

Florian Bercault : *Nous passons aux questions culture, avec la saison 2024-2025 du Théâtre de Laval et son rapport d'impact. Bruno Flécharde.*

CULTURE

• CC92 – LE THÉÂTRE DE LAVAL – RAPPORT D'IMPACT – SAISON 2024/2025

Rapporteur : Bruno Flécharde

I - Présentation de la décision

Par délibération du 28 septembre 2020, le conseil communautaire a acté le principe d'un mode externalisé de gestion du Théâtre de Laval qui lui a été transféré au 1^{er} janvier 2021, sur la base de la délibération du conseil communautaire du 8 juin 2020 portant déclaration d'intérêt communautaire le Théâtre.

Un établissement public local est alors créé pour gérer les activités du Théâtre de Laval.

Chaque année et conformément à l'article L1413-1 du code général des collectivités territoriales, le Président doit présenter à l'assemblée délibérante un bilan d'activité (document joint) des services exploités en régie dotée de l'autonomie financière.

Bruno Flécharde : *Bonsoir à tous. Je vais vous épargner aussi la lecture du rapport d'impact de 50 pages, j'en ai un peu moins que Fabien, mais quand même. Nous allons essayer d'aller à l'essentiel. En chiffres, la saison du Théâtre, c'est près de 58 000 entrées ou participations qui se répartissent ainsi 38 800 spectateurs visiteurs sur la saison du théâtre, et 19 000 spectateurs sur les opérations partenariales. Cela peut être, par exemple, le salon du sport, les JMF et le J2K, de multiples organisateurs qui viennent au Théâtre pour organiser leur propre manifestation. Pour la saison du Théâtre, la saison centrale c'est près de 17 000 entrées. Saison espace public: 1500 sur la saison 2024-2025. Là aussi, cela peut dépendre, quand on écrit un mot et le ruban rouge, cela peut modifier très vite d'une année sur l'autre, et changer la fréquentation de plusieurs milliers de personnes. La saison itinérante, ce sont les spectacles qui sont organisés en dehors du Théâtre, le festival Pupazzi, 6500 entrées, et l'Été fantastique, 1500. Tout ce qui est médiation, c'est près de 4000 bénéficiaires, et les expositions qui sont organisées dans les murs du Théâtre, 7500 visiteurs. Nous pouvons dire que l'année 2024-2025 reste constante, sachant que les chiffres sont toujours à prendre avec des précautions, puisque, comme je vous l'ai dit, il suffit parfois d'un spectacle pour modifier sensiblement la fréquentation annuelle.*

Sur les taux de fréquentation, la billetterie payante a un taux de 89 % de fréquentation, ce qui est un score très honorable. Le prix moyen en billetterie payante est de 11,28 €. Il y a 43 spectacles, dont 19 relevant du champ des arts de la marionnette, 115 représentations, dont 34 représentations en temps scolaire, 3 expositions, 12 résidences et 8 coproductions, 167 levées de rideaux, 743 heures d'intermittence, dont 84 heures pour Le Chaînon manquant et 170 actions de médiation. Je voudrais juste signaler un peu l'effet marquant de la saison 2024-2025. Il y a eu des marqueurs un peu désagréables, comme le désengagement total de la Région des Pays de la Loire et l'annulation de l'édition 2025 de Ma Région Virtuose, qui a été une profonde déception. Vous avez le détail de toute la saison dans le document de 50 pages, que je vous recommande très chaleureusement. Et puis, il y a quelques faits marquants, tout de même plus positifs, comme l'accélération du chantier d'autonomie de gestion de l'établissement public, puisque là, les discussions et le partenariat avec les services de la collectivité sont très fructueux. Il y a une vraie avancée, sachant que la DRAC, le Ministère, a une demande vis-à-vis du Label : passer d'un établissement public à un EPIC. Cela peut sembler un peu laborieux pour la période dans laquelle nous sommes. Il y a des discussions pour essayer de garder le statut actuel, puisqu'il donne des garanties d'autonomie, à la fois artistiques et financières sérieuses.

Le lancement d'un état des lieux régional des arts de la marionnette, qui devrait confirmer la place du Théâtre comme lieu référent sur la région, est une dynamique constante en faveur des grandes transitions, que ce soit écologique ou sociale. Il y a plusieurs initiatives qui sont prises dans le bon sens.

De plus, l'internalisation du bar du théâtre a été effective dès la saison dernière. Cela peut paraître anecdotique, mais elle crée quelques recettes substantielles et une ambiance au sein de l'équipe, qui s'amuse et s'enrichit de cette expérience, en plus, d'accueillir le public et lui offrir une prestation sur place.

Voilà les grandes lignes de la saison 2024-2025. Le Théâtre se porte bien. L'équipe est vraiment dans de bonnes dispositions, fonctionne bien et rebondit très bien sur toutes les initiatives. Nous saluons toute la capacité de l'ensemble des acteurs culturels à travailler ensemble et à se mutualiser sur des opérations communes. Nous sommes plutôt dans une ambiance positive.

Florian Bercault : *Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a des questions sur cette délibération ? Je vous propose donc de voter.*

Ceci exposé,

Il vous est proposé d'adopter la délibération suivante :

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 6 OCTOBRE 2025

LE THÉÂTRE DE LAVAL – RAPPORT D'IMPACT – SAISON 2024/2025

Rapporteur : Bruno Flécharde

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29, L1413-1 et L5211-1,

Vu la présentation du rapport en commission consultative des services publics locaux,

Considérant le rapport joint en annexe de la délibération,

Qu'aux termes des textes susvisés, le Président doit présenter à l'assemblée délibérante un bilan d'activité des services exploités en régie dotée de l'autonomie financière,

Après avis favorable de la commission culture,

Sur proposition du bureau communautaire,

DÉLIBÈRE

Article unique

Le conseil communautaire prend acte du bilan d'activité du Théâtre de Laval pour la saison 2024/2025.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Rapport d'impact

SAISON 2024 / 2025

Pour un
théâtre proche
qui emmène loin



SOMMAIRE

OUVRIR L'HORIZON.....	3
CHIFFRES CLÉS.....	5
FAITS MARQUANTS.....	7
✓ Le désengagement total de la Région des Pays de la Loire	7
✓ L'annulation de l'édition 2025 de "Ma Région Virtuose" : Une profonde déception	7
✓ L'accélération du chantier d'autonomie de gestion de l'établissement public	8
✓ Le lancement d'un état des lieux régional des arts de la marionnette	8
✓ Une dynamique constante en faveur des grandes transitions	9
✓ L'internalisation du bar du Théâtre	10
LES ACTIVITÉS 2024 / 2025.....	12
✓ L'Été Fantastique –3 ^{ème} édition	12
✓ Pupazzi confirme son ancrage local et son rayonnement national	13
✓ Fanfarons-Nous!.....	14
✓ Les spectacles qui auront particulièrement marqué le public	14
✓ Le succès d'Alegria ! en lien avec le 40.....	16
✓ Le succès de l'exposition « Redonner corps » proposé dans le cadre des rendez-vous de l'égalité	17
UNE SAISON MARQUÉE PAR L'ACCOMPAGNEMENT DE GRANDS FORMATS.....	19
✓ Un programme de résidences de création soutenu.....	19
✓ Une politique de coproduction consolidée malgré un contexte budgétaire plus contraint	20
✓ La montée en puissance des activités de l'atelier de fabrication.....	21
✓ Une première expérience de labo pour le Collectif Ligérien des Arts de la Marionnette	22
✓ Une montée en compétence de l'équipe de programmation sur le feed back artistique.....	22
✓ L'accompagnement de la compagnie SNAFU (Canada).....	22
✓ Les spectacles accompagnés qui rencontrent le succès en tournée.....	23
UNE DYNAMIQUE D'ACCOMPAGNEMENT DES PUBLICS MARQUÉE PAR LA DIVERSITÉ DES PARTENARIATS	25
✓ Un nouvel équilibre dans le socle d'actions de découverte.....	25
✓ Le périmètre de l'agglomération : repère pour la répartition des actions d'approfondissement.....	26
✓ Méduane Habitat : un partenariat au plus près des habitants.....	31
✓ L'accompagnement des publics dits "spécifiques".....	32
LE THEATRE DEMEURE UN CARREFOUR DES INITIATIVES DU TERRITOIRE	34
LES RESSOURCES ET L'ÉQUILIBRE DE L'ACTIVITÉ.....	39
✓ Une modification de l'organigramme	39
✓ Les formations effectuées	42
✓ L'accueil de stagiaires	43
✓ La stabilisation de notre modèle économique	44
✓ Une politique de communication qui confirme sa vitalité.....	46

Ouvrir l'Horizon

"Il ne faut jamais gâcher une bonne crise"
Winston Churchill

Cette saison s'inscrit comme un moment charnière dans l'histoire du Théâtre de Laval. Plébiscitée par le public, portée par une dynamique partenariale intense et fertile, elle a pourtant été marquée par une complexité institutionnelle inédite. Le désengagement brutal de la Région des Pays de la Loire a constitué un véritable coup d'arrêt, amorçant ce qui s'apparente à une nouvelle ère de fragilisation systémique de notre écosystème : suppression de postes, annulation de festivals, compagnies en grande difficulté, suspension du Pass Culture...

Face à cette situation critique, il est impératif de se recentrer sur l'essentiel, sur les fondements de notre engagement : nos valeurs, nos missions, nos piliers. Transformer l'épreuve en tremplin, faire de ce moment difficile une étape de réflexion stratégique et de prise de hauteur, tel est le défi.

Favoriser la coopération locale

Il ne peut plus être question de penser la culture comme un secteur isolé. Elle doit être envisagée comme un levier transversal, un vecteur de lien entre les politiques publiques : sport, politique de la ville, éducation, jeunesse, inclusion sociale...

Dans cet esprit, nous œuvrons à tisser des alliances durables avec une constellation d'acteurs locaux – structures culturelles, établissements scolaires, associations sociales, partenaires éducatifs – dans une logique de mutualisation et de synergie.

Le Théâtre de Laval entend être identifié comme un acteur complice, à la fois ressource et soutien, partenaire actif de tous les porteurs de projets sur le territoire.

Une perméabilité assumée au contexte

Notre projet ne peut être "hors sol". Il doit résonner avec la vie du territoire, s'inscrire dans ses temporalités, ses événements, ses transformations. Il est crucial de rester à l'écoute, d'être présent, visible, actif lors de moments clés de la vie locale : qu'il s'agisse de l'inauguration de la Place du 11 Novembre, du passage du Tour de France ou de tout autre événement structurant.

C'est cette capacité d'attention au réel, cette perméabilité au quotidien des habitants qui permet au Théâtre de jouer pleinement son rôle dans la fabrique du vivre ensemble.

Une posture « aller vers » généreuse

Décentraliser ne signifie pas uniquement déplacer la programmation au plus près des habitants : cela implique une véritable posture d'ouverture. Sortir des murs, aller à la rencontre des publics, investir les quartiers, les cafés, les lieux associatifs, les espaces publics... Autant de manières de rendre concrète la mission de service public qui nous incombe. Notre rayonnement sur l'ensemble du territoire intercommunal ou dans les quartiers de Laval demeure un enjeu central.

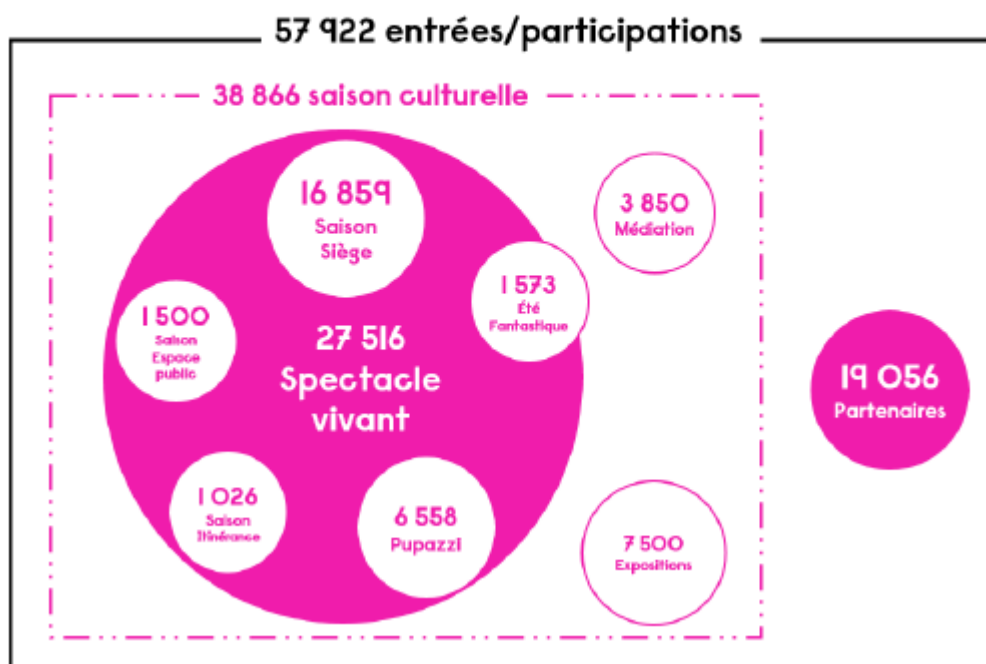
Valoriser l'existant, sublimer les énergies du territoire

Le Théâtre de Laval se veut une scène pour tous : un lieu qui valorise, accompagne, sublime les initiatives issues du territoire, qu'elles soient professionnelles ou amateurs. Accueillir les spectacles de danse du conservatoire, les chorales locales, le festival du journalisme sportif, le Prix T'Lire, les expositions dans le hall... autant d'actes qui témoignent d'une volonté de ne pas hiérarchiser les pratiques, mais au contraire de leur offrir un écrin digne, un accompagnement rigoureux, un espace de visibilité.

Au Théâtre, tout est important : chaque projet mérite attention, soin et exigence. C'est dans cette attention constante à la diversité des propositions que réside la richesse et la force de notre action.

Pierre Jamet
Directeur du Théâtre

CHIFFRES CLÉS



- ✓ Taux de fréquentation (billetterie payante) : 89 %
Prix moyen (billetterie payante) : 11,28 €
- ✓ 43 spectacles dont 19 spectacles relevant du champ des arts de la marionnette
- ✓ 115 représentations dont 50 de théâtre d'objets
34 représentations en temps scolaire
- ✓ 3 expositions
- ✓ 12 résidences et 3 mises à disposition
- ✓ 8 coproductions
- ✓ 167 levers de rideau (saison et partenaires)
743 heures d'intermittence (dont 84 h pour le Chainon Manquant)
- ✓ 170 rendez-vous de médiation



FAITS MARQUANTS

✓ Le désengagement total de la Région des Pays de la Loire

Le mardi 19 novembre 2024, le Théâtre de Laval apprend brutalement la suppression totale de sa subvention régionale de 78 000 €, incluant l'aide au fonctionnement, le soutien au festival Pupazzi, ainsi qu'au dispositif Voisinages. Cette décision s'inscrit dans un recentrage politique sur le périmètre de la commission 7 de la Région Pays de la Loire, qui couvre notamment la culture, le sport, l'égalité femmes-hommes, la solidarité et l'agriculture.

Cette annonce a d'autant plus surpris qu'elle intervient quelques mois seulement après la signature, le 10 juin 2025, d'une convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens pour 2025-2027 entre le Théâtre de Laval et la Région.

Ce désengagement sans précédent affecte aujourd'hui près de 400 structures culturelles ligériennes – institutions, festivals, associations, compagnies... Ses conséquences se font déjà sentir : suspension de festivals, annulations de spectacles et d'actions, licenciements.

Pour le Théâtre de Laval, cela s'est traduit par des décisions douloureuses : la suppression de deux postes (un poste administratif et celui de notre apprenti), et une réduction significative de notre marge artistique.

✓ L'annulation de l'édition 2025 de "Ma Région Virtuouse" : Une profonde déception

Ma Région Virtuouse (anciennement *La Folle Journée en Région*) est, depuis plusieurs décennies, un rendez-vous incontournable du paysage culturel mayennais. Par sa qualité artistique et son accessibilité, l'événement a joué un rôle majeur dans la diffusion de la musique classique auprès d'un large public en Mayenne.

Pour les équipes du Théâtre et du Conservatoire, il s'agit chaque année d'un week-end intense, joyeux et porteur de sens, avec en moyenne plus de 6 000 entrées. Accueillir une manifestation de cette envergure est une grande fierté.

Or, en novembre 2024, la suppression de la subvention régionale, annoncée alors même que notre programmation était finalisée jusqu'en juin 2025, a fragilisé notre engagement. Les 20 000 € de participation que nous assumions jusqu'alors n'ont pas pu être maintenus sans compromettre l'équilibre artistique et financier de notre fin d'année 2025.

Malgré une demande adressée à la Région pour prendre le relais de cette participation, aucune solution de soutien n'a été retenue. C'est donc à regret que nous avons dû prendre la décision d'annuler la tenue de Ma Région Virtuouse au Théâtre en janvier 2025.

✓ L'accélération du chantier d'autonomie de gestion de l'établissement public

Le Théâtre de Laval a été labellisé Centre National Marionnette par arrêté de la Ministre de la Culture en date du 5 octobre 2022.

Conformément au décret du 28 mars 2017 relatif aux labels dans le domaine du spectacle vivant, l'attribution d'un label d'État suppose que la structure bénéficie d'une autonomie de gestion, portée par une personnalité morale distincte de la collectivité à l'origine de la demande.

Or, la Direction générale de la création artistique (DGCA) du Ministère de la Culture estime que le cadre juridique actuel, choisi par Laval Agglomération, ne garantit pas pleinement l'autonomie requise pour un label national. Elle a donc conditionné la pérennité de notre labellisation à un changement de statut juridique à l'issue du cycle de notre Convention pluriannuelle d'objectifs 2024-2027.

Avant d'engager une réflexion sur un nouveau cadre juridique, il apparaît essentiel de réinterroger la gouvernance de l'établissement, afin de poser les bases d'une autonomie de gestion renforcée, progressive et pleinement maîtrisée. La saison 2024/2025 aura été marquée par de nombreux temps de concertation avec la Direction Générale de Laval Agglomération, les services de la collectivité, le CDG 53, ainsi que les services de l'État. Ces échanges soutenus ont permis d'aboutir à plusieurs avancées significatives, notamment la réintégration des régies d'avance et de recettes et la clarification des circuits de décision, contribuant à une organisation plus lisible et efficace du fonctionnement de l'établissement. Le chantier devra se poursuivre dans les mois à venir en concertation avec les services de l'État.

✓ Le lancement d'un état des lieux régional des arts de la marionnette

La région Pays de la Loire n'a jamais été identifiée comme une véritable "Terre de Marionnette", contrairement à d'autres territoires historiquement plus ancrés dans cette discipline. Pourtant, ces dernières années, plusieurs artistes et compagnies ont joué un rôle important dans son développement : Garin Trousseboeuf, Pascal Vergnaut – dont la compagnie, en fin de parcours, a tenu un rôle proche de celui d'un Lieu Compagnonnage Marionnette (LCMC) – ou encore des compagnies aujourd'hui conventionnées et reconnues au niveau national telles que Les Maladroits, Label Brut ou Compagnie A.

Cependant, force est de constater qu'aucune initiative structurante d'envergure – en matière de diffusion, de formation ou d'accompagnement des artistes marionnettistes – n'a émergé dans la région au cours des dernières décennies.

Afin de poser les bases d'un développement juste et cohérent pour les années à venir, un diagnostic régional s'impose. Une mission d'observation de la filière a été confiée à la consultante Gentiane Guillot, avec pour objectif non seulement de dresser un état des lieux, mais aussi de formuler une feuille de route opérationnelle. Celle-ci servira de socle pour une réflexion partagée autour de plusieurs axes : la création, la diffusion, la formation et l'accompagnement des compagnies sur l'ensemble du territoire ligérien.

Un comité de pilotage, réunissant artistes, professionnels et partenaires, s'est tenu pour la première fois le jeudi 27 février 2025. Un premier point d'étape est prévu en novembre 2025, dans le cadre du festival Pupazzi.

✓ Une dynamique constante en faveur des grandes transitions

La saison 2024/2025 a été marquée par la consolidation de notre engagement en faveur des grandes transitions – numérique, écologique et sociétale – au cœur du projet du Théâtre de Laval.

Transition numérique

- Amélioration de la relation avec les publics scolaires, à travers l'approfondissement de la concertation avec notre prestataire billetterie pour développer un module en ligne dédié à l'inscription des écoles aux spectacles.
- Premiers échanges en vue de dématérialiser entièrement le processus d'inscription scolaire, pour simplifier l'accès à notre programmation jeune public.

Transition écologique

- Poursuite du renouvellement du parc lumière, avec une deuxième tranche de remplacement par des équipements LED à faible consommation.
- Modernisation des éclairages sur le plateau et dans la salle publique Barbara Hendricks, désormais entièrement équipée de luminaires à basse consommation.
- Engagement dans la réflexion nationale, avec la découverte du Cadre d'Actions et de Coopération pour la Transformation Écologique (CACTE) du Ministère de la Culture, et la prise en compte croissante de l'éco-conditionnalité dans nos pratiques.
- Hausse de l'utilisation des garages à vélos situés à proximité du Théâtre, en faveur d'une mobilité douce.

Transition sociétale

- Pérennisation de la cagnotte solidaire, favorisant l'accès à la culture pour les publics les plus éloignés.
- Programmation consolidée en matière d'accessibilité, avec un spectacle audiodescrit et un spectacle interprété en Langue des Signes Française (LSF).
- Diversité mise à l'honneur dans la programmation, avec des spectacles valorisant différentes cultures, identités de genre et orientations sexuelles, notamment dans les propositions à destination de l'enfance et la jeunesse.
- Engagement renouvelé pour l'égalité femmes-hommes, à travers une vigilance constante sur les projets accompagnés : en 2024/2025, 50 % des projets programmés étaient codirigés ou coécrits paritairement ou par une femme.

