



CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2026
REGISTRE DES DELIBERATIONS
N° 8

Le lundi vingt-huit septembre deux mille vingt-six, 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 madame Valérie DUMONT, maire.

Date de convocation : 21 août 2026

Date d'affichage de la convocation : 21 août 2026

Nombre de conseillers en exercice : 19

Quorum : 10

Présent.e.s :

Mesdames et messieurs Valérie DUMONT, Laure CZINOBER, Régis LEMESLE, Marie-Christine du GRAND PLACITRE, Jean-Pierre PRIGENT, Thierry FOURNIER, Christine BRIER, Eric NOURY, Marika VAN HAAFTEN, Sophie KRYGIER, Carole DAINNE, Jean-Philippe ROMAIN, Vanessa POTELOIN, Gaëlle POIGNAND.

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

Monsieur Philippe MAUBOUSSIN a donné procuration à madame Laure CZINOBER ;
Madame Dominique GARNIER a donné procuration à monsieur Eric NOURY ;
Monsieur Michel LOUVARD a donné procuration à madame Valérie DUMONT ;
Monsieur Fabrice DELAREUX a donné procuration à madame Vanessa POTELOIN ;
Monsieur Franck GIRARD a donné procuration à monsieur Régis LEMESLE.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Pierre PRIGENT

Présents : 14 / Votants : 19 / Abstention : 0 / Pour : 19 / Contre : 0

Date de publication du procès-verbal : 5 octobre 2026

Objet : Transfert de la pharmacie – cessions immobilières à la S.C.I. Kerohas Immo

Rapporteur : madame CZINOBER

La pharmacie est installée dans ses locaux à l'angle des rues de l'Europe et de la République depuis 1998.

Plusieurs pharmaciens se sont succédé au sein de l'officine qui n'a pas fait l'objet de travaux depuis son ouverture.

Les conditions d'exercice ne permettent pas d'œuvrer dans des conditions optimales de confidentialité pour la patientèle et de fonctionnalité pour le personnel.

Depuis 2023, un projet de transfert est étudié.

Celui-ci porterait sur une installation envisagée rue de l'Europe sur les parcelles communales numérotées 32 à 36 :

- un commerce de fleurs se trouve sur la parcelle 32 rue de l'Europe, cadastrée section AC n° 245, dont le terrain a une superficie totale de 172 m², acquise le 5 décembre 2001 ;

- une maison d'habitation vacante et un appentis sont situés sur la parcelle 34 rue de l'Europe, cadastrée section AC n° 246, dont le terrain a une superficie de 620 m² acquise le 10 décembre 2019 ;
- un terrain nu en friche constitue l'assiette du 36 rue de l'Europe formée par les parcelles cadastrées section AC n° 249 et 370, d'une superficie respective de 200 et 77 m², soit au total 277 m², acquises le 29 mars 2000.

Cette opération se situerait dans la continuité du fournil et du laboratoire de la boulangerie et équilibrerait l'activité économique de part et d'autre dans la partie centrale du bourg.

A ce stade, aucune information n'est parvenue quant au devenir du local actuellement occupé par la pharmacie.

Des contacts ont été noués avec la fleuriste pour l'informer de la situation.

Elle bénéficie d'un bail commercial pour une durée de neuf années, depuis le 31 juillet 2002, dont le dernier renouvellement remonte au 6 août 2020 pour la période du 31 juillet 2020 au 30 juillet 2029 (loyer mensuel actualisé pour trois ans au 31 juillet 2026 pour la somme de 190,07 € H.T.).

Au regard du projet de la pharmacie, il conviendrait d'envisager un déplacement du commerce de fleurs dans la maison située 16 rue de l'Europe, à côté du salon d'esthétique.

La fleuriste serait favorable à cette mutation, sous réserve que la collectivité, propriétaire, entreprenne des travaux de transformation de l'immeuble à usage d'habitation en local commercial.

Un marché de maîtrise d'œuvre a été passé à cet effet avec le cabinet Audevard Architecture pour en étudier les modalités.

L'avis du Domaine a été sollicité pour une évaluation sur la valeur vénale immobilière des parcelles réalisée le 14 octobre 2025 estimée pour l'ensemble à la somme totale de 175 00,00 € avec une marge d'appréciation de 20,00 % répartie comme suit :

- n° 32 rue de l'Europe : 72 000,00 € avec une marge d'appréciation de 20,00 % ;
- n° 34 rue de l'Europe : 90 000,00 € avec une marge d'appréciation de 20,00 % ;
- n° 36 rue de l'Europe : 13 300,00 € avec une marge d'appréciation de 20,00 % (dont 9 600,00 € pour la parcelle cadastrée section AC n° 249 et 3 700,00 € pour la parcelle cadastrée section AC n° 370).

Considérant que la santé constitue l'une des préoccupations des élus et l'intérêt général présenté par ce projet, il est proposé au conseil municipal :

- d'une part, de céder à la S.C.I. Kerohas Immo les parcelles en deçà de l'évaluation par l'administration fiscale pour leur valeur à l'actif communal, soit à la somme totale de 115 812,48 € :
 - o n° 32 rue de l'Europe (inscription à l'inventaire sous le vocable BAT 26) : 52 815,59 € ;
 - o n° 34 rue de l'Europe (inscription à l'inventaire sous le vocable BAT 37) : 61 951,61 € ;
 - o n° 36 rue de l'Europe (inscription à l'inventaire sous le vocable TER 85) : 1 045,28 € ;
- d'autre part, d'autoriser madame 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 toutes pièces se rapportant à la cession de ces parcelles.

7302 - SD



Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Le 14/10/2025

Pôle d'évaluation domaniale
1 rue Talot
BP 84 112
49 041 ANGERS CEDEX 01

mél : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane ARTHUIS
Courriel : stephane.arthuis@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 26 69 60 56 / 02 41 24 44 15

à
M. le maire de la Commune
de LA CHAPELLE SAINT-AUBIN

Ref DS : 2631111570

Ref OSE : 2025-72065-65450

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 :

Commerce

Adresse du bien :

32 rue de l'Europe 72 650 La Chapelle saint-Aubin

Valeur :

72 000 € (arrondi), assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :
M. LUBINEAU laurent

2 - DATES

de consultation :	10/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	01/10/2025
du dossier complet :	06/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cessions concomitantes des parcelles 245, 246, 249 et 370, sises 32, 34 et 36 rue de l'Europe, 72650 La Chapelle Saint-Aubin (SARTHE), dans le cadre d'un projet de déconstruction de l'existant et construction d'une pharmacie.

