Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-200083392-20260706-S03-BC-119-2026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/07/2026
Mise ne ligne le 07/07/2026

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 49.

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 05/08/2025

Le Directeur Départemental des Finances publiques de Maine et Loire

à

LAVAL MAYENNE AMENAGEMENT

Réf DS : 25357299
Réf OSE : 2025-53130-52863

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

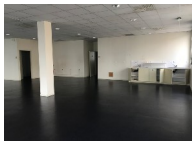
Nature du bien : **Locaux tertiaires au sein d'une copropriété, actuellement à usage de centre de formation en travail social.**

Adresse du bien : **8 boulevard Murat, Centre Commercial Murat à LAVAL.**

Valeur : **Environ 290 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)







1 - CONSULTANT

LMA - Affaire suivie par **: Jérémy LEROUX.**

2 - DATES

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

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...)	☐

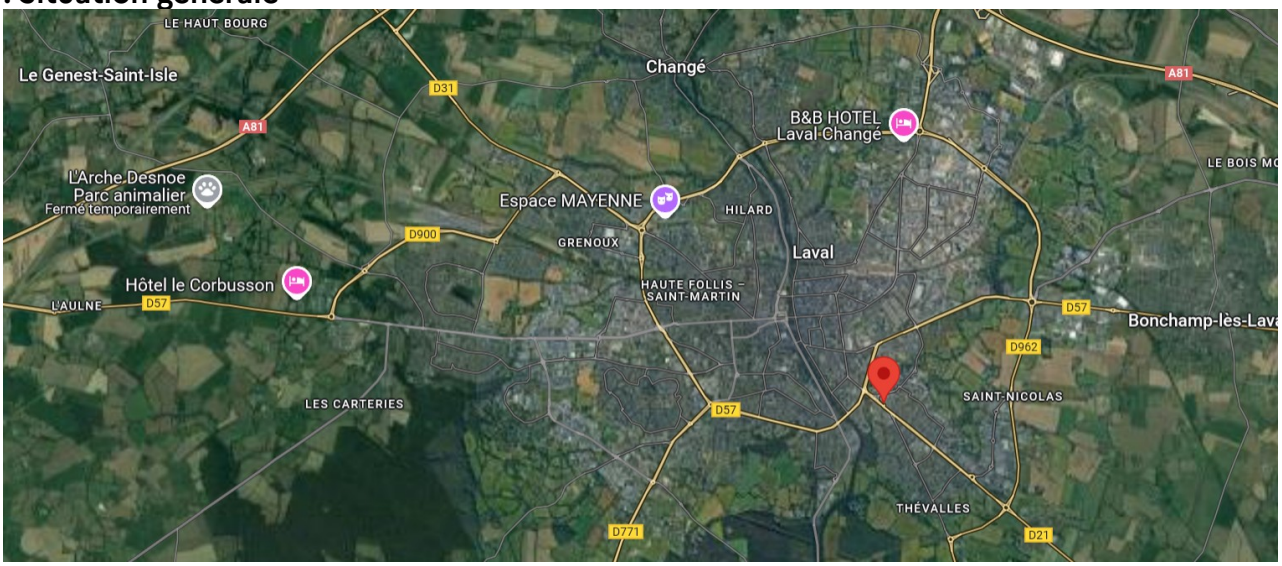
3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par LMA de locaux tertiaires situés au sein d'un ensemble immobilier (bâtiment actuellement en concession avec Laval agglomération), afin de pouvoir rénover les bureaux et d'en faire une maison de santé pluriprofessionnels.

