

Séance du 05 mars 2026

N° 2026.02.02

Objet : Domaine et patrimoine – Accord de principe sur le projet de réalisation d'un cabinet dentaire sur la parcelle communale cadastrée BV n°216

Date de Convocation Le cinq mars deux mille vingt-six, à vingt heures, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le vingt février deux mille vingt-six, se sont réunis en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Laurent RICHARD, Maire.

Le 20 février 2026

Nombre de conseillers

En exercice : 23

Présents : 18

Absents : 02

Représentés : 03

Votants : 21

Etaient présents :

M. Laurent RICHARD, Maire,
Mme Guylène BIGOT, M. Pierre LATOURRETTE, Mme Sandrine PERROUD,
Mme Katia PREVOST, M. Alain JAOUEN, Mme Bénédicte BEYENS, Maires-adjoints,
M. Daniel BATARD, M. Eric HENNEGUELLE, M. Alain BARON, M. Frédéric GRILLET,
Mme Béatrice ODINK, Mme Martine DELIGEON, Mme Sophie RANDUINEAU,
M. Dominique GALLOT, Mme Katia CHAUVET, Mme Christelle ROMEO, M. Hervé CALAS,
Conseillers Municipaux.

Pouvoirs :

M. Philippe BEAUVAIS à M. Alain JAOUEN,
M. Alain SALMON à Mme Guylène BIGOT,
Mme Karine WITTMANN-TENEZE à M. Frédéric GRILLET

Absents excusés :

Mme Cécile LE TELLIER, Mme Silvia GOHIER-VALERIoT

Secrétaire de séance : Mme Guylène BIGOT

Monsieur le Maire indique que par délibération n°2026.02.01, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation et a prononcé le déclassement du domaine public de la parcelle cadastrée BV n°216, d'une contenance de 847 m².

Il rappelle qu'une cession de ce bien est envisagé auprès des professionnels de santé de la Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) de Monts, Monsieur TRUONG et Monsieur MAGDELEINE, et leurs épouses Madame BARBOTTIN et Madame MAGDELEINE, afin de créer un cabinet dentaire accompagné d'autres professions médicales.

Monsieur le Maire expose les principales caractéristiques du projet présenté par les professionnels de santé en cours d'étude :

- Construction d'un nouvel établissement de soins en deux phases : une première phase consacrée à la réalisation d'un cabinet dentaire composé de 4 salles de soins. Une seconde phase (optionnelle) dans laquelle une extension de la construction pourrait être réalisée pour accueillir d'autres professions médicales.
- Une surface de plancher totale approximative de 500 m².

Monsieur le Maire explique que, pour avancer sereinement sur la conception de ce projet et engager des frais d'études d'avant-projet, les professionnels de santé et la commune de Monts souhaitent s'engager mutuellement par un accord de principe pour la réalisation de ce projet. Les engagements de chaque partie sont les suivants :

- Pour la commune :
 - Céder la parcelle cadastrée BV n°216 aux professionnels de santé, Monsieur TRUONG, Monsieur MAGDELEINE, Madame BARBOTTIN et Madame MAGDELEINE, pour la réalisation de leur projet de cabinet dentaire ;

- Proposer un prix de cession du bien à 37 650 € net vendeur.
- Pour les professionnels de santé :
 - La réalisation, à leurs frais, d'un établissement à destination et usage de cabinet dentaire et médical, après l'obtention d'un permis de construire et l'obtention d'un prêt bancaire.

Monsieur le Maire indique que conformément à l'article L.1311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'autorité compétente de l'Etat sur les projets d'échanges d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, à savoir le Directeur Départemental des Finances Publiques d'Indre-et-Loire, via le service des Domaines, a été préalablement saisi pour obtenir un avis sur la valeur de ce bien.

Sur la base d'un terrain à bâtir de 800 m², la valeur vénale du bien est estimée, par le service des Domaines, à 46.480 € H.T (soit 58,10 €/m²), assortie d'une marge d'appréciation (degré de précision de l'évaluation) de 15%, portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 39.508 € H.T (soit 49,38 €/m²).

Monsieur le Maire explique cependant, qu'en application du principe de libre administration, la commune peut, sous réserve d'un motif d'intérêt général et de l'existence d'une contrepartie directe pour la collectivité, s'écarter de la valeur établie par le service des Domaines.

Monsieur le Maire expose que la réalisation d'un cabinet dentaire sur la commune répondrait à un motif d'intérêt général d'offre de soins spécialiste, puisque l'Agence Régionale de Santé (ARS) Centre-Val de Loire, dans son nouveau zonage du 25 juillet 2024 des territoires présentant une fragilité d'accès aux soins bucco-dentaires, indique que la commune de Monts, comme 70% du territoire régional, est classé en zone très sous-dotée. Ce projet présente également une contrepartie directe pour l'attractivité de la collectivité et ses services utiles à la population de la commune.

Monsieur le Maire propose, suite à ce constat, dans un souci d'attractivité de l'offre de soins, de s'écarter de la valeur minimale établie par le service des Domaines, à hauteur de 10 % de celle-ci, portant ainsi le prix de vente au mètre carré du terrain à 44,45 €, soit 37 650 €.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2241-1 qui précisent que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et des opérations immobilières effectuée par la commune ;

Vu l'arrêté n°2024-DOS-119 de l'ARS Centre-Val de Loire portant détermination des zones caractérisées par une offre insuffisante ou par des difficultés dans l'accès aux soins concernant la profession de chirurgien-dentiste et abrogeant l'arrêté n°2013-OSMS-0137 ;

Vu le plan de bornage et de division de la parcelle cadastrée BV n°216, établi par Monsieur François TARTARIN, géomètre-expert ;

Vu la délibération n°2026.02.01 portant désaffectation et déclassement de la parcelle cadastrée BV n°216 ;

Considérant que conformément à l'article L.1311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'autorité compétente de l'Etat sur les projets d'échanges d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, à savoir le Directeur Départemental des Finances Publiques d'Indre-et-Loire, via le service des Domaines, a été préalablement saisi pour obtenir un avis sur la valeur de ce bien ;

Considérant que le Conseil d'Etat du 3 novembre 1997 n°169473 a jugé que la cession par une commune d'un terrain à une entreprise pour un prix inférieur à sa valeur est admise lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général, et comporte des contreparties suffisantes ;

Considérant que la commune de Monts fait partie des territoires classés en zone très sous dotée pour l'accès aux soins pour la profession de chirurgien-dentiste ;

Considérant que le projet de cession d'un terrain communal pour la réalisation d'un établissement de soins dentaires présente des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes ;

Considérant qu'il convient de parvenir à un accord de principe entre les parties pour la bonne poursuite du projet ;

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité,

- **D'apporter** son accord de principe sur le projet de réalisation d'un cabinet dentaire accompagné de professions médicales sur la parcelle cadastrée BV n°216 ;
- **De proposer** aux professionnels de santé, Monsieur TRUONG, Monsieur MAGDELEINE, Mme BARBOTTIN et Mme MAGDELEINE une cession de la parcelle communale cadastrée BV n°216 au prix de 37 650 €, en vue de la réalisation d'un cabinet dentaire accompagné de professions médicales ;
- **De poursuivre** les démarches nécessaires à la réalisation du projet, notamment l'étude géotechnique obligatoire dans le cadre d'une cession d'un terrain à bâtir ;
- **De préciser** que la cession définitive du bien fera l'objet nouvelle délibération dès lors que la désaffectation et le déclassement du bien seront rendu exécutoire ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans Cedex 1) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance,
Guylène BIGOT

Le Maire,
Laurent RICHARD