Le prix global de l'opération est négocié à 115 000 € au regard des montants inscrits à l'inventaire de la commune (cf tableau transmis par celle-ci) :

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

32-34-36 rue Europe

	32 rue Europe	34 rue Europe	36 rue Europe
N° inventaire	BAT 26	BAT 37	TER 85
Compte imputation	21318	2115	2111
Date entrée	23/02/2001	10/12/2019	07/05/2001
Montant à l'inventaire	52 815,59 €	61 951,61 €	1 045,28 €
Surface en M2	172	620	277
N° Parcelle	AC 245	AC 246	AC 249 et 370

Soit total à l'inventaire des trois	115 812,48 €
Surface en M2 Total	1069
Coût au M2	108,34 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de La Chapelle Saint-Aubin est limitrophe au nord de la ville du Mans. Elle fait partie intégrante de son agglomération. Elle est accessible par l'autoroute A11, sortie « Le Mans ZI-Nord ».



Le projet envisagé prévoit la cession de 4 parcelles sur l'axe principal de la commune (D304) en vue du déplacement d'une pharmacie de la commune afin de lui permettre de s'agrandir.

La parcelle **245** (32 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) est louée, à ce jour, à un commerce (Fleuriste).

La parcelle 246 (34 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) correspond à une maison d'habitation, non occupée.

Les parcelles 249 et 370 (36 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) sont des bandes de terrain en friche.

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

L'immeuble sis 32 rue de l'Europe, à la Chapelle Saint-Aubin, est accessible par la D304, axe principal de la commune. L'immeuble dispose des réseaux nécessaires.

Proximité immédiate de la zone industrielle Nord du Mans, à 4,8 km du Mans.



4.3. Références cadastrales

Parcelle AC 245, superficie de 172 m²

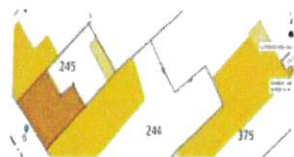
4.4. Descriptif



Pour l'immeuble concerné, suite à la visite sur place du 01/10/2025, il a été constaté que le commerce disposait de combles non accessibles, d'une pièce servant d'espace d'exposition (photos 1 et 2), d'une pièce servant de zone de confection des bouquets (photo 3), d'une arrière-boutique servant de bureau (photo 4) et de toilettes.

Dans la courette, subsiste des dépendances non entretenues (clapiers en briques et appentis servant de débarras, photos 4 et 5).

4.5. Surfaces du bâti : 82 m², rénovation en 2002 (surface cohérente avec celle figurant au cadastre).



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de La Chapelle Saint-Aubin depuis 2001.

5.2. Conditions d'occupation

Loué : Madame Marie-Claude BRESTEAU, AUBIN FLEURS (siret 443 644 588), bail courant jusqu'au 31/07/2029.

Le bailleur et le locataire se sont entendus sur le déplacement du commerce à proximité, sur le même axe.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zonage PLU : U mixte 1, zone urbaine mixte générale couvrant l'essentiel du tissu urbain :

Sur le linéaire de protection commerciale de niveau 1 (intensité commerciale importante) :

- les changements de destination de commerces et restaurants vers une destination d'habitation ou de bureaux

sont interdits,

- les nouveaux bureaux sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisé

6.2.Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

Estimer un bien :

Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Surf utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	Sous-Groupe
72	LE MAÏS	75 AV LOUIS CONDÉLET	20/03/2016	1969	48	65 000	1375,83	Vente	Bât professionnel	Commerce
72	LE MAÏS	10 RUE DE SAINT-AUBIN	27/05/2014		32	137 000	4281,25	Vente	Bât professionnel	Commerce
72	SANT SATURNIN	3 RUE DE L'OCEANE	10/05/2013	1911	185	490 000	2648,65	Vente	Bât professionnel	Commerce
72	SANT SATURNIN	1277 LES GRANDES MARNIÈRES	14/09/2013		247	1 384 813	5606,53	Vente	Bât professionnel	Commerce
72	LA CHAPELLE SAINT-AUBIN	1 RUE DU MOULIN AUX MONÈS	28/12/2015	2000	100	450 000	4500,00	Vente	Bât professionnel	Commerce
72	LA CHAPELLE SAINT-AUBIN	31 RUE DU MOULIN AUX MONÈS	06/05/2015		490	500 000	1020,41	Vente	Bât professionnel	Commerce
72	LA CHAPELLE SAINT-AUBIN	3 RUE JEAN PIERRE	10/03/2014	2010	250	280 000	1120,00	Vente	Bât professionnel	Commerce

Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct	Surface utile (m²)	Prix (€)	Prix/m² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	Sous-Groupe
72	LE MAÏS	80 AV RAIN ET SAINTE	15/10/2014	1900	90	140 000	1555,56			Commerce

Synthèse des prix de la sélection				
Année	Période	Prix au m² (€) *		
		Moyen	Médian	Maximum
2023	avril-décembre	3 057,38	2 280,70	1 285,71
2024	janvier-décembre	2 395,90	1 770,83	1 120,00
2025	janvier-septembre	1 020,41	1 020,41	1 020,41
Synthèse		2 482,89	1 770,83	1 020,41

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues, hors ventes complexes

Avec vente complexe retenue				
2024	janvier-décembre	2 005,88	1 955,56	inchangé

Au regard de l'application « estimer un bien », le prix au mètre carré d'un local commercial sur la commune de La Chapelle Saint-Aubin et alentours, sur la période 2023-2025, fluctue de 1 020 € à minima à 2 483 € en moyenne et 1 771 € en prix médian.

Pour la seule commune de La Chapelle Saint-Aubin, le prix moyen est 1 143 €/m².

Cote Callon

574 - VENTE - LOCATION DE BOUTIQUES

PROVINCE

DÉPARTEMENTS / VILLES	VENTE (m²)			LOCATION (m²)		
CATÉGORIES	1 ^{er}	2 ^{es}	3 ^{es}	1 ^{er}	2 ^{es}	3 ^{es}
Mamers	2 190	910	380	163	87	44
Mans (Le)	6 840	2 170	900	313	152	71
Sablé sur Sarthe	3 120	1 180	530	205	103	55

Pour les biens de 3^e catégorie, sur Le Mans, le prix de vente est de 900 €/m² selon la cote Callon.