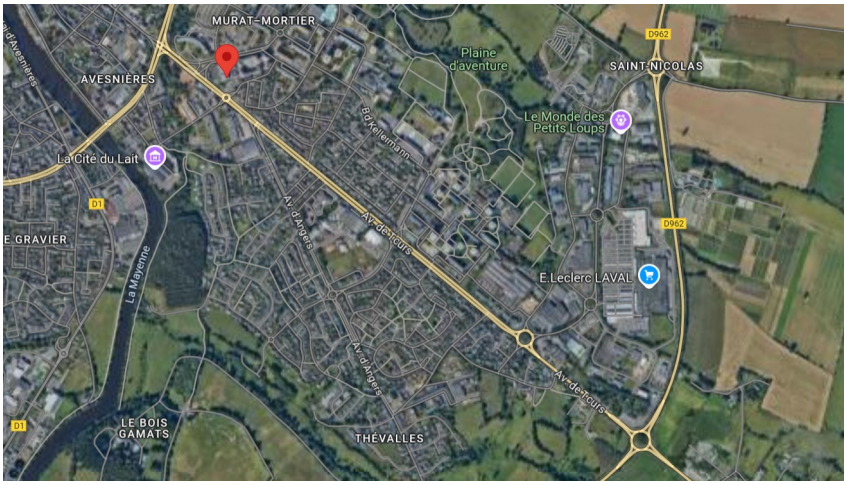
1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

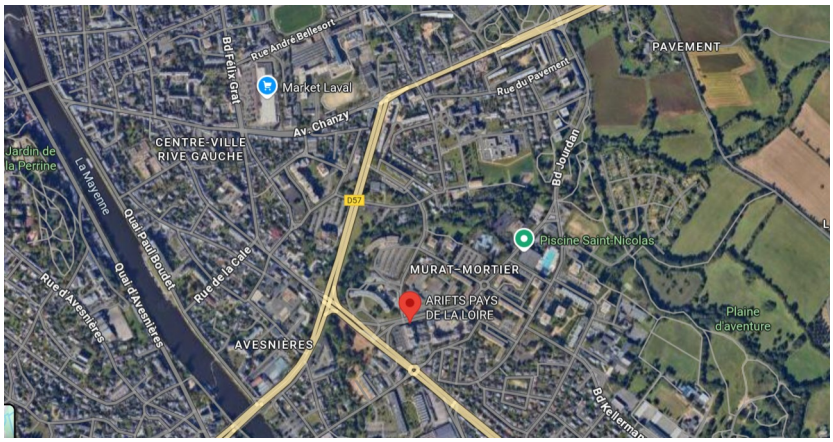
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



4.2. Situation- environnement - accessibilité - voirie et réseau



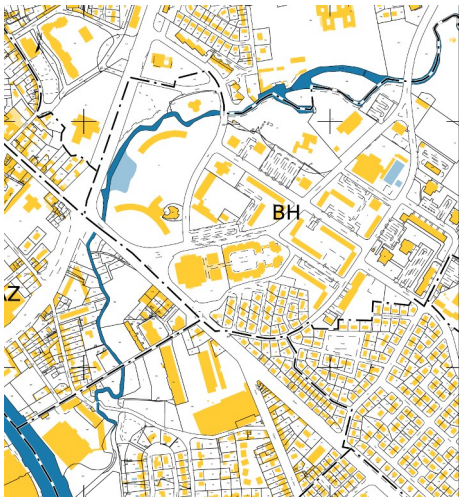




4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance totale	Nature réelle
LAVAL	BH 133	2-10 bd Murat, 1-13 rue Oudinot, place de Mettmann	1 ha 09 a 98 ca	Parcelle bâtie







