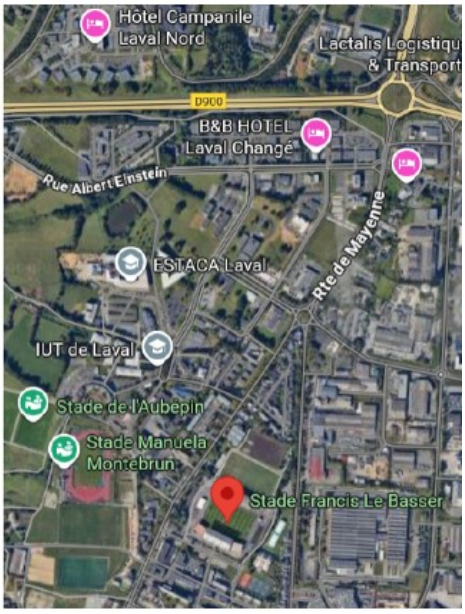
4 - DESCRIPTION DU BIEN

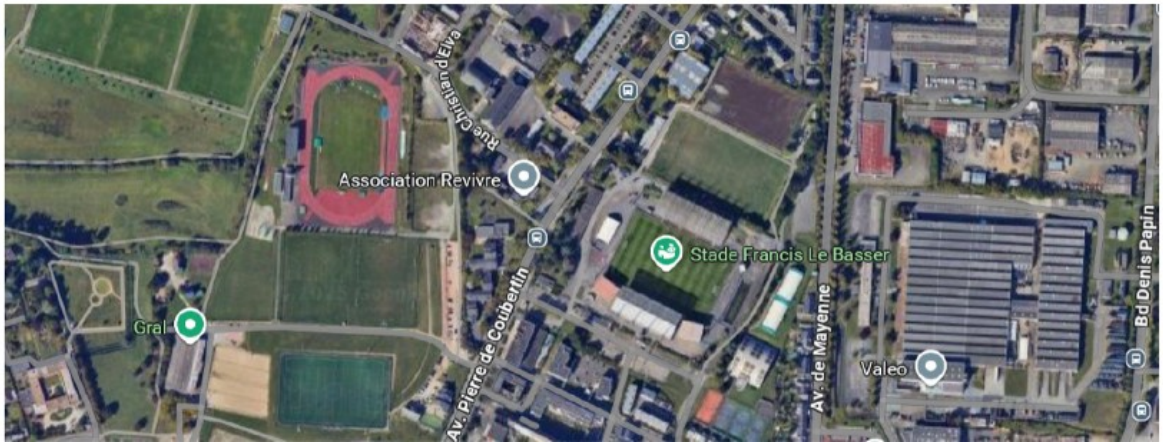
4.1. Situation générale



4.2. Situation- environnement - accessibilité - voirie et réseau







4.3. Références cadastrales

Parcelles cadastrées section AM n° 475, 844 en partie, 845, 846, 847, 848, 691, 692, 842 et 843 en partie. Emprise totale d'environ 5,70 ha. Emprise exacte à préciser dans le cadre du projet à venir de bail emphytéotique.



Emprise concernée (tracée en rouge, source consultant, à confirmer pour le BE), estimable de 4,5 à 5 ha.





4.4. Descriptif

Le présent avis porte sur la majeure partie de l'enceinte du stade Francis Le Basser, emprise accueillant des équipements à destination sportive.

Laval Nord, en limite de Changé, accès, l'avenue de Mayenne, entrée côté boulevard Pierre de Coubertin. Zone dynamique, tertiaire, enseignement et pratique sportive+ zone résidentielle.

Stade de football dédié principalement aux matchs professionnels du FC Stade Lavallois, mais pouvant accueillir d'autres évènements (maths internationaux, féminins, espoirs..).

Emprise aménagée comprenant divers bâtiments dont des tribunes, un terrain de football, des parkings, un bassin de rétention...

Stade de 1969/1970 ayant bénéficié de divers travaux d'aménagement, construction, rénovation au cours des années et notamment depuis la montée du club lavallois en division 2/ ligue2.

Parkings extérieurs et intérieurs. Différents accès et zones pour sécurisation (public, officiels/invités, presse, joueurs et supporters adverses...) .

A l'entrée du site plusieurs espaces modulaires (dont guichet, friterie,etc).
Divers bâtiments dont local accueil, gardien, et logement de fonction vacant.

Un bâtiment/salle réception du sponsor V&B non concerné par l'estimation et le futur BE.

Terrain de football 100 % naturel en herbe.

2 grandes tribunes autour du terrain.
Une tribune d'honneur de 4 088 places assises avec partie bâtimentaire équipée, et une tribune grand public simple de 4 480 places assises, les tribunes A et D comprenant respectivement 849 places assises et 690 places assises.Places PMR.

A l'arrière, bassin de rétention pour pallier les interdictions d'arrosage préfectorales.
Poste de retransmission médias.

Eclairage nocturne.

Fréquentation moyenne environ 7000 places/par match.

Derniers travaux réalisés : 2022, réfection d'une partie des tribunes, 2020, création du bassin de rétention d'eau de pluie.

Aménagement du site, travaux venir notamment dans le cadre du futur BE.

* Extérieurs et vue globale :































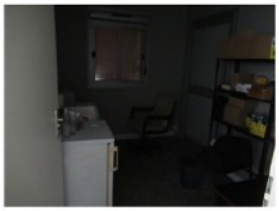
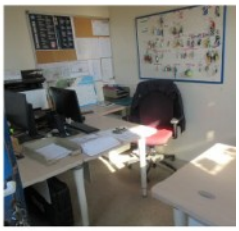







* Entrée du site, modulaires et bâtiment avec local gardien, bureau, sanitaires, état moyen. Logement de fonction t4 actuellement vacant, à rénover. Construction 1969 selon cadastre.