Observatoires des valeurs locatives

L'application Oval situe la commune de La Chapelle Saint-Aubin en secteur 4 soit un coût des valeurs locatives des boutiques et magasins à 131,20 €/m². À ce jour, le local est loué 160,27 € HT par mois, soit 2 €/m². Le loyer en cours n'est pas en adéquation avec le marché et ne peut donc être retenu.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sur le marché libre, les annonces ont été sélectionnées selon la nature du bien vendu (commerces de proximité) et de leur localisation (- de 20 km de La Chapelle Saint-Aubin) :

Site	localisation	distance km	Pu/m²	superficie	px
Figaro immo	Le Mans	5	3 736	50	188 800
Figaro immo	Le Mans	5	2 300	400	920 000
alentoor.fr	Le Mans	4	2 278	36	82 000
		18	2 136	92	196 500
Figaro immo	Savigné-Evêques	10	2 000	50	100 000
Figaro immo	Moncé-en-Belin	15	1 479	84	124 000
	Le Mans	5	1 290	140	
alentoor.fr	Le Mans	4	821	240	197 000
	Le Mans	5	818	148	
		17	741	54	40 000
	La Chapelle Saint-Aubin	0	642	110	
zimo.fr	La Chapelle Saint-Aubin	0	513	1700	
Figaro immo	Le Mans	5	500	220	110 000
alentoor.fr	Le Mans	4	458	120	55 000
Figaro immo	Saint-Saturnin	1	314	360	114 000
Figaro immo	Moncé-en-Belin	15	282	84	22 000
Figaro immo	Le Mans	5	1 200	110	132 000
moyenne			1 264		
médiane			819		

Le marché immobilier à La Chapelle-Saint-Aubin a connu une croissance significative entre 2000 et 2025, avec des prix en hausse et une demande soutenue pour les maisons. Les investisseurs

trouvent des opportunités intéressantes grâce à la stabilité du marché et la proximité avec Le Mans. Ainsi le prix de l'immobilier dans l'ancien a connu une augmentation de +8 % sur 5 ans et +5 % sur 1 an.

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

Au regard de la nature (commerce) et de l'état du bien (correct, rénové en 2002) de la situation (axe principal de la commune), de la superficie de l'immeuble (82 m²) sur une parcelle de 172 m², la valeur à retenir ne saurait être à minima, quand bien même le futur acquéreur prendrait à sa charge l'éventuelle déconstruction. À cet égard, ce coût n'a pas été transmis.

Au surplus, l'estimation réalisée par la commune se borne à reprendre la valeur du bien à la date d'entrée dans l'inventaire, le 23/01/2021, sans revalorisation, soit 644 €/m² (52 816/82).

En conséquence, la valeur moyenne de 1 100 €/m² (arrondie) est retenue, c'est-à-dire une valeur basse mais actualisée.

Référentiel	Moyenne	Médiane	Minimum
Estimer un bien	1143	1771	1020
cote Callon	900		
Marché libre	1264	819	513
	1 102	1295	767

Enfin, s'agissant d'une **vente en bloc** (cessions concomitantes des parcelles 245, 246, 249 et 370), un abattement de 20 % est appliqué, soit une valeur vénale de 72 291 €.

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 **72 291 €**, arrondie à 72 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 57 600 €.

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

Stéphanie Favrou
Inspectrice Principale des Finances publiques

7302 - SD



Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Le 14/10/2025

Pôle d'évaluation domaniale
1 rue Talot

BP 84 112
49 041 ANGERS CEDEX 01

téléphone : 02 41 20 22 00
mél. : dd49.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane ARTHUIS
Courriel : stephane.arthuis@dgif.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 26 69 60 56 / 02 41 24 44 15

Le Directeur Départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

à

M. le maire de la Commune
de LA CHAPELLE SAINT-AUBIN

Ref DS : 26316258

Ref OSE : 2025-72065-65491

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 :

Maison d'habitation

Adresse du bien :

34 rue de l'Europe 72 650 La Chapelle saint-Aubin

Valeur :

90 000 € (arrondi), assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :
M. LUBINEAU laurent

2 - DATES

de consultation :	10/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	01/10/2025
du dossier complet :	06/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cessions concomitantes des parcelles 245, 246, 249 et 370, sises 32, 34 et 36 rue de l'Europe, 72 650 La Chapelle Saint-Aubin (SARTHE), dans le cadre d'un projet de déconstruction de l'existant et construction d'une pharmacie.

Le prix global de l'opération est négocié à 115 000 € au regard des montants inscrits à l'inventaire de la commune (cf tableau transmis par celle-ci) :

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

32-34-36 rue Europe

	32 rue Europe	34 rue Europe	36 rue Europe
N° inventaire	BAT 26	BAT 37	TER 85
Compte imputation	21318	2115	2111
Date entrée	23/02/2001	10/12/2019	07/05/2001
Montant à l'inventaire	52 815,59 €	61 951,61 €	1 045,28 €
Surface en M2	172	620	277
N° Parcelle	AC 245	AC 246	AC 249 et 370

Soit total à l'inventaire des trois	115 812,48 €
Surface en M2 Total	1069
Coût au M2	108,34 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de La Chapelle Saint-Aubin est limitrophe au nord de la ville du Mans. Elle fait partie intégrante de son agglomération. Elle est accessible par l'autoroute A11, sortie « Le Mans ZI-Nord ».



Le projet envisagé prévoit la cession de 4 parcelles sur l'axe principal de la commune (D304) en vue du déplacement d'une pharmacie de la commune afin de lui permettre de s'agrandir.

La parcelle 245 (32 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) est louée, à ce jour, à un commerce (Fleuriste).

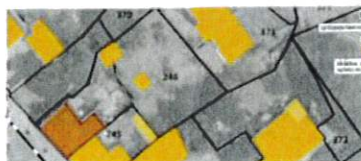
La **parcelle 246** (34 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) correspond à une maison d'habitation, non occupée.

Les parcelles 249 et 370 (36 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) sont des bandes de terrain en friche.

