



CONSEIL MUNICIPAL DU 5 DECEMBRE 2023
REGISTRE DES DELIBERATIONS
N° 8

Le cinq décembre deux mille vingt-trois, dix-huit heures trente, en application des articles L.2121-7, L.2121-9, L.2121-10 et L.2121-11 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.), le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni, publiquement, à la mairie, salle du conseil municipal, 2 rue de l'Europe, sous la présidence de monsieur Joël LE BOLU, maire.

Date de convocation : 27 novembre 2023

Date d'affichage de la convocation : 27 novembre 2023

Nombre de conseillers en exercice : 19

Quorum : 10

Présent.e.s :

Mesdames et messieurs Joël LE BOLU, Valérie DUMONT, Régis LEMESLE, Martine BRETON, Philippe MAUBOUSSIN, Dominique GARNIER, Martine LAUNAY, Thierry FOURNIER, Marie-Christine du GRAND PLACITRE, Alain BOURBLANC, Eric NOURY, Carole DAINNE, Jean-Philippe ROMAIN, Laure CZINOBER, Sophie KRYGIER.

Absent.e.s, excusé.e.s, représenté.e.s :

Monsieur Jean-Pierre PRIGENT a donné procuration à monsieur Alain BOURBLANC ;
Madame Marika VAN HAAFTEN a donné procuration à madame Dominique GARNIER ;
Monsieur Franck GIRARD a donné procuration à monsieur Régis LEMESLE ;
Madame Vanessa POTELOIN a donné procuration à madame Valérie DUMONT.

Secrétaire de séance : Monsieur Eric NOURY

Présents : 15 / Votants : 19 / Abstention : 0 / Pour : 19 / Contre : 0

Date de publication du procès-verbal : 7 décembre 2023

Objet : Acquisition consorts Foucault – 1 rue de Coup de Pied

Rapporteur : monsieur LE BOLU

Les consorts Foucault sont propriétaires de la parcelle située au n° 1 rue de Coup de Pied, cadastrée section AC n° 216, d'une superficie de 1 377 m², sur laquelle est édifié un pavillon agrémenté d'un jardin.

A la suite d'un entretien entre monsieur le maire et l'un des enfants, par une lettre du 23 novembre 2021, la famille Foucault a proposé de céder prioritairement à la collectivité la propriété puis de soumettre un prix.

Compte tenu que cette propriété est contiguë à la parcelle cadastrée section AC n° 427 sur laquelle est construite la mairie, en réponse, monsieur Le Bolu a fait savoir que la commune serait intéressée par l'acquisition amiable de l'ensemble immobilier et qu'à réception d'une offre de prix il saisirait l'administration du Domaine pour une évaluation financière.

Depuis, suivant une décision de justice, l'Union Départementale des Associations Familiales de la Sarthe (U.D.A.F. 72) exerce la tutelle de madame Foucault.

Après avoir sollicité une évaluation auprès de l'étude notariale de La Milesse, l'U.D.A.F. 72 a, par courrier du 26 septembre 2023, proposé un prix net vendeur de 230 000,00 €.

Sur ce fondement, un dossier a été déposé le 19 octobre auprès de l'administration du Domaine (Direction Départementale des Finances Publiques du Maine-et-Loire) qui, le 29 novembre, a estimé la valeur du bien à 230 000,00 € avec une marge de négociation de 10 %.

Au regard de sa localisation, cette propriété présente un intérêt majeur.

Ainsi, après acquisition, la maison pourrait être déconstruite puis un espace végétalisé urbain aménagé ce qui mettrait en valeur la mairie et offrirait une jolie perspective venant du Mans par la rue Véron de Forbonnais ; parallèlement, une sécurisation du carrefour dans le sens d'une remontée de la rue de Coup de Pied vers le centre bourg rue de l'Europe serait à même d'être étudiée avec les services de Le Mans Métropole.

PLAN DE SITUATION DE LA PARCELLE AC 216





Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Le 29/11/2023

Pôle d'évaluation domaniale

1 rue Talot – BP 84 112
49 041 ANGERS CEDEX 01

téléphone : 02 41 22 03 60
mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gwladys DIEUMEGARD
Courriel : gwladys.dieumegard@dgfp.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 41 22 51 81/ 06 10 86 41 45

à
COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT-AUBIN

Réf DS: 14660418
Réf OSE : 2023-72065-81166

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 : Pavillon sur grande parcelle
Adresse du bien : 1 rue de Coup de Pied 72650 La Chapelle-Saint-Aubin
Valeur : 230 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Laurent LUBINEAU, Agent territorial

2 - DATES

de consultation :	19/10/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	29/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition et déconstruction de la maison sur parcelle contiguë à la mairie sise 2 rue de l'Europe pour mise en valeur de celle-ci et création d'un espace paysager. ce bien est destiné à être démoli.