Logement de fonction vacant







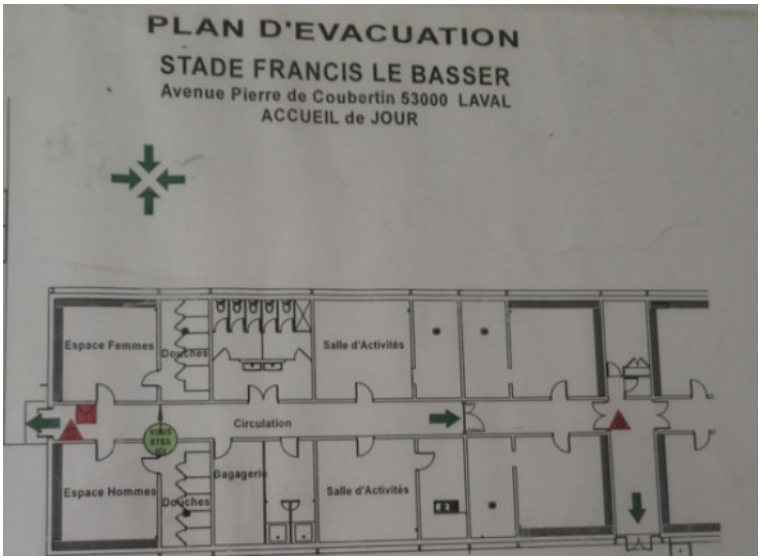









* Grand bâtiment rectangulaire Le long du boulevard Coubertin, de construction 1969 selon cadastre, non rénové. Accueil, diverses pièces, anciens vestiaires joueurs d'origine, sanitaires. Bâtiment ayant accueilli des associations et des personnes en difficulté, aujourd'hui vacant. Il serait voué à la démolition dans le cadre du BE et des travaux à venir. Des parties en mauvais état, présence d'amiante probable ; toutefois, bâtiment pouvant servir d'espace de stockage.

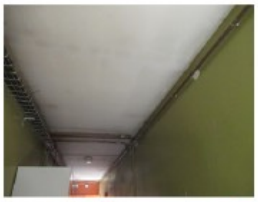
















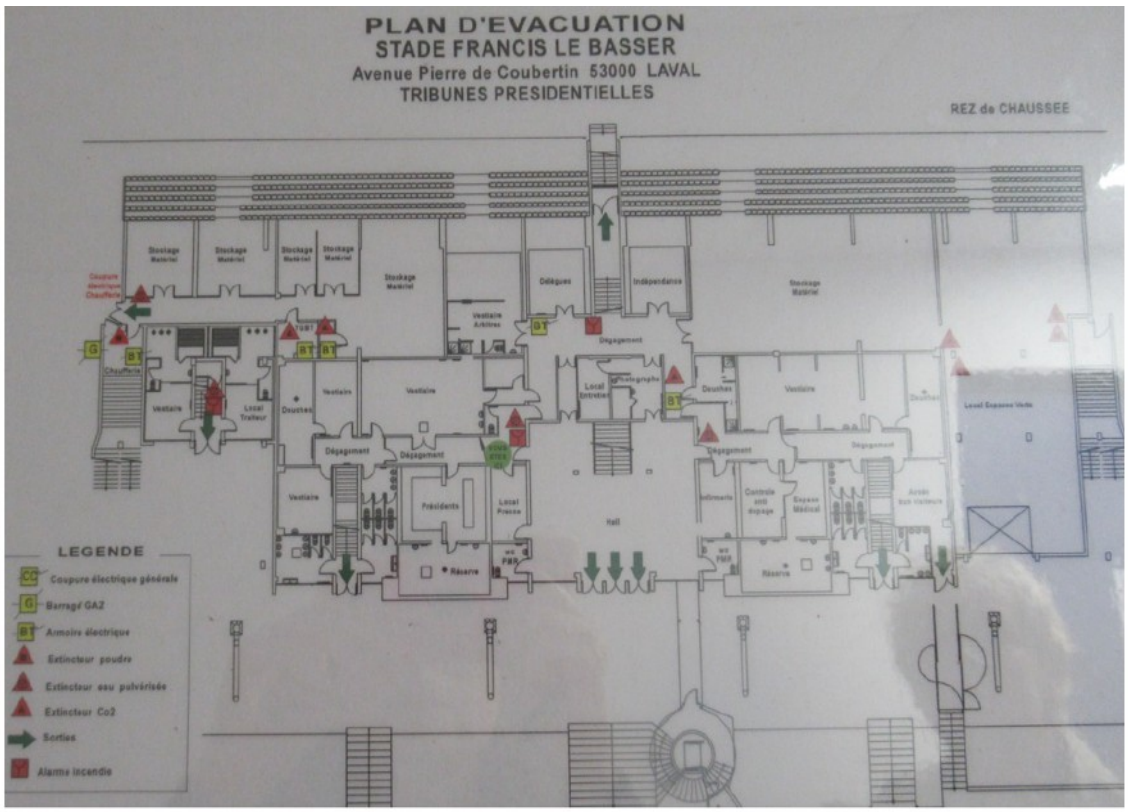


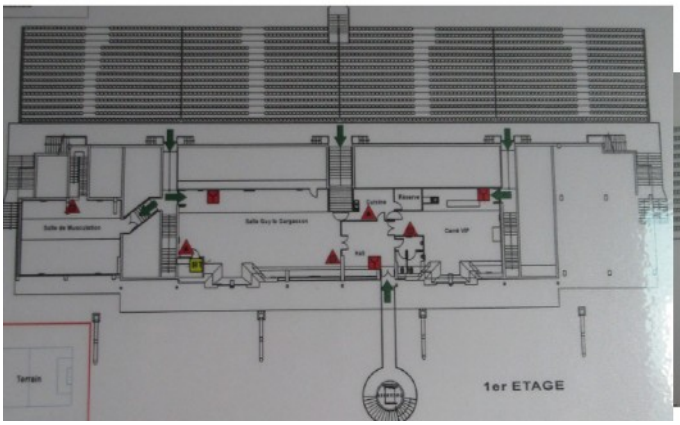

* Tribune d'honneur /tribune présidentielle, tribune principale, rénovée pour la majeure partie. Quelques zones visiteurs/supporters sur le côté vieillissant, restant à rénover.

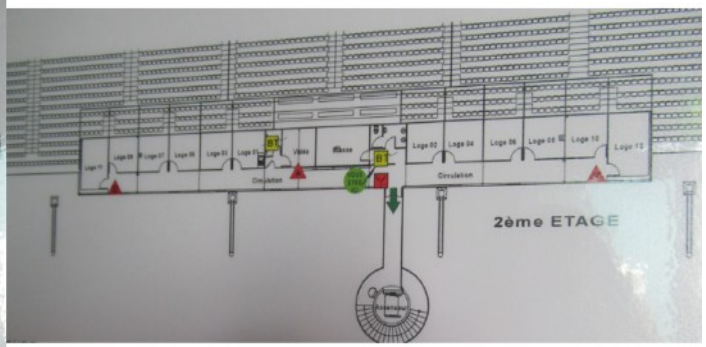
Partie aménagée, façade bardage, assimilable à un bâtiment professionnel/bâtiment d'activité, en R+2.