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

L'immeuble sis 34 rue de l'Europe, à La Chapelle Saint-Aubin, est accessible par la D304, axe principal de la commune, centre bourg, et de tout commerce. L'immeuble dispose des réseaux nécessaires.

Proximité immédiate de la zone industrielle Nord du Mans, à 4,8 km du Mans.

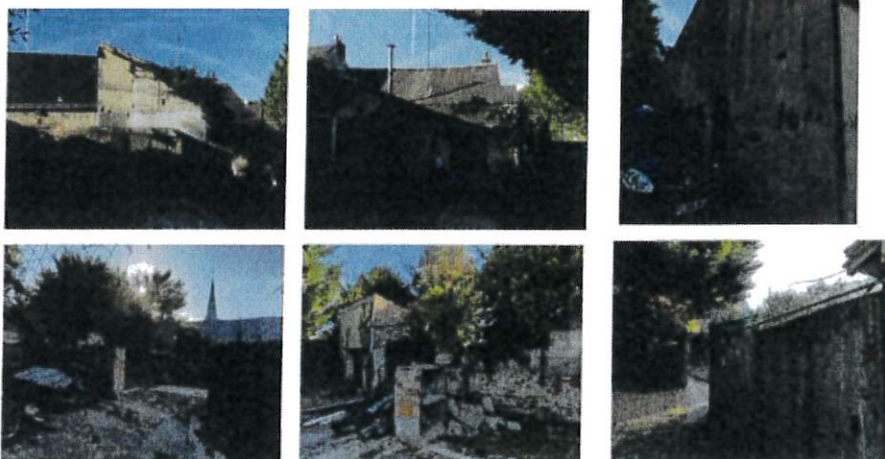


4.3. Références cadastrales

Parcelle AC 246, superficie de 620 m².

4.4. Descriptif

Photos extérieures prises lors de la visite sur place :



Photos intérieures transmises par la commune à l'issue de la visite :

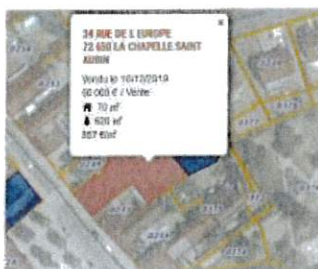


Pour l'immeuble concerné construit en 1800, suite à la visite sur place du 01/010/2025, il a été constaté en extérieur que la façade, sur rue, était relativement saine. S'agissant des autres façades et de la toiture, leurs aspects sont plus dégradés. L'immeuble est mitoyen au 32 rue de l'Europe. La cour est encombrée de gravats et autres matériaux.

Il subsiste également sur le terrain deux dépendances nues de 15 et 7 m², pour partie construites dans la pente du terrain sur l'arrière-cour. Leurs aspects tant extérieurs qu'intérieurs n'appellent pas de remarque particulière.

L'intérieur du bâtiment n'a pu être visité lors du transport sur place. Les photos transmises ultérieurement par la commune présentent des locaux non rénovés, mais sains. M. Lubineau, auteur des prises de vues à confirmer l'absence d'humidité ou d'infiltration.

4.5. Surfaces du bâti : 70 m² (surface corroborée par application Géoportail de l'urbanisme).



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de La Chapelle Saint-Aubin depuis le 10/12/2019.

5.2. Conditions d'occupation

Libre,

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage PLU : U mixte 1, zone urbaine mixte générale couvrant l'essentiel du tissu urbain :

Sur le linéaire de protection commerciale de niveau 1 (intensité commerciale importante) :

- les changements de destination de commerces et restaurants vers une destination d'habitation ou de bureaux sont interdits,
- les nouveaux bureaux sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.

6.2. Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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 - METHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Estimer un bien :

Au regard du descriptif de l'immeuble rappelé ci-avant, le bâtiment ne peut être considéré comme une ruine. En conséquence, la valeur de vénale est estimée en poursuite d'usage.

Dépt	Commune	Adresse	Date évaluation	Année construit	Nb pièces	Catégorie biens	Surface utile m²	Prix Ld	Prix m² (m²)	Nature évaluation	Groupe	Statut biens	Nb pièces
72	LA CHAPELLE SAINT AUBIN	46 RUE DES CAMELIAS	11/02/2023	1979	4	108	77	175 000	2272,73	Vente	Maison	Biens / Bâti	1
72	LA CHAPELLE SAINT AUBIN	51 RUE DES CAMELIAS	09/12/2023	1975	3	481	72	137 000	2195,58	Vente	Maison	Appariés	2
72	LA CHAPELLE SAINT AUBIN	8 RUE FRANÇOIS COUPEREN	24/02/2023	1989	5	568	58	220 000	3242,9	Vente	Maison	Appariés	1
72	LA CHAPELLE SAINT AUBIN	118 ^{ter} DES LLAS	25/03/2023	1400	1	307	35	210 000	2380,35	Vente	Maison	Biens	3
72	LA CHAPELLE SAINT AUBIN	33 RUE DES LLAS	04/02/2023	1980	4	622	38	230 000	2368,42	Vente	Maison	Biens / Bâti	1
72	LA CHAPELLE SAINT AUBIN	11 F. DE STRASBOURG	25/02/2023	2013	4	339	36	184 500	2155,29	Vente	Maison	Biens	2
72	LA CHAPELLE SAINT AUBIN	5104 BOUDRY	23/02/2022	1930	3	541	52	149 800	2814,52	Vente	Maison	Biens / Autre particularité	1

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€)			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	septembre- décembre	2 416,13	2 416,13	2 416,13	2 416,13
2023	janvier-décembre	2 270,11	2 272,73	2 150,68	2 346,94
2025	janvier- septembre	2 359,55	2 359,55	2 359,55	2 359,55
Synthèse		2 303,75	2 335,29	2 150,68	2 416,13

Au regard de l'application « estimer un bien », le prix au mètre carré, dans un périmètre de 1000 mètres autour du 34 rue de l'Europe à La Chapelle Saint-Aubin, sur la période 2023-2025, est de 2 150 € à minima pour un prix moyen 2 303 €. Le prix médian étant sensiblement identique

Les biens retenus ici disposent de 2 à 3 chambres et d'un séjour, de la cuisine, de la salle de bain et des WC, de 1 ou 2 niveaux, construits entre 1830 et 2013.