✓ L'internalisation du bar du Théâtre

Pendant plusieurs années, l'activité bar du Théâtre de Laval a été confiée à divers prestataires externes, sans qu'un mode de gestion pleinement satisfaisant ne soit trouvé. C'est pourquoi, pour la saison 2024/2025, il a été décidé d'internaliser cette activité.

Le bar dans un théâtre joue un rôle multifonctionnel : il contribue à créer une ambiance chaleureuse et conviviale, enrichissant ainsi l'expérience globale des spectateurs. C'est également un lieu de socialisation favorisant les échanges et les rencontres avant, pendant et après les spectacles.

Ce chantier d'internalisation a demandé une forte mobilisation de l'équipe, mais le bilan de cette première saison d'exploitation est satisfaisant, notamment au regard de la fréquentation.

Sur cette saison, débutée fin octobre avec le festival Pupazzi, le bar a généré 4 441 € HT de ventes, soit une moyenne de 174 € par représentation.

Au total, ce sont 1 313 produits qui ont été vendus sur 29 dates, dont :

- 75 goûters distribués lors des 3 jours d'animations dans le hall pour Pupazzi,
- 58 planches végétariennes,
- 80 tartinades et 69 soupes,
- 922 boissons, réparties en 619 boissons alcoolisées et 303 boissons sans alcool.

Trois soirées ont rencontré un succès particulier :

- Le 5 novembre, lors de l'accueil de Subjectif Lune dans le cadre de Pupazzi (503 € HT de chiffre d'affaires),
- Le 16 janvier, avec le vernissage de l'exposition de Benoît Château et le spectacle À l'Ouest (468 €),
- Le 23 novembre, lors de la soirée festive organisée pour le spectacle Haïduti Orkestar (438 €).





LES ACTIVITES 2024 /2025

LES ACTIVITÉS 2024 / 2025

✓ L'Été Fantastique – 3^{ème} édition

Le Théâtre a pleinement investi la 3^e édition de l'Été Fantastique, déployant une programmation riche, participative et ancrée dans les quartiers. Sa contribution, à la fois artistique, conviviale et inclusive, aura mobilisé près de 2 000 personnes au fil des semaines.

Parmi les temps forts :

- Un chantier participatif mené par le Collectif Faire Ailleurs dans le quartier du Bourny, autour de la création de marionnettes et masques. Ce travail collectif a abouti à une déambulation festive entre l'école et la nouvelle place de la Commune, inscrite dans la Fête du Quartier.
- Une tournée de trois spectacles – *La Mare où l'on se mire*, *5 minutes avec toi*, et *La Balançoire géante* – qui a fait escale dans cinq quartiers lavallois : Fourches, Pommerais, Avesnières, Saint-Nicolas et Grenoux.
- L'installation, pour la deuxième année consécutive, d'un salon de plein air sur le parvis du Théâtre, agrémenté d'un programme estival mêlant initiation au tango, jeux en accès libre, Open Mic, et autres moments de détente partagée.
- La création d'une fresque en vitrophanie intitulée *Une flamme et des anneaux*, réalisée par des élèves du Conservatoire sur la façade du Théâtre, dans le cadre des Olympiades Culturelles.
- Enfin, le temps de clôture de l'événement, le 31 août au square de Boston, a vu se croiser spectacles, danse, chasse aux trésors en réalité augmentée, musique, jeux, en lien étroit avec les maisons de quartier et leurs nombreuses initiatives.

Cette édition aura confirmé le rôle du Théâtre comme acteur central de la vie culturelle estivale, à la croisée des arts, des territoires et des publics.



✓ Pupazzi confirme son ancrage local et son rayonnement national

12 communes de l'agglomération - 15 spectacles – 33 représentations, 3 projections, 15 actions de médiation

La cuvée 2024 de Pupazzi, qui s'est tenue du 27 octobre au 14 novembre, aura définitivement inscrit l'événement dans le paysage culturel local et national. Avec 6 558 spectateurs au rendez-vous, cette édition a été marquée par des moments forts et fédérateurs :

- 2 065 visiteurs ont plongé dans l'univers extravagant de Bazar Bizar du Théâtre Froe-Froe, véritable fête foraine artistique qui a émerveillé petits et grands.
- Le festival a pu compter sur l'énergie et la complicité de nos partenaires de Changé, L'Huisserie, Saint-Jean-sur-Mayenne, Parné-sur-Roc, et pour la première fois, Argentré et Ernée.
- Les 2 déambulations du "Grand Démon" du Collectif Vaudou ont marqué les esprits : l'une au cœur du marché de Laval, chaleureusement saluée par commerçants et passants, l'autre dans le quartier d'Avesnières, en lien avec Méduane Habitat. Le public lavallois a aussi été fasciné par "Headspace" d'Electric Circus (Pays-Bas), sur le parvis récemment réaménagé de l'Hôtel de Ville.
- Le réseau des bibliothèques s'est généreusement mobilisé à Nuillé-sur-Vicoin, Le Genest-Saint-Isle, Saint-Pierre-la-Cour et Bonchamp pour accueillir les 6 représentations de Fénix par Diabolo Menthe.
- On retiendra également la belle participation des familles d'Ahuillé autour de "Un personnage sans histoire", les interventions du marionnettiste argentin Juan Perez Escala dans les écoles Badinter et Dolto, ou encore les passages de Drolatic Industry à l'Hôpital de Jour et dans les écoles Alain et Jules Verne de Laval.
- 16 enseignants ont pris part à la formation « *Accompagner les enseignants dans la découverte de la marionnette et des formes manipulées* », co-organisée avec le Rectorat, confirmant la dimension pédagogique du festival.
- La synergie entre Atmosphères 53, L'Avant-Scène et le cinéma Le Trianon à Bourgneuf-la-Forêt a donné lieu à un programme riche autour des liens entre marionnette et cinéma d'animation.
- La scénographie de Pupazzi a été réalisée en interne : recherche et développement, conception et réalisation (peintures du parvis et d'objets, customisation de mobilier urbain, mise en lumière pour le vernissage).
- Enfin, le public a ovationné "Boxed" du marionnettiste israélien Ariel Doron, joué au Levette Café à Laval et au Moulin de Coupeau à Saint-Berthevin.

Une édition haute en couleurs, en partage et en émotions, qui confirme Pupazzi comme un rendez-vous incontournable de la création marionnettique contemporaine.



✓ **Fanfarons-Nous!**

28 et 29 Septembre 2024

Fanfrons-Nous ! est un projet d'éducation artistique et culturelle porté par le Conservatoire de Laval Agglomération, en partenariat avec l'opération New F'Pok Orléans, centrée sur les fanfares de la Nouvelle-Orléans.

En écho à ce projet, programmé sur un week-end, le Théâtre a souhaité accueillir deux fanfares, Big Joanna et La F'Pok, pour plusieurs prestations déambulatoires : sur le marché de Laval, le parvis du Théâtre, la Guinguette 11/22, la Guinguette de Montflours, ainsi que dans le cadre de Festi'Gamats, la fête de l'agriculture paysanne au Bois Gamats, en lien avec les élèves du Conservatoire. Le projet s'est terminé au printemps 2025 par l'accueil des musiciens américains donnant lieu à une série de concert dans le cadre des 3 éléphants, Jazz à Meslay...



✓ **Les spectacles qui auront particulièrement marqué le public**

Plusieurs moments forts de la saison ont particulièrement marqué et séduit le public par leur intensité artistique.

On se souvient tout d'abord de l'accueil chaleureux réservé aux Portugais Jonas et Lander pour leur magistral « Bate Fado », un spectacle vibrant où la tradition du fado se mêle à une énergie contemporaine et bouleversante, captivant un auditoire conquis par la puissance et la sensibilité des interprètes.

L'intelligence et l'humour subtils de « Grand Pays », création de Faustine Noguès, ont également suscité de vives réactions. Ce spectacle mêlant réflexion politique et poésie décalée a su toucher autant par la pertinence de son propos que par la légèreté de son ton, engageant le public dans un dialogue à la fois profond et accessible.

La saison a aussi été empreinte de joie et de convivialité lors des « Virtuoses », moments festifs et familiaux qui ont rassemblé petits et grands autour d'un spectacle vivant, dynamique et généreux, où la musique, le jeu et la complicité ont créé une atmosphère pleine de bonheur partagé.

La générosité et l'énergie communicative du concert d'Haïdouti Orkestar ont enflammé la scène, offrant une explosion de rythmes et de sonorités métissées. Ce groupe a su fédérer un public enthousiaste autour d'un voyage musical festif et engagé, témoignant de la richesse des cultures du monde.

Enfin, la force politique et la puissance d'engagement de Kery James dans son spectacle « À Huis Clos » ont laissé une empreinte durable. Par son verbe incisif et sa présence scénique magnétique, l'artiste a porté un message fort, interpellant chacun sur les questions sociales et identitaires.

Chacun de ces moments a contribué à faire de cette saison une véritable réussite artistique, à la fois riche en émotions, en réflexions et en partage, renforçant la place du Théâtre comme un lieu d'échanges vivants et engagés.



✓ Le succès d'Alegria ! en lien avec le 40 Théâtre – 40

La saison aura également été ponctuée par l'organisation d'un événement phare dédié à la culture latino-américaine, co-porté avec l'équipe du 40 : « Alegria ! ». Cette manifestation a offert une véritable immersion festive et culturelle, mettant à l'honneur la richesse et la diversité des traditions d'Amérique latine.

Au programme, une série d'ateliers et d'initiations permettant au public de découvrir les danses, rythmes et savoir-faire populaires, dans une ambiance conviviale et participative. Les bals proposés ont rassemblé amateurs et passionnés autour de musiques entraînantes, favorisant le partage et la convivialité.

Par ailleurs, des dégustations ont permis de savourer les saveurs authentiques de la cuisine latino-américaine, apportant une dimension sensorielle à l'expérience.

La contribution du Théâtre résidait dans la programmation de spectacles marionnettiques venus d'Uruguay et d'Argentine, présentés conjointement au 40 et au Théâtre. Ces créations artistiques originales ont séduit le public par leur poésie et leur. Les artistes ont su captiver par leur maîtrise technique et la profondeur émotionnelle de leurs performances, révélant un pan vibrant et méconnu de la scène marionnettique latino-américaine.

L'ensemble des propositions a rencontré un vif succès, avec une forte participation du public tout au long de la manifestation. Ce rendez-vous a ainsi permis de créer des ponts culturels, d'élargir les horizons artistiques des spectateurs et de renforcer la dynamique de coopération entre le Théâtre et le 40.



✓ **Le succès de l'exposition « Redonner corps » proposé dans le cadre des rendez-vous de l'égalité**

Au cours de la saison 2024/2025, le Théâtre de Laval a eu le plaisir d'accueillir trois expositions dans son hall, offrant ainsi un espace d'expression artistique complémentaire à sa programmation scénique :

- « Grain » de la compagnie La Mine, une installation immersive qui explore les textures et matières pour évoquer la fragilité et la force du vivant.
- Une exposition consacrée au travail de Benoît Château, dont les œuvres allient une grande finesse graphique à une sensibilité singulière, invitant à une contemplation attentive.
- « Redonner Corps » de Marine Gohier, présentée dans le cadre des « Rendez-vous de l'égalité » organisés par la mairie de Laval, qui a particulièrement marqué le public cette saison. L'équipe technique du Théâtre de Laval a accompagné l'artiste dans la conception de la scénographie générale, la mise en espace et la création des supports d'exposition. Les supports d'exposition ont été fabriqués et mis en place par le Théâtre.

Ces expositions ont ainsi contribué à enrichir l'expérience des spectateurs en investissant l'espace du hall, transformé en un lieu de découverte et de dialogue autour de la création contemporaine. On peut estimer à environ 7 500 le nombre de personnes ayant pu profiter d'une des trois expositions pendant la saison. 588 personnes sont venues visiter les expositions en dehors des temps de spectacle.





**UNE SAISON MARQUEE
PAR
L'ACCOMPAGNEMENT
DE GRANDS FORMATS**

UNE SAISON MARQUÉE PAR L'ACCOMPAGNEMENT DE GRANDS FORMATS

✓ Un programme de résidences de création soutenu

(12 résidences – 11 compagnies soutenues – 28 m€ dépensés sur la saison 2023-2024)

La saison 2024/2025 correspond à la première saison d'affirmation de l'établissement comme un centre de création de référence pour les formes manipulées. Concernant plus spécifiquement les résidences de création :

- 12 projets accompagnés dont 10 projets en art de la marionnette et théâtre d'objets
- 9 compagnies soutenues dont 5 compagnies régionales
- 80 jours de résidence
- 27 m€ dépensés
- 75 personnes accueillies et 285 nuitées dans l'appartement Phoenix

Projet	Compagnie	Région	Nombre jours
Marionnettes et théâtre d'objets			
Un personnage sans histoire	Drolatic industry	BRETAGNE	10
La lune des Pauvres	Théâtre du Tricorne	IPAYS DE LA LOIRE	5
Plan B	Théâtre Halle Roublot	ILE DE FRANCE	5
Jean-Clone	Aïe Aïe Aïe	BRETAGNE	10
Subjectif Lune	les Maladroits	IPAYS DE LA LOIRE	11
Sous la surface	Compagnie ECAILLES - Coralie Mariez	ILE DE FRANCE	5
Matin et Soir	A demain mon amour	NORMANDIE	9
Peau d'homme	La Salamandre	IPAYS DE LA LOIRE	5
Violence	Scopitone	BRETAGNE	5
Yss	Aïe Aïe Aïe	BRETAGNE	5
Autres esthétiques			
Le Rhinocéros	T'Atrium	IPAYS DE LA LOIRE	5
Molière en pièces	Théâtre d'Air	IPAYS DE LA LOIRE	5

Liste des mises à disposition

Projet	Compagnie	Région	Nombre jours
Le complexe du pingouin	Mouton Carré	PAYS DE LA LOIRE	5
Tombées du ciel	Compagnie Ouiza	PAYS DE LA LOIRE	5
Prochaine création Association 203	Association 203	BRETAGNE	5

- 3 projets accompagnés pendant 15 jours de mise à disposition
- 3 compagnies soutenues dont 2 compagnies régionales

✓ Une politique de coproduction consolidée malgré un contexte budgétaire plus contraint

(9 projets - 48,5 M€ sur la saison 2023-2024)

- 8 projets accompagnés
- 8 projets en art de la marionnette et théâtre d'objets
- 7 compagnies soutenues
- 2 compagnies régionales
- 53 m€ dépensés

Projet	Compagnie	Région	Montant € HT
Marionnettes et théâtre d'objets			
Matin et Soir	A demain mon amour	NORMANDIE	10 000 €
Jean-Clone	Aïe Aïe Aïe	BRETAGNE	5 000 €
Sous la surface	Compagnie ECAILLES - Coralie Maniez	ILE DE FRANCE	5 000 €
Peau d'homme	La Salamandre	PAYS DE LA LOIRE	10 000 €
Violence	Scopitone	BRETAGNE	10 000 €
Yss	Aïe Aïe Aïe	BRETAGNE	2 938 €
L'Ours	Compagnie INDEX	BRETAGNE	5 000 €
Gary ? C'est pas un cow-boy !	Compagnie Grizzli	PAYS DE LA LOIRE	5 000 €

✓ La montée en puissance des activités de l'atelier de fabrication

Avec l'augmentation du nombre de résidences de marionnettes et théâtre d'objets accueillies, l'activité de l'atelier de fabrication s'est accrue.

Au-delà de la mise à disposition des outils et machines de l'atelier, c'est l'accompagnement par les régisseurs plateau qui a été particulièrement apprécié par les équipes artistiques :

- **Le complexe du pingouin – Le Mouton carré** : réalisation de pièces du décor en 3D, conseil à la fabrication, fabrication de la totalité du décor
- **Jean-Clone – Aïe Aïe Aïe** : étude de conception pour la réalisation de boîtes de transport pour le décor et fabrication d'éléments de décor
- **Violence – Scopitone** : Co-réflexion avec la compagnie sur la scénographie :
 - Construction itérative d'éléments de décors (porte/fenêtre) laissant passer la lumière à travers la matière utilisée par la compagnie (scotch)
 - Réflexion sur le mouvement des marionnettes avec la mise en place de dispositifs de manipulation avec utilisation des cintres du Théâtre de Laval
 - Accompagnement de la compagnie sur la mise en cohérence de l'espace de jeu à la scénographie et sur l'adaptabilité du spectacle en tournée



À noter également que le prototype de manipulation des têtes des marionnettes proposé par les régisseurs du Théâtre à l'occasion de la résidence de Richard III à Laval (mars 2024) a été repris par la compagnie pour la construction de l'ensemble des marionnettes du spectacle. En effet, pendant les 10 jours de résidence, les régisseurs avaient accompagné la compagnie dans ses recherches sur le dispositif de manipulation et réalisé un prototype.

✓ Une première expérience de labo pour le Collectif Ligérien des Arts de la Marionnette

Dans le cadre de notre engagement pour l'innovation artistique, le théâtre a accueilli en juin 2024 une première expérience de laboratoire à destination des membres du Collectif Ligérien des Arts de la Marionnette (CLAM). Cette initiative visait à explorer de nouvelles approches créatives, favoriser l'interconnaissance entre acteurs des arts de la manipulation et à renforcer des collaborations interdisciplinaires. Il a réuni une dizaine de participants. Le CNMa a mis à disposition ses locaux, pris en charge l'hébergement et les repas des participants.

✓ Une montée en compétence de l'équipe de programmation sur le feed back artistique

Le feedback artistique est un élément crucial dans le processus de création et de développement des projets artistiques. Il permet aux artistes de recevoir des retours constructifs sur leurs œuvres, d'identifier les points forts et les axes d'amélioration, et de progresser dans le développement de leurs projets. Pierre Jamet et Virginie Basset se sont formées via Mayenne Culture à la technique du feed back afin de faire progresser la qualité de notre démarche d'accompagnement des artistes.

✓ L'accompagnement de la compagnie SNAFU (Canada)

Suite à un repérage au festival des Casteliers à Montréal en mars 2024, le Théâtre a eu l'honneur de proposer la présentation du spectacle "Epidermis Circus" de la compagnie canadienne SNAFU au festival du Chaînon Manquant pour la première fois en Europe. Cette présentation a eu lieu le mercredi 18 septembre 2025.

"Epidermis Circus" est une œuvre unique qui mêle habilement le théâtre d'objet et les arts circassiens.. L'accompagnement des artistes par le Théâtre ne se limite pas à la simple programmation de spectacles. Il peut également inclure la mise en visibilité de projets internationaux atypiques qui, bien que souvent en dehors des radars habituels des programmeurs, méritent une attention particulière. Le spectacle sera présenté 59 fois la saison prochaine dans 30 villes de France.



✓ Les spectacles accompagnés qui rencontrent le succès en tournée

Le Théâtre de Laval accompagne de nombreuses équipes en résidence et en coproduction tout au long de la saison conformément à ses missions de Centre National Marionnette.

Plusieurs projets ayant bénéficiés d'un soutien plus significatif rencontrent actuellement beaucoup de succès en tournée en France. En particulier, le Richard III de la Poupée qui brûle qui a déjà profité d'une belle visibilité qui trouvera son apogée au prochain festival mondial de Charleville- Mézières :

BREST La Maison du Théâtre – je 16 janv à 19h30 et ve 17 janv à 14h et 19h30
HAUTE GOULAIN – Le Quatrain – Festival trajectoires – Ve 24 janv à 21h
RENNES – La Paillette – Festival Waterproof – Me 29 à 20h et Je 30 janv à 20h
VENDÔME – L'Hectare – CNMa – Festival Avec ou Sans Fil – Sa 1er fév à 21h
IFS – Le Sablier – CNMA – Je 27 fév à 19h30
AURAY – Festival Méliscènes – C.C. Athéna — Ma 18 mars à 14h et 20h30
CHATILLON – Festival MARTO – Théâtre de Chatillon – Ve 21 mars à 20h30
INZINZAC-LOCHRIST – Théâtre du Blavet – Ma 1er avril à 14h et 20h
Coréalisé par le Théâtre à la Coque CNMa, le Trio.s EPCC et le Strapontin
PLEUBIAN – Le Sillon – Je 3 avril à 20h + Ve 4 avril à 10h
LAVAL – Théâtre de Laval CNMa – Ma 6 Mai 2025 à 14h et 20h30
CHARLEVILLE-MEZIERES Festival Mondial des Théâtres de Marionnettes – 21 au 23 septembre
CESSON SEVIGNE – Le Carré Sévigné – nov. ou déc. 2025



**Une dynamique
d'accompagnement des
publics marquée par la
diversité des
partenariats**

UNE DYNAMIQUE D'ACCOMPAGNEMENT DES PUBLICS MARQUÉE PAR LA DIVERSITÉ DES PARTENARIATS

- 170 rendez-vous de médiation sur la saison 2024-2025 : tous publics confondus
- 3 850 personnes touchées par les actions de médiation

✓ Un nouvel équilibre dans le socle d'actions de découverte

La saison 2024-2025 a nécessité un ajustement du socle des actions de découvertes avec un nouvel équilibre à mettre en œuvre dans les propositions pour la petite enfance.

Pour permettre de répondre aux demandes des écoles élémentaires sur l'agglomération hors Laval et au regard de la dynamique locale des services culturels de l'agglomération et des nombreuses offres faites aux publics 0-3 ans, la programmation a été réorientée vers une offre à partir de 3 ans (et non plus 6 mois lors des saisons précédentes).

Des propositions d'actions de sensibilisation ont été faites aux structures d'accueil de la petite enfance pour permettre aux enfants accompagnés de leurs parents de découvrir le théâtre en dehors d'un temps de spectacle.

À partir de 3 ans, un parcours de spectateurs est proposé pour enfants en maternelle (4 spectacles), en élémentaire (5 spectacles), au collège (6 spectacles), au lycée (4 spectacles sur temps scolaire et tous les spectacles en soirée). Laval n'est pas une ville réunissant beaucoup d'étudiants, néanmoins, des partenariats sont mis en place avec l'université.