En RC, espaces joueurs, vestiaires Stade Lavallois et adversaires, arbitres, salles de soins, douches, espaces sanitaires, salle presse, divers espaces, stockage accès direct stade pour les joueurs par escalier. Sols carrelés, lino, chauffage électrique. En R+1, salles détente, réception, bar…sols moquettés, sanitaires. Très bon état global.

En R+2, couloir, loges sponsors et invités surplombant les tribunes, espace moins bien isolé. Escalier de secours.



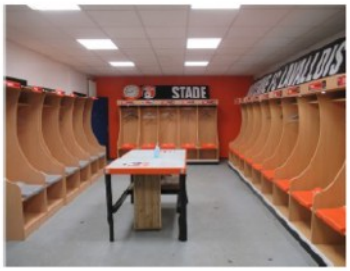






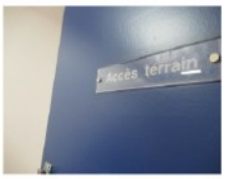


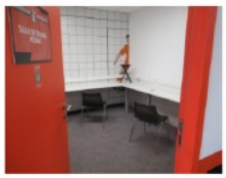




STADE

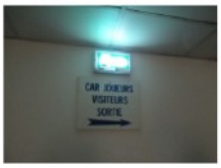

ACTUAL CENTRAL


VESTIAIRE
LAVAL

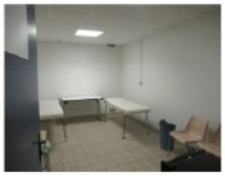


Accès terrain




CAR JEUNES
VISITEURS
SORTIE


Salon Club 53
Salon Carré


actual





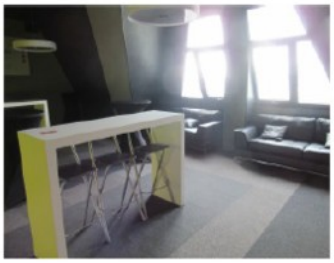
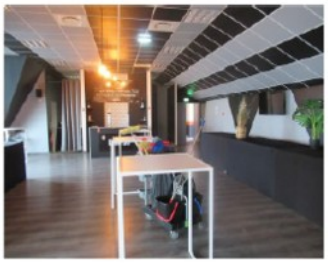

STADE











LOGE A
Conseil
Départemental











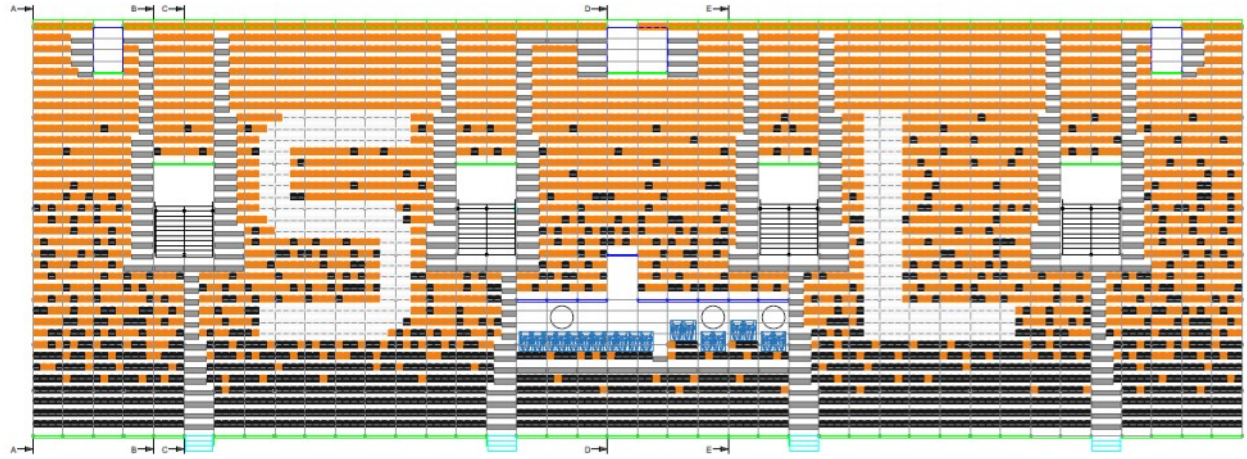








* Tribune Nord simple en ossature tubulaire, parpaings, espace WC.





















* Accès autocars, supporters adverses, bassin de rétention, espace retransmission…











Investissements réalisés (éléments transmis par le consultant: tableau actifs)

