



CONSEIL MUNICIPAL DU 14 AVRIL 2025
REGISTRE DES DELIBERATIONS
N° 12

Le lundi quatorze avril deux mille vingt-cinq, dix-huit heures quarante-cinq, 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 : 4 avril 2025

Date d'affichage de la convocation : 4 avril 2025

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, Alain BOURBLANC, Eric NOURY, Marika VAN HAAFTEN, Franck GIRARD, Carole DAINNE, Vanessa POTELOIN, Laure CZINOBER, Sophie KRYGIER.

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

Monsieur Jean-Pierre PRIGENT a donné procuration à madame Martine LAUNAY ;

Madame Marie-Christine du Grand Placître a donné procuration à madame Martine BRETON ;

Monsieur Jean-Philippe ROMAIN a donné procuration à madame Dominique GARNIER.

Secrétaire de séance : Monsieur Eric NOURY

Présents : 16 / Votants : 19 / Abstention : 0 / Pour : 19 / Contre : 0

Date de publication du procès-verbal : 16 avril 2025

Objet : Résidence seniors : cession de terrain à la société YesWimmo

Rapporteur : madame GARNIER

Dans le courant du premier semestre 2017, les élus capellaubinois sont allés à la rencontre des habitants âgés de 60 ans et plus pour mieux connaître et appréhender leur perception quant au mode de logement envisagé dans les années à venir au regard de leur avancée en âge et d'une éventuelle survenue de la dépendance.

Cette enquête a permis notamment de mieux cerner leurs attentes en matière d'offre d'habitat à destination des seniors.

Fort des conclusions de cette étude et de la poursuite de la réflexion engagée par l'équipe municipale et dans le cadre du projet urbain qui a été finalisé dans le Plan Local d'Urbanisme Communautaire approuvé le 30 janvier 2020 en orientant le développement futur de la commune de La Chapelle Saint Aubin au Sud du bourg, les élus ont décidé de réserver une partie de la parcelle cadastrée section AI n° 141, propriété de la commune, pour réaliser un habitat dédié aux seniors situé au plus près des équipements (commerces, services et installations sportives communales) du centre-bourg.

Différentes démarches ont été entreprises pour trouver un opérateur.

La surface dédiée à ce programme sera d'environ 10 000 m².

Le programme porté par le promoteur YesWimmo prévoit la réalisation de 47 logements.

Il distingue les deux secteurs financés par Le Mans Métropole Habitat et La Foncière du Maine (filiale habitat du Crédit Agricole) qui procéderaient respectivement à la construction de deux collectifs soit vingt-huit logements dont huit appartements labélisés Habitat Senior Services en rez-de-jardin et un ensemble de dix-neuf logements individuels tous en maisons individuelles, plus une salle commune dotée d'un espace accueil famille (chambre + kitchenette). L'ensemble des logements serait de type locatif mixte (social et libre).

L'emprise foncière du projet fait l'objet d'un diagnostic d'archéologie préventive prescrit par arrêté du préfet de la région Pays de la Loire en date du 31 mars 2025 qui comprend, outre une phase d'exploration du terrain qui devrait débiter à l'automne 2025, une phase d'étude s'achevant par la remise d'un rapport sur les résultats obtenus.

Le 04 avril 2025, l'administration du Domaine (Direction Départementale des Finances Publiques du Maine-et-Loire) a apporté un avis sur la valeur vénale du bien arbitrée à 15,00 € le m² hors taxe et hors droits assortie d'aucune marge d'appréciation.

Une réunion d'information publique pour présenter le projet sera organisée le jeudi 05 juin 2025 à 18h00 à la Maison Pour Tous en présence du promoteur.

7302 - SD



Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Le 4/4/25

Pôle d'évaluation domaniale

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

téléphone : 02 41 22 03 60
mél. : dd49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