Accueil des groupes pour une découverte sur temps scolaire :

- > Maternelle (3-6 ans) : 539
- > Élémentaire (6-11 ans) : 1 560
- > Collège : 1 831
- > Lycée : 1061

✓ Le périmètre de l'agglomération : repère pour la répartition des actions d'approfondissement

Déployée au quotidien, la démarche de consolidation et d'approfondissement prend deux formes différentes. Elle se concrétise par la mise à disposition de contenus et d'outils. Elle prend aussi la forme de rencontres et de propositions de parcours induisant un fil rouge et une fréquence des sorties à géométrie variable.

> Des outils de médiation

Des outils de médiation sont systématiquement proposés aux spectateurs. Les dossiers pédagogiques et les programmes de salle sont préparés par les médiateurs. Ces documents sont mis à disposition de tous par le biais du site internet du Théâtre et sur papier les jours de représentation.

Programmes de salle, dossiers d'accompagnement, fiches appropriation, fiches ateliers, fiches éclairages : des outils pour aller plus loin dans la découverte du spectacle.

Un web documentaire sur les métiers du Théâtre réalisé avec un groupe d'étudiants a rejoint la liste des outils.

> Des rendez-vous pour aller plus loin, un succès de fréquentation et de nouveaux partenaires

Une pluralité de rendez-vous est proposée tout au long de la saison pour introduire le sujet et/ou apporter un temps d'éclairage et d'échange après la représentation.

Si de nombreux rendez-vous sont proposés sur temps scolaire pour des publics ciblés, nous faisons de l'action culturelle une priorité également pour les individuels. 170 rendez-vous ont ponctué la saison culturelle.

Conférence, rencontre d'auteurs, visite du Théâtre, échauffement avec un artiste, rendez-vous ludique : ces moments privilégiés prennent des formes différentes.

Pour permettre une variété de propositions, ces rendez-vous sont créés sur mesure, avec des partenaires. De nouveaux partenaires se sont impliqués à nos côtés pour offrir des rendez-vous originaux.

Le colledis, collectif des associations solidaires de la Mayenne a été présent pour nous orienter et intervenir lors d'une rencontre autour du délit de solidarité organisée en amont du spectacle "Grand Pays". Particulièrement saluée, cette rencontre a réuni l'autrice Faustine Noguès et des Mayennais impliqués dans l'accueil de personnes migrantes.

Accompagnée par le secteur publics et médiation, l'association Emmaüs s'est impliquée dans un rendez-vous autour de la danse contemporaine en proposant un vide dressing spécial robes en clin d'œil au spectacle "Maldonne". Cette première expérience commune, particulièrement riche, marque le début d'un nouveau partenariat.



Sur le volet des actions participatives par la pratique artistique, une aventure humaine a été organisée avec la complicité et le savoir-faire de Yoann Pencolé et Lucile Ségala, artistes de la compagnie la Poupée qui brûle. Un week-end d'immersion dans l'univers de Richard III par le biais de la marionnette et de la danse a abouti à une restitution pour accueillir les spectateurs lors de la représentation tout public.

Enfin, nous terminons la saison des actions culturelles par un partage d'expériences avec un artiste, un éducateur, une psychologue sur le thème de la pratique artistique avec les personnes porteuses de handicap autour du spectacle "Personne n'est ensemble sauf moi".



> Favoriser la rencontre entre pratiques amateurs et professionnelles

Le lien avec les praticiens amateurs est très présent au Théâtre avec des rendez-vous en clin d'œil avec les spectacles programmés. Ces actions sont intitulées "Préludes" et sont organisées en partenariat avec le Conservatoire et les associations de pratique amateur.

3 préludes ont été proposés sur la saison autour des spectacles suivants : La Mer, Maldonne. Un travail commun entre le groupe Hadouti Orkestar et le Conservatoire a permis à 12 musiciens de partager le plateau avec les artistes en novembre

En 2023-2025, 3 préludes ont concerné 60 praticiens amateurs.



> Une pratique artistique renforcée

- Les parcours du Théâtre : les 3 piliers de l'Éducation artistique et culturelle

Le Théâtre propose aux référents qui le souhaitent d'engager leurs groupes dans des parcours. Un parcours proposé implique d'aller voir un, deux ou trois spectacles (ou plus selon le projet) et une pratique artistique avec un intervenant professionnel. Les parcours sont proposés sur temps scolaire et sur temps périscolaire.

Sur temps scolaire et pour les groupes spécifiques, les parcours sont à géométrie variable selon le projet du groupe et les spectacles concernés. Sur temps périscolaire, ils s'étendent sur un cycle entre deux vacances, c'est à dire entre 6 et 9 rendez-vous d'une durée de 1h à 1h30. Pour les publics spécifiques, les parcours sont construits avec les référents et avec les spectateurs, c'est à chaque fois une série de rendez-vous mêlant spectacle, pratique artistique et rencontres de médiation.

Accueil des groupes en 2024-2025 pour un parcours sur temps scolaire : **675 jeunes** ont participé.

- Les parcours transversaux avec les services culturels de la ville

Des parcours transversaux sont proposés en partenariat avec les services culturels de la ville. En 2024-2025, six parcours transversaux ont été proposés en lien avec le Conservatoire, autour des spectacles "Récital de piano", "Je suis Tigre", "Wonderland".

En 2024-2025 : **6 parcours transversaux** à l'échelle de la ville. 4 classes et 2 TAP concernés soit **120 enfants**.

- Le CLEA et Quartiers en scène

La saison 2024-2025 démarre un nouveau cycle du CLEA orienté sur les liens entre une école située dans un quartier sensible de Laval et une école en milieu rural. Ce nouvel axe nous invite à créer des liens avec de nouveaux interlocuteurs et à étendre nos interventions en éducation artistique et culturelle à la ruralité.

> Une classe de l'école Jules Renard de la commune de Châlons-du-Maine a bénéficié d'une immersion de 3 jours autour de la pratique du théâtre de papier et du théâtre d'ombres avec la compagnie Diabolo Menthe. Un volet d'implication des familles a été déployé.

> Une classe de l'école Charles Perrault (quartier des fourches) a vécu une aventure identique avec les artistes de la compagnie Diabolo Menthe.

Les ateliers de pratiques artistiques étaient centrés sur l'univers de l'artiste Anne Merceron et particulièrement autour de son spectacle "Fénix A5" mais aussi sur le projet des classes : la rencontre, le vivre ensemble, le lien à la nature.

Les deux groupes ont vécu des aventures artistiques communes et individuelles.

> École Charles Perrault : **20 jeunes de CE1-CE2**

> École Jules Renard : **20 jeunes de CM1-CM2**

> **52h de pratique artistique**

> Une formation avec l'artiste pour les référents de groupe avant de démarrer le projet



- Un jumelage dans l'agglomération, à Ahuillé

Un jumelage piloté par le Théâtre et coordonné par Le Carré, Scène Nationale de Château-Gontier, s'est déroulé en décembre à l'école Sainte-Marie d'Ahuillé avec les artistes de la compagnie Drolatic Industry.

Originalité de la proposition : le parcours a démarré et s'est terminé avec les familles. La découverte du spectacle "Un personnage sans histoire" de la compagnie Drolatic a donné le départ. Un temps de restitution plus classique a conclu cette aventure.

- > 22 élèves de CM1-CM2 et leurs familles ont profité de ce jumelage
- > 3 jours de présence des artistes dans l'école

- L'accompagnement des Classes à Horaires Aménagés Théâtre

Depuis la création des Classes à Horaires Aménagés Théâtre au collège Alain Gerbault en septembre 2016, le Théâtre se tient aux côtés du Conservatoire pour accompagner la pratique artistique des collégiens volontaires.

Un nouvel enseignant est devenu référent de la classe CHAT. En 2024-2025, les 51 collégiens investis dans la CHAT ont fréquenté le Théâtre.

- Une 5^{ème} année de partenariat pour l'Enseignement de spécialité « Théâtre »

Missionné par la DRAC Pays de la Loire pour coordonner la spécialité Théâtre au Lycée Douanier Rousseau, le Théâtre termine sa 5^{ème} année en lien avec les enseignants et les artistes mobilisés pour dispenser l'enseignement de spécialité :

- 2 professeurs certifiés Théâtre et Lettres modernes
- 25 élèves en option facultative en seconde
- 35 élèves en 1^{ère} spécialité Théâtre
- 20 élèves en Terminale spécialité Théâtre
- 15 élèves en option facultative 1^{ère} et terminale
- 6 intervenants pour environ 192h d'atelier entre septembre 2024 et mai 2025
- Une journée de rencontre avec un atelier de pratique artistique proposé Arno Wögerbauer (collectif les Maladroits) autour du Théâtre d'objets pour faire du commun et s'inspirer de nouvelles pratiques.



- Une participation active aux dynamiques départementales, régionales et nationales

Le Théâtre est impliqué dans le réseau des Médiatrices et médiateurs de la Région Pays-de-la Loire et participe à l'organisation d'une formation réunissant chaque année des professionnels de la médiation. Intitulée Engagement politique et citoyen dans le spectacle vivant, la formation qui s'est déroulée à Sablé-sur-Sarthe a réuni 30 professionnels les 27 et 28 mars.

L'équipe s'implique dans les réunions de ce collectif, mais aussi dans les dynamiques départementales et dans le groupe action culturelle du réseau Latitude Marionnette.

- Le bénévolat culturel : un projet de mixité et de médiation dans la médiation

Comédien amateur, passionnés, curieux ou personnes souhaitant s'épanouir dans du bénévolat : les ouvreurs du Théâtre accompagnent la saison, sur au moins 3 spectacles. Ils assurent différentes missions en fonction de leurs souhaits : appui à l'accueil du public, contrôle de la billetterie, distribution des programmes, placement des spectateurs, aide à la restauration des artistes et du public.

Le partenariat avec l'association La Citadelle se poursuit pour les accueils des spectacles en journée.

En 2024-2025 : 50 ouvreurs ont été associés

✓ Méduane Habitat : un partenariat au plus près des habitants

Depuis le 1^{er} août 2022, un partenariat s'est construit entre le Théâtre et Méduane Habitat. Le rythme de croisière de ce partenariat est pris avec des liens et des rendez-vous au plus près des habitants. Ces liens se concrétisent principalement à l'occasion de deux événements et une proposition de spectacle dans les murs du Théâtre est faite chaque année.

Dans le cadre des festivités de l'Été fantastique, les spectacles proposés par le Théâtre se déroulent dans les quartiers Saint-Nicolas, Les Fourches, Les Pommeraies, Grenoux. Une semaine d'actions culturelles avec la compagnie Faire Ailleurs a été proposée dans le quartier du Bourny.

Le festival Pupazzi résonne également dans les quartiers avec une proposition qui s'est déroulée dans l'espace public et, plus précisément, au pied des immeubles du quartier d'Avesnières, impasse du Vivaing.

Dans ce partenariat, la participation active des maisons de quartiers et leurs connaissances des habitants sont très facilitantes pour le lien social et pour le volet convivialité.

En dehors de ces démarches décentralisées dans les quartiers, une opération pour offrir des places de spectacle aux usagers de Méduane Habitat a été mise en place pour la première fois en utilisant le journal "Méduane Infos". 10 personnes ont découvert le spectacle "Le Bal Marmaille" dans les murs du Théâtre.

En contrepartie de ce partenariat, la mise à disposition de l'appartement Phoenix garantit une qualité d'accueil aux artistes en résidence, au cœur du quartier des Pommeraies.



✓ L'accompagnement des publics dits "spécifiques"

Le Théâtre est très investi dans l'accompagnement des publics spécifiques ou éloignés des lieux culturels. De nombreux partenariats pour simplifier et faciliter la venue au Théâtre sont tissés chaque année.

> Accessibilité pour les publics sourds ou malentendants

Un travail étroit avec l'association "Les Mains qui parlent" permet chaque année à des publics sourds ou malentendants de fréquenter le Théâtre. En fonction du programme, le choix du ou des spectacles interprété en LSF est fait avec les membres de cette association.

En 2024-2025, nous avons invité une interprète LSF à accompagner un groupe de personnes malentendantes au spectacle "Vers les métamorphoses" de la compagnie Monstre(s). Si le spectacle est sans parole, l'interprétation a permis un échange avec les artistes à l'issue de la représentation. 10 personnes malentendantes ont répondu présentes au rendez-vous.

> Accessibilité pour les publics malvoyants

Les associations "Voir Ensemble" et "Quest'Handi" sont des partenaires essentiels pour le travail mené avec les personnes malvoyantes. Le choix des spectacles audio-décrits est fait en concertation avec les membres de l'association. Un rendez-vous avec le Carré, scène nationale de Château-Gontier et l'association permet de mettre en commun les possibilités et de choisir les spectacles en fonction d'un programme d'année.

Deux spectacles ont été audio-décrits pour la saison 2024-2025 : More Aura, le 5 octobre et Iphigénie à Splott, le 4 mars. 5 personnes malvoyantes étaient au rendez-vous pour ces deux spectacles.

> Un parcours en complicité avec le Conservatoire pour l'hôpital de jour

Mêler pratique artistique et pratique de spectateur constitue le socle de ce parcours organisé depuis plusieurs années par le Conservatoire avec la complicité du Théâtre.

Le spectacle "Un personnage sans histoire" et une visite du Théâtre ont alimenté les ateliers menés auprès de personnes qui séjournent à l'hôpital.

> Un réseau associatif et médico-social très dynamique

Porteur de partenariats avec les associations d'insertion sociale, les structures socio-médicales, les Ehpad, l'espace seniors, les maisons de quartiers... les actions proposées aux publics concernés par ces acteurs courent tout au long de l'année. Visite du Théâtre, sorties de résidence, sensibilisation aux arts de la marionnette, rencontre avec les artistes, les propositions sont nombreuses et sont construites chaque saison avec les partenaires.

Sur la saison 2024-2025 : une première expérience de parcours avec l'association SESSAD s'est déroulée autour du spectacle "Manual".

> Une saison sans action à la Maison d'arrêt

Si la saison 2023-2024 a vu un projet d'envergure à la Maison d'arrêt de Laval avec l'Odyssée, les restrictions budgétaires du SPIP ont contraint à annuler le projet initialement prévu pour la Maison d'arrêt de Laval.

LE THEATRE DEMEURE UN CARREFOUR DES INITIATIVES DU TERRITOIRE



LE THEATRE DEMEURE UN CARREFOUR DES INITIATIVES DU TERRITOIRE

Au cœur de la vie culturelle et sociale de Laval Agglomération, le Théâtre s'impose comme un véritable carrefour des initiatives du territoire. Bien au-delà de sa mission artistique, il joue un rôle central dans la dynamique locale en favorisant les rencontres, les collaborations et les projets portés par des acteurs diversifiés.

Lieu d'accueil et d'échange, le Théâtre ouvre ses espaces à des associations, des compagnies, des écoles, des collectifs et des institutions, contribuant ainsi à tisser un réseau solide et vivant..

Par ses partenariats multiples — qu'ils soient éducatifs, sociaux, artistiques ou économiques — le Théâtre soutient la créativité locale tout en s'inscrivant dans une démarche d'inclusion et de partage.

À travers cette posture, le Théâtre affirme sa volonté d'être un acteur moteur et fédérateur, engagé dans le développement culturel et humain de la région, au service de tous les habitants.

19 056 entrées dans le cadre de manifestations partenaires :

- 4 076 scolaires accueillis dans le cadre des spectacles proposés par les JMF
- 2 663 pour les actions organisées par le CRD de Laval Agglomération
- 2 571 pour le Chainon Manquant
- 1 500 coureurs dans le cadre du Laval Urban Trail
- 1 385 spectateurs des 3 représentations de la chorale Coup de Chœur
- 1353 personnes ayant assisté aux conférences dans le cadre du festival du journalisme sportif
- 1 162 personnes accueillies dans le cadre du festival "J2K" (hors spectacle programmé par Le Théâtre de Laval)



Les tableaux ci-dessous n'intègrent pas les montages / démontages / préparations et ne sont pas exhaustifs concernant certains acteurs comme le Conservatoire. Ils synthétisent l'essentiel de notre activité partenariale.

La masse salariale permanente reventilée concerne uniquement le secteur technique (régisseur et directeur technique).

État des dépenses par partenaire – saison 2024-2025

	Dépenses directes	Masse salariale permanente reventilée	Total dépenses
Le Chainon manquant	3 990 €	12 365 €	16 355 €
CRD	280 €	15 179 €	15 459 €
JMF	813 €	9 286 €	10 098 €
Au Fond à Gauche	885 €	3 328 €	4 213 €
Festival du Journalisme sportif		3 891 €	3 891 €
Coup d'Choeur		3 553 €	3 553 €
Secours populaire	220 €	3 103 €	3 323 €
J2K		3 537 €	3 537 €
Association Jean Macé		2 701 €	2 701 €
Comité 53 de la ligue contre le cancer		1 962 €	1 962 €
Ville de Laval	215 €	1 383 €	1 597 €
LA TILA		1 351 €	1 351 €
Crédit Mutuel		1 190 €	1 190 €
M'Lire	211 €	675 €	886 €
Slam Session	333 €	547 €	880 €
Laval Urban Trail		418 €	418 €
Adapei 53	107 €	254 €	361 €
Association des Pratiques Amateurs de la Mayenne		225 €	225 €
Total général	7 053 €	64 948 €	72 001 €

69 représentations et/ou événements partenaires ont été accueillis au Théâtre de Laval pour un total de 48 jours d'occupation (hors préparation/montage/démontage).

Liste des évènements partenaires (septembre à décembre)		
Partenaire ▼	Évènement/Spectacle ▼	Date ▼
M'Lire s'la raconte	Simon Roguet - M'Lire	mercredi 11 septembre 2024
Le Chainon manquant	Kermesse	mardi 17 septembre 2024
Le Chainon manquant	Epidermus Circus	mercredi 18 septembre 2024
Le Chainon manquant	Epidermus Circus	mercredi 18 septembre 2024
Le Chainon manquant	Basketteuses de Bamako	mercredi 18 septembre 2024
Le Chainon manquant	Au fond des mers	jeudi 19 septembre 2024
Le Chainon manquant	Au fond des mers	jeudi 19 septembre 2024
Le Chainon manquant	Au fond des mers	jeudi 19 septembre 2024
Le Chainon manquant	Dividus	vendredi 20 septembre 2024
Le Chainon manquant	Trois, Quatre	vendredi 20 septembre 2024
Le Chainon manquant	Trois, Quatre	vendredi 20 septembre 2024
Le Chainon manquant	Candide 1.6	vendredi 20 septembre 2024
Le Chainon manquant	Musique de Tables	samedi 21 septembre 2024
Le Chainon manquant	Musique de Tables	samedi 21 septembre 2024
Le Chainon manquant	Soirée Alex Vizorek	samedi 21 septembre 2024
M'Lire s'la raconte	Simon Roguet - M'Lire	mercredi 2 octobre 2024
Laval Urban Trail	Laval Urban Trail	vendredi 4 octobre 2024
JMFrance	JMFrance	lundi 7 octobre 2024
JMFrance	JMFrance	mardi 8 octobre 2024
JMFrance	JMFrance	mardi 8 octobre 2024
SLAM Session	Le point d'eSlammation	mardi 8 octobre 2024
JMFrance	JMFrance	mercredi 9 octobre 2024
Festival J2K	J2K	vendredi 18 octobre 2024
Festival J2K	J2K	samedi 19 octobre 2024
Festival J2K	J2K	dimanche 20 octobre 2024
JMFrance	JMFrance	lundi 18 novembre 2024
JMFrance	JMFrance	mardi 19 novembre 2024
JMFrance	JMFrance	mardi 19 novembre 2024
JMFrance	JMFrance	mercredi 20 novembre 2024
AFAG	AFAG	samedi 30 novembre 2024
Concert	Ligue contre le cancer 53	mercredi 11 décembre 2024
Open Mic	Open Mic	samedi 14 décembre 2024
Concert Coup de Choeur	Coup de Choeur	vendredi 20 décembre 2024
Concert Coup de Choeur	Coup de Choeur	samedi 21 décembre 2024
Concert Coup de Choeur	Coup de Choeur	samedi 21 décembre 2024

Partenaire	Évènement/Spectacle	Date
M'Lire s'la raconte	Simon Roguet - M'Lire	mercredi 8 janvier 2025
AFAG	AFAG	samedi 11 janvier 2025
JMFrance	JMFrance	lundi 20 janvier 2025
JMFrance	JMFrance	mardi 21 janvier 2025
JMFrance	JMFrance	mardi 21 janvier 2025
SLAM Session	Le point d'eSlamation	mardi 21 janvier 2025
JMFrance	JMFrance	mercredi 22 janvier 2025
Concert Solidarité Mayotte	Secours populaire	samedi 25 janvier 2025
Festival du Journalisme Sportif	IFJS	mardi 4 février 2025
Festival du Journalisme Sportif	IFJS	mercredi 5 février 2025
JMFrance	JMFrance	jeudi 27 février 2025
JMFrance	JMFrance	jeudi 27 février 2025
JMFrance	JMFrance	vendredi 28 février 2025
JMFrance	JMFrance	vendredi 28 février 2025
20 ans de la TILA	La TILA	vendredi 7 mars 2025
Restitution projet scolaire	CRD	jeudi 27 mars 2025
AG Crédit Mutuel	Crédit Mutuel	jeudi 3 avril 2025
AFAG	AFAG	samedi 5 avril 2025
M'Lire s'la raconte	Simon Roguet - M'Lire	mercredi 9 avril 2025
La Fabrique Danse	CRD	samedi 26 avril 2025
M'Lire s'la raconte	Simon Roguet - M'Lire	mercredi 7 mai 2025
West Side Story	CRD	samedi 10 mai 2025
Multipistes	CRD / 3LF	mardi 13 mai 2025
JMFrance	JMFrance	lundi 19 mai 2025
JMFrance	JMFrance	mardi 20 mai 2025
JMFrance	JMFrance	mardi 20 mai 2025
SLAM Session	Le point d'eSlamation	mardi 20 mai 2025
Rencontre avec Caroline Brémaud	M'Lire	mardi 20 mai 2025
JMFrance	JMFrance	mercredi 21 mai 2025
Restitution Danse	CRD	mercredi 4 juin 2025
Restitution Danse	CRD	samedi 7 juin 2025
Restitution Danse	CRD	samedi 7 juin 2025
Prix T'Mlire	M'Lire	mardi 10 juin 2025
Prix Ambassadeurs Sportifs	Ville de Laval	mercredi 11 juin 2025
Soirs des Ateliers Théâtre	Association Culture et Loisirs Jean Macé	dimanche 15 juin 2025

LES RESSOURCES ET L'EQUILIBRE DE L'ACTIVITE



LES RESSOURCES ET L'ÉQUILIBRE DE L'ACTIVITÉ

✓ Une modification de l'organigramme

La réorganisation présentée au comité social territorial du Centre de Gestion de la Mayenne s'inscrit dans un contexte multiple et complexe, nécessitant une adaptation stratégique de notre fonctionnement :

- Le départ volontaire de l'agent en charge du poste de chargé de production et de billetterie nous invite à revisiter notre organigramme, afin de réaffecter les missions et optimiser les compétences disponibles, tout en garantissant la continuité et la qualité du service.
- Le désengagement total de la Région des Pays de la Loire dans le financement de notre établissement public, à hauteur de 78 000 euros, nous contraint à envisager des mesures d'économie budgétaire inédites. Cette contrainte impose une gestion rigoureuse et une réévaluation des priorités pour préserver l'essentiel de nos activités et de notre programmation.
- La volonté affirmée des services de l'État d'assurer une autonomie de gestion renforcée pour notre établissement, afin de répondre aux exigences liées à notre statut de label d'État, implique une réflexion approfondie sur notre gouvernance et notre cadre juridique. Il s'agit d'adopter des pratiques et des structures garantissant une indépendance opérationnelle conforme aux attentes ministérielles.
- Par ailleurs, la dématérialisation croissante de la billetterie, reflet de la transition numérique globale dans les modes de consommation culturelle, bouleverse l'organisation traditionnelle de la gestion des ventes. Avec désormais près de deux tiers des achats effectués en ligne, il est indispensable de repenser l'articulation des tâches autour de cette évolution, pour améliorer l'efficacité, la fluidité du service et l'expérience du public.