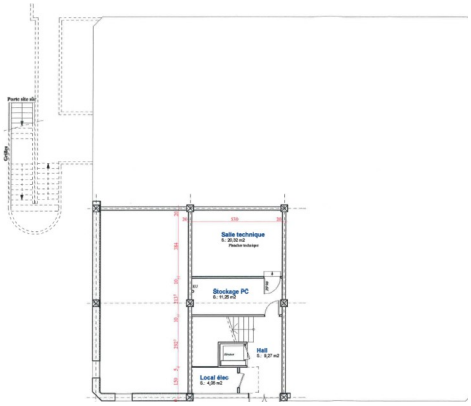
4.4. Descriptif

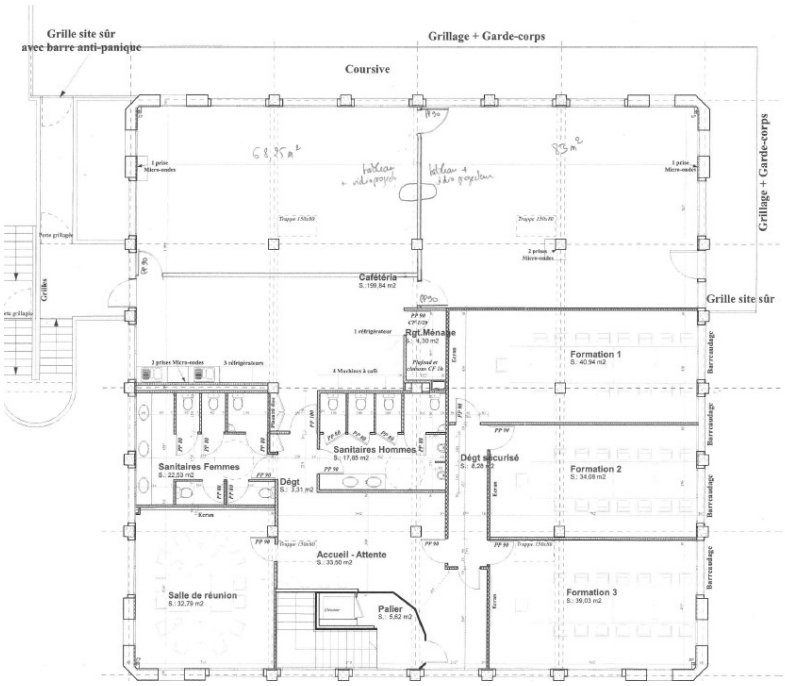
Locaux situés au sein de l'ensemble immobilier dit « Centre Commercial Murat », dans un bâtiment des années 1960 rénové dans les années 2000 avec accès par arcades et allée- 2 accès sur rue (Bd Murat et parking public rue Oudinot).

Espaces loués à l'Association Régionale pour l'Institut de Formation en Travail Social situés au sein des bâtiments A et B (à usage principal de locaux commerciaux), avec places de stationnement rattachées aux bâtiments B, C et D.

Locaux à usage de bureaux, centre de formation au 1er étage comprenant bureau/ accueil, palier, 5 salles de formations, sanitaires hommes et femmes, local technique et autres locaux en RC (local TGBT, local archives, local informatique, monte charge).
Double vitrage, stores, sols lino et moquettes, carrelage dans sanitaires.







RC

1er étage

4.5. Surfaces du bâti

La surface valorisée sera celle communiquée par le consultant soit 487 m².

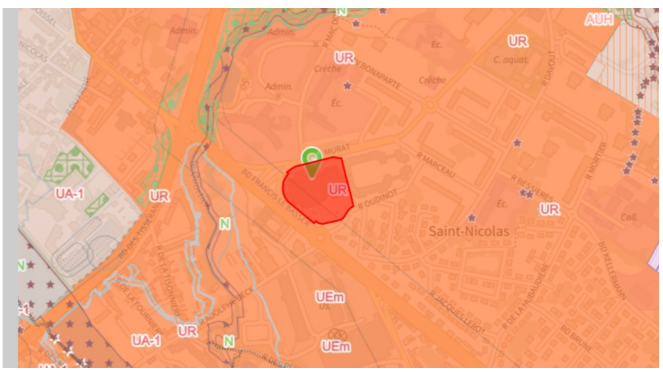
5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : LAVAL AGGLOMERATION.
5.2. Conditions d'occupation : Locaux loués à l'ARIFTS.