Prix négocié à 230 000 €

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de la communauté urbaine du Mans, située dans la banlieue au nord. Elle fait partie de l'aire d'attraction du Mans dont elle est une commune de la couronne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle située en centre bourg au Sud-Est de la commune et contiguë à la mairie .

A proximité à pied des commerces , des écoles primaires et des établissements de santé (médecin, pharmacie) et proche des transports.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
La Chapelle-Saint-Aubin	AC216	1 rue de Coup de Pied	1377m2	Parcelle bâtie



4.4. Descriptif

Le bien n'a pas pu être visité et le DPE n'a pas été établi.

Descriptif du bien certifié le 02/05/23 par le notaire qui a visité le bien :

CERTIFIE ET ATTESTE :

Après visite des lieux, examen du marché immobilier, collecte des renseignements et autres informations nécessaires à l'élaboration de l'étude, nous sommes arrivées aux conclusions présentées :

LA CHAPELLE SAINT AUBIN (72650) – 1 rue de Coua de Pind

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, salon-séjour avec cheminée, cuisine, couloir, WC, salle de bains et deux chambres.
- Grenier au-dessus
- Sous-sol : garage, buanderie, atelier, cave et chaufferie.
- Jardin et abris.

Installation de l'eau, de l'électricité, chauffage gaz, assainissement collectif.

Photo 1



Maison construite en 1971 sur sous-sol total comprenant un garage en partie.

Grande parcelle de terrain de forme triangulaire .

Toiture en tuiles, volets roulants .

Aucuns travaux récents n'ont été réalisés.

4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable communiquée par le consultant de **114 m²** (surface habitable de 92 m² donnée par l'application Icad) et 92 m² de sous-sol comprenant garage et cave.

Surface retenue à 92 m² en l'absence de DPE confirmant la surface réelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mme Jeanne FOUCAULT Jeanne et M. Pascal FOUCAULT

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

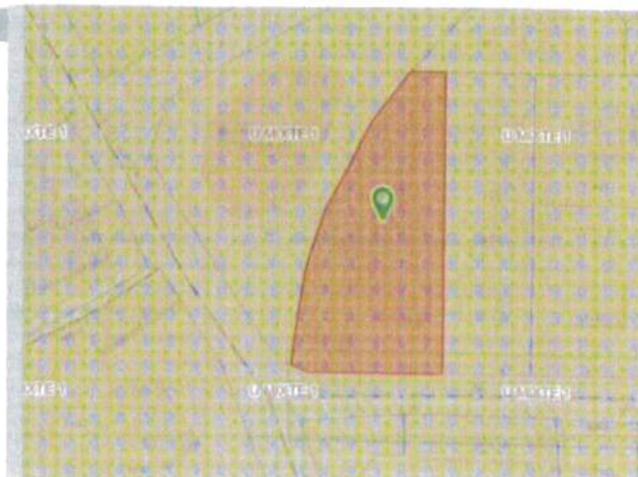
6.1.Règles actuelles

PLU -

DOCUMENTS D'URBANISME ⓘ

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) LE MANS METROPOLE, dont la dernière procédure a été approuvée le 15/12/2022.

- Réseau eau potable
- Réseau assainissement
- Droit de Prémption Urbain simple
- Coefficient nature 0,3
- Zone hauteur 7 mètres maximum
- Zone classée U MIXTE 1, U mixte 1
- Ensemble des pièces écrites >
- Téléchargez l'archive complète
- Plus d'informations
- Documents antérieurs



6.2.Date de référence et règles applicables

Néant

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La précision concernant le projet ne modifie pas les principes de l'évaluation par comparaison, la maison ayant plus de valeur que le terrain déconstruit évalué en TAB.

Recherche sur « Estimer un bien » des transactions à La Chapelle Saint Aubin sur des maisons anciennes (de 1950 à 1980) , dans un rayon de 1 km .

N°	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m* (surf. utile)	commentaire
1	65//AC/424//	7 RUE DE COUP DE PIED	24/06/2020	785	93	200 000	2 150,54	maison meme rue, acte plus ancien et plus petit terrain
2	65//AC/31//	19 RUE DES BLEUETS	23/05/2022	569	81	195 000	2 407,41	maison avec sous-sol plus petit terrain
3	65//AC/162//	23 RUE DE BOUDAN	10/06/2022	576	75	150 000	2 000,00	maison avec sous-sol
4	65//AC/95//	46 RUE DES CAMELIAS	17/07/2023	558	77	175 000	2 272,73	maison avec sous-sol
5	65//AC/429//	21 RUE DE COUP DE PIED	19/07/2023	572	135	240 000	1 777,78	maison a etage
6	65//AC/57//	30 RUE DES LILAS	24/02/2023	623	98	230 000	2 346,94	maison avec sous-sol
7	65//AC/138//	6 RUE DES ROMARINS	15/12/2021	798	110	215 500	1 959,09	maison avec sous-sol
8	65//AC/116//	20 RUE DES ROMARINS	13/01/2022	371	105	198 350	1 889,05	maison a etage peu de terrain
9	65//AI/7//	8 RUE DES CHENES	16/05/2023	1150	80	237 000	2 962,50	plein pied et garage grand terrain
10	65//AI/17//138	15 RUE DES CHENES	14/06/2023	842	98	235 000	2 397,96	plein pied et garage
11	65//AA/342//	83 RUE DE L EUROPE	28/04/2023	970	92	250 000	2 717,39	Plus eloignee maison avec sous-sol
12	65//AA/14//247	141 RUE DE L EUROPE	13/12/2022	1415	99	330 000	3 333,33	Plus eloignee maison avec sous-sol et grenier
13	65//AD/97//	5104 BOUDAN	23/09/2022	841	62	149 800	2 416,13	Plus eloignee
14	65//AK/18//	5742 LES ORMEAUX	02/01/2023	970	123	270 000	2 195,12	Plus eloignee
							Moyenne	2 345
							Médiane	2 310