Ces différents facteurs conjugués imposent une réorganisation adaptée, visant à renforcer notre organisation face aux mutations internes et externes, tout en continuant à assurer pleinement nos missions.

Les modifications suivantes ont donc été proposées au vote lors du Conseil d'administration du 19 juin 2025 au sein des pôles "Communication / Accueil Billetterie" et "Administration / Production" :

✓ Suppression du poste de chargé de production et de billetterie

Le départ volontaire de l'agent occupant ce poste constitue une opportunité, dans le contexte budgétaire contraint précédemment exposé, pour engager une réorganisation nécessaire. Les missions liées à la production – telles que l'organisation des repas, la gestion des hébergements, le suivi des contrats et des droits d'auteur – seront transférées à la chargée de production, dont d'autres tâches seront allégées afin de permettre cette prise en charge.

✓ Requalification du poste d'assistant de billetterie, d'accueil et du service aux usagers en chargé de billetterie et d'administration

La proposition de requalification du poste de catégorie C à catégorie B s'appuie sur plusieurs évolutions significatives :

- L'intégration de nouvelles responsabilités, notamment le suivi complet de la régie de recettes, jusque-là assuré par un agent de Laval Agglomération, ainsi que d'autres missions administratives accrues.
- Une montée en compétences et en autonomie dans la gestion des campagnes d'abonnement, en lien avec la digitalisation croissante des pratiques et les exigences informatiques associées.

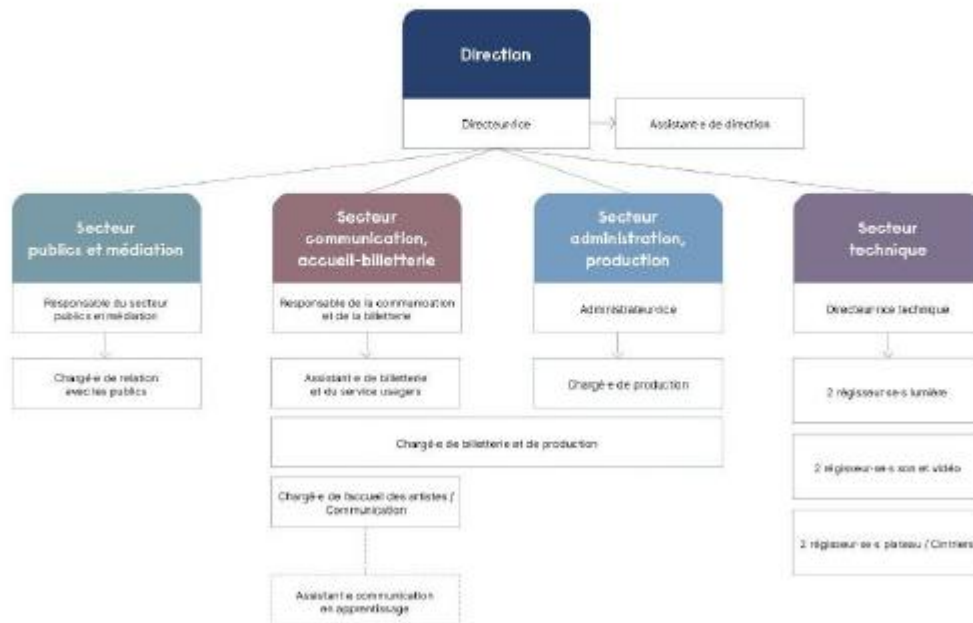
✓ **Création d'un poste d'assistant de billetterie et de communication**

Considérant l'importance du nombre de soirées, de week-ends et la complexité de la planification, la charge de travail ne permet pas, à ce stade, de fusionner toutes les missions billetterie au sein d'un unique ETP. Il est donc proposé de créer un poste en emploi non permanent (CDD d'un an), chargé d'assister à la fois sur les missions billetterie (notamment lors des soirées et en appui de la chargée de billetterie) et sur les activités communication, en reprenant notamment les anciennes responsabilités liées à l'apprenti communication.

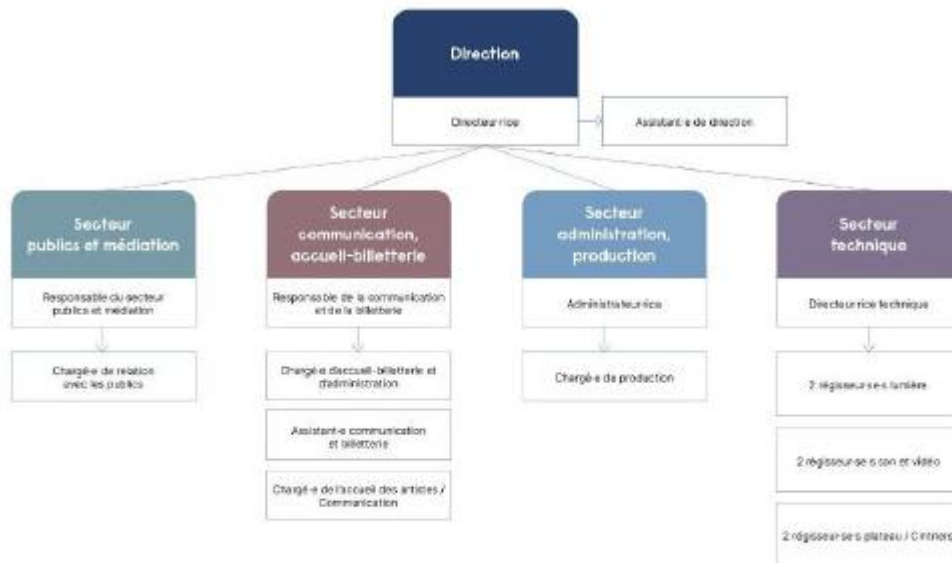
✓ **Suppression du poste d'apprenti "communication" dans le contexte budgétaire décrit précédemment.**

Dans le cadre des contraintes budgétaires évoquées, il est également proposé de supprimer le poste d'apprenti communication, ce qui s'inscrit dans une volonté de rationalisation des ressources tout en maintenant la qualité du service par la création du poste d'assistant billetterie/communication.

Organigramme avant la réorganisation



Organigramme souhaité après la réorganisation



✓ Les formations effectuées

En matière de formation, 13 membres de l'équipe ont suivi au moins une formation pour un total de 71,5 jours.

2024)

	Sécurité	Secours à la personne	Intégration	Formation individuelle	Prépa. concours	Bureautique	Transversale CNFPT	Total général
Technique	25	11	10		7			53
Administration, production						4	2	6
CAB				4,5				4,5
Médiation				4				4
Direction		2					2	4
Total général	25	13	10	8,5	7	4	4	71,5

C'est le secteur technique qui comptabilise le nombre de jours de formation le plus important avec 53 jours de formation en raison notamment des formations obligatoires :

- Habilitation électrique (initiale ou recyclage) pour les 7 agents du secteur technique,
- Sauveteur secouriste du travail (initiale ou recyclage) pour 2 agents
- Technicien compétant en inspection des structures provisoires et démontables pour 1 agent
- Assistant de prévention pour le directeur technique. Cette formation est un prérequis obligatoire pour le nommer assistant de prévention

Un régisseur contractuel a effectué sa formation obligatoire d'intégration de catégorie B (5 jours). Il s'est également engagé dans une formation tremplin préalable à la préparation au concours de technicien (5 jours).

Le budget annuel 2024 consacré aux frais d'inscription s'élève à 4 892 €.

2024)

	Sécurité	Secours à la personne	Intégration	Formation individuelle	Prépa. concours	Bureautique	Transversale CNFPT	Total général
Budget réalisé	2 859 €	833 €	- €	1 200 €	- €	- €	- €	4 892 €

À noter que les formations proposées par le CNFPT (intégration, préparation au concours, formations individuelle et transversales) sont financées via la cotisation CNFPT. Le Théâtre de Laval bénéficie par ailleurs des formations organisées en intra par Laval Agglomération (bureautique et sauveteur secouriste du travail) sans refacturation.

Un agent du secteur publics et médiation a pu bénéficier d'une formation de 4 jours de l'Observatoire des politiques culturelles sur le thème : "Réinventer les équipements culturels à l'heure des tiers lieux" pour un coût de 1 200 € HT

✓ L'accueil de stagiaires

Pendant la saison 2024-2025, le Théâtre de Laval a reçu 54 demandes de stages pour un total de 811 jours de stages demandés.

Sur ces 54 demandes, 34 concernaient des mini-stages. Ces demandes ont été effectuées par des collégiens (14) et des lycéens (18) qui souhaitent, pour la plupart, découvrir les métiers du Théâtre.

Nombre de stages (demandes et jours) demandés et accordés par durée

	DEMANDES		ACCORDS	
	Nombre	Nombre jours de stage	Nombre	Nombre jours stage
Mini-stage (10 jours maximum)	34	231	11	53
Stage court (entre 11 jours et 44 jours)	18	427	1	15
Stage long (supérieur à 44 jours)	2	153	0	0
Total général	54	811	12	68

Le Théâtre a pu répondre favorablement à 12 stagiaires :

- 7 ont été accueillis dans le cadre de leur stage obligatoire de 3ème pour un stage de découverte de 3 jours.
- 4 ont été accueillis dans le secteur technique (3 pour un mini-stage et 1 pour un stage court)
- 1 stagiaire a été accueillie par le Directeur (stage court).

Nombre de stages demandés et accordés par diplôme

	Demandes	Accords
DNB et inférieur	14	7
Bac et inférieur	18	1
Bac+2	9	
Bac+3	9	2
Bac+4	1	1
Formation professionnelle	1	1
Autres	2	
Total général	54	12

✓ La stabilisation de notre modèle économique

- Le compte administratif 2024 (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024) retrace les dépenses et les recettes du Théâtre de Laval de l'année 2024.

Les dépenses, qui s'élèvent à 2 210 K€, se composent principalement :

Dépenses réalisées = 2 210 K€	
Fonctionnement : 1 879 K€ Achats de spectacles et frais d'approche (011) : 430 K€ Loyer Laval Agglo (011) : 120 K€ Dépenses de personnel (012) : 851 K€	Investissement : 331 K€ Achat de matériel (21) : 307 K€ Logiciels (20) : 6 K€

Le financement de ces dépenses est assuré essentiellement à hauteur de 2 460 K€ par :

- l'excédent de l'exercice 2023 pour 270 K€ ;
- les recettes de billetterie et abonnements pour 215 K€ ;
- la subvention d'équilibre de Laval Agglomération pour 1 376 K€ ;
- les subventions de l'État pour 327 K€ ;
- les subventions de la Région pour 63 K€ ;
- les subventions du Département pour 80 K€ ;
- les subventions d'autres partenaires pour 30 K€ ;
- les amortissements pour 31 K€.

Recettes réalisées exercice = 2 460 K€	
Fonctionnement : 2 046 K€ Excédent reporté : 91 K€ Recettes de billetterie et abonnements (70) : 215 K€ Subventions Laval Agglo (74) : 1 335 K€ Subvention État (74) : 188 K€ + 8 K€ reversement CLEA Subvention Région (74) : 63 K€ Subvention Département (74) : 80 K€ Mécénat, partenariat et aides à la diffusion (74) : 30 K€	Investissement : 414 K€ Excédent reporté : 179 K€ Subvention Laval Agglo (13) : 41 K€ Subvention État (13) : 139 K€ Amortissements (040) : 31 K€

Il résulte de ces opérations un résultat brut de clôture positif de 250 K€.

Le résultat net de clôture est de 266 K€ si on prend en compte les restes à réaliser à hauteur de 16 K€.

Résultat net de clôture = 266 K€	
Fonctionnement : 162 K€	Investissement : 105 K€

Compte administratif 2024

• Fonctionnement •

Socle 1 255 K€

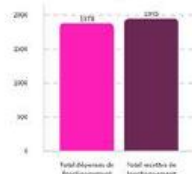
Masse Salariale - 960 K€
 Charges à caractère général - 42 K€
 Communication - 44 K€
 Loyer Laval Agglo - 120 K€
 Bailleur - 138 K€
 (nettoyage, maintenance, énergies...)
 Autres charges - 51 K€
 (Dotations aux amortissements, charges financières, frais élus)



Axe 1 - Diffusion 494 K€

Budget artistique - 303 K€
 (cessions, droits)
 Frais d'approche - 146 K€
 (transport, hébergement, restauration...)
 Intermittence - 36 K€
 SS - 9 K€

Résultat positif de 77 K€



Axe 2 - Accompagnement des artistes 74 K€

Résidences - 71 K€
 (transport, hébergement, restauration, intermittence...)
 Coproductions - 3 K€

Axe 3 - Accompagnement des publics 40 K€

Enseignement de spécialité - 13 K€
 Quartier en scène - 14 K€
 Médiation - 8 K€
 Accessibilité - 5 K€

Axe 4 - Initiatives du territoire 6 K€

Intermittence - 3 K€
 SS - 3 K€

Dépenses exceptionnelles 5 K€

Bar / Petite restauration 4 K€

1 955 K€

Total recettes de fonctionnement



Autres recettes (amortissements) 19 K€

Recettes exceptionnelles 16 K€

✓ Une politique de communication qui confirme sa vitalité

Réseaux sociaux :

- Instagram : 2 979 abonnés (+497)

Forte dynamique de croissance, confirmant l'attractivité du contenu sur cette plateforme.

- Facebook : 5 211 abonnés (+109)

Croissance plus modérée, en perte de vitesse par rapport à Instagram.

Newsletter :

- 3 232 inscrits
- Taux de livraison : 99,5 %
- Taux d'ouverture : 66,7 %
- Taux de désinscription : 0,1 %

Des indicateurs excellents, témoignant de l'intérêt et de la fidélité de notre communauté.

Site web :

- 56 000 visiteurs uniques
- Durée moyenne de visite : 1 min 41 s
- Taux de rebond : 56 %

Bon taux, cohérent avec la navigation vers la billetterie externe.

Contenus vidéo :

- Succès notable des vidéos « face com » :
 - 8 000 vues pour la présentation de l'exposition de Marine Gohier
 - 3 000 vues pour celle de Benoît Chateau

Audiences supérieures à celles des réels de spectacles : levier de visibilité à exploiter.

Nouveauté :

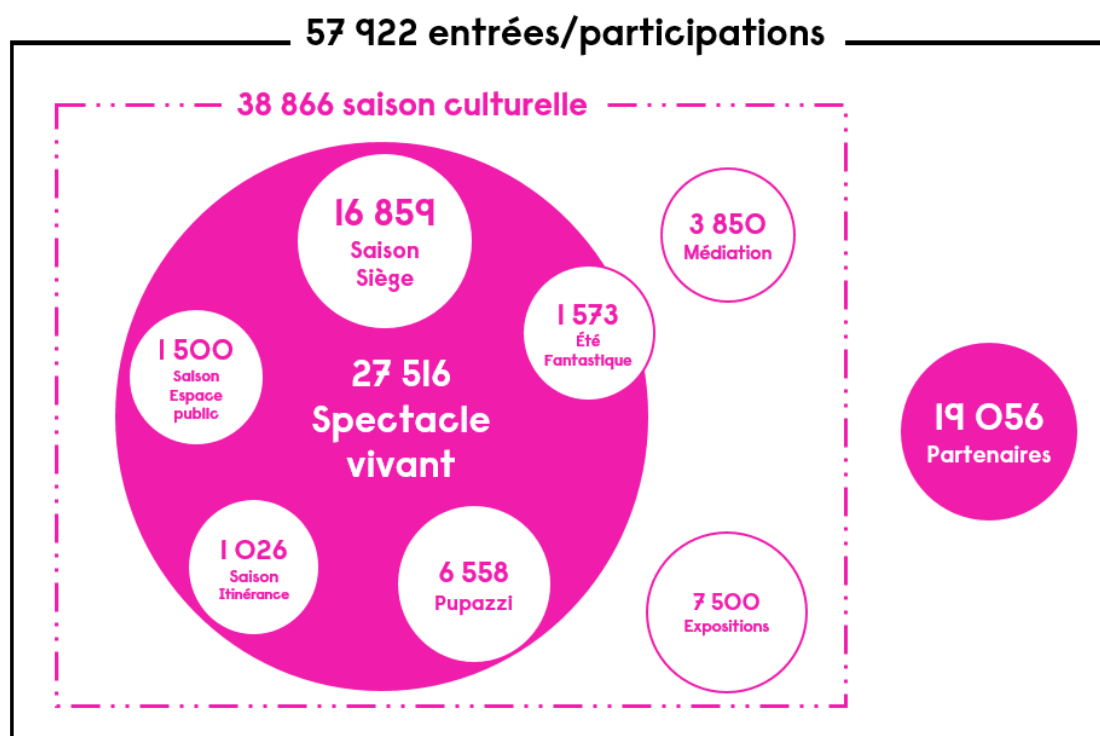
- Mise en place d'un mail automatique "Rappel spectacle" pour limiter les absences des spectateurs ayant acheté une place.



CENTRE NATIONAL
DE LA MARIONNETTE
LAVAL

- Juin 2025 -

Chiffres clés (1/2)



Chiffres clés (2/2)

- Taux de fréquentation (billetterie payante) : 89%
Prix moyen (billetterie payante) : 11,28 €
- 43 spectacles dont 19 spectacles relevant du champ des arts de la marionnette
- 115 représentations dont 34 représentations en temps scolaire
- 3 expositions
- 12 résidences et 8 coproductions
- 167 levers de rideau (saison et partenaires)
- 743 heures d'intermittence (dont 84 h pour le Chainon Manquant)
- 170 actions de médiation

Florian Bercault : *Nous passons à une délibération concernant le protocole d'accord transactionnel, concernant les travaux du Quarante. Bruno Fléchart.*

- **CC93 – LE QUARANTE – PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL ENTRE LAVAL AGGLOMÉRATION ET LA SOCIÉTÉ DUVAL MÉTALU**

Rapporteur : Bruno Fléchart

I - Présentation de la décision

Dans le cadre de l'exercice de ses compétences en matière d'équipement culturels d'intérêt communautaire, Laval Agglomération a décidé de se doter d'un espace destiné à accueillir les services culturels et le conservatoire.

Un marché public de travaux a été passé pour permettre la rénovation du Quarante.

Ce marché était alloti en 17 lots, dont le n° 17 a été confié à l'entreprise Duval Métalu et portait sur la réalisation des menuiseries.

Au cours du chantier, des retards ont été constatés entraînant de forts surcoûts et une réception retardée.

La société Duval Métalu a présenté une série de réclamations d'un montant total de 176 668,41 € TTC.

Laval Agglomération a rejeté ces demandes en précisant sa volonté de dégager une solution amiable.

La société a alors saisi le Comité Consultatif de Règlement Amiable (CCIRA) des différends relatifs aux marchés publics.

Le 14 mars 2025, le CCIRA a rendu son avis. Dans son avis, le comité rejette une grande partie des demandes de la société et propose, pour mettre fin au différend, que Laval Agglomération prenne à sa charge :

- 15 000 € HT au titre d'indemnisation de la hausse des coûts de matériaux lié aux retards imposés dans le choix des couleurs des menuiseries,
- 4 984,01 € HT au titre de 50 % des prestations d'études complémentaires.

Le 10 juin 2025, Laval Agglomération a informé le CCIRA de l'acceptation de cette proposition consistant au versement à la société Duval Métalu d'une somme globale de 23 980,81 € TTC.

La finalisation de cet accord nécessite la signature d'un protocole transactionnel mettant un terme définitif au différend.