6 - URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) LAVAL AGGLOMERATION partie A, dont la dernière procédure a été approuvée le 25/11/2024.

- Limites d'agglomération
- Tampons ronds-points et carrefours - 50m
- 14-Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre
- Règlement local de publicité : zone ZP2L
- Zone classée **UR, Zone urbaine périphérique et mixte de la Ville de Laval, propice au renouvellement urbain**



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.

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 »

Termes retenus - Biens bâtis : valeur vénale **– Locaux professionnels, bureaux, secteur proche**								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface locaux (cadastre, acte)	Prix HT en €	Prix/m²	Observations
1	20/03/25	LAVAL 2-10 bd Murat, 1-13 rue Oudinot	BH 133	1 ha 09 a 98 c	148	55 000	372	Local commercial en RC destiné à un usage de bureaux, + 2 pkgs en s/sol parking.Centre commercial Murat
2	06/02/25	LAVAL 12 Bd Murat	BH 121	99 a 47 ca	69	45 000	652	Locaux à usage de cabinet d'assurances au RC du Bâtiment H d'un ensemble immobilier dit Murat Est+ pkg en s/sol
3	06/09/24	LAVAL 112 avenue de Tours	BD 470,551	42 a 46 ca	152	68 000	444	Locaux de bureaux au 1er étage d'un ensemble immobilier de 2009.
4	04/11/24	LAVAL 2-10 bd Murat, 1-13 rue Oudinot	BH 133	1 ha 09 a 98 ca	1 238	475 000	384	Local commercial de 884 m² et local commercial de 354 m² + réserves en RC, sans parking.Centre commercial Murat
5	08/03/24	LAVAL 4 rue du Laurier	AS 44,386	14 a 31 ca	94	117 500	1 250	Locaux de bureaux avec salle comptabilité à l'entresol d'un bâtiment de 1964 + cave en s/sol.
6	31/08/22	LAVAL 2-10 bd Murat, 1-13 rue Oudinot	BH 133	1 ha 09 a 98 ca	59	50 000	845	Local commercial en RC+parking en s/sol. Centre commercial Murat
						Moyenne	**659 €/m²**	*Large fourchette*
						Médiane	**548 €/m²**	

Termes retenus - Biens bâtis : valeur vénale **–divers**						
Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface locaux (cadastre, acte)	Prix HT en €	Observations
21/05/24	LAVAL 2-10 bd Murat, 1-13 rue Oudinot	BH 133	1 ha 09 a 98 ca	694	120 000	Local à usage de réserve + locaux techniques en s/sol+ 20 places de parking . *173 €/m².*

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

Cote Callon 2025

PROVINCE — VENTE BUREAUX - 25E

DÉPARTEMENTS / VILLES	ANCIENS				NEUFS	
	NON RÉNOVÉS		RÉNOVÉS			
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
53.MAYENNE						
Château Gontier	275	845	560	1 445	710	1 955
Ernée	210	730	475	1 210	610	1 680
Laval	405	1 025	775	1 710	995	2 345
Mayenne	265	865	570	1 475	720	2 000

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

Spécificités du bien :

* Secteur St Nicolas, en zone UR, facilité d'accès et de stationnement. Parkings dédiés.

* Locaux tertiaires non assimilables à des bureaux « classiques », situés au sein du centre commercial Murat. Ensemble immobilier vieillissant.

* Constat de valeurs assez basses pour les locaux professionnels sur le secteur Murat-mortier et notamment dans le même ensemble immobilier.

Compte tenu des différents éléments constatés ci-dessus et des termes de comparaison retenus, on retiendra une valeur d'environ 600 €/m², soit pour une surface de 487 m², une valeur de 292 200 €, arrondie à 290 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

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 est arbitrée à environ 290 000 € .

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Compte tenu de la spécificité du bien et des valeurs constatées sur un secteur proche, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %, portant la valeur maximale d'acquisition à 348 000 €.

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,

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.