Evaluation précédente :

Précédemment en fin d'année 2023, dans le cadre d'un projet d'acquisition et déconstruction d'une maison, sur une parcelle contiguë à la mairie sise 2 rue de l'Europe pour mise en valeur de celle-ci et création d'un espace paysager. Le coût avait été évalué à 2 500 € le m², considérant que la maison avait alors plus de valeur que le terrain déconstruit évalué en TAB.

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

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sites internet immobiliers :

Sur le marché libre, les annonces ont été sélectionnées selon la nature du bien vendu (maison de 4 pièces maximum), de la superficie de l'habitat (100 m²) et de leur localisation (- de 5 km de La Chapelle Saint-Aubin) :

Sur les sites internet dédiés, les immeubles de 3 à 4 pièces sont proposés au prix moyen de 2 052 € :

localisation	La Chapelle Saint-Aubin	Saint Saturnin	La Chapelle Saint-Aubin
site internet	seloger.com	Logic-immo.com	immobilier.lefigaro.fr
nombre de pièces	4	4	4
nombre de chambres	2	3	3
superficie habitat	105	88	90
superficie terrain	596	1378	273
prix/m ²	1711	2466	1978

Rappelons que le marché immobilier à La Chapelle-Saint-Aubin a connu une croissance significative entre 2000 et 2025, avec des prix en hausse et une demande soutenue pour les maisons. Les investisseurs trouvent des opportunités intéressantes grâce à la stabilité du marché et la proximité avec Le Mans. Ainsi le prix de l'immobilier dans l'ancien a connu une augmentation de +8 % sur 5 ans et +5 % sur 1 an.

Estimation donnée par Homiwoo avec indice de confiance 5 étoiles:

Fourchette de prix à l'adresse exacte

Fourchette haute	163 337 € (2 042 €/m ²)
Fourchette basse	143 333 € (1 792 €/m ²)

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

Pour mémoire le bien a été acheté à 60 000 € par la commune en 2019, soit 857 € du m². Il figure à l'inventaire communal pour 62 000 € (arrondi). Le bien n'a pas été réévalué depuis lors, malgré un marché en forte hausse. Toutefois ce bien a subi les outrages du temps et n'a pas été entretenu.

Le futur acquéreur prend à sa charge l'éventuelle déconstruction. À cet égard, ce coût n'a pas été transmis.

Compte tenu de l'état de l'immeuble à ce jour (vétuste) les prix à minima sont privilégiés, soit 2 150 €/m² pour l'application « Estimer un bien », 2 052 € en moyenne sur le marché libre et 1 792 € sur le site internet Homiwoo.

En conséquence, le prix au mètre carré de 1 792 € est retenu, auquel est appliqué un abattement de 10 % relatif à l'état général du bâtiment, soit 1 600 €/m² (arrondi).

Enfin, s'agissant d'une **vente en bloc** (cessions concomitantes des parcelles 245, 246, 249 et 370), un abattement de 20 % est appliqué, soit une valeur vénale de 90 000 € (arrondi).

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 **90 000 €** (70 × 1 600)– 20 %.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 72 000 €.

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

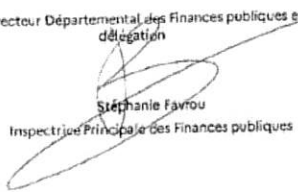
11 - OBSERVATIONS

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

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

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

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques et par
délégation


Stéphanie Favrou
Inspectrice Principale 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.

7302 - SD



Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Le 14/10/2025

Pôle d'évaluation domaniale
1 rue Talot

BP 84 112
49 041 ANGERS CEDEX 01

téléphone : 02 41 20 22 00
mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

à

M. le maire de la Commune
de LA CHAPELLE SAINT-AUBIN

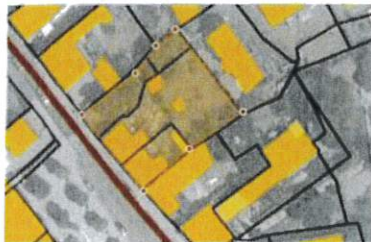
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane ARTHUIS
Courriel : stephane.arthuis@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 26 69 60 56 / 02 41 24 44 15

Réf DS: 26316914
Réf OSE : 2025-72065-65493

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 :

Parcelle non bâtie.

Adresse du bien :

36 rue de l'Europe 72 650 La Chapelle saint-Aubin

Valeur :

9 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :
M. LUBINEAU laurent

2 - DATES

de consultation :	10/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	01/10/2025
du dossier complet :	06/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cessions concomitantes des parcelles AC 245, 246, 249 et 370, sises 32, 34 et 36 rue de l'Europe, 72 650 La Chapelle Saint-Aubin (SARTHE), dans le cadre d'un projet de déconstruction de l'existant et construction d'une pharmacie.

Le prix global de l'opération est négocié à 115 000 € au regard des montants inscrits à l'inventaire de la commune (cf tableau transmis par celle-ci) :

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

32-34-36 rue Europe

	32 rue Europe	34 rue Europe	36 rue Europe
N° inventaire	BAT 26	BAT 37	TER 85
Compte imputation	21318	2115	2111
Date entrée	23/02/2001	10/12/2019	07/05/2001
Montant à l'inventaire	52 815,59 €	61 951,61 €	1 045,28 €
Surface en M2	172	620	277
N° Parcelle	AC 245	AC 246	AC 249 et 370

Soit total à l'inventaire des trois	115 812,48 €
Surface en M2 Total	1069
Coût au M2	108,34 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de La Chapelle Saint-Aubin est limitrophe au nord de la ville du Mans. Elle fait partie intégrante de son agglomération. Elle est accessible par l'autoroute A11, sortie « Le Mans ZI-Nord ».



Le projet envisagé prévoit la cession de 4 parcelles sur l'axe principal de la commune (D304) en vue du déplacement d'une pharmacie de la commune afin de lui permettre de s'agrandir.

La parcelle 245 (32 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) est louée, à ce jour, à un commerce (Fleuriste).

La parcelle 246 (34 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) correspond à une maison d'habitation, non occupée.

Les parcelles 249 et 370 (36 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) sont des bandes de terrain en friche.

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

La parcelle 249 sise 36 rue de l'Europe, à la Chapelle Saint-Aubin, est accessible par la D304, axe principal de la commune, centre bourg, et de tout commerce.