II - Impact budgétaire et financier

Coût à la charge de Laval Agglomération : 23 980,81 € TTC

Bruno Fléchart : *C'est un différend qui était resté un peu sur le chantier, puisque la société Duval Métalu avait présenté une série de réclamations d'un montant total de 176 000 €, dues à des retards dans les plannings, des coûts de matériaux, puisque nous étions en pleine période Covid, pour rappel. Donc, il y avait eu des différends. L'Agglomération est allée plutôt vers des solutions de négociation pour trouver une solution amiable. Les discussions ramènent à un reste à charge de 23 980 €, en compensation des désagréments qui ont pu avoir lieu sur le chantier.*

Florian Bercault : *Merci, est-ce qu'il y a des questions ? Je propose de voter ce protocole.*

Ceci exposé,

Il vous est proposé d'adopter la délibération suivante : N° 093/2025

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 6 OCTOBRE 2025

LE QUARANTE – PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL ENTRE LAVAL AGGLOMÉRATION ET DUVAL MÉTALU

Rapporteur : Bruno Fléchart

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29 et L5211-1,

Vu le code civil et notamment ses articles 2044 et suivants,

Vu l'avis du Comité Consultatif de Règlement Amiable (CCIRA) de Nantes en date du 14 mars 2025,

Considérant qu'un marché public de travaux a été passé en 2019 portant sur la réhabilitation du site du Crédit Foncier situé rue du Britais à Laval,

Que le lot n° 17 confié à l'entreprise Duval Métalu a connu des retards importants, entraînant des hausses de coût considérables,

Que l'entreprise a alors sollicité le versement de sommes importantes, estimant que ces retards étaient provoqués par Laval Agglomération,

Que Laval Agglomération a rejeté ces demandes,

Que le CCIRA de Nantes a été saisi afin de dégager une solution amiable à ce différend,

Que conformément à l'avis du CCIRA, Laval Agglomération et la société Duval Métalu sont convenues de limiter le montant des indemnités à un montant total de 23 980,81 € TTC,

Qu'un protocole transactionnel doit donc intervenir entre Laval Agglomération et la société Duval Métalu afin de mettre un terme définitif à ce différend lié à l'exécution du marché de travaux signé le 11 septembre 2019,

Après avis de la commission culture,

Sur proposition du bureau communautaire,

DÉLIBÈRE

Article 1er

Le protocole d'accord transactionnel établi entre Laval Agglomération et la société Duval Métalu de mettre un terme global, irrévocable et définitif au différend né entre les deux parties est approuvé.

Ce dernier prévoit le versement par Laval Agglomération de 23 980,81 € TTC détaillés comme suit

:

- 15 000€ HT au titre de l'indemnisation de la hausse des prix des matières premières
- 4 984,01€ HT au titre d'indemnité compensatrice correspondant à 50% du coût des études complémentaires.

Article 2

Le Président de Laval Agglomération ou son représentant est autorisé à signer le protocole d'accord transactionnel et tout document y afférent.

Article 3

Le Président de Laval Agglomération est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE :

La société DUVAL METALU, société par action simplifiée immatriculée au RCS du MANS sous le numéro SIREN 448796607, dont le siège social est 155 rue d'Isaac 72000 Le MANS, agissant en poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au dit siège ;

D'UNE PART,

LAVAL AGGLOMERATION, communauté d'agglomération, établissement intercommunal à fiscalité propre, SIRET 200 083 392 00015, dont le siège social est Hôtel Communautaire, 1 Place du Général Ferrié, CS 60809, 53008 LAVAL CEDEX, prise en la personne de son représentant légal domiciliant cette qualité audit siège, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire ;

Laquelle préalablement à la conclusion des présentes est avisée de la faculté qui lui est donnée de se faire assister par un avocat ;

D'AUTRE PART,

EN PREAMBULE, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

• Le marché de travaux :

Investie de la compétence en matière d'équipements culturels d'intérêt communautaire, la communauté d'agglomération LAVAL AGGLOMERATION a décidé de se doter d'un espace destiné à accueillir les services culturels et le conservatoire à rayonnement régional.

Le projet a consisté à réhabiliter et transformer en pôle culturel le bâtiment du 40 rue du Britais à LAVAL, qui abritait une ancienne salle des coffres du Crédit Foncier.

La maîtrise d'œuvre architecturale a été confiée au cabinet d'architectes Bruno GAUDIN tandis que la maîtrise d'œuvre d'exécution a été donnée au Bureau d'études TCE (EGIS BATIMENT CENTRE OUEST).

Le marché public de travaux a été alloué en 17 lots et précisément, le lot n°17 menuiseries extérieures a été attribué à la société DUVAL METALU (Marché 19-048 17).

L'acte d'engagement a été signé le 11 septembre 2019.

La réception des travaux a été prononcée en retenant pour date d'achèvement celle du 18 octobre 2022.

Il a été dressé un procès-verbal de levée de réserves en date du 5 avril 2023, signé par le maître de l'ouvrage le 17 mai 2023.

Le site est maintenant connu comme le Pôle Culturel « LE QUARANTE » à LAVAL (53000).

• L'établissement du décompte & les premières contestations :

La société DUVAL METALU a établi son projet de décompte définitif se décomposant de la manière suivante :

- Montant du marché de base :	949 335,32 €
- Avenant numéro 1 :	42 873,37 €
- Avenant numéro 2 :	13 253,17 €
- Avenant numéro 3 :	
- Avenant numéro 4 :	<u>4 442,00 €</u>
Total HT :	1 009 903,86 €
- Mémoire en réclamation :	148 163,68 €
Total HT:	1 158 067,54 €
Outre la TVA 20 % :	231 613,51 €

DUVAL METALU a en effet été amenée à formuler une réclamation relative :

- A l'actualisation du prix du marché ;
- A la révision du prix du marché ;
- A la compensation des incidences financières liées à des événements tels que l'allongement de la durée de l'opération, les décalages de planning, le manque de coordination des actions de terrain, des interventions séquencées.

Par une lettre datée du 2 mai 2023, reçue le 22 mai 2023, la communauté d'agglomération LAVAL AGGLOMERATION a rejeté le mémoire en réclamation tout en réitérant son souhait d'aboutir à un règlement amiable du différend et en annonçant la saisine du comité consultatif de règlement amiable des litiges.

• La première saisine du CCIRA - Comité consultatif interrégional de règlement amiable des différends relatifs aux marchés publics siégeant près la Préfecture de Région Pays de la Loire :

Par courrier en date du 30 juin 2023, DUVAL METALU a saisi le Comité consultatif interrégional de règlement amiable des différends relatifs aux marchés publics

Cette première contestation a été enregistrée sous le numéro d’Affaire 895.

• La notification du décompte général & sa contestation à nouveau :

Cependant, par un courrier du 21 août 2023, LAVAL AGGLOMERATION a transmis à DUVAL METALU le décompte général du chantier, pour un montant à régler de 68 343,55 € TTC.

LAVAL AGGLOMERATION a été notifiée le 18 septembre 2023 d’un nouveau mémoire en réclamation de la Société DUVAL METALLU contestant ce décompte général.

LAVAL AGGLOMERATION a répondu par courrier du 11 octobre 2023 à DUVAL METALLU.

LAVAL AGGLOMERATION a indiqué s’accorder sur l’erreur concernant le solde et a consenti à prendre en compte la demande formée au titre de la modification de la nature des vitrages dont l’incidence s’élève à la somme de 10.956,28 € HT soit 13.159,54 € TTC.

LAVAL AGGLOMERATION a ainsi énoncé :

Par un mémoire en réclamation réceptionné le 18 septembre 2023, vous nous avez fait part de plusieurs observations et contestations sur les montants présentés.

En premier lieu, nous vous confirmons l’erreur de solde et le restant dû sur la base du marché d’un total de 75 638,78€ TTC. Concernant vos autres demandes, je vous confirme que nous entendons donner une suite favorable au seul poste concernant la « modification de la nature des vitrages » d’un montant de 10 959,28€ HT. Les autres demandes présentées dans votre mémoire en réclamation ne nous apparaissent pas recevables.

Nous vous confirmons par ailleurs que nous allons saisir la CCRA de Nantes afin de faire trancher ce différend.

• La deuxième saisine du CCIRA - Comité consultatif interrégional de règlement amiable des différends relatifs aux marchés publics siégeant près la Préfecture de Région Pays de la Loire :

La société DUVAL METALU, de son chef propre, a saisi à nouveau le comité consultatif de règlement amiable (CCRA) afin de trouver une issue au litige qui s’est noué au titre du décompte général du marché et des indemnités sollicitées dans les termes de son dernier mémoire de réclamation.

Ainsi, le comité a été saisi par un second mémoire en date du 15 novembre 2023, adressé le 21 décembre au CCIRA.

Les deux saisines enregistrées sous les numéros d'affaires 895 et 907 ont été jointes dans un seul avis, daté du 14 mars 2025, après une séance tenue le 10 mars 2025.

• L'avis du CCIRA :

La teneur de l'avis du CCIRA - Comité consultatif interrégional de règlement amiable des différends relatifs aux marchés publics a été la suivante :

« Après en avoir délibéré :

1. Le comité décide en équité d'accorder une indemnité compensatrice de la hausse du coût des matériaux qui plus est dans une période de Covid et de prendre également en compte les retards imposés dans les choix des couleurs, pour un montant global de 15 000 € HT ;
2. Concernant la modification de la nature des vitrages, le comité a pris acte en séance de leur paiement effectif par la Communauté de LAVAL AGGLOMERATION ;
3. Concernant la prestation d'études complémentaires, le comité estime qu'il est juste de retenir une indemnisation de la société DUVAL METALU à hauteur de 50 % des sommes demandées de 9.968,02 € HT soit 11 961,62 € TTC au titre des études réellement réalisées et financées, pour un montant de 4 984,01 € HT soit 5 980,81 € TTC ;
4. Concernant les autres demandes d'indemnisation, le comité ne propose aucune indemnisation, faute de bases légales probantes et équitables ;
5. Le comité invite la Communauté de LAVAL AGGLOMERATION à payer à la société DUVAL METALU des intérêts moratoires qui sont d'ordre public, selon les dispositions des articles L2192, R2192, R2192-32 du Code de la Commande publique.

• La décision de la collectivité :

La Communauté LAVAL AGGLOMERATION a pris la décision le 10 juin 2025 de suivre l'avis du Comité au motif suivant :

La collectivité entend, dans une démarche de résolution amiable du litige, suivre l'avis rendu par le comité. L'avis rendu apparaît favorable à l'entreprise mais permet à la collectivité d'éviter une procédure contentieuse longue et coûteuse.

La collectivité se limitera au strict contenu de l'avis rendu par le Comité.

- C'est en cet état que les parties après avoir échangé se sont rapprochées, et au prix de concessions réciproques, sont parvenues à l'accord transactionnel retranscrit ci-après, destiné à régler définitivement leur différend.

Cela étant exposé,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT ENTRE LES PARTIES
A TITRE DE TRANSACTION :**

Article 1 – Objet :

Le présent protocole a pour objet de clore le différend venant d'être présenté et de liquider les obligations financières du marché de travaux entre la Communauté d'agglomération LAVAL AGGLOMERATION et la société DUVAL METALU.

Article 2 – Finalisation du décompte général définitif :

Le décompte général définitif du décompte définitif au titre du lot n°17 menuiseries extérieures attribué à la société DUVAL METALU (Marché 19-048 17) s'établit ainsi qu'il suit hors intérêts moratoires :

- Montant du marché de base :	949 335,32 €
- Avenant numéro 1 :	42 873,37 €
- Avenant numéro 2 :	13 253,17 €
- Avenant numéro 4 :	4 442,00 €

Total HT : 1 009 903,86 €

- Supplément pour modification des vitrages :
10 966, 28 € HT
- Indemnité compensatrice de la hausse du coût des matériaux & les retards imposés dans les choix des couleurs :
15 000 € HT
- Indemnité compensatrice du chef des prestations d'études complémentaires :
4 984,01 € HT

Total HT : 1 040 844,15 € HT
TVA 20 %: 208 168,83 €

TOTAL TTC: 1 249 012,98 € TTC

- Payé TTC par LAVAL AGGLOMERATION hors intérêts moratoires :
 - 1 225 044,17 € TTC
- Reste à payer par la Communauté d'agglomération à la société DUVAL METALU la somme de : **23 980,81 € TTC**

Article 3 – Engagement du règlement du solde du marché :

La Communauté d'agglomération LAVAL AGGLOMERATION s'engage à régler ce solde de 23 980,81 € TTC (comprenant la taxe sur la valeur ajoutée) à la société DUVAL METALU dans les trente jours de la signature des présentes.

Passé ce délai des intérêts moratoires seront appliqués conformément aux articles R2192-31 et suivants du Code de la commande publique.

Article 4 – Renonciation à réclamations :

En contrepartie, sous réserve de parfait règlement de son solde, la société DUVAL METALU se déclare remplie de ses droits du chef de l'exécution de ses travaux du lot n°17 menuiseries extérieures (Marché 19-048 17).

Elle abandonne le surplus des réclamations contre la Communauté d'agglomération LAVAL AGGLOMERATION dont elle avait saisi le CCIRA (Comité consultatif interrégional de règlement amiable des différends relatifs aux marchés publics).

En conséquence, toujours sous réserve d'être intégralement réglée de son solde, elle renonce définitivement et irrévocablement à saisir le Tribunal Administratif au titre du litige rappelé en préambule.

Article 5 – Valeur transactionnelle :

Sans valoir reconnaissance par chacune des parties du bien-fondé des prétentions de l'autre, le présent protocole emporte transaction dans l'esprit des articles 2044 et suivants du Code civil, rappel étant donné que selon l'article 2052 du Code civil, la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

Article 6 – Sort des frais :

Chacune des parties garde à sa charge ses frais et honoraires exposés pour la défense de ses droits.

Article 7 – Autres déclarations des parties :

Préalablement à la signature des présentes, les parties déclarent avoir été suffisamment conseillées.

Elles ont conscience du caractère ferme et définitif de leur décision de transiger.

Elles connaissent les pièces de la procédure les ayant conduites devant le CCIRA (Comité consultatif interrégional de règlement amiable des différends relatifs aux marchés publics) et l'avis rendu par ce comité.

Elles ont eu le temps nécessaire pour réfléchir au règlement de leur différend et se faire une juste idée des concessions consenties de part et d'autre.

Elles n'ont recélé aucune information dont l'importance aurait été déterminante pour le consentement de l'autre partie aux présentes

Elles reconnaissent que le présent protocole répond adéquatement à leur volonté et reflète justement l'expression de l'accord auxquelles elles sont parvenues.

Enfin, chacun des signataires reconnaît formellement avoir capacité et pouvoir aux fins de représenter, signer et engager la partie pour le compte de qui il intervient.

*

Fait en quatre exemplaires originaux

Document comprenant deux annexes :

- Avis dans les affaires n°895 et 907 du CCIRA (Comité consultatif interrégional de règlement amiable des différends relatifs aux marchés publics) du 14 Mars 2025 après sa séance du 10 Mars 2025
- Décision de la Communauté d'agglomération LAVAL AGGLOMERATION du 10 juin 2025 de suivre l'Avis du CCIRA

Société DUVAL METALU
Au MANS, le :
SIGNATURE :

Communauté d'agglomération LAVAL AGGLOMERATION
A LAVAL LE :
SIGNATURE :

Florian Bercault : *Nous passons ensuite au sujet sport, avec une première délibération concernant la résiliation du bail commercial qui nous lie avec Les Gandonnières pour passer au bail emphytéotique. Céline Loiseau.*

SPORT

- **CC94 - LAVAL – SAINT-BERTHEVIN – LES GANDONNIÈRES – RÉSILIATION DU BAIL COMMERCIAL – BAIL EMPHYTÉOTIQUE ET CONVENTION DE MISE À DISPOSITION AU PROFIT DE LA SASP STADE LAVALLOIS MAYENNE FC**

Rapporteur : Céline Loiseau

I - Présentation de la décision

La SASP Stade Lavallois Mayenne FC est titulaire d'un bail commercial consenti le 25 janvier 2022 par Laval Agglomération sur la plaine des Gandonnières, rue Georges Coupeau, située à Laval et Saint-Berthevin, laquelle comprend des terrains de football et divers bâtiments.

Dans le cadre de son projet de construction d'un nouveau siège social sur la parcelle cadastrée section DP numéro 83, la SASP Stade Lavallois Mayenne FC a sollicité Laval Agglomération pour résilier le bail commercial actuel qui ne permettait pas au preneur de construire et de le remplacer par de nouveaux supports contractuels.

Afin de transmettre à la SASP Stade Lavallois Mayenne FC la possibilité de construire son nouveau siège social, il est proposé d'opter pour la mise en place d'un bail emphytéotique sur la partie réservée aux professionnels composée des parcelles cadastrées AH 859, AH 861 à Saint-Berthevin (53940), et des parcelles cadastrées DP 83P, DP 84P, DO 148, DO 149, et DO 2 à Laval (53000) sur une emprise d'environ 46 850 m² à délimiter par un géomètre.

Les parties sont parvenues à un accord sur la redevance annuelle pour un montant de 40 000 € HT révisable annuellement, tenant compte des investissements à réaliser par la SASP sur le bien loué.

Pour la partie amateurs, une convention de mise à disposition serait consentie au profit de la SASP Stade Lavallois Mayenne FC qui porterait sur les parcelles cadastrées section DP numéros 83P et 84P sur une emprise d'environ 28 800 m² à délimiter par un géomètre.

II - Impact budgétaire et financier

Concernant le bail emphytéotique, la redevance annuelle s'élèverait à un montant de 40 000 € HT à compter du 1er janvier 2026 révisable annuellement. L'ensemble des charges du bail sera à la charge du preneur. Les frais de notaire seront à la charge du preneur.

Concernant la convention de mise à disposition, le loyer s'élèverait à 15 000 € HT par an révisable annuellement.

L'ensemble des charges du bail imputable à un locataire sera à la charge de l'occupant.

Les frais de géomètre pour les deux opérations seront à la charge de Laval Agglomération.

Céline Loiseau : *Merci, Monsieur le Président. Cette délibération concerne des modifications contractuelles d'occupation du site Les Gandonnières. La SASP Stade Lavallois Mayenne Football Club est aujourd'hui titulaire d'un bail commercial signé avec Laval Agglomération en janvier 2022.*

Dans le cadre de son projet de construction d'un nouveau siège social, le club a sollicité Laval Agglomération pour adapter le cadre contractuel existant. Le bail commercial, en effet, ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions. L'objectif est donc de remplacer ce bail commercial par deux nouveaux dispositifs, d'une part un bail emphytéotique et d'autre part une convention de mise à disposition. Le bail emphytéotique concernera la partie dite professionnelle du site, pour une superficie totale d'environ 46 850 mètres carrés. Ce bail permettra au club de construire son nouveau siège social et d'investir également sur le site. Une redevance annuelle de 40 000 € a été fixée, révisable chaque année. Tous les frais et charges liés au bail seront pris en charge par la SASP. Pour la partie amateur, une convention de mise à disposition sera conclue pour une emprise de 28 800 mètres carrés. Le loyer annuel sera de 15 000 €, également révisable chaque année. Là encore, les charges locatives seront à la charge de l'occupant. Ces nouvelles dispositions permettront donc de donner au club la possibilité de construire son siège social, de sécuriser juridiquement l'occupation du site.

C'est un projet équilibré, cohérent avec la dynamique de modernisation des infrastructures sportives. Il vous est donc proposé d'approuver la résiliation du bail commercial, d'autoriser la signature du bail emphytéotique et de la convention de mise à disposition.

Florian Bercault : *Merci. Est-ce qu'il y a des questions ou remarques ?*

Yannick Borde : *J'avais juste une petite question. Quand j'ai regardé le plan, il y a une partie qui n'est pas colorée, la partie à l'entrée, à qui appartient-elle ? La partie où il y a les bureaux à l'entrée, aujourd'hui, quand nous rentrons sur le site.*

Ceci exposé,
Il vous est proposé d'adopter la délibération suivante :

N° 094/2025

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 6 OCTOBRE 2025

LAVAL – SAINT-BERTHEVIN – LES GANDONNIÈRES – RÉSILIATION DU BAIL COMMERCIAL – BAIL EMPHYTÉOTIQUE ET CONVENTION DE MISE À DISPOSITION AU PROFIT DE LA SASP STADE LAVALLOIS MAYENNE FC

Rapporteur : Céline Loiseau

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121 29, L5211-1, L5211-2 et L5211-10,

Vu l'article L2122-1-3 du code général de la propriété des personnes publiques,

Vu les articles L451-1 à L451-13 du code rural et de la pêche maritime,

Considérant le projet de construction d'un nouveau siège social par la SASP Stade Lavallois Mayenne FC sur la plaine des Gandonnières,

Que le bail commercial actuel régissant les lieux ne permet pas de construire,

Considérant la nécessité de résilier le bail commercial et de le remplacer par de nouveaux supports contractuels permettant la mise en place du projet,

Vu l'avis des domaines en date du 28 avril 2025,

Après avis de la commission sport,

Sur proposition du bureau communautaire,

DÉLIBÈRE

Article 1er

La résiliation amiable du bail commercial en date du 25 janvier 2022 et son avenant du 6 octobre 2023 est approuvée.

Article 2

La mise en place d'un bail emphytéotique au profit de la SASP Stade Lavallois Mayenne FC ou toute société qui s'y substituerait sur les parcelles cadastrées AH 859, AH 861 à Saint Berthevin (53940), et sur les parcelles cadastrées DP 83P, DP 84P, DO 148, DO 149, et DO 2 à Laval (53000) sur une emprise totale d'environ 46 850 m² est approuvée.

Article 3

Le bail emphytéotique est consenti pour une durée de 60 ans à compter du 1^{er} janvier 2026.

Article 4

La redevance annuelle s'élèvera à un montant de 40 000 € HT à compter du 1^{er} janvier 2026 révisable annuellement. Les charges attachées au bail seront attribuées au preneur. Les frais de notaire seront à la charge du preneur. Les frais de géomètre seront à la charge de Laval Agglomération.

Le bail emphytéotique sera rédigé par Maître Nicolas ROZEL, notaire en l'étude COLLET-ORY-ROZEL-DESMOTS à LAVAL.

Article 5

La convention de mise à disposition au profit de la SASP Stade Lavallois Mayenne FC ou toute société qui s'y substituerait qui porterait sur les parcelles cadastrées section DP numéros 83P et 84P sur une emprise d'environ 28 800 m² est approuvée.

Article 6

La convention de mise à disposition est consentie pour une durée de douze ans à compter du 1^{er} janvier 2026.