LAVAL AGGLO

N° INVENTAIRE	LIBELLE	DATE ENTREE	VALEUR MIS A DISPOSITION EN 2004 PAR LA VILLE	VALEUR ACQUISITION depuis 2004-TRAVAUX FAITS PAR LAVAL AGGLO	TOTAL VALEUR ACQUISITION	DUREE	VNC AU 01/01/2025	VNC AU 31/12/2025	AMORTISSEMENT 2025
AUT0000014955	TRX09 PELOUSE STADE F. LE BASSER 2313/09 LC15016	24/11/2010		134 658,65	134 658,65	0	134 658,65	134 658,65	0,00
AUT0000018988	PELOUSE STADE LC 17 344	07/11/2011		20 072,21	20 072,21	0	20 072,21	20 072,21	0,00
AUT_CCPL_01_20_0186	STADE LE BASSER RECUPERATION EAUX ARROSAGE LC 27788	31/12/2023		99 639,16	99 639,16	20	94 645,16	89 664,16	4 981,00
AUT_CCPL_01_20_0406	ANNONCE RESERVE EAU STADE LE BASSER	15/02/2024		720,00	720,00	1	720,00	0,00	720,00
Sous Total par Nature 21351				255 090,02	255 090,02		250 096,02	244 395,02	5 701,00
AUT0000003182	MISE A DISPO TERRAIN STADE F. LE BASSER TRANSF. LAVAL	29/12/2004	198 321,37		198 321,37	0	198 321,37	198 321,37	0,00
AUT0000013423	TRVX REFEC.PELOUSE STADE LE BASSER 2313/08	31/12/2008	22 126,00		22 126,00	0	22 126,00	22 126,00	0,00
AUT_CCPL_01_16_0240	TRAVAUX PELOUSE STADE LE BASSER	19/07/2019		30 948,03	30 948,03	0	30 948,03	30 948,03	0,00
AUT_CCPL_01_22_0178	TRAVAUX VRD STADE LE BASSER LC 18463+31666	29/08/2023		337 364,57	337 364,57	0	337 364,57	337 364,57	0,00
Sous Total par Nature 21713			*220 447,37*	*368 312,60*	*588 759,97*		*588 759,97*	*588 759,97*	*0,00*
AUT0000006616	TRX 05 STADE F. LE BASSER CLOTURES CARS 2317/05	31/12/2005		178,02	178,02	0	178,02	178,02	0,00
AUT0000007947	CLOTURES CARS STADE LE BASSER 2317/06	26/04/2007		15 069,60	15 069,60	0	15 069,60	15 069,60	0,00
AUT0000012437	TRX07 STADE F. LE BASSER VESTIAIRES 2317/07	31/12/2007		4 650,77	4 650,77	0	4 650,77	4 650,77	0,00
AUT0000013150	TRX08 STADE F. LE BASSER VESTIAIRES 2317/08	31/12/2008		7 718,86	7 718,86	0	7 718,86	7 718,86	0,00
AUT0000019172	STADE LE BASSER - TRVX VOIRIE (parking...) - LC 18463	07/10/2015		133 864,03	133 864,03	0	133 864,03	133 864,03	0,00
AUT_CCPL_01_14_0231	AMENAGEMENT STADE LE BASSER	31/12/2017		70 415,00	70 415,00	0	70 415,00	70 415,00	0,00
Sous Total par Nature 21728			*0,00*	*231 896,28*	*231 896,28*		*231 896,28*	*231 896,28*	*0,00*
AUT0000001552	Trx 2003 PRODUCTION D'EAU CHAUDE STADE F. LE BASSER 2317/03	31/12/2003		7 223,54	7 223,54	0	7 223,54	7 223,54	0,00
AUT0000003191	MISE A DISPO AGENCEM. STADE F. LE BASSER TRANSFERT LAVAL	29/12/2004	130 276,12		130 276,12	0	130 276,12	130 276,12	0,00
AUT0000002185	VIDEO SURVEILLANCE STADE F. LE BASSER 2317/04	31/12/2004		95 157,66	95 157,66	0	95 157,66	95 157,66	0,00
AUT0000002384	INSERTIONS TRX 2004 AMENAG FRITERIE STADE F. LE BAS 2317/04	31/12/2004		3 090,83	3 090,83	0	3 090,83	3 090,83	0,00
AUT0000004293	SECURISATION VIDEO SURVEILLANCE STADE F. BASSER 2317/05	31/12/2005		18 043,61	18 043,61	0	18 043,61	18 043,61	0,00
AUT0000006615	TRX 05 STADE LE BASSER VESTIAIRES 2317/05	31/12/2005		18 058,34	18 058,34	0	18 058,34	18 058,34	0,00
AUT0000006617	TRX 05 STADE F. LE BASSER TRIBUNES A/D 2317/05	31/12/2005		178,01	178,01	0	178,01	178,01	0,00
AUT0000006765	TRX 2005 MISE AUX NORMES STADE LE BASSER 2317/05	31/12/2005		9 078,24	9 078,24	0	9 078,24	9 078,24	0,00
AUT0000007966	TRX06 STADE F. LE BASSER VIDEO 2317/06	26/04/2007		61 780,80	61 780,80	0	61 780,80	61 780,80	0,00
AUT0000007977	TRX06 STADE F. LE BASSER FRITERIE 2317/06	26/04/2007		39 222,25	39 222,25	0	39 222,25	39 222,25	0,00
AUT0000010501	TRX07 VIDEO SURVEILLANCE STADE F. LE BASSER 2317/07	11/12/2007		370,76	370,76	0	370,76	370,76	0,00
AUT0000010502	TRX07 MISE AUX NORMES STADE F. LE BASSER 2317/07	11/12/2007		194 574,73	194 574,73	0	194 574,73	194 574,73	0,00
AUT0000013182	TRX08 STADE F. LE BASSER MISE AUX NORMES 2317/08	31/12/2008		4 956,91	4 956,91	0	4 956,91	4 956,91	0,00
AUT0000013361	TRX 08 AMENAGT VESTIAIRE VISITEURS STADE 2317/08	31/12/2008		26 494,91	26 494,91	0	26 494,91	26 494,91	0,00
AUT0000021577	STADE LE BASSER - ETUDE REHAB - LC 18435	31/12/2014		28 363,24	28 363,24	0	28 363,24	28 363,24	0,00
AUT_CCPL_01_16_0010	SIGNALISATION STADE LE BASSER	31/12/2018		625,00	625,00	0	625,00	625,00	0,00
AUT_CCPL_01_17_0164	STADE LE BASSER LC 17343 TRAVAUX	19/07/2019		42 999,51	42 999,51	0	42 999,51	42 999,51	0,00
AUT_CCPL_01_18_0060	STADE LE BASSER TRAVAUX 2018 LC 17343	19/07/2019		183 703,05	183 703,05	0	183 703,05	183 703,05	0,00
AUT0000019109	STADE LE BASSER - RENOVATION INSTALLATIONS - LC 17343	19/07/2019		2 144 147,82	2 144 147,82	0	2 144 147,82	2 144 147,82	0,00
AUT_CCPL_01_19_0051	TRVX STADE LE BASSER LC 17343	22/06/2020		101 485,62	101 485,62	0	101 485,62	101 485,62	0,00
AUT_CCPL_01_20_0089	TRAVAUX STADE LE BASSER 2020 LC 17343	12/08/2022		107 127,69	107 127,69	20	96 415,69	91 059,69	5 356,00
AUT_CCPL_01_20_0311	STADE LE BASSER - FRITERIE - TX DE CLOTURES LC 20690	12/08/2022		1 565,00	1 565,00	20	1 409,00	1 331,00	78,00
AUT_CCPL_01_21_0038	STADE LE BASSER TRAVAUX 2021	12/08/2022		52 251,08	52 251,08	20	47 035,08	44 427,08	2 608,00
AUT_CCPL_01_19_0236	STADE LE BASSER TRIBUNE NORD LC 20690	31/12/2023		939 965,46	939 965,46	20	892 838,43	845 840,16	46 998,27