Proximité immédiate de la zone industrielle Nord du Mans, à 4,8 km du Mans.



4.3. Références cadastrales

Parcelle AC 249, superficie de 200 m².

4.4. Descriptif



Bande de terre en friche de 8 mètres de large en façade donnant sur la rue de l'Europe et 25 m de profondeur. Cette parcelle donne accès à l'arrière du bâtiment situé sur la parcelle 246, partie intégrante du projet global d'aménagement.

Les réseaux sont accessibles sur rue.

4.5. Surfaces du bâti :

Néant,

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de La Chapelle Saint-Aubin,

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 28/05/2025.

Droit de Prémption Urbain simple

Zone 3, secteur 3a, zone de publicité restreinte

Infrastructure classée vis-à-vis du bruit - catégorie 4, recul de 30 mètres

Coefficient nature 0,2

Zone hauteur 7 mètres maximum

Zone classée U MIXTE 1, U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale

Zonage PLU : U mixte 1, zone urbaine mixte générale couvrant l'essentiel du tissu urbain :

Sur le linéaire de protection commerciale de niveau 1 (intensité commerciale importante) :

- les changements de destination de commerces et restaurants vers une destination d'habitation ou de bureaux sont interdits,
- les nouveaux bureaux sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.

Extrait PLUI

2 - Dans les zones U mixte

Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques*

► Dispositions générales

Le long des voies* ou emprises publiques* présentant un ordonnancement* bâti, les constructions doivent respecter cet ordonnancement*.

► Dispositions particulières

La règle générale peut ne pas s'appliquer:

- pour un projet d'extension* et de surélévation d'une construction existante pour permettre une meilleure continuité avec cette dernière ou avec les constructions voisines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti,

Implantation par rapport aux limites séparatives*

► Dispositions générales

Dans une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement*

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives*.

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

Au regard du PLUI (cf §6,1) et du projet global de construction d'un immeuble sur les parcelles 245, 246, 249 et 370, la parcelle concernée est analysée comme entièrement constructible. Les termes de comparaison sont donc recherchés en terrain à bâtir.

Estimer un bien :

La recherche d'éléments de comparaison a été effectuée au regard de terrains à bâtir (TAB) de 10 à 500 m², dans un rayon de 5 km autour de la parcelle AC 249, sur la période du 01/2023 au 09/2025.

Ref. cadastrale	Ref. cadastrale	Stat.	Couture	Adresse	Date habitation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zoning	Groupement	Situ. terrain	Statut de l'acte (Région I)	Statut de l'acte
7204011 20260928	7204011	72	ARNE	37 RUE DES ROSIERS	14/02/2023	281	42 000	150,18	12 mètre 1	Non bâti	Parcelle à bâtir	Viabilisé	Libre
7204011 20260928	7204011	72	ARNE	14 RUE DES ROSIERS	20/05/2023	405	62 000	153,09	12 mètre 1	Non bâti	Parcelle à bâtir	Viabilisé	Libre
7204011 20260928	7204011	72	ARNE	15 RUE DES ROSIERS	11/04/2023	301	48 000	159,47	12 mètre 1	Non bâti	Parcelle à bâtir	Viabilisé	Libre
7204011 20260928	7204011	72	ARNE	16 RUE DES ROSIERS	10/05/2023	364	62 000	169,23	12 mètre 1	Non bâti	Parcelle à bâtir	Viabilisé	Libre
7204011 20260928	7204011	72	ARNE	17 RUE DES ROSIERS	10/05/2023	362	62 000	171,55	12 mètre 1	Non bâti	Parcelle à bâtir	Viabilisé	Libre
7204011 20260928	7204011	72	ARNE	18 RUE DES ROSIERS	20/05/2023	368	62 000	168,48	12 mètre 1	Non bâti	Parcelle à bâtir	Viabilisé	Libre

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	148,05	143,36	99,45	199,15
2024	janvier-décembre	60,00	60,00	60,00	60,00
Synthèse		131,70	132,72	60,00	199,15

Il ressort un prix moyen de 132 €/m² et un prix médian 133 €/m², le prix minimum s'établit à 60 €/m² pour un TAB non viabilisé, située 10 rue des rosiers au Mans.

Bien que située sur la commune du Mans, cette parcelle présente des caractéristiques cohérentes avec la parcelle évaluée.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sites internet immobiliers :

Sur le marché libre, les annonces ont été sélectionnées selon la proximité de La Chapelle Saint-Aubain, soit 15 km. Un terrain non viabilisé est à 45 km sur la commune d'Assé le Boisne du Mans, distance conséquente comparativement à la distance entre la Chapelle Saint-Aubain et Le Mans, inférieure à 5 km.

localisation	La Chapelle Saint-Aubain	Assé-le-Boisne	Joué-l'abbé	Le Mans	Amage
site internet	Logic-immo.com	immonot.com	immonot.com	immobilier.lefigaro.fr	immobilier.lefigaro.fr
superficie terrain à bâtir	848	762	824	262	550
prix	185 000	10 000	74 178	99 980	59 000
prix/m²	218	13	90	382	107
Viabilisation	oui	non	oui	oui	oui
Moyenne TAB viabilisé	199				
Médiane	107				

Rappelons que le marché immobilier à La Chapelle-Saint-Aubain a connu une croissance significative entre 2000 et 2025, avec des prix en hausse et une demande soutenue pour les maisons. Les investisseurs trouvent des opportunités intéressantes grâce à la stabilité du marché et la proximité avec Le Mans.

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

Pour mémoire le bien figure à l'inventaire communal pour 1 045 € (arrondi) pour 277 m² (cumul des parcelles 249 et 370) soit 4 €/m². Le bien n'a pas été réévalué depuis lors.

La parcelle est évaluée seule. Elle est située en centre-ville. La pression immobilière est avérée. Toutefois, compte tenu du projet global, il ne peut être ignoré que l'ensemble des parcelles seront réorganisées. Il est ainsi prévu des travaux de terrassement (coût non communiqué et restant à la charge de l'acquéreur), le fond des parcelles étant fortement incliné, mais les réseaux sont d'ores et déjà présents.

Dès lors, la valeur vénale est appréciée à minima en tant que terrain à bâtir non viabilisé conformément au bien situé en la commune du Mans de 60 €/m², soit 12 000 € (200 x 60).