Article 7

Le loyer annuel est fixé à 15 000 € HT par an à compter du 1^{er} janvier 2026 révisable annuellement. L'ensemble des charges de la convention imputable à un locataire sera à la charge de l'occupant. Les frais de géomètre seront à la charge de Laval Agglomération.

Article 8

Le Président de Laval Agglomération ou son représentant est autorisé à signer tous documents à cet effet et notamment l'acte authentique.

Article 9

Le Président de Laval Agglomération est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

NR/MF/

102829601

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE

A LAVAL (Mayenne), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Nicolas ROZEL, Notaire associé de la Société d'exercice libéral
par actions simplifiée « LM 53 Notaires », titulaire d'un Office Notarial à LAVAL
(Mayenne), 94 avenue Robert Buron, soussigné, identifié sous le numéro
CRPCEN 53004,

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête
des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

LAVAL AGGLOMERATION, Communauté d'agglomération, située dans le
département de la Mayenne, dont l'adresse du siège est à LAVAL (53000), 1 place du
Général Ferrié - Hôtel communautaire, identifiée sous le numéro SIREN 200083392.

Figurant ci-après sous la dénomination "BAILLEUR".

D'UNE PART

La Société dénommée **SASP STADE LAVALLOIS MAYENNE F.C.**, Société
anonyme sportive professionnelle à conseil d'administration au capital de 3 675
000,00 €, dont le siège est à LAVAL (53000), rue Georges Coupeau Plaine des
Gandonnières, identifiée au SIREN sous le numéro 388291908 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL.

Figurant ci-après sous la dénomination "EMPHYTEOTE" ou "PRENEUR".

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- LAVAL AGGLOMERATION est représentée à l'acte par son Président,
Monsieur Florian BERCAULT, ayant tous pouvoirs aux termes d'une délibération en
date du 29 septembre 2025, dont une copie est annexée aux présentes.

- La Société dénommée SASP STADE LAVALLOIS MAYENNE F.C. est représentée à l'acte par Monsieur Laurent Lairy, président et membre du directoire, nommé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal de réunion de conseil d'administration en date du 31 mars 2021, dont une copie est demeurée annexée aux présentes mention, et ayant tous les pouvoirs aux présentes en vertu des statuts.

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du BAILLEUR ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du PRENEUR par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le BAILLEUR seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le Bailleur

- Avis de situation au répertoire SIRENE.

Concernant le preneur

- Extrait KBIS.
- Certificat de non-faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

EXPOSE

Préalablement à la division et au bail emphytéotique, il est exposé ce qui suit :

- qu'aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 27 février 2018, il a été décidé la création d'une nouvelle communauté d'agglomération issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération de LAVAL et de la Communauté de Communes du Pays de LOIRON, à compter du 1er janvier 2019,
- que ledit arrêté a été modifié suivant arrêté préfectoral en date du 26 octobre 2018, stipulant que cette nouvelle communauté d'agglomération est dénommée LAVAL AGGLOMERATION, dont le siège est à LAVAL (53000), Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié.

CECI EXPOSE, il y a lieu de considérer que les parcelles objet des présentes, Appartenant antérieurement à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LAVAL, identifiée au SIREN sous le numéro 245300330,

Dépendent à ce jour et par suite des opérations de fusion ci-dessus relatées du patrimoine de la nouvelle entité dénommée « LAVAL AGGLOMERATION » requérant au présent acte.

Le notaire soussigné requiert le service de la publicité foncière de LA MAYENNE de procéder à la publication des présentes.

Etant rappelé que les présentes sont exonérées de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du code Général des Impôts.

En outre, les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en applications des dispositions du II de l'article 879 du Code Général des Impôts.

COMPETENCE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

La communauté d'agglomération agit aux présentes dans le domaine de compétences qui lui est accordé par les dispositions de l'article L 5216-5 du Code général des collectivités territoriales.

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté d'agglomération est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil communautaire en date du 29 septembre 2025 télétransmise à la Préfecture de la Mayenne le , dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 28 avril 2025 dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

PREAMBULE

1^{er} – Le PRENEUR a pour objet la gestion et l'animation d'activités sportives relatives à la pratique du football, donnant lieu à l'organisation de manifestations sportives payantes et à versement de rémunérations.

A cet effet, la société peut gérer et animer l'ensemble des activités sportives, notamment professionnelles, de l'association STADE LAVALLOIS MAYENNE F.C, et plus particulièrement les activités suivantes :

- Organisation des manifestations sportives et participations à tous championnats,
- Recrutement et formations des joueurs,
- Promotion par tous moyens, directement ou indirectement, de l'équipe professionnelle et des diverses équipes de l'association STADE LAVALLOIS MAYENNE F.C.

De manière plus générale, elle peut accomplir toutes actions en relation avec son objet et généralement toutes opérations commerciales pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, telles que la participation dans toutes

sociétés ou groupements créés ou à créer dont l'objet se rapporte à l'objet social par voie d'apport ou autrement, dans le respect des lois et règlements, ainsi que toutes opérations susceptibles d'en faciliter la réalisation.

2ent - Le BAILLEUR est propriétaire de diverses parcelles sises sur les Communes de LAVAL et SAINT BERTHEVIN d'ores et déjà affectées à l'activité du PRENEUR aux termes d'un acte de renouvellement de bail commercial reçu par Maître DARPHIN, Notaire à LAVAL, en date du 25 janvier 2022, pour une durée de neuf ans, ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2030.

Le renouvellement du bail a été consenti moyennant le versement d'un loyer annuel révisable et évoluant en fonction du niveau sportif du preneur à savoir :

- Si le club évolue en championnat ligue 1 de football : 130 000,00 € HT,
- Si le club évolue en championnat ligue 2 de football : 80 000,00 € HT,
- Si le club évolue en ligue nationale de football ou en division inférieure : 30 000,00 € HT,

Indexé sur annuellement à la date anniversaire du bail sur l'indice des loyers commerciaux.

Les PARTIES se sont rapprochées aux fins de résilier le bail commercial et de conclure un bail emphytéotique de nature à conférer au PRENEUR les droits de propriétés nécessaires à la construction d'un nouveau siège social.

Pour ce faire le PRENEUR doit disposer :

- d'un droit réel de jouissance grevant le terrain d'assiette
- d'un droit réel de propriété sur les ouvrages, installations, aménagements qu'il réalisera pour son compte dans l'emprise de cette assiette foncière.

Si nécessaire, des servitudes seront constituées afin d'assurer :

- la liaison physique et les raccordements entre ces divers éléments et les réseaux publics.
- l'entretien, la réparation ou le remplacement des équipements et installations.

Les PARTIES étant d'ores et déjà convenues des présentes (annexes comprises), le présent acte est établi aux seules fins d'authentification de leurs accords, de publicité foncière et d'opposabilité aux tiers. Il constitue désormais l'intégralité des accords des PARTIES, qui renoncent ainsi respectivement à se prévaloir, à quelque titre que ce soit et à quelque occasion que ce soit, de tout acte, document, échange, courrier, etc... ayant pu avoir lieu entre eux dans le passé.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES NECESSAIRES AU TITRE DU DROIT DE L'URBANISME

A titre informatif, compte tenu de la liberté qui caractérise l'emphytéose, le PRENEUR déclare ce qui suit :

Autorisation de construire

Pour la réalisation des travaux, il a été déposé par le PRENEUR, auprès de la Mairie de LAVAL, une demande de permis de construire, ainsi qu'il sera dit ci-après.

CECI EXPOSE, il est passé à la résiliation du BAIL COMMERCIAL et à la conclusion du BAIL EMPHYTEOTIQUE objet des présentes.

I – RESILIATION AMIABLE DU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 25 JANVIER 2022

Les parties décident de résilier purement et simplement le bail commercial en date du 25 janvier 2022, ci-dessus énoncé, et ce, à compter de ce jour, sans indemnité de part ni d'autre.

Les parties dispensent le notaire soussigné de procéder à la notification prévue par l'alinéa 2 de l'article L143-2 du Code de commerce.

II- BAIL EMPHYTÉOTIQUE

LAVAL AGGLOMERATION, BAILLEUR, donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à SASP STADE LAVALLOIS MAYENNE F.C., EMPHYTEOTE, qui accepte, le bien dont la désignation suit.

Le présent bail emphytéotique confère au profit du PRENEUR, conformément aux articles L. 451-1 à L 451-13 du Code Rural et de la pêche maritime :

- Un droit réel de jouissance de longue durée, grevant le bien ci-après désigné.

- Un droit de propriété sur les constructions, ouvrages, installations à édifier. Lesquels droits accordés de façon indivisible, ensemble librement cessibles et susceptibles d'hypothèque.

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

DÉSIGNATION

A LAVAL (MAYENNE) 53000 40 Rue Georges Coupeau,
 {\fonttbl{\f0\fswiss\prq2\charset0 Arial;}{\f1\fswiss\prq2 Arial;}}
 8{\fonttbl{\f0\fswiss\prq2\charset0 Arial;}{\f1\fswiss\prq2 Arial;}}
 {*\generator Riched20
 16.0.17928}{*\mathPr\mnaryLim0\mdispDef1\mwrap\indent1440 }\viewkind4\luc1
 \pard\w

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DO	2	LA GANDONNIERE DE GRENOUX	00 ha 21 a 29 ca
DO	148	LA GANDONNIERE DE GRENOUX	01 ha 21 a 22 ca
DO	149	LA GANDONNIERE DE GRENOUX	00 ha 04 a 33 ca
DP	83p	40 RUE GEORGES COUPEAU	00 ha 56 a 88 ca
DP	84p	40 RUE GEORGES COUPEAU	02 ha 07 a 50 ca

Total surface : XX ha XX a XX ca

Etant ici précisé qu'un préfabriqué dit "le Milinaire" appartenant à la ville de Laval est présent sur la parcelle DP 83 et mis à disposition du stade lavallois ainsi qu'il résulte de la décision municipale du 12 mars 2019 demeurée ci-annexée.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle, sise sur la commune de LAVAL, originairement cadastrée section DP numéro 83 lieudit 40 RUE GEORGES COUPEAU pour une contenance de quatre-vingt-dix ares trente-huit centiares (00ha 90a 38ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet des présentes cadastrée section DP numéro .
- Le PRENEUR conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section DP numéro lieudit 40 RUE GEORGES COUPEAU pour une contenance de .

La parcelle, sise sur la commune de LAVAL, originairement cadastrée section DP numéro 84 lieudit 40 RUE GEORGES COUPEAU pour une contenance de deux hectares soixante-sept ares sept centiares (02ha 67a 07ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet des présentes cadastrée section DP numéro .
- Le PRENEUR conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section DP numéro lieudit 40 RUE GEORGES COUPEAU pour une contenance de .

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par géomètre expert à , le sous le numéro .

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

EFFET RELATIF

Concernant les parcelles cadastrées DO 148 et DP 84 :

Acte administratif d'échange reçu par Monsieur Guillaume GAROT, Maire de LAVAL, le 29 novembre 2010, publié au service de la publicité foncière DE LA MAYENNE le 15 septembre 2011, volume 2011P, numéro 3616.

Concernant les parcelles cadastrées DP 83, DO 2 et DO 149 :

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître VANDELDE-ESTEVE notaire à LAVAL le 3 octobre 2011 et le 10 octobre 2011, publié au service de la publicité foncière DE LA MAYENNE le 24 novembre 2011, volume 2011P, numéro 4781.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le et publiée au service de la publicité foncière de , le 25 avril 2012 volume 2012D numéro 3217.

Immeuble article deux

DÉSIGNATION

A SAINT-BERTHEVIN (MAYENNE) 53940 La Gandonnière.

{\rtf1\ansi\ansicpg1252\deff0\nouicompat{\fonttbl{\f0\fnil\fscharset0 Times New Roman;}}
{*\generator Riched20 10.0.22621}\viewkind4\uc1
\pard\fs20\lang1036 Deux terrains de football}

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	859	LE CHP DE LA GANDONNIERE	01 ha 20 a 67 ca
AH	861	LA GANDONNIERE	01 ha 36 a 61 ca

Total surface : 02 ha 57 a 28 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

A SAINT-BERTHEVIN (MAYENNE) 53940 La Gandonnière,
Deux terrains de football .

EFFET RELATIF

Acte administratif d'échange reçu par Monsieur Guillaume GAROT, Maire de LAVAL, le 29 novembre 2010, publié au service de la publicité foncière DE LA MAYENNE le 15 septembre 2011, volume 2011P, numéro 3616.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de la conclusion des conventions nécessaires à l'accès aux biens objets des présentes, et requiert le Notaire soussigné de régulariser le présent acte authentique sans en faire une plus ample description.

DOMAINE PRIVE

Le BIEN objet des présentes ne répond pas à la définition de la domanialité publique au sens des articles L 2111-1 et L 2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques en ce sens où il n'a jamais été affecté à l'usage direct du public ni affecté à un service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable, ni en constitue un accessoire.

En conséquence, le BIEN objet des présentes dépend du domaine privé du BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclare :

- que l'acquisition par le BAILLEUR du BIEN n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public,
- que le BIEN n'est toujours pas affecté à ce jour.

DESTINATION DES BIENS LOUES

Il est expressément convenu entre les PARTIES qu'aucune clause du présent bail ne pourrait être interprétée comme ayant pour effet d'imposer au PRENEUR une quelconque destination du bien loué ni une quelconque obligation de construire sur ledit bien loué.

Par l'effet du présent bail, le PRENEUR aura donc notamment le droit d'implanter sur le bien loué, un nouveau siège social.

Ce bail permet donc, au PRENEUR de disposer de la faculté :

- d'implanter sur le site loué son nouveau siège social,
- d'implanter dans le sol, les gaines, chemins de câble, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de l'immeuble, les fondations, les ancrages, la plateforme, les accès, les raccordements et généralement toutes implantations utiles,
- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire.

Le PRENEUR déclare avoir déposé une demande de permis de construire, en le 29 décembre 2024, pour la construction du nouveau siège social.

Le permis de construire n'est pas à ce jour obtenu et purgé de tous recours.

Le PRENEUR a l'obligation de faire procéder à son affichage réglementaire sur le chantier sans délai, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le PRENEUR doit, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Ce permis peut faire l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique.

Le PRENEUR, dûment informé, déclare ne pas faire du caractère définitif du permis une condition déterminante pour signer les présentes.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1^{er} octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales :

Le notaire soussigné informe le PRENEUR dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-cœur nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

- d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
- d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

Le PRENEUR déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Assurance-construction :

Le PRENEUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage :

Le notaire soussigné a informé le PRENEUR qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article R4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux :

Le notaire rappelle au PRENEUR la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

SITUATION LOCATIVE

Le BAILLEUR déclare que le bien présentement donné à bail emphytéotique est libre de toute location, le bail étant résilié aux termes des présentes.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 60 années entières et consécutives prenant effet le 1^{er} janvier 2026 pour finir le 31 décembre 2085.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'EMPHYTEOTE, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.

CONDITIONS GENERALES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le présent bail emphytéotique est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter, savoir :

1) Urbanisme — Servitudes

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les servitudes administratives qui peuvent grever le Bien et qui résulteraient notamment des plans d'urbanisme et de toutes autres prescriptions d'ordre réglementaire.

Le PRENEUR peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le BAILLEUR.

Concernant les parcelles DP 83 et 84, le certificat d'urbanisme n°53 130 25 00143 en date du 17 février 2025 est annexé aux présentes.

2) Modalités de jouissance

Le PRENEUR jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire quoi que ce soit qui pourrait leur nuire, ou les détériorer, les travaux exercés dans le cadre du bail n'étant pas considérés comme de telles détériorations.

Le PRENEUR s'opposera à tous empiétements et à toutes usurpations et devra avertir le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

Le BAILLEUR déclare que le bien loué est libre de toute occupation hors celle du PRENEUR, et il s'engage à conserver la jouissance libre, sans aucun fermage.

3) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé au PRENEUR pour sa seule activité.

4) Réparations locatives ou de menu entretien

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

L'entretien des terrains de football sera réalisé par le PRENEUR.

5) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, le PRENEUR, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

6) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le BAILLEUR ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le BAILLEUR autorise, d'ores et déjà, le PRENEUR à effectuer ces travaux. Le PRENEUR informera alors le BAILLEUR de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

Le PRENEUR supportera le coût de tous travaux qui pourront être exigés par les services administratifs pour que les immeubles soient en conformité avec les textes en vigueur.

7) Impôts — Taxes et Contributions

Le PRENEUR acquittera tous les impôts, contributions et charges relatives au fonds exploité, et notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties.

8) Disposition

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR pourra, moyennant l'accord écrit et préalable du BAILLEUR, céder ses droits au présent bail, ou les apporter en société ou donner le bien en occupation en totalité ou partiellement, sous quelque forme que ce soit.

Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport devra toutefois s'engager directement envers le BAILLEUR à exécuter toutes les conditions du présent bail emphytéotique.

Tout apport à une société devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

En cas de cession ou d'apport en société, dans les conditions ci-dessus, le PRENEUR est libéré de tout engagement à venir relatif au bail, à la date à laquelle cette cession est portée à la connaissance du BAILLEUR. Le BAILLEUR l'accepte aussi en consentant aux présentes.

Le PRENEUR est libre de disposer de son droit d'emphytéose, en le grevant par exemple d'hypothèque, de servitudes, actives comme passives, par démembrement, etc., tout droit ainsi conféré cessant automatiquement avec la fin du bail.

Le PRENEUR pourra consentir tout gage ou tout autre sûreté, en ce compris tout gage sans dépossession, sur tout élément composant le bien et les constructions, tout droit ainsi conféré cessant automatiquement avec la fin du bail.

En outre, ce droit réel peut être sous-loué, cédé et saisi.

Il pourra ainsi consentir, conformément à la loi, des servitudes actives et passives pour un temps qui n'excèdera pas la durée du présent bail à charge d'en avertir le BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de vue, de prospect et de passage nécessaires à la réalisation des éventuels constructions, améliorations, installations et aménagements réalisés par le PRENEUR.

Le PRENEUR pourra acquiescer des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives pour une durée n'excédant pas celle du présent bail et à charge d'avertir le BAILLEUR.

Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contrepartie des engagements contractés par le PRENEUR envers le BAILLEUR.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles auxquelles le BAILLEUR aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR ou ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

9) Assurances

Le PRENEUR devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au BAILLEUR par la production des polices et des quittances à première demande.

Le PRENEUR répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Dès l'entrée en jouissance par l'effet du présent bail et pendant toute la durée de celui-ci, les actions en garantie décennale et en réparation à raison des désordres affectant les ouvrages donnés à bail, seront transférées au PRENEUR.

10) Concours du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage à apporter son concours au PRENEUR en vue de l'obtention de toutes autorisations administratives et autres accords nécessaires à la construction, au raccordement, à l'exploitation, et notamment à concourir à tous actes juridiques, dans la mesure où un tel concours serait requis par le PRENEUR. Il autorise le PRENEUR à effectuer à ses frais tous les branchements nécessaires (EDF, lignes téléphoniques, etc.).

11) Propriété des constructions

Les constructions qui seront édifiées sur le BIEN, leurs structures supports, les conduites et raccordements, et de façon générale l'ensemble des constructions et équipements installés par le PRENEUR sur les Biens, resteront la propriété exclusive du PRENEUR jusqu'à l'expiration du présent bail pour quelque cause que ce soit.

Conformément à l'intention des PARTIES, il est expressément convenu que si, pour quelque raison que ce soit, le présent acte ne pouvait recevoir la qualification de bail emphytéotique, le BAILLEUR s'engage de manière irrévocable à ne pas invoquer le bénéfice de l'accession (articles 551 à 553 et 555 du Code Civil) sur les Biens loués ou sur l'assiette des servitudes actives qui profiteraient à l'emphytéose du PRENEUR, pendant la durée des présentes, quelle qu'en soit la cause. Ce paragraphe est autonome, ce que les Parties déclarent accepter l'une et l'autre.

12) Résiliation

a) A la demande du BAILLEUR

A défaut de paiement par le PRENEUR de DEUX (2) années consécutives de redevances, le BAILLEUR aura le droit de faire prononcer en justice la résiliation du présent bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code Rural, après une sommation restée sans effet pendant TRENTE (30) jours.

La résiliation peut également être demandée en justice par le BAILLEUR en cas d'inexécution des conditions du présent bail ayant de graves conséquences pour le BAILLEUR, ou en cas d'agissements du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder des délais suivants les circonstances.

Les dispositions de cette clause « Résiliation » ne font pas obstacle au droit du Bailleur, en cas de non-paiement de la redevance, d'obtenir ce paiement (montant et intérêts) de manière forcée, après un commandement de payer resté infructueux plus de TRENTE (30) jours calendaires après sa date. Les présentes sont, en effet, un titre exécutoire et, sur leur seul fondement, sans besoin d'une décision de justice préalable à cet effet, le BAILLEUR peut obtenir d'un huissier que le paiement des engagements financiers du PRENEUR soit mis en exécution, aux frais et dépens du PRENEUR.

b) A la demande du PRENEUR

Le PRENEUR pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que le PRENEUR ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

13) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

Le PRENEUR ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du BAILLEUR, toutes constructions et toutes améliorations.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au BAILLEUR en fin de bail.

14) Droit d'accession

Le PRENEUR profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

15) Fin du bail

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le PRENEUR devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au BAILLEUR d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

INSTALLATIONS, TRAVAUX ET RÉPARATIONS EFFECTUÉS PAR LE PRENEUR

1) Construction et raccordement

Le PRENEUR est libre de réaliser sur les Biens, à tout moment pendant toute la durée du présent bail, tous les travaux, aménagements et installations, quels qu'ils soient, qu'il estimerait nécessaires ou utiles à la construction, au raccordement, à la maintenance et à l'exploitation de la centrale.

Les travaux pourront comprendre notamment, sans que cette liste soit limitative :

- . les aménagements qui pourront être apportés aux terrains et à la végétation, en vue de préparer l'implantation des travaux de construction ;
- . la réalisation de toutes excavations nécessaires ainsi que l'édification de tous autres ouvrages ;
- . la construction et l'aménagement des chemins permettant l'accès ;
- . l'ensemble des travaux qu'il serait nécessaire de réaliser sur les Biens en vue du raccordement des constructions aux réseaux publics.