AUT_CCPL_01_22_0023	STADE LE BASSER TRAVAUX BATIMENT 2022 LC 17343+31668	31/12/2023		218 743,87	218 743,87	20	207 777,87	196 840,87	10 937,00
AUT_CCPL_01_23_0017	STADE FRANCIS LE BASSER TRAVAUX BATIMENTS 2023 LC 31668+17343	19/02/2024		50 282,13	50 282,13	20	48 108,34	45 594,94	2 513,40
Sous Total par Nature 21735			*130 276,12*	*4 349 490,06*	*4 479 766,18*	*0*	*4 403 415,36*	*4 334 924,69*	*68 490,67*
AUT0000000059	TRAVAUX 2001 STADE F. LE BASSER 2317/01	31/12/2001		2 989 342,91	2 989 342,91	0	2 989 342,91	2 989 342,91	0,00
AUT0000000896	TRAVAUX 2002 STADE F. LE BASSER 2317/02	03/06/2003		505 753,30	505 753,30	0	505 753,30	505 753,30	0,00
AUT0000001537	TRX 03 STADE FRANCIS LE BASSER 2317/03	31/12/2003		189 714,14	189 714,14	0	189 714,14	189 714,14	0,00
AUT0000003195	MISE A DISPO STADE F. LE BASSER TRANSFERT LAVAL	29/12/2004	1 244 351,00		1 244 351,00	0	1 244 351,00	1 244 351,00	0,00
AUT0000002101	TRX STADE FRANCIS LE BASSER 2317/04	31/12/2004		60 460,08	60 460,08	0	60 460,08	60 460,08	0,00
AUT0000006607	TRX 05 STADE F. LE BASSER (2317/05)	31/12/2005		12 360,13	12 360,13	0	12 360,13	12 360,13	0,00
AUT0000006770	STADE LE BASSER - BILLETERIE 2317/05	31/12/2005		977,56	977,56	0	977,56	977,56	0,00
AUT0000007948	PLANCHERS TRIBUNES A/D STADE F LE BASSER 2317/06	26/04/2007		35 174,36	35 174,36	0	35 174,36	35 174,36	0,00
AUT0000007949	BILLETERIE STADE LE BASSER 2317/06	26/04/2007		4 290,60	4 290,60	0	4 290,60	4 290,60	0,00
AUT0000010472	TRX07 STADE F. LE BASSER BILLETTERIE 2317/07	11/12/2007		74 560,91	74 560,91	0	74 560,91	74 560,91	0,00
AUT0000017063	TRX2010 STADE F. LE BASSER 2317/10 LC5377	07/11/2011		145 251,93	145 251,93	0	145 251,93	145 251,93	0,00
AUT_CCPL_01_13_0037	STADE LE BASSER - TRVX 2013 TRIBUNE NORD - LC 20690	18/09/2014		347 031,94	347 031,94	0	347 031,94	347 031,94	0,00
Sous Total par Nature 21738			*1 244 351,00*	*4 364 917,86*	*5 609 268,86*		*5 609 268,86*	*5 609 268,86*	*0,00*
AUT_CCPL_01_15_0303	SIGNALISATION STADE LE BASSER	31/12/2017		928,35	928,35	0	928,35	928,35	
AUT_CCPL_01_16_0025	TRAVAUX EP+VOIRIE STADE LE BASSER - LC 18463	31/12/2018		9 412,00	9 412,00	0	9 412,00	9 412,00	
Sous Total par Nature 21752				*10 340,35*	*10 340,35*		*10 340,35*	*10 340,35*	
AUT_CCPL_01_22_0323	CHAISES TABOURETS POSTE COMMANDEMENT STADE LE BASSER	24/08/2022		5 963,27	5 963,27		4 771,27	4 175,27	596,00
Sous Total par Nature 21848				*5 963,27*	*5 963,27*	*10*	*4 771,27*	*4 175,27*	*596,00*
AUT_CCPL_01_20_0376	SONO STADE LE BASSER	28/10/2020		1 654,86	1 654,86		994,86	829,86	165,00
AUT_CCPL_01_20_0411	BUTS FOOTBALL A11 STADE LE BASSER	26/11/2020		1 819,24	1 819,24	10	1 095,24	914,24	181,00
AUT_CCPL_01_22_0260	BUTS FOOT A11 AUTOSTABLE STADE LE BASSER	05/07/2022		5 516,20	5 516,20	10	4 414,20	3 863,20	551,00
Sous Total par Nature 2188				*8 990,30*	*8 990,30*	*10*	*6 504,30*	*5 607,30*	*897,00*
AUT_CCPL_01_24_0080	STADE LE BASSER TRAVAUX BATIMENTS 2024	06/03/2024		83 734,73	83 734,73		83 734,73	83 734,73	0,00
AUT_CCPL_01_23_0047	STADE LE BASSER TRAVAUX VRD 2023	10/07/2024		700,00	700,00	0	700,00	700,00	0,00
AUT_CCPL_01_25_0071	STADE LE BASSER TRAVAUX BATIMENTS 2025	25/02/2025		334,00	334,00	0	334,00	334,00	0,00
AUT_CCPL_01_25_0322	STADE FRANCIS LE BASSER TRVX ESPACES VERTS 2025 TVA	06/06/2025		23 032,36	23 032,36	0	23 032,36	23 032,36	0,00
Sous Total par Nature 2317				*107 801,09*	*107 801,09*	*0*	*107 801,09*	*107 801,09*	*0,00*
Total par Budget : LAVAL AGGLOMERATION			1 595 074,49	9 702 801,83	11 297 876,32		11 212 853,50	11 137 168,83	75 684,67

4.5. Surfaces du bâti :

Au cadastre :

- Maison d'habitation de 1969 de 81 m² (logement de fonction).
- Local de 1969 de 51 m² (bureau gardien)
- Bâtiment de 1 450 m² de 1969 (grand bâtiment vacant)
- Équipements sportifs de 1970 (FC Stade Lavallois) : surfaces non indiquées

Surface détaillée locaux bâtis Tribune d'honneur (source consultant) :

RDC		
	Accès terrain	8,31
	Ancien Vest 1	21,45
	Ancien Vest 2	22,34
	Controle anti-dopage	14,5
	Délégués	18,39
	Dgt	45,94
	Dgt 1	22,29
	Dgt 2	8,93
	Dgt 3	2,93
	Dgt 4	48,46
	Dgt 5	16,44
	Dgt 6	14,33
	Douche 1	1,61
	Douche 2	1,69
	Douches	9,77
	Douches 1	16,56
	Douches 2	17,34
	Entrée 4	22,03
	Espace d'attente	25,31
	Hall	115,16
	Indépendance	19,08
	Infirmerie	12,75
	L. BT	2,74
	L. HT	7,37
	L.Photographe	15,31
	Local	12,78
	Local arrosage	21,58