Enfin, s'agissant d'une **vente en bloc** (cessions concomitantes des parcelles 245, 246, 249 et 370), un abattement de 20 % est appliqué, soit une valeur vénale de 9 600 €.

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 **9 600 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 7 680 €.

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


Stéphanie Favrou
Inspectrice Principale 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.

7302 - SD



Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Le 14/10/2025

Pôle d'évaluation domaniale
1 rue Talot
BP 84 112
49 041 ANGERS CEDEX 01

téléphone : 02 41 20 22 00
mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
publiques de Maine et Loire

à

M. le maire de la Commune
de LA CHAPELLE SAINT-AUBIN

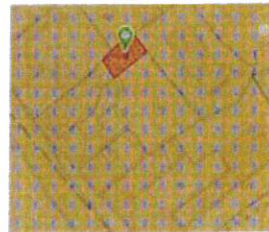
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane ARTHUIS
Courriel : stephane.arthuis@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 26 69 60 56 / 02 41 24 44 15

Ref DS : 26317420
Ref OSE : 2025-72065-65495

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 :

Parcelle non bâtie ;

Adresse du bien :

36 rue de l'Europe 72 650 La Chapelle saint-Aubin

Valeur :

3 700 € (arrondi), assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

M. LUBINEAU laurent

2 - DATES

de consultation :	10/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	01/10/2025
du dossier complet :	06/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cessions concomitantes des parcelles 245, 246, 249 et 370, sises 32, 34 et 36 rue de l'Europe, 72 650 La Chapelle Saint-Aubin (SARTHE), dans le cadre d'un projet de déconstruction de l'existant et construction d'une pharmacie.

Le prix global de l'opération est négocié à 115 000 € au regard des montants inscrits à l'inventaire de la commune (cf tableau transmis par celle-ci) :

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

32-34-36 rue Europe

	32 rue Europe	34 rue Europe	36 rue Europe
N° inventaire	BAT 26	BAT 37	TER 85
Compte imputation	21318	2115	2111
Date entrée	23/02/2001	10/12/2019	07/05/2001
Montant à l'inventaire	52 815,59 €	61 951,61 €	1 045,28 €
Surface en M2	172	620	277
N° Parcelle	AC 245	AC 246	AC 249 et 370

Soit total à l'inventaire des trois	115 812,48 €
Surface en M2 Total	1069
Coût au M2	108,34 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de La Chapelle Saint-Aubin est limitrophe au nord de la ville du Mans. Elle fait partie intégrante de son agglomération. Elle est accessible par l'autoroute A11, sortie « Le Mans ZI-Nord ».



Le projet envisagé prévoit la cession de 4 parcelles sur l'axe principal de la commune (D304) en vue du déplacement d'une pharmacie de la commune afin de lui permettre de s'agrandir.

La parcelle 245 (32 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) est louée, à ce jour, à un commerce (Fleuriste).

La parcelle 246 (34 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) correspond à une maison d'habitation, non occupée.

Les parcelles 249 et 370 (36 rue de l'Europe, La Chapelle Saint-Aubin) sont des bandes de terrain en friche.

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

La parcelle 370 sise 36 rue de l'Europe, à La Chapelle Saint-Aubin, dans le prolongement de la parcelle 249 est enclavée au sein des parcelles alentours. Toutefois, dans le cadre du projet global, elle confère une cohérence en la forme (rectangulaire) de la future propriété.

Proximité immédiate de la zone industrielle Nord du Mans, à 4,8 km du Mans.



4.3. Références cadastrales

Parcelle AC 370, superficie de 77 m².

4.4. Descriptif



Vue de la parcelle 370 via la parcelle 246.

Bande de terre en friche de 7 mètres de large et 12 m de profondeur au plus large. Cette parcelle prolonge la parcelle 249, et longe la 246. Elle borde également les parcelles 250, 426 et 371, non concernées par le projet global.

4.5. Surfaces du bâti :

Néant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de La Chapelle Saint-Aubin,

5.2. Conditions d'occupation

Libre,

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) LE MANS METROPOL, dont la dernière procédure a été approuvée le 28/05/2025.

Zonage PLU : U mixte 1, zone urbaine mixte générale couvrant l'essentiel du tissu urbain :

☑ Droit de Prémption Urbain simple

☑ Zone 3, secteur 3a, zone de publicité restreinte

☑ Infrastructure classée vis-à-vis du bruit - catégorie 4, recul de 30 mètres

☑ Coefficient nature 0,2

☑ Zone hauteur 7 mètres maximum

☑ Zone classée U MIXTE 1, U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale

Sur le linéaire de protection commerciale de niveau 1 (intensité commerciale importante) :

- les changements de destination de commerces et restaurants vers une destination d'habitation ou de bureaux sont interdits,
- les nouveaux bureaux sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.

Extrait PLUI

2 - Dans les zones U mixte

Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques*

► Dispositions générales

Le long des voies* ou emprises publiques* présentant un ordonnancement* bâti, les constructions doivent respecter cet ordonnancement*.

► Dispositions particulières

La règle générale peut ne pas s'appliquer :

- pour un projet d'extension* et de surélévation d'une construction existante pour permettre une meilleure continuité avec cette dernière ou avec les constructions voisines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti,

Implantation par rapport aux limites séparatives*

► Dispositions générales

Dans une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement*

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives*.

6.2. Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

Au regard du PLUI (cf §6,1) et du projet global de construction d'un immeuble sur les parcelles 245, 246, 249 et 370, la parcelle concernée est analysée comme entièrement constructible. Les termes de comparaison sont donc recherchés en terrain à bâtir.

Estimer un bien :

La recherche d'éléments de comparaison a été effectuée au regard de terrains à bâtir (TAB) de 10 à 500 m², dans un rayon de 5 km autour de la parcelle AC 249, sur la période du 01/2023 au 09/2025.