2) Maintenance et réparation

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à réaliser, à tout moment en cours de bail, tous travaux, quels qu'ils soient de maintenance, entretien, réparation, amélioration, modernisation, montage et démontage, remplacement, et l'ensemble des travaux accessoires, que le PRENEUR estimerait nécessaires ou utiles dans le cadre de l'exploitation du BIEN.

Toutefois, le PRENEUR ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du PRENEUR.

Le PRENEUR supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

A cet égard, il est précisé qu'il a été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de l'existence de servitudes dont le détail est annexé :

- Concernant la parcelle cadastrée section AH numéro 861.
- Concernant la parcelle cadastrée section DP numéro 83.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent à la date de leur entrée en jouissance.

Les PARTIES conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à quarante mille euros (40 000,00 eur) hors taxe.

Le PRENEUR s'oblige à la payer au BAILLEUR ou à son fondé de pouvoir le de chaque année, le premier paiement devant être effectué le

Le paiement des redevances s'effectuera auprès du Trésor Public – 24 allée de Cambrai – 53000 LAVAL, par chèque ou virement bancaire.

REVISION DE LA REDEVANCE

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera de plein droit, chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du trimestre de l'année , soit points.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le BAILLEUR déclare que le BIEN présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat tel que cela résulte d'états hypothécaires hors formalité délivré du chef du BAILLEUR par le service de la publicité foncière compétent, en date du [REDACTED].

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, il était révélé l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mentions grevant les Biens loués du chef du BAILLEUR ou de précédents propriétaires, le BAILLEUR s'oblige à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou de rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu, si ces inscriptions n'avaient pas déjà fait l'objet de démarches de radiation au cours de la préparation des présentes.

PRIVILEGE

Le BAILLEUR se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

RAPPORTS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques est annexé aux présentes.

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le BIEN a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997 par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par [REDACTED] le [REDACTED] et est annexé ci-dessus.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du bien ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré le [] fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le PRENEUR déclare que ledit état lui a été remis avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité faible (zone 2).

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est situé dans une zone d'aléa faible.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

L'immeuble n'est concerné par aucune disposition particulière.

ENVIRONNEMENT

Etat environnemental du bien – Installation classée pour la Protection de l'Environnement

L'immeuble n'est pas situé dans un périmètre de protection environnemental dans lequel a été exploitée une installation classée soumise à un régime spécifique, destiné à la protection des intérêts visés aux articles L 511-1 et L 511-2 du Code de l'environnement, qu'elle soit en cours d'activité ou ayant cessée.

Obligations et déclarations du BAILLEUR :

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'Environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

Le BAILLEUR reconnaît avoir été informé de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence sur le BIEN, dans le passé, de l'exploitation d'installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, ou qui aurait dû l'être, ainsi que des substances chimiques ou radioactives manipulées ou stockées par lui sur le bien.

En conséquence, le BAILLEUR déclare :

- Ne pas avoir personnellement exploité une installation classée soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration sur le BIEN objet des présentes,
- Ne pas avoir reçu de demande de la Préfecture relative à la remise en état du BIEN objet des présentes.
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement,
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1° de la loi n° 76-663 susvisé, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1972.

Obligation d'élimination des déchets

Le notaire soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser. »

Etant ici précisé que l'article L.541-4-1 du Code de l'environnement dispose que : *« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre : les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente. »*

Le notaire informe également les parties que conformément à l'article L.541-2 de ce même code *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. »*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n°75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- 1°) La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)
- 2°) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)
- 3°) La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire
- 4°) La base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols
- 5°) La consultation de la base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie des recherches est annexée.

- Etablissement recevant du public – information -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

- Seuil d'accueil de l'ERP	- Catégorie
- Plus de 1500 personnes	- 1ère
- de 701 à 1500 personnes	- 2ème
- de 301 à 700 personnes	- 3ème
- Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	- 4ème
- Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. - Dans cette catégorie : - - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	- 5ème

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière DE LA MAYENNE.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

DÉCLARATION FISCALE

Conformément à l'article 742 du CGI, les baux de plus de douze ans sont soumis à la formalité de publicité foncière.

Il est cependant rappelé aux paragraphes 140 et 150 du BOI-ENR-JOMI-10-20141006, ce qui suit, littéralement rapporté par extraits :

« 140. Aux termes du 2° de l'article 743 du CGI, les baux ruraux à long terme (...) sont exonérés de la taxe de publicité foncière. »

« 150. Conformément aux dispositions du 1° de l'article 743 du CGI, les baux à construction bénéficient de la même exonération, ainsi que les baux emphytéotiques qui concourent à la production d'immeubles (...). »

Le BAILLEUR aux présentes déclare vouloir soumettre le présent bail emphytéotique à la taxe sur la valeur ajoutée.

Par suite, le PRENEUR déclare :

- qu'il est un assujetti à la TVA, au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- que le terrain objet des présentes est destiné par lui à la construction d'un bâtiment administratif à usage de siège social de XXXXXX m²,
- qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de

cette construction. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux.

Le PRENEUR déclare cependant que cet engagement n'a qu'une valeur fiscale et ne peut être assimilée à un engagement de construire contracté au profit du BAILLEUR.

Par suite de cet engagement fiscal de construire, le présent bail est exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1° du Code général des impôts comme étant soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et participant à une opération de construction.

Ou ventilation de l'engagement de construire

Ou

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de deux millions quatre cent mille euros (2 400 000,00 eur) (40 000,00 € X 60 ans)

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties estiment que la valeur cumulée des redevances et charges pour la durée du bail, ainsi que, le cas échéant, la valeur résiduelle des constructions à la fin du bail, augmentée de la TVA si elle s'applique, s'élève à :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein		0,10%	

Avertissement du notaire aux parties

L'ensemble des parties aux présentes déclarent avoir été spécialement averties par le notaire soussigné des conséquences fiscales pouvant résulter des cessions des droits du BAILLEUR et du PRENEUR, lesquelles se trouvent soumises au régime fiscal des mutations d'immeubles conformément à l'article 1378 bis du Code Général des Impôts.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le BAILLEUR déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts.

En conséquence, la redevance s'entend hors taxe.

À ce sujet, il précise que le PRENEUR est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie.

En conséquence, le BAILLEUR s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais au service des impôts de .

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts, opter pour la soumission du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable de cette taxe lors de l'encaissement des loyers.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le BAILLEUR est propriétaire du BIEN pour l'avoir acquis :

Concernant les parcelles DO 148 et DP 84 sises à LAVAL et AH 859 et 861 sises à SAINT BERTHEVIN

De la Commune de LAVAL, Département de la Mayenne, identifiée sous le numéro SIREN 215 301 300,

Aux termes d'un acte administratif d'échange reçu par Monsieur Guillaume GAROT, Maire de la Commune de LAVAL, le 29 novembre 2010,

Moyennant une soulte à la charge de la Communauté d'Agglomération de LAVAL, payée après publication à la Conservation des hypothèques, ainsi déclaré.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LAVAL 1, le 15 septembre 2011, volume 2011P numéro 3616.

L'état sur cette publication n'a pas été remis au Notaire soussigné.

Concernant les parcelles cadastrées section DP 83, DO 2 et DO 149 sises à LAVAL

De la Société d'Economie Mixte dénommée LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS, au capital de 3.094.850,25 € ayant son siège social à LAVAL, Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 555650308 RCS LAVAL,

Aux termes d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu par Maître Céline VANDEVELDE-ESTEVE, le 3 octobre 2011 et le 10 octobre 2011,

Moyennant le prix payé pour partie après publication à la Conservation des hypothèques, et pour partie au fur et à mesure de l'avancement des travaux

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LAVAL 1, le 24 novembre 2011, volume 2011P numéro 4781, repris pour Ordre le 25 avril 2012 volume 2012D numéro 3217.

L'état sur cette publication n'a pas été remis au Notaire soussigné.

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure.

POUVOIRS

La signature par le BAILLEUR du présent acte emporte automatiquement constitution du PRENEUR pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction envisagée par le PRENEUR.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de prendre l'engagement de passer tous les actes de disposition portant sur l'assiette cadastrale des biens et qui se révéleraient nécessaires, savoir :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant aux plans cadastraux,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

Il est expressément convenu que le montant de la redevance tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre

notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le PRENEUR. En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le PRENEUR, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le montant de la redevance puisse en être modifié d'une quelconque manière.

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable, toutes les servitudes autres que celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR ou ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Le cas échéant, le PRENEUR s'engage à supporter les frais de radiation des garanties subsistantes.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera au PRENEUR, une copie authentique électronique des présentes.

Le PRENEUR donne son agrément à ces modalités de délivrance.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la redevance et le cas échéant de la valeur estimative des constructions.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant contrat et dans tout autre document quelconque régularisé entre elles dès avant ce jour, en vue du présent acte.

Les clauses et conditions de cet avant-contrat comme de tout autre document, seront réputées non écrites à compter de ce jour et aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant au présent acte.

Cette convention expressément acceptée par chacune des parties, constitue pour elles, une condition essentielle et déterminante du présent acte.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un

transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.



PLAINE DES GANDONNIERES
-:-
**CONVENTION DE MISE À DISPOSITION
ENTRE LAVAL AGGLOMÉRATION ET
LA SASP STADE LAVALLOIS MAYENNE F.C**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Communauté d'Agglomération de Laval dénommée **LAVAL AGGLOMÉRATION**

1 place du Général Ferrié CS 60809 53008 Laval Cedex

Siret n° 200 083 392 00015

code APE : 8411Z

représentée par son Président, en vertu d'une délibération du conseil communautaire du 6 octobre 2025, désignée ci-dessous "le propriétaire",

D'une part,

ET

La société dénommée **SASP STADE LAVALLOIS MAYENNE F.C**, société anonyme sportive professionnelle à conseil d'administration au capital de 3 675 000 € dont le siège est à LAVAL (53 000), plaine des Gandonnières, rue Georges Coupeau, identifiée au SIREN sous le numéro 388291908 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL. Elle est représentée par Monsieur Laurent Lairy, président et membre du directoire, nommé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal de réunion de conseil d'administration en date du 31 mars 2021, dont une copie est demeurée annexée aux présentes mention, et ayant tous les pouvoirs aux présentes en vertu des statuts.

désignée ci-dessous « l'occupant »

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Le propriétaire consent à mettre à disposition de l'occupant une emprise de 28 800 m² environ sur les parcelles cadastrées DP 0084 et DP 0083 (partiellement) pour les besoins de son activité principale.

La présente convention définit les conditions d'occupation privative dudit terrain entre l'occupant et l'établissement public de coopération intercommunal à fiscalité propre (EPCI - FP) propriétaire.

La présente convention est établie *intuitu personae*.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION

L'occupant est autorisé à utiliser un espace de 28 800 m² environ situé sur deux parcelles sises 40 rue Georges Coupeau cadastrées section DP numéros 83 et 84, les Gandonnières à LAVAL (53000).

Étant ici précisé que :

- la parcelle DP 83 est louée partiellement sur une emprise d'environ 3 350 m²,
- et la parcelle DP 84 est louée partiellement sur une emprise d'environ 25 450 m².

Un extrait du plan cadastral matérialisant l'emprise mise à disposition est annexé (*annexe n°1*).

Ce périmètre défini comprend :

- un bâtiment d'une surface totale de 800 m² ainsi qu'une terrasse de 36 m² située au-dessus du bâtiment, côté terrain synthétique,
- les terrains n° 1 et 2 en herbe,
- le terrain synthétique.

ARTICLE 3 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le propriétaire et l'occupant lors de la prise de possession des parcelles ainsi qu'au moment de leurs restitutions.

Si l'état des lieux ne peut être réalisé dans les conditions mentionnées précédemment, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés par moitié entre le propriétaire et l'occupant.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENT DE L'OCCUPANT

L'occupant s'engage à :

- assumer toutes les charges, réparations afférentes au dispositif d'accès,
- maintenir les lieux occupés en bon état d'entretien et de propreté,
- à ne pas sous-louer tout ou partie de la parcelle mise à disposition,
- n'effectuer aucuns travaux de construction sur l'emprise du terrain mis à disposition, sauf autorisation écrite du propriétaire,
- réaliser à sa charge les travaux de remise en état de la surface de jeu du terrain synthétique des Gandonnières de Laval afin de maintenir le niveau de classement actuel du terrain, en coordination avec le propriétaire,
- utiliser le terrain synthétique de façon correcte conformément à la notice d'utilisation transmise par le fournisseur,
- gérer l'arrosage et la programmation au quotidien suivant la pluviométrie et l'Évapotranspiration, sous réserve de non arrêté Préfectoral de restriction ou d'interdiction d'arrosage,
- effectuer les travaux de déneigement avec du matériel adapté en poids et en pneumatique. Les lames de l'équipement seront réglables par roue de terrage et recouvertes de caoutchouc en partie basse. Aucun métal de quelque type que ce soit ne devra être en contact direct avec le gazon synthétique. Après chaque opération de déneigement un apport en granulats sur le terrain sera effectué,
- n'effectuer aucuns travaux de déneigement en l'absence de matériel adapté,

- à demander une autorisation formelle du propriétaire du terrain pour toute modification technique ou d'implantation,
- à veiller à ne pas laisser le site ouvert pour éviter les intrusions, dépôts sauvages, et toute dégradation provenant d'une origine extérieure aux usagers du site.

L'occupant aura à sa charge :

- le remplacement et l'entretien des équipements des matériels sur les terrains, objet de la mise à disposition : buts et ses filets, pare-ballons et ses filets, abri touches, système d'arrosage,
- la vérification des filets de buts,
- la gestion de la programmation d'arrosage,
- l'ensemble des impôts et taxes afférents à l'occupation du terrain mis à disposition (exception faite de la taxe foncière à la charge du propriétaire)
- la redevance d'ordures ménagères,
- la consommation d'énergie,
- la consommation d'eau,
- la téléphonie et internet dans leur globalité,
- l'entretien des locaux
- les travaux nécessaires à l'évolution des homologations des terrains ou de l'éclairage souhaités par l'occupant

Plus généralement toutes les charges incombant normalement à un locataire seront supportées par l'occupant.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire aura à sa charge :

- la maintenance annuelle de l'éclairage "iodure" des terrains 1 et 2,
- la maintenance annuelle de l'éclairage ainsi que le contrôle technique annuel des lignes de vie des candélabres pour le terrain synthétique des Gandonnières,
- les interventions exceptionnelles de réparation hors intervention de maintenance,
- la fourniture, remplacement et réglage d'appareillage électrique (platines, projecteurs, lampes et son amorceur, cartes électroniques, drivers pour projecteur) ou du système d'éclairage,
- l'entretien des abords des terrains 1 et 2 ainsi que l'abord situé au nord du terrain synthétique (coté jardins familiaux),
- l'entretien des terrains de football n°1, 2 et terrain synthétique conformément aux prescriptions mentionnées ci-dessous :

Terrain de gazon synthétique :

- ✓ brossages et léger décompactage hebdomadaire,
- ✓ décompactage annuel des granulats de caoutchouc,

- ✓ rechargement en granulats de caoutchouc,
- ✓ vérification des joints de collages,
- ✓ contrôle des qualités sportives du gazon,
- ✓ contrôle des buts selon la réglementation en vigueur,
- ✓ entretien des abords, dont ramassage des feuilles.

Terrains de gazon naturel n°1 et 2 :

- ✓ tonte : assurer des tontes régulières pour avoir un gazon de 3 cm de hauteur et ne jamais couper plus de 20% de la hauteur des graminées; Ces tontes ne devront être réalisées qu'avec des tondeuses type hélicoïdale, hormis au printemps et à l'automne où elles pourront être assurées par une tondeuse rotative,
- ✓ aération du sol : elle sera mensuelle, et se fera principalement par aérateur à broches, hors période de froid,
- ✓ défeutrage : il sera effectué 1 à 2 fois l'année selon besoin, et sera obligatoirement suivi d'un balayage,
- ✓ décompactage du sol selon besoin,
- ✓ amendement : selon les besoins, en rapport à l'analyse de sol,
- ✓ carottage : au moment de la rénovation annuelle avec des louchets creux d'un gros diamètre; un deuxième carottage à louchets de petit diamètre pourra être réalisé. À chaque carottage, les carottes produites seront évacuées,
- ✓ traitements phytosanitaires : S'ils s'avèrent nécessaires, ils seront réalisés avec soin. Si possible, une intervention ponctuelle et localisée sera privilégiée, obligeant une surveillance quotidienne de la pelouse ; les produits utilisés et leur conditionnement devront répondre aux normes environnementales en vigueur,
- ✓ réfection du terrain après entraînement et / ou match, 1 à 2 fois par semaine,
- ✓ regarnissage : manuel régulier,
- ✓ regarnissage mécanique de 1 à 3 fois par an, selon nécessité,
- ✓ fertilisation définie par un plan de fertilisation établi après analyse de sol,
- ✓ la rénovation annuelle de la pelouse devra comprendre un défeutrage, un carottage, une fertilisation de fond, et un semis,
- ✓ traçage des terrains : effectué, dès que nécessaire,
- ✓ contrôle des buts selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'UTILISATION DES TERRAINS

L'occupant bénéficiera de l'usage exclusif de l'utilisation du terrain synthétique, en semaine, pour sa section « professionnels » et sa section « amateur ».

L'occupant bénéficiera de l'usage prioritaire de ce terrain les samedis et dimanches, cependant, il pourra permettre au District de football de la Mayenne d'y programmer des matchs, si besoin, sur les créneaux horaires laissés libres.

L'occupant sera seul habilité à donner des autorisations d'utilisation du terrain synthétique tant au District qu'aux autres clubs de football.

ARTICLE 7 : CONDITIONS D'UTILISATION DU BÂTIMENT

Le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée DP0083 d'une surface de 800m² est mis à disposition de l'occupant.

Le bâtiment comprend :

- 3 vestiaires,
- 1 open space bureau,
- 1 salle de réunion,
- 1 cabinet médical,
- 1 cabinet pour les kinés,
- 1 salle de performance,
- 4 vestiaires,
- 1 vestiaire arbitre,
- 1 vestiaire pour les délégués,
- 1 salle des familles,
- 2 bureaux,
- 1 infirmerie,
- un toit terrasse non aménagé.

La sous-location du bâtiment est possible sous réserve de l'accord préalable écrit du propriétaire avisé de la demande au moins deux mois avant la date de mise en sous-location.

L'utilisation du bâtiment doit être conforme à son usage d'origine.

ARTICLE 8 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de douze ans, à compter du 1^{er} janvier 2026 pour se terminer le 31 décembre 2037. La présente convention ne pourra pas être renouvelée.

ARTICLE 9 : RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

L'occupant est tenu de contracter une police d'assurance garantissant l'ensemble des risques liés aux installations fixes, mobiles et à l'ensemble de ses activités. La production d'une attestation d'assurance comportant toutes les mentions utiles sera demandée lors de la mise en service et périodiquement pendant toute la durée de la convention.

Il est seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommage de quelque nature que ce soit. Il contracte à cet effet toutes assurances utiles, notamment en responsabilité civile, et en donne justification au propriétaire. Les polices d'assurance comporteront une clause de renonciation à recours à l'égard du propriétaire.

ARTICLE 10 : CONDITIONS DE RÉALISATION DE LA CONVENTION

1 – En cours d'exécution :

À défaut de paiement ou d'exécution de l'une ou l'autre des clauses du présent contrat, la présente mise à disposition sera résiliée d'office sous réserve d'une mise en demeure préalable d'un mois restée sans réponse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Par ailleurs, le propriétaire se réserve le droit de mettre fin au présent contrat à tout moment pour ses besoins, moyennant un préavis de un mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, la convention pourra être résiliée à l'initiative de l'occupant en cas d'arrêt de fonctionnement de son activité. Dans ce cas, la résiliation prendra effet dans un délai de un mois à compter de la notification par le preneur au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'arrêt de l'activité. La redevance d'occupation reste due entre cette notification et la date de résiliation.

2 - À la date d'expiration de la convention :

L'occupant n'a aucun droit acquis au renouvellement de la convention à son expiration et l'occupation prendra fin sans que l'occupant puisse prétendre à une indemnité.

À l'expiration de la convention, quelle qu'en soit la cause, l'occupant s'engage à rétablir les lieux dans un parfait état.

ARTICLE 11 : MONTANT - RÉVISION ET CONDITIONS DU VERSEMENT DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente convention est consentie moyennant le versement par le Stade Lavallois MFC d'une redevance annuelle pour l'utilisation du bâtiment et des installations décrites à l'article 2 fixée à 15 000 € H.T (quinze mille euros hors taxes) pour l'année 2026.

Révision de la redevance d'occupation :

La redevance d'occupation sera révisée chaque année. À cet effet, les parties conviennent de se référer à l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE et de réajuster la redevance par comparaison entre l'indice retenu, à savoir l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année 2024 s'élevant à 136,45 et l'indice qui sera publié concernant ce même trimestre pour les années suivantes. La première révision interviendra le 31 décembre 2027.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cessait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base l'indice de remplacement. À défaut, les parties conviendront entre elles d'un nouvel indice d'un commun accord.

Cette redevance sera payable en une seule fois, en décembre.

Elle est payable à termes échu, à la Trésorerie du Pays de Laval 24 allée de Cambrai, 53013 Laval Cedex;

ARTICLE 12 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal judiciaire de LAVAL. Les parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

Fait en double exemplaire, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Laval, le

L'occupant représenté par,
Président et membre du directoire de la
SASP Stade Lavallois MFC,
Laurent Lairy

Le propriétaire représenté par,
Le Président de Laval Agglomération
Florian Bercault

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/04/2025

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

Le Directeur Départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascale GUEDEZ

Courriel : pascale.guedez@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 41 22 03 65

à
LAVAL AGGLOMERATION

Réf DS : 21257422

Réf QSE : 2024-53130-92927

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Partie du centre de formation et d'entraînement du Stade Lavallois.