	Local EV	229,26
	Local Presse	43,56
	Ménage	9,61
	Président	29,45
	Réserve 1	22
	Rgt	7,52
	Salle de massage	30,89
	Sanit anti-dopage	11,28
	Sanit.	58,05
	Stockage matériel 1	26,32
	Stockage matériel 2	28,45
	Stockage matériel 3	12,17
	Stockage matériel 4	13,54
	Stockage matériel 5	52,11
	Stockage matériel 6	107,36
	Vestiaire	7,35
	Vestiaire 1	45,46
	Vestiaire 3	17,12
	Vestiaires 4	44,93
	Vestiaires arbitres	38,15
	WC	1,72
	WC F	5,6
	WC H	5,62
		1 392,91 m²

R+1		
	Carré VIP	87,19
	Cuisine	16,3
	Hall	32,18
	Réserve	7,05
	Rgt	5,39
	Salle de musculation	82,31
	Salle Guy le Gargasson	156,69
	Sanit	11,26
		398,37 m²
R+2		
	Bureau vidéo	8,78
	Dgt	4,5
	Loge 01	8,87
	Loge 02	8,78
	Loge 03	8,93
	Loge 04	8,93
	Loge 05	8,85
	Loge 06	8,9
	Loge 07	8,99
	Loge 08	8,99
	Loge 09	8,78
	Loge 10	8,91
	Loge 11	12,22
	Loge 12	81,47
	LT	2,94
	Presse	13,54
	Salle Guy le Gargasson	156,69
	Sanit	5,32
		374,39 m²
	TOTAL	**2 165,67 m²**

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Ville de Laval

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

6 - URBANISME

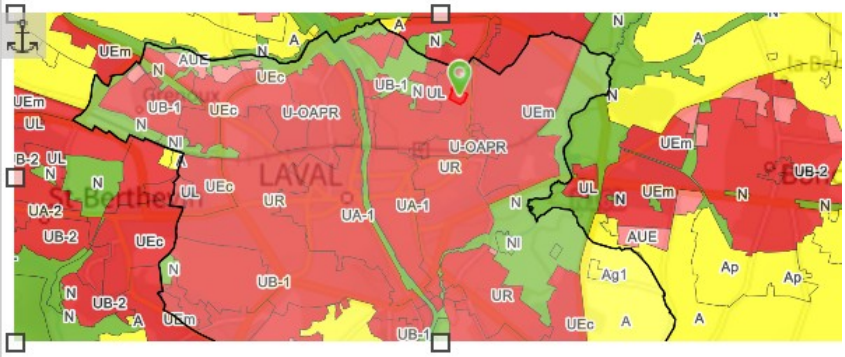
Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) LAVAL AGGLOMERATION partie A

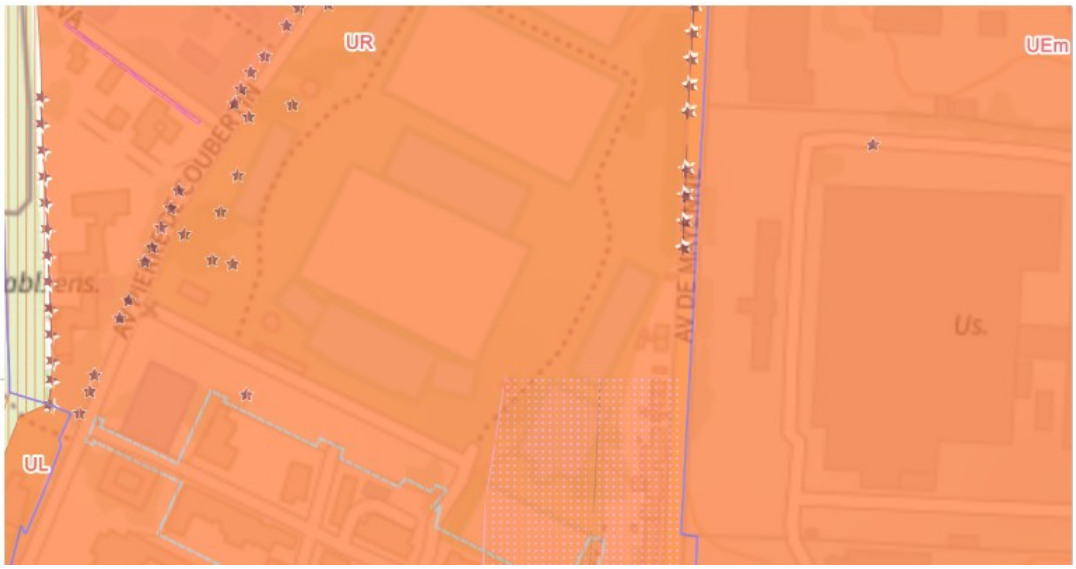
Limites d'agglomération

Règlement local de publicité : zone ZP2L

OAP- Laval : Coubertin-Bellevue

Zone classée **UR, Zone urbaine périphérique et mixte de la Ville de Laval, propice au renouvellement urbain**





Emprise de terrain en zonage UR donc zonage non spécifique à l'activité, ou à l'équipement public, sportif…

Zone de renouvellement urbain, ouverte à des programmes résidentiels, mixtes…

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.

À noter que des méthodes financières peuvent être utilisées pour l'estimation de ce type stade recevant du public, notamment : cash-flow (base comptes, recettes de l'occupant), CAR(construction ou réhabilitation) coût de reconstruction à neuf…

À ce stade de la demande et du projet, et compte tenu des seuls éléments fournis et connus, l'ensemble immobilier ne peut être estimé qu'en l'état.

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 »

Compte tenu de la spécificité de l'ensemble immobilier à évaluer, la recherche a dû également être élargie à d'autres secteurs géographiques et à des ventes anciennes.

Biens spécifiques football							
Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface bâtiments	Prix en € HT	Prix/m² bâti	Observations
04/02/20	LE MANS Rue de Claircigny	AD 548 à 565	3 ha 83 a 66 ca	nc	**3 520 000**	-	**Stade Léon Bollée (Ancien stade pour les matchs du Mans FC jusqu'en 2011)** Terrains et tribunes (4 dont 2 couvertes) avec équipements, rénovations années 80 et début années 2000. Zonage U mixte1.
25/11/2019	ANGERS Promenade de la Baumette	CR 203	31 a 50 ca	1 808	**2 070 000**	1 145	**Centre actuel de formation et d'entrainement du SCO d'ANGERS.** Site classé en zone N. 1°/ un bâtiment à usage de centre de formation comprenant un vestiaire principal, 7 vestiaires collectifs complémentaires, une salle de musculation, divers locaux annexes : salles de réunion, bureaux. 2°/ un bâtiment à usage de centre d'hébergement comprenant 30 chambres, une salle de restauration, une salle de cours, locaux annexes divers dont une conciergerie. 3°/ un bâtiment à usage de bureaux avec une salle de réunion. 4°/ Terrains en extérieur: - 3 terrains en herbe - un terrain stabilisé, - une cage de foot
06/03/17	ANGERS 15 rue Gabriel et Julien alix	DO 503,507	1 ha 78 a 15 ca	nc	**1 000 000**	-	**Stade de Salpinte** ; Terrain de football sans tribunes et bâtiment avec installations sportives, salles multisports et bureaux. Zonage UD.