N° d'arrêté	Nat. Cadastre	Surf.	Conten.	Commune	Date d'acquisition	Surface bâtie (m²)	Prix total	Prix/m²	Zone	Groupement	Stat. Urb.	Stat. Urb. (m²)	Stat. Urb. (m²)	Stat. Urb. (m²)
2024/01 2024/01/01	VANNOY	12	AUDRE	21 RUE DES LAUNDOISES	15/01/2023	100	11 000	110,00	Zone 1	Non bâti	Terrain à bâtir	100,00	100,00	100,00
2024/01 2024/01/01	VANNOY	12	AUDRE	11 RUE DES VILLES	15/01/2023	400	60 000	150,00	Zone 1	Non bâti	Terrain à bâtir	400,00	400,00	400,00
2024/01 2024/01/01	VANNOY	12	AUDRE	11 RUE DES VILLES	15/01/2023	400	60 000	150,00	Zone 1	Non bâti	Terrain à bâtir	400,00	400,00	400,00
2024/01 2024/01/01	VANNOY	12	AUDRE	11 RUE DES VILLES	15/01/2023	400	60 000	150,00	Zone 1	Non bâti	Terrain à bâtir	400,00	400,00	400,00
2024/01 2024/01/01	VANNOY	12	AUDRE	11 RUE DES VILLES	15/01/2023	400	60 000	150,00	Zone 1	Non bâti	Terrain à bâtir	400,00	400,00	400,00
2024/01 2024/01/01	VANNOY	12	AUDRE	11 RUE DES VILLES	15/01/2023	400	60 000	150,00	Zone 1	Non bâti	Terrain à bâtir	400,00	400,00	400,00
2024/01 2024/01/01	VANNOY	12	AUDRE	11 RUE DES VILLES	15/01/2023	400	60 000	150,00	Zone 1	Non bâti	Terrain à bâtir	400,00	400,00	400,00
2024/01 2024/01/01	VANNOY	12	AUDRE	11 RUE DES VILLES	15/01/2023	400	60 000	150,00	Zone 1	Non bâti	Terrain à bâtir	400,00	400,00	400,00
2024/01 2024/01/01	VANNOY	12	AUDRE	11 RUE DES VILLES	15/01/2023	400	60 000	150,00	Zone 1	Non bâti	Terrain à bâtir	400,00	400,00	400,00
2024/01 2024/01/01	VANNOY	12	AUDRE	11 RUE DES VILLES	15/01/2023	400	60 000	150,00	Zone 1	Non bâti	Terrain à bâtir	400,00	400,00	400,00

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	146,05	143,36	90,45	199,15
2024	janvier-décembre	60,00	60,00	60,00	60,00
Synthèse		131,70	132,72	60,00	199,15

Il ressort un prix moyen de 132 €/m² et un prix médian 133 €/m², le prix minimum s'établit à 60 €/m² pour un TAB non viabilisé, située 10 rue des rosiers au Mans.

Bien que située sur la commune du Mans, cette parcelle présente des caractéristiques cohérentes avec la parcelle évaluée.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sites internet immobiliers :

Sur le marché libre, les annonces ont été sélectionnées selon la proximité de La Chapelle Saint-Aubain, soit 15 km. Un terrain non viabilisé est à 45 km sur la commune d'Assé le Boisme du Mans, distance conséquente comparativement à la distance entre la Chapelle Saint-Aubain et Le Mans, inférieure à 5 km.

localisation	La Chapelle Saint-Aubain	Assé-le-Boisme	Joué-l'abbé	Le Mans	Amage
site internet	Logic-immo.com	immonot.com	immonot.com	immobilier.lefigaro.fr	immobilier.lefigaro.fr
superficie terrain à bâtir	848	762	824	262	550
prix	185 000	10 000	74 178	99 980	59 000
prix/m²	218	13	90	382	107
viabilisation	oui	non	oui	oui	oui
Moyenne TAB viabilisé	199				
Médiane	107				

Rappelons que le marché immobilier à La Chapelle-Saint-Aubain a connu une croissance significative entre 2000 et 2025, avec des prix en hausse et une demande soutenue pour les maisons. Les investisseurs trouvent des opportunités intéressantes grâce à la stabilité du marché et la proximité avec Le Mans.

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

L'analyse est identique à celle de la parcelle 249.

Pour mémoire le bien figure à l'inventaire communal pour 1 045 € (arrondi) pour 277 m² (cumul des parcelles 249 et 370) soit 4 €/m². Le bien n'a pas été réévalué depuis lors.

La parcelle est évaluée seule. Elle est située en centre-ville. La pression immobilière est avérée. Toutefois, compte tenu du projet global, il ne peut être ignoré que l'ensemble des parcelles seront réorganisées. Il est ainsi prévu des travaux de terrassement (coût non communiqué et restant à la charge de l'acquéreur), le fond des parcelles étant fortement incliné, mais les réseaux sont d'ores et déjà présents.

Dès lors, la valeur vénale est appréciée à minima en tant que terrain à bâtir non viabilisé conformément au bien situé en la commune du Mans de 60 €/m², soit 4 600 € (77 x 60).

Enfin, s'agissant d'une **vente en bloc** (cessions concomitantes des parcelles 245, 246, 249 et 370), un abattement de 20 % est appliqué, soit une valeur vénale de 3 700 € (arrondi).

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 3 700 € arrondis.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 3 000 € (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 per
délégation
Stéphanie Favrou
Inspectrice Principale 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.

Discussion

Madame le maire précise que ce dossier a été initié sous la mandature précédente il y a trois ou quatre ans, à la demande des pharmaciens, aux motifs que leurs locaux pris à bail ont été construits en 1998, que leur superficie est insuffisante et qu'ils ne peuvent faire l'objet de travaux d'agrandissement et, enfin, que le loyer est trop élevé.

Elle ajoute que les élus locaux ont souhaité que la pharmacie reste en centre bourg.

Au regard de l'emprise nécessaire à ce projet, seules les parcelles numérotées 32 à 36 rue de l'Europe permettraient d'entreprendre l'opération, sous réserve de l'acceptation de la fleuriste favorable à un transfert au numéro de la même voie.

Monsieur Lemesle complète l'information en indiquant que les jardins sont en friche.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal approuve la proposition ci-dessus exposée relative aux cessions immobilières à la S.C.I. Kerohas Immo des parcelles cadastrées section AC n° 245, 246, 249 et 370 au prix total de 115 812,48 €, frais notariés à la charge de l'acquéreur.

Pour copie conforme,

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

Le maire,

Valérie DUMONT



Le secrétaire de séance,

Jean-Pierre PRIGENT



« 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. »