Adresse du bien :

Les Gandonnières, Plaine des Gandonnières, rue Georges Coupeau à LAVAL et St BERTHEVIN.

Valeur :

Environ 1 200 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
Pour le montant de la redevance annuelle due dans le cadre de la prorogation du bail emphytéotique, CF paragraphe 9.

1 - CONSULTANT

LAVAL AGGLOMERATION - Affaire suivie par : Gwendoline NOUVEAU.

2 - DATES

de consultation :	20/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/02/2025
du dossier complet :	03/04/2025

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 emphytéotique

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

Projet de bail emphytéotique portant sur un ensemble immobilier bâti (partie du centre de formation et d'entraînement du Stade Lavallois Mayenne FC). Avis sur la valeur vénale et le montant de la redevance annuelle.

Montant de la redevance annuelle négociée : 40 000 €.

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

Sur LAVAL :

DO n°2 LA GANDONNIERE DE GRENOUX pour 21 a 29 ca
DO n°148 LA GANDONNIERE DE GRENOUX pour 01 ha 21 a 22 ca
DO n°149 LA GANDONNIERE DE GRENOUX pour 04 a 33 ca
DP n°83p 40 RUE GEORGES COUPEAU pour 56 a 88 ca
DP n°84p 40 RUE GEORGES COUPEAU pour 02 ha 07 a 50 ca

Sur St BERTHEVIN

AH 859 LE CHAMP DE LA GANDONNIERE pour 01 ha 20 a 67 ca
AH 881 LA GANDONNIERE pour 01 ha 36 a 61 ca



Emprise concernée par le BE (selon projet de rédaction fourni par le consultant le 03/03/2025, non finalisé, à confirmer):

Parcelles	AH 859, 861, DP 83P, DP 84P, DO 148, DO 149, DO 2
> sur St Berthevin	
> sur Laval	
Contenance	AH 859 : 12 067 m ² AH 861 : 13 661 m ² DP 83P : env 5 688 m ² DP 84P : env 750 m ² DO 148 : 12 122 m ² DO 149 : 433 m ² DO 2 : 2 129 m ² TOTAL : env 46 850 m²



4.4. Descriptif

Le présent avis porte sur une partie des bâtiments et terrains sur le site dit des Gandonnières, dédiés à la pratique du football.

Accès par chemin depuis la rue Georges Coupeau, barrière, site clôturé par grillage, portail. Stationnements extérieurs au site et intérieurs devant le bâtiment principal (Parking réalisé par l'occupant).

Le site abrite le centre de formation et d'entraînement et le siège du club (les matchs n'ont pas lieu sur ce site, mais principalement au stade Francis Le Basser).

Constructions 2010/2011, bâtiments de configuration/structure bâtiment d'activité (bardage, murs ossatures bois et bac acier, toiture terrasse...), avec aménagements spécifiques. Double vitrage dans la majorité des locaux, chauffage gaz et électricité.

Éléments concernés par le BE, constituant une partie du centre de formation du stade Lavallois (éléments indiqués lors de la visite sur place) :

* Bâtiment principal du pôle administratif et sportif à usage de bureaux, centre de formation et entraînement, en r+1, comprenant hall d'accueil avec petite boutique, une dizaine de bureaux, salle de réunion, salle d'analyse/visio, salle pause/détente, salle de presse, sanitaires, club house, salles de sport, vestiaires des joueurs pro, sanitaires/douches, espace récupération, kiné, spa, espace cafétéria/cuisine (point chaud uniquement, four, évier) réserves. Bon état d'entretien, mais quelques parties à rénover, constat de traces d'humidité. Classement DPE 2021 C en consommation énergétique et GES (bon).

L'alarme du bâtiment n'est pas en état de fonctionnement.

* Bâtiment d'hébergement des stagiaires avec logement de gardien, de plain-pied. Logement individuel en RC avec pièce de vie, chambre cuisine, SDB. Espaces collectifs, espace détente, chambres simple couchage (32 couchages) sanitaires communs (WC, lavabos, douches). Chauffage. Aménagements du bâtiment réalisés par le club. Bon état global.

* 4 terrains de football

2 terrains en herbe et un terrain hybride, un terrain destiné à la rétention d'eau (désormais bassin d'orage). Pas d'aménagements spécifiques, pas de tribune.

L'ensemble est visiblement bien entretenu par l'occupant, même si un rafraîchissement est nécessaire.

Constat de mise en place/ démarrage de travaux de rénovation/extension des emprises concernées.

Emprise totale d'environ 4,7 ha en majorité non bâtie, située en zone UL (zonage spécifique équipement et loisirs) en limite des zones d'activité de LAVAL et St BERTHEVIN. Zone constructible selon règlement spécifique, hormis une partie avec restriction (notamment DO 148, voir urbanisme)

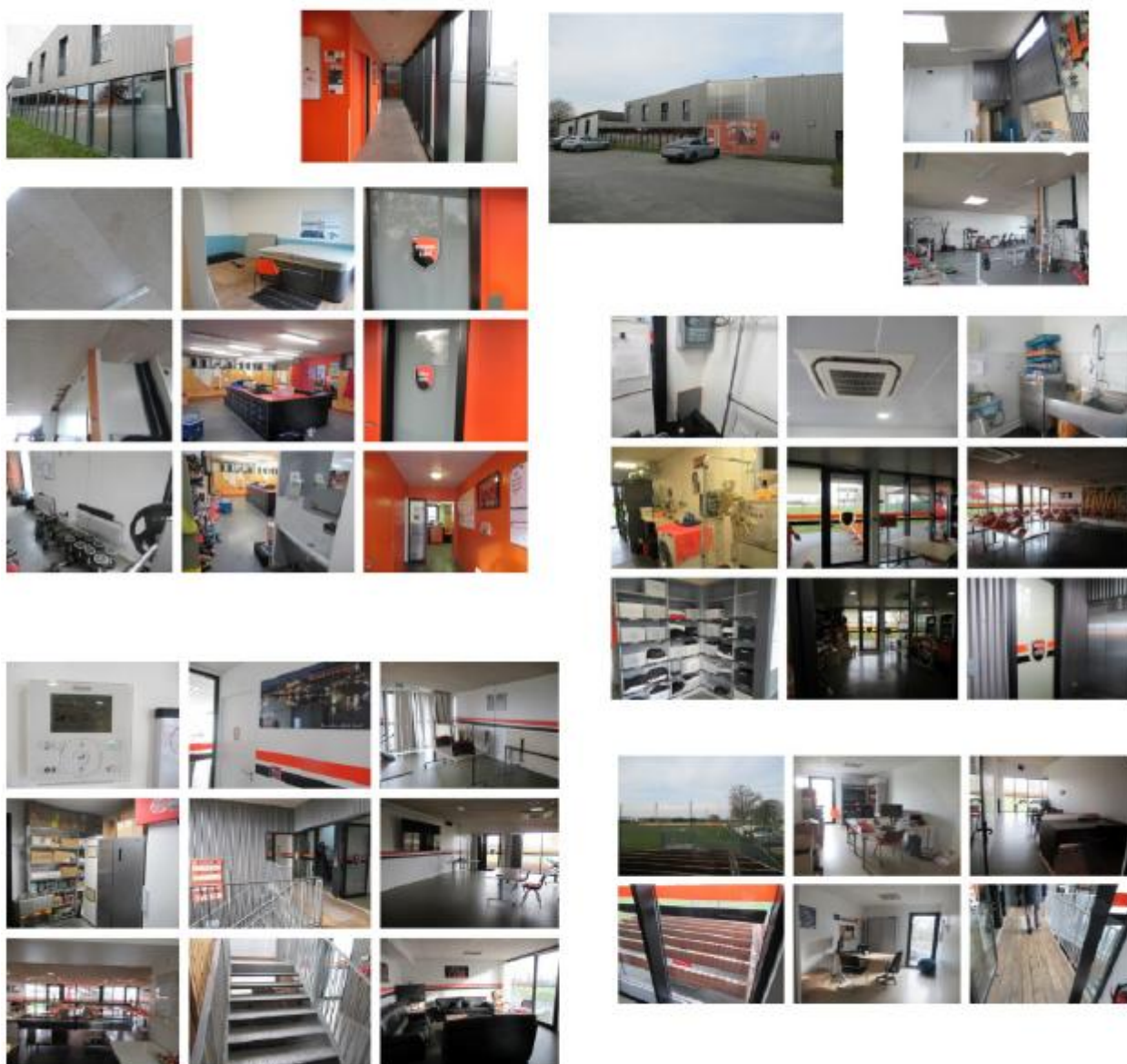
Voir photos :

Photos extérieurs et terrains :



Photos bâtiments :

* Bureaux, entraînement, formation :



* Hébergement :



Investissements, travaux à réaliser dans le cadre du bail emphytéotique: environ 5 000 000 € HT (éléments transmis par le preneur) :

Rénovation du bâti existant + construction et aménagements sur les emprises non bâties.

« 1- Construction d'un nouveau siège social pour près de 3 M€ ; 2 – Rénovation des différents terrains et construction d'un bassin de rétention d'eau pour près d' 1,5 M € ; 3 – Rénovation du siège social actuel (non chiffré pour le moment mais pour environ 500 K €). Soit des investissements prévus pour au moins 5 M€ ».

4.5. Surfaces du bâti :

Au vu des recoupements de différents éléments indiqués au cadastre, fournis par le consultant et constatés lors de la visite sur place, les surfaces valorisables retenues sont

Surface utile du bâtiment principal : 842 m².

Surface utile bâtiment d'hébergement : 517 m² (461 m² foyer/chambres+ 56 m² logement gardien)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Laval Agglomération (bailleur), Stade Lavallois Mayenne FC emphytéote (preneur)

5.2. Conditions d'occupation : BEA d'une durée de 60 ans .Date de prise d'effet non précisée à ce jour. Redevance annuelle fixée à 40 000 € HT, avec actualisation selon l'indice ILAT de l'Insee chaque année.

6 - URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) LAVAL AGGLOMERATION partie A

▣ Règlement local de publicité : zone ZP3L

Limites d'agglomération

▣ Zone classée UL, Zone urbaine essentiellement dédiée aux équipements et loisirs

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) LAVAL AGGLOMERATION partie A

▣ Zone non aedificandi

▣ Zone classée UL, Zone urbaine essentiellement dédiée aux équipements et loisirs



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 Violène pour la détermination de la redevance due par le preneur dans le cadre du projet de bail emphytéotique.

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 être élargie à d'autres secteurs géographiques et à des ventes anciennes, notamment pour les biens à destination sportive et/ ou de loisirs et les hébergements collectifs.

La typologie du bâti et notamment le bâtiment principal permet la comparaison avec des bâtiments d'activité sur les ZA proches.

Biens spécifiques football							
Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface bâtiments	Prix en € HT	Prix/m ² bâti	Observations
25/11/2019	ANGERS Promenade de la Baumette	CR 203	31 a 50 ca	1 808	2 070 000	1 145	Centre de formation et d'entraînement du SCO d'ANGERS. Site classé en zone NL. 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 Salpêtre ; Terrain de football sans tribunes et bâtiment avec installations sportives, salles multisports et bureaux.

Termes retenus - Biens bâtis : valeur vénale - Bâtiments d'activité avec partie bureaux, secteur proche LAVAL St BERTHEVIN								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface totale des locaux (cadastre ou bail)	Prix en € HT	Prix/m ²	Observations
1	13/02/24	LAVAL 8 allée Louis Vincent	DH 72,73	40 a 55 ca	320	300 000	938	Locaux au sein d'un immeuble tertiaire avec : Au 1er étage : hall d'entrée, 3 bureaux, salle de réunions, sanitaires, débarras, local séparé en open space; au 2ème espace à aménager, bureau, sanitaires.
2	19/01/24	LAVAL 65 rue Georges Coupeau	DP 11	25 a 30 ca	300	400 000	1 333	Local d'activité comprenant accueil, bureaux, salle d'archives, vestiaires, sanitaires, chaufferie. Parking devant et terrain autour.
3	18/12/23	LAVAL 16 impasse du Bourny	DH 58,59 423,424	65 a 60 ca	1 500	1 075 000	717	Bâtiment d'activité avec bureaux, sanitaires, espaces entrepôt/atelier. Grande emprise de terrain.
4	26/01/23	LAVAL Chemin de l'Aillerie	DM 180,181	18 a 18 ca	215	170 000	791	Bâtiment à usage d'atelier avec bureau, kitchenette, sanitaires avec douche.
5	16/11/22	St BERTHEVIN 19 rue des Giraumeries	AV 109	38 a 86 ca	1 540	470 000	305	Bâtiment d'activité comprenant 2 cellules, bureaux et sanitaires.
6	06/09/22	LAVAL 48 rue Léon Jouhaux	DO 219	18 a 30 ca	546	230 000	421	Bâtiment à usage commercial, de bureaux et d'entrepôt comprenant espaces de bureaux, magasin, ateliers, réserves, sanitaires, chaufferie.
7	18/03/22	LAVAL 56 rue Emile Brault	DP 23	23 a 32 ca	450	400 000	888	Bâtiment d'activité à usage commercial avec mezzanine, parking.
8	17/01/22	St BERTHEVIN Rue des Giraumeries	AV 102	64 a 74 ca	2 750	700 000	255	Bâtiment industriel comprenant surface de stockage, 6 bureaux, 3 WC, sanitaires avec douche, vestiaire, espace restauration/cuisine, local technique.
							Moyenne	706 €/m ²
							Médiane	754 €/m ²

Biens bâtis : valeur vénale – Activités sportives ou loisirs sur Laval et agglomération								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface locaux	Prix en €	Prix/m² en €	Observations
1	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.
2	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.
3	26/09/17	LAVAL 17 rue de Nantes	CH 237	7 a 50 ca	600	230 000	383	Salle de fitness dans immeuble ancien.
4	15/03/17	LAVAL 11 rue du Dôme	AW 769	4 a 44 ca	280	190 000	679	Centre sportif aménagé dans un ancien atelier avec au RC 2 salles de sport, vestiaires, WC, bureaux, et à l'étage 2 autres salles.

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	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.
3	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.
4	24/05/17	ANGERS Les Hautes Fouassières	HX 360 ,445	20 a 67 ca	600	350 000	583	Salle de sport comprenant plusieurs plateaux de sport dont 1 avec tribune, vestiaires, bar, réserves, salle de repos, sanitaires. Parking.
5	20/03/17	ANGERS 4 rue d'Assas	CV 465	2 a 90 ca	290	210 000	724	Salle de judo aménagée dans un bâtiment de configuration entrepôt.

Biens bâtis : valeur vénale – Hébergements collectifs (ventes + anciennes pour ce type de biens)						
N°	Date mutation	Commune Adresse	Surface totale des locaux (cadastre ou bail)	Prix en €	Prix/m² en € Prix par logt	Observations
1	18/12/19	LAVAL 24 rue Mazargan	800	330 000	413	Foyer de jeunes travailleurs. Ensemble de bâtiments en état moyen à usage de bureaux, salle de réunion et hébergement collectif + garages. Hébergement : 25 studios.
2	02/06/17	LAVAL Rue de la Gaucherie	1 500	1 200 000	800	Bâtiment d'habitation collective avec espaces communs. Hébergement : 60 chambres meublées de 20 m²
3	27/01/14	LAVAL 62 rue du Bois de L'huissierie	1 500	320 000	200	Foyer d'hébergement à rénover comprenant espaces collectifs, bureaux, salles de loisirs, d'enseignement, hébergement collectif + dépendances. Hébergement : 48 chambres de 12m² + 4 lgts.

Biens bâtis : valeur vénale – Hébergements collectifs 49 (ventes + anciennes pour ce type de biens)						
N°	Date mutation	Commune Adresse	Surface totale des locaux (cadastre ou bail)	Prix en €	Prix/m² en €	Observations
1	11/01/19	CHOLET Square de la Varenne	660	360 000	545	Foyer d'accueil pour jeunes comprenant bureaux, salles de réunion, salle de jeux, salles de restauration, cuisine...hébergement; Garage à vélo. 11 logements/ chambres meublées
2	29/06/18	BAUGE EN ANJOU Rue des Remparts	2 000	1 088 795	544	Immeuble à caractère social à usage d'hébergement pour jeunes comprenant zones administrative avec accueil, bureaux, salles de réunion, espaces collectifs (salles communes, restauration, cuisine, salons, atelier, salle médicale, lingerie, vestiaires, sanitaires...) et hébergement collectif. 25 logements (chambre ou studio)
3	21/09/17	ANGERS 25 Bd Copernic	2 252	1 427 000	634	Foyer d'hébergement des Compagnons du Devoir. Bâtiment de 1968 en R+4 en bon état intérieur comprenant au sous-sol réserves, locaux techniques, au RC salles de réunion, de détente, sanitaires, salle de restauration, cuisine, et chambres aux étages.

Biens bâtis : valeur vénale – Logements, divers secteur proche							
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Surface locaux (cadastre ou acte)	Prix en €	Observations
	29/04/24	LAVAL 29 rue Henri Batard	DP 32	10 a 96 ca	116	340 000	Bâtiment comprenant une partie habitation individuelle et un local d'activité+ garage, terrain en zonage Uec (2931 €/m²)
	12/01/24	St BERTHEVIN 6 rue Flandres Dunkerque	AP 455	2 a 23 ca	104	200 000	Local en RC d'un bâtiment comprenant 2 studios et 1 T3, zonage UA-2 (1923m²)
	27/06/23	LAVAL 15 rue Romain Rolland	DH 43	4 a 26 ca	170	300 000	Immeuble divisé en 4 appartements T2, zonage UR (1765 €/m²)
	25/09/21	LAVAL La Gandonnière de Grenoux, 22 rue Georges Coupeau	DO3, 217	32 a 64 ca	159	220 000	Maison divisée en 2 appartements avec dépendance, grand terrain en zonage UL (1384 €/m²)

Pour information :

Biens non bâtis : valeur vénale – Terrains secteur proche (zones d'activité)								
N°	Date mutation	Commune Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix en €	Prix/m² en €	Observations
1	14/03/24	LAVAL La Gaurfrie	BW 278, 279, 281, 284	2 ha 14 a 08 ca	UEm	244 824	11	TAB ZA Gaurfrie - valorisation par tranche 18, 6 et 3 €/m². Grande emprise avec parties à viabiliser et aménager.
2	03/01/23	St BERTHEVIN 19 rue André Citroën	AH 1061	19 a 49 ca	UEm	21 439	11	TAB ZA Millenium
3	14/12/22	LAVAL Rue du Pont au Chat ZA Gaurfrie	BW 271	16 a 56 ca	UEm	29808	18	TAB ZA Gaurfrie
4	18/10/22	St BERTHEVIN 20 rue de la Croix des Landes	AT 535	3 a 76 ca	UEm	25 000	65	ZA Croix des Landes, partie de parking et espace vert.
5	09/06/22	LAVAL Rue Fernand Soulet	BX 830	21 a 13 ca	UEm	179 000	85	TAB ZA Parc du Maine

- 31/05/2023, vente d'un ensemble immobilier sis 185 Bd du 8 mai 1945 à LAVAL (parcelles DH 54, 128, 129) comprenant un bâtiment professionnel et un bâtiment à démolir, avec grand terrain nu comprenant un bassin d'orage, emprise de 3 ha 56 a 01 ca, 584 667 € pour projet immobilier à réaliser soit environ 16 €/m² emprise terrain.

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

* Bâtiment à usage de centre d'entraînement et bureaux avec terrains, valeur retenue 800 €/m² soit pour 842 m² SU, une valeur de 673 600 € arrondie à 700 000 €.

* Bâtiment d'hébergement des stagiaires avec logement individuel, valeur retenue 1 000 €/m² soit pour 517 m² SU, une valeur de 517 000 € arrondi à 500 000 €.

Valeur totale estimée 1 200 000 €, avec application d'une marge d'appréciation de 20 % compte tenu de la spécificité du bien et des seuls éléments connus.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR – MARGE D'APPRÉCIATION

* Valeur vénale :

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 1 200 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE FINANCIÈRE			
Valeur vénale du terrain (ou bâti) du futur bailleur	V	1 200 000 €	
Valeur pleine du bien après construction terrain intégré		6 200 000 €	
Évolution annuelle de la valeur pleine sur la durée du bail		8,50 % en % par an	
		60 en années	
Valeur future du bien (en fin de bail)		8 362 871 €	Table 1 : valeur acquise par un capital
Valeur pleine actualisée	S	481 687	Table 2 : valeur actualisée d'un capital
		3,9933%	taux sans risque (TEC 10 actualisé en fonction de la durée)
si utilisation du bien d'actualisation équivalente : ne saisir qu'un taux		0,2933%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		1,000%	Prime de risque
		5,15%	taux d'actualisation
Redevance capitalisée, versée en 1 fois		798 313 €	RC
redevance annuelle constante, ne pas indiquer		43 523 €	Table 5 : annuité par laquelle on peut rembourser un capital en n années
ou :			
taux d'indicateur prévisionnel de la redevance		2,69 %	% par an
redevance indexée, montant de la redevance en année 1		26 129 €	Table 5 bis : redevance à indexer chaque année

+0.40% pour une durée de 15 ans ;
+0.58% pour une durée de 20 ans ;
+0.64% pour une durée de 25 ans ;
+0.67% pour une durée de 30 ans ;
+0.75% pour une durée de 50 ans.

Valeurs retenues pour le calcul du taux d'actualisation :

- Évolution annuelle valeur pleine : 0,50 %
 - TEC 10 au 07/04/2025 3,24 % +0,75 % (taux moyen constaté pour une durée de + 50 ans) soit 3,99 %
 - Taux d'illiquidité - prime de secteur immobilier ou de liquidité (moindre liquidité pour un placement immobilier) : 0,26 %
 - Prime de risque lié à l'immeuble (appréciation qualitative du bien, risques techniques et physiques, situation géographique...) : taux retenu : 1%
- Soit un taux d'actualisation amalgamé de 5,15 %.
- Dernier Etat connu T4 2024 évolution: 2,65 %

En conséquence, compte tenu de la marge de 20 % sur la valeur vénale déterminée, la redevance annuelle fixée sur une base de 40 000 € est acceptable.

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.