Éléments bâtis :

Biens bâtis : valeur vénale **– Salles de sport, salles de loisirs sur Laval et agglo**								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface locaux	Prix en €	Prix/m² en €	Observations
1	28/07/22	BONCHAMP LES LAVAL 12 route du Mans	AN 81,557	30 a 28 ca	607	**280 000**	461	Salle de loisirs/salle des fêtes aménagée dans bâtiment de typologie activité avec grande salle, cuisine et local technique, local rangement, WC+ parking.
2	27/10/22	LAVAL 3 allée de Grèce	ZD 174,177	61 a 51 ca	958	**740 000**	772	Salle de sport et de fitness (accueil, salles, réserves, espaces sanitaires) aménagée au RC d'un bâtiment d'activité avec stationnements extérieurs.
3	17/12/21	LAVAL 1 rue de Bruxelles	ZD 135,204	46 a 50 ca	1 200	**1 150 000**	958	Bâtiment en ZA à usage de salle de loisirs en bardage comprenant une aire de jeux (≈ 1000 m²) et espaces vestiaires, rangement, sanitaires, autre salle d'activité (≈200 m²). Parking aménagé de 70 places.

Biens bâtis : valeur vénale **– Activités sportives ou loisirs sur le 49 et le 72**								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface locaux (cadastre ou acte)	Prix en €	Prix/m² en €	Observations
1	25/01/24	CHOLET 34 rue de l'Anjou	CR 203	31 a 50 ca	750	**825 000**	1 100	Ensemble commercial à usage de bowling (partie à usage commercial, partie à usage de dépôt avec portail sectionnel, WC, bureaux au RDC, pièces à l'étage (dont certaines non accessibles). Gaz de ville avec aérothermes.
2	13/01/23	ANGERS Re Guillaume Lekeu	CI 823,824,825	42 a 75 ca	nc	**2 800 000**	-	Local à usage de soccer et vestiaires + bâtiment attenant avec club house, autre pièce, 3 garages, terrains.
3	30/09/22	LA FLECHE (72) 1 allée des Gabares	YB 156	29 a 20 ca	1065	**764 715**	718	Ensemble commercial : bowling et bar avec pièce laser game, bureaux et réserve
4	13/10/21	Les PONTS DE CE 17 rue de Milpied	AM 429	8 a 79 ca	470	**330 000**	702	Bâtiment de plainpied comprenant 2 salles de sports, vestiaires, avec douche, sanitaires, bureau, espace bar, garage fermé. Parking aménagé.
5	30/07/21	ANGERS 61 allée du Vercors	AX 564	75 a 19 ca	nc	**630 000**	-	Bâtiment sportif avec terrains indoor (foot, tennis) tribunes, sanitaire/, vestiaires, espace restauration.

Termes retenus - Biens bâtis : valeur vénale **– Divers bâtiments professionnels, secteur proche**								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface locaux (cadastre ou acte)	Prix en € HT	Prix/m² en €	Observations
1	27/02/25	LAVAL 155 chemin des Faluères	ZD 217	42 a 94 ca	998	**1 350 000**	1 353	immeuble de 2005 à usage de bureaux avec au S/sol garage, local technique, archives, chaufferie, réfectoire, douche. Au RC accueil, salle d'attente, bureaux, , local photocopie, vestiaires, wc, show-room, salles de réunion. Au 1er étage mezzanine, bureaux, local photocopie, vestiaire, wc. Espaces verts, stationnements.
2	07/10/24	LAVAL Les Touches 10 Bd Becquerel	AP 603	13 a 06 ca	928	**380 000**	409	Bâtiment de 1977 comprenant des bureaux et un atelier. Parking.
3	12/07/24	LAVAL Avenue de Mayenne, Bd Clément Ader	AP 656,658	46 a 77 ca	1 479	**830 000**	561	Bâtiment d'activité: comprenant des bureaux, locaux sociaux, partie atelier et locaux techniques, sanitaires + 2 hangars, parking
4	28/07/23	LAVAL 118 Bd Henri	AP 640	85 a 00 ca	1 267	580 000	458	Local à usage de stockage, entrepôt avec bureaux, locaux sociaux.Terrain privatif.

		Becquerel						
5	21/03/23	LAVAL 147 Bd Denis Papin	AP 245	40 a 17 ca	1 459	500 000	343	1°) Bâtiment industriel en parpaings couvert en fibrociment, avec au RC magasin,comptoir, bureau, vestiaire, WC, ateliers de réparation. A l'étage: réserves. 2°) Garage et atelier de réparation avec fosse, 2 bureaux. Aire de stationnement, parking bétonné.
6	23/05/22	LAVAL 80 Bd Denis Papin	AP 135	2 ha 28 a 76ca	5126	1 910 000	372	Dans ensemble immobilier de 1966 : - dans Bât III au RC hangar/entrepôt, locaux archives, magasin, dégagement, débarras, 5 bureaux, au 1er étage dégagement, réception, 8 bureaux, sanitaires, 2 vestiaires, salle de réunion avec climatiseur - au s/sol bât IV, entrepôt. - au RC du bât I magasin d'exposition et bureaux. - bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux + terrain, parkings.