Large fourchette de prix pour des maisons sur sous-sol avec un prix moyen et une médiane assez similaire à 2 300 € le m². Les terrains sont souvent notablement plus petits.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Estimation donnée par Homiwoo avec indice de confiance 5 étoiles:

Fourchette de prix à l'adresse exacte

Fourchette haute	219 710 € (2388 €/m ²)
Fourchette basse	206 219 € (2242 €/m ²)

Référence cadastrale

Section	Parcelle	Surface du terrain	N° de cadastre
AC	216	1377 m ²	72055000AC0216

Annonce immobilière sur Se Loger :



Maison de 85 m² à vendre sur une parcelle de 1200 m² dans le village de 1975 sur sous-sol avec 3 chambres et sa dépendance de 50 m² à 190 000€ net vendeur, soit prix à 2353 €/m².

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

Les +:

A proximité du centre-ville, des transports, des médecins et écoles++

Grand terrain divisible et constructible++

Fenêtres avec volets roulants +

Les- :

Chauffage au gaz

Travaux de rafraîchissement à prévoir--

Plusieurs maisons sur sous-sol ont été vendues mais les terrains sont généralement plus petits. On peut noter une cession en 2020 dans la même rue.

Compte tenu de la bonne situation géographique et de la taille du terrain vendu, le prix peut-être estimé au-dessus de la moyenne relevée.

Le prix est donc estimé à 2500 €/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **230 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'**acquisition** sans justification particulière à 253 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Gwladys DIEUMEGARD
Inspectrice des Finances Publiques

Considérant ce qui précède, il est proposé au conseil municipal :

- d'une part, d'accepter la proposition de l'U.D.A.F. 72 relative à l'acquisition par la commune de la parcelle appartenant aux consorts Foucault cadastrée section AC n° 216 au prix de deux cent trente mille euros (230 000,00 €), frais notariés à supporter par l'acquéreur ;
- d'autre part, d'autoriser le maire ou son représentant dûment habilité à signer l'acte notarié qui sera établi par l'étude de maîtres Solenne Gagnebien et Lucie Gallien, notaires à La Milesse, ainsi que toute pièce se rapportant à cette acquisition ;
- enfin, d'imputer la dépense à l'article 2115, « terrains bâtis », du budget communal.

Au premier semestre 2024, les études de maîtrise d'œuvre seraient à engager pour des travaux à entreprendre à la rentrée et des financements seraient à rechercher auprès :

- de la Région des Pays de la Loire [Fonds Pays de la Loire investissement communal pour les communes de moins de 3 500 habitants : un dossier par mandat : (taux maximum de 20 % du coût des travaux et subvention plafonnée à 50 000 €)] ;
- du Conseil départemental (Convention du Plan d'Investissements Durables pour les années 2022 – 2025 : 47 960,00 €) ;
- de Le Mans Métropole (Fonds de concours – article 5 « Attractivité du territoire – constructions nouvelles et autres aménagements » : taux de participation de 20 % des dépenses éligibles) ;
- de l'Etat (au titre de la renaturation du Fonds Vert en 2024 sous réserve des conditions d'éligibilité qui seront connues d'ici quelques semaines).

Décision

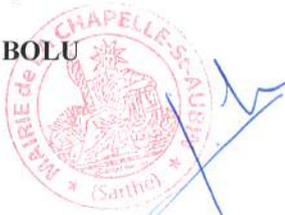
Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal adopte la proposition ci-dessus exposée relative à l'acquisition par la commune de la propriété des Consorts Foucault sise 1, rue de Coup de Pied, cadastrée section AC n° 216, au prix de 230 000,00 € plus frais notariés à la charge de la collectivité.

Pour copie conforme,

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.

Le maire,

Joël LE BOLU



Le secrétaire de séance

Eric NOURY

« Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération est susceptible de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans le délai de deux mois à compter de sa publication, de sa réception en préfecture, de sa notification. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir, soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai. »