POUR NOUS JOINDRE

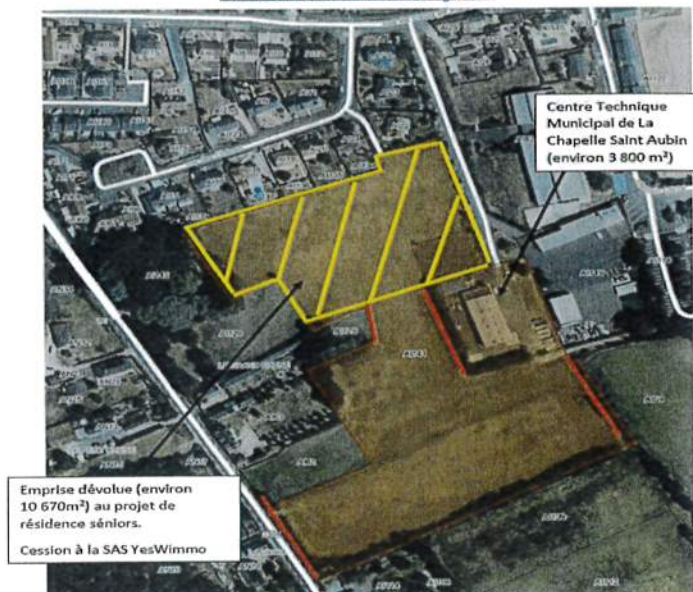
à
M. Le Maire

Affaire suivie par : Gwladys DIEUMEGARD
Courriel : gwladys.dieumegard@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 41 22 51 81/ 06 10 86 41 45
N° dossier DS 22880741
N° dossier OSE 2025-72065-17706
précédent avis N° dossier OSE2023-72065-47718

COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT-AUBIN

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Terrain à bâtir pour résidence seniors

Adresse du bien :

La pièce 72 650 La Chapelle-Saint-Aubin

Valeur :

15 € le m² ht, sans marge d'appréciation

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Laurent LUBINEAU

2 - DATES

de consultation :	06/03/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	06/03/25

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La cession consiste à détacher une partie, d'une surface d'environ 10 670 m², de la parcelle cadastrée section AI n° 141 qui sera cédée à la société SAS YesWimmo pour la réalisation d'une résidence seniors.

Précédente évaluation du domaine à 16,5 € le m² en juin 2023 (dossier OSE2023-72065-47718)

Projet de cession négocié à 15 € le m² ht.

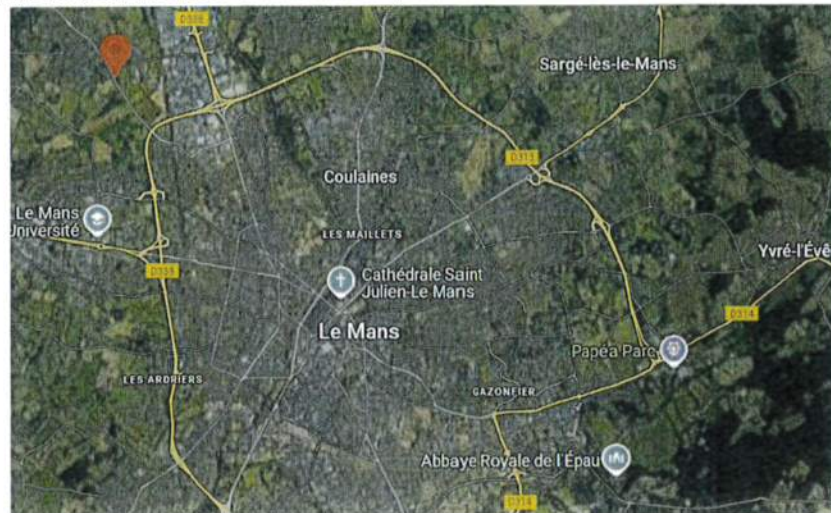
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Calendrier prévisionnel à partir de 2025

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de la communauté urbaine du Mans, au nord.



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

Terrain situé au sud du bourg de La Chapelle St Aubin, en limite d'urbanisation. Réseaux et voiries internes à installer.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
72 650 La Chapelle-Saint-Aubin	AI 141 p	La pièce	10 670 m ² environ, sous réserve des opérations de bornage	Enherbée, non bâtie

4.4. Descriptif

Emprise enherbée, en limite des parcelles bâties d'un lotissement d'habitation incluant l'emprise dévolue au centre technique municipal.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Consultant

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) LE MANS METROPOLE, dont la dernière procédure a été approuvée le 03/10/2024.

- ▣ Droit de Préemption Urbain simple
- ▣ Zone hauteur 7 mètres maximum
- ▣ Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - Sud du bourg - La Chapelle Saint-Aubin
- ▣ Zone classée 1 AU MIXTE, 1 AU mixte - Zone à urbaniser mixte



La zone à urbaniser urbaine mixte couvre les secteurs d'extension nécessaire au développement résidentiel du territoire.

L'objectif est néanmoins de permettre une mixité fonctionnelle sur ces nouveaux quartiers pour notamment limiter les déplacements motorisés et faciliter l'accès aux équipements, services et commerces.

Ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Aucune cession de terrain à bâtir en zone à urbaniser n'a été relevée sur la commune de La Chapelle St Aubin .

Peu de cession de terrain à bâtir également ou non pertinent (voierie...)

Recherche étendue aux communes avoisinantes ou environnant la Ville Du Mans.

N°	Date	Adresse	Parcelles	surface terrain	zonage	px vente	px/m²	description
1	18/05/21	Rouillon	Ah263, 265, 266	21 423	1AU MIXTE	559 140	26,10	Terrain à lotir, commune plus recherchée
2	29/12/21	Arnage, la petite Pelouse	AY 29	18 454	1AU MIXTE	391 350	21,21	Bien estimé en Apport en société par lotisseur d'1 terrain avec permis d'aménager pr création d'1 lotissement de 23 lots dont 1lot pour la création de 10 logements avec SDP de 250 m² /lot
3	07/06/22	La héronnière Arnage	AR 311	129	1 AU Mixte	2 064	16,00	Petite surface, vente Cénovia
4	22/05/22	COULANS-SUR-GEE (SARTHE) 72550 La Longuerie.	AC152	10 748	1AUh	135 992	12,00	Cession à promoteur d'1 TAB d'1 BIEN actuellement affecté à usage rural.L'ACQUEREUR déclare qu'il entend l'affecter exclusivement à la création d'un lotissement ainsi qu'il résulte du permis d'aménager
5	29/03/24	12 RUE CLAUDE MONET 72 650 TRANGE	Ab198/199	435	ZAC Multi Sites Secteur Le Roux zone 1 AU mixte	34 028	78,23	TAB lot 48 zAC Trangé SDP200m2 pour construction d'1 maison individuelle
6	03/07/24	TORCE EN VALLEE (72110), Chemin rural de Torcé - Moulin aux Moines,	B110/111	7 235	1au	44 000	6,08	achat par commune de parcelles constructibles
7	26/09/24	LA BAZOGE (72650), 23, rue Du Grand Cloteau, Lieudit BEL AIR	ZX333	702	1au	22 000	31,34	Cession promoteur à bailleur social de parcelle constructible située en zone 1 AU
8	09/02/24	A LOMBON (72450), Le Champ du Haut Poyet,	A1562	16 449	Ub (destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire)/ OAP	100 000	6,08	Achat TAB par promoteur en vue d'aménager un lotissement à usage exclusif d'habitation avec 26 parcelles en 2 tronçons soit 21 lots d'une surface moyenne de 537m²+5 lots d'une surface moyenne de 567m² - 5 places de stationnement extérieur, Développant une surface de plancher de 5.650m² (entre 200 et 250 m²/lot à bâtir)
						Moyenne	24,63	

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

Constat : pas de cession récente de grande parcelle identifiée à proximité des parcelles vendues dans ce zonage.

Moyenne relevée à 24,63 € pour des terrains à bâtir situés en zone à urbaniser dans ce secteur élargi autour du Mans .Termes oscillants entre 6 et 78 € le m².

Les valeurs les plus élevées concernent des petites parcelles (termes 5 et 7 à 31 et 78 € le m²) se rapprochant de la Chapelle St Aubin.

La moyenne des grandes parcelles situées dans ce zonage 1AU est plus basse (14,29 € termes 1,2,4,6 et 8).

La valeur de cession est donc estimée à 15€ le m² pour la commune de la Chapelle saint Aubin en zone OAP.

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

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 **15 € le m2**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est n' assortie d'aucune marge d'appréciation .

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



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.

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

- d'une part, de céder l'emprise à définir par un document d'arpentage à intervenir au prix net de 15,00€ / m², la commune de La Chapelle Saint Aubin n'étant pas assujettie à la T.V.A., à la société YesWimmo représentée par monsieur Stéphane Galibert, président et sise 28 rue de la Solitude à Le Mans ;
- d'autre part, d'autoriser monsieur le maire ou son représentant dûment habilité à signer une promesse de vente ainsi que l'acte notarié qui seront établis par l'étude de maîtres Solenne Gagnebien et Lucie Gallien, notaires à La Milesse, ainsi que de toutes pièces se rapportant à cette cession de terrain.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal adopte la proposition ci-dessus exposée relative à la cession de terrain à la société YesWimmo destinée à la construction d'une résidence seniors.

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

Le maire,

Joël LE BOLLU



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. »