Ventes pour réhabilitation ou démolition :

- 30/04/22, 2 bâtiments type entrepôt/hangar (anciens ateliers)+ abri extérieur, 864 m² de bâti, 54 rue du Dépôt à Laval, parcelles AN 242, 243, 317, 318 pour 11 a 91 ca, pour projet collectif d'habitation, **280 000 €** soit 324 €/m².
- 13/07/2021, hangar d'environ 700 m² avec terrain autour, 21 impasse d'Angers à LAVAL, parcelle BD 15 pour 20 a 53 ca, **125 000** € soit 180 €/m².
- 03/02/2020, ensemble immobilier de 3500 m² de bâti comprenant 2 hangars en béton à réhabiliter et local de gardiennage, 48 Rue Achille Bienvenue à Laval, **340 000 €** soit 97 €/m²

Divers, secteur proche:

- 31/10/2023, ensemble immobilier comprenant un bâtiment en R+1 avec grande salle, locaux sociaux, bureaux, salles de réunion, sanitaires et une maison d'habitation, total environ 2 400 m² de bâti, parking, 84 avenue de Mayenne à LAVAL, AP 629 pour 53 a 19 ca, **1 325 000 € .**

- 23/05/2024, parcelle YI 160 pour 13 a 95 ca, 2 rue Charles Nicolle à CHANGE, en U-OAPR (limite UR), présence d'un bâtiment professionnel à rénover de 120 m² utiles à usage de data center, parking, **292 000 €** *(valeur emprise 209 €/m²).*

Biens bâtis : valeur vénale **– Maisons d'habitation et logements de fonction secteur proche**								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	SU (cadastre)	Prix en € HT	Prix/m²	Observations
1	25/07/25	LAVAL 5 rue des Pommeraies	AN 41	5 a 15 ca	77	**151 000**	1 961	Maison de plainpied T3 de 1962
2	28/01/25	LAVAL rue Christian d'Elva, 149 Avenue Pierre de Coubertin,	AM 906,911	15 a 89 ca	165	**100 842**	611	Logement de fonction ancien non utilisé
3	30/12/24	LAVAL 25 Avenue Pierre de Coubertin	AL 397	5 a 75 ca	107	**184 000**	1 720	Maison en r+1 T5 avec garag e+ dépendance
4	09/12/24	LAVAL 5 rue Louis Lesaint	AN 158	4 a 18 ca	61	**135 000**	2 213	Maison de 1958 T4 avec garage en s/sol
5	29/10/24	LAVAL 9 Bd Clément Ader	AP 655, 657	6 a 00 ca	109	**158 000**	1 450	Pavillon à usage de logement de fonction de 1964 rénové, T4 avec garage
6	30/12/24	LAVAL 40 Avenue Pierre de Coubertin	An 203	3 a 94 ca	104	**287 850**	2 768	Maison de 1949 T4 en r+1 sur S/sol

Pour valorisation de l'emprise de terrain :

Ventes diverses à proximité , UR et assimilables (toutes configurations):

- 25/06/25, parcelle AN 327 pour 98 ca, 30 rue Louis Dufresnoy,en zone UR, pour affectation en TAB (rattachement à une propriété), 22 500 € soit 230 €/m²

- 21/12/2023 parcelle de TAB AV 667 pour 13 a 18 ca, rue des 3 Régiments à LAVALen zone U-OAPR, pour réalisation d'un immeuble de bureaux, 485 820 € soit 369 €/m² TAB (*180 €/m² SdP bureaux*).

- 28/06/2023, parcelles AM 691 et 692 pour 7 a 80 ca, à usage de voirie/accès, avenue Pierre de Coubertin à LAVAL, en zone UR, 7 800 € soit 10 €/m²

- 30/05/2023, parcelles YI 161 et YI 489 et, 95 a 20 ca, Le Cervannier à CHANGE , en zone U-OAPR, 310 000 € soit 35 €/m².

- 24/09/2020, parcelle de TAB AM 849 pour 31 a 62 ca, rue Hébert et 149 avenue Pierre de Coubertin à LAVAL, 300 000 € soit 95 €/m² *(130 €/m² SdP lotissement).*

***Biens non bâtis : valeur vénale* –AUTRES TERRAINS EN UR LAVAL**								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Emprise terrain	Urbanisme	Prix en € HT	Prix/m²	Observations
1	27/06/25	LAVAL 16 impasse des Sablons	AT 304	75 ca	UR	10 000	133	Terrain avec préau, à usage de terrain d'agrément
2	25/08/23	LAVAL 46 rue du Dépôt	AN 322	4 a 66 ca	UR	74 000	159	Terrain à bâtir
3	03/07/23	LAVAL Les Bozées 17 Bd Murat	ZD 200 BH 136	11 a 79 ca	UR	172 400	146	Terrains nus. *BH 136 mentionnée comme cédée à titre gratuit*
4	30/11/21	LAVAL 140 avenue de Chanzy	AS 125	16 a 00 ca	UR	250 000	156	Terrain à bâtir

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP :

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier d'informations utiles au présent dossier.

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

- Contexte et bien spécifiques.

- Très grande emprise de terrain en zonage UR, quartier dynamique, secteur en cours de renouvellement urbain (diverses OAP).

- Eléments bâtis de qualité hétérogène, travaux de rénovation récents (notamment tribune principale et locaux attenants). Équipements spécifiques, bon entretien régulier hormis les bâtiments vacants.

♦ Valorisation globale du site « en l'état » :

Bâtiments valorisables (hors modulaires, démontables) :

- Logement de fonction de 81 m² à rénover : environ 80 000 €

- Local gardien de 51 m², état moyen , environ 20 000 €

- Grand bâtiment en mauvais état, mais pouvant être utilisé pour du stockage de matériel, environ 150 000 à 200 000 € (base ≈ 100 à 150 €/m² pour 1 450 m²).

- Tribune principale, avec partie bâtie d'environ 2 000 m² assimilable à un bâtiment. Base locaux aménagés 400 €/m² pour ≈ 2000 m² = 800 000 € + partie tribune 200 000 €, total 1 000 000 €.

- tribune simple + terrain de foot d'environ 0,7 a + espace retransmission+ bassin de rétention aménagé + partie de parkings : environ 600 000 € .

Valeur totale estimée environ 1 900 000 €, avec application d'une marge d'appréciation de 20 % compte tenu de la spécificité du bien et des seuls éléments connus.

♦ Pour information, valorisation emprise en récupération foncière :

Environ 4,5 à 5 ha, base TAB « classique » 100 à 130 €/m², fourchette 4 500 000 à 6 500 000 €, abattement pour encombrement 50 % soit 2 500 000 € à 3 250 000 €, et 20 % supplémentaires pour très grande superficie soit valeur 2 000 000 à 2 600 000 €, sous réserve divers coûts annexes de remise en état.

♦ Arbitrage à 1 900 000 € avec marge d'appréciation de 20 % compte tenu de la spécificité de l'ensemble immobilier.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR – 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 environ 1 9000 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Compte tenu de la spécificité du bien, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %, portant la valeur minimale de cession à 1 500 000 € 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



Eric PORTIER
Administrateur des Finances publiques Adjoint

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.