

Séance du 07 avril 2026

N° 2026.04.20

Objet : DOMAINE ET PATRIMOINE – Vente parcelle BV n° 216, réalisation d'un cabinet dentaire

Date de Convocation Le sept avril deux mille vingt-six, à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le premier avril deux mille vingt-six, se sont réunis en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Madame Catherine GAY, Maire.
Le 01 avril 2026

Nombre de conseillers **Etaient présents :**
Mme Catherine GAY, Maire,
En exercice : 29 M. Jean-Luc ARMAND, Mme Martine VIAUD, M. Grégory LARCHER,
Mme Patricia SAINT-VENANT, M. Benjamin THOUVIGNON, Mme Méloée GANGNEUX,
Présents : 26 M. Valentin GILLET DEBARRE, Mme Delphine CHERPI, Maires-adjoints
M. Laurent DRÉANO, Mme Sandrine GAUTIER, M. David-Alexandre MEUNIER,
Absents : 00 Mme Alette GEAIRON, M. Laurent MAURER, Mme Jocelyne LECROQ,
Mme Coralie FLAIS, M. Jacques DEFENIN, Mme Aline LARGEAU, Mme Marie DABURON,
Représentés : 03 M. Amaury GOUYETTE, Mme Sophie DANIAUD, M. Frédéric GRILLET,
Mme Béatrice ODINK, M. Damien MICHAUD, Mme Alexandra PORCHERON
et Mme Julie RIOLLET, Conseillers Municipaux.

Pouvoirs :

M. Cédric ANTONIAZZI à M. Benjamin THOUVIGNON
M. Alexandre ESTHER à M. Valentin GILLET DEBARRE
M. Alexis MOREAU à M. Frédéric GRILLET

Absents excusés : Néant

Secrétaire de séance : Mme Patricia SAINT-VENANT

Madame la Maire indique que par délibération n°2026.02.02 du 05 mars 2026, le Conseil Municipal a apporté son accord de principe sur le projet de réalisation d'un cabinet dentaire accompagné de professions médicales sur la parcelle cadastrée BV n°216.

Madame la Maire rappelle que par cette même délibération, il a été proposé aux professionnels de santé porteurs du projet, Monsieur TRUONG, Monsieur MAGDELEINE, Mme BARBOTTIN et Mme MAGDELEINE, une cession de la parcelle communale cadastrée BV n°216 au prix de 37 650 € H.T pour la réalisation du projet.

Madame la 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.

Madame la Maire explique que, pour avancer sur le projet, Monsieur TRUONG, Madame BARBOTTIN et Monsieur et Madame MAGDELEINE, d'une part et la commune de Monts, d'autre part, souhaitent s'engager mutuellement par la signature d'une promesse de vente portant les caractéristiques suivantes :

- La réalisation d'un équipement à destination de soins dentaires ;
- Un accord sur le prix de vente du terrain à bâtir cadastré BV n°216 à 37 650 € H.T ;

- L'obtention d'un permis de construire et d'un prêt par Monsieur et Monsieur et Madame MAGDELEINE, ou toute société civile qu'ils se substitueront dans l'acquisition ;

Madame la 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).

Madame la 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.

Madame la Maire expose que la réalisation d'un cabinet dentaire sur la commune répond à un motif d'intérêt général d'offre de soins spécialiste, dont 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-dentaire, 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.

Madame 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 € H.T.

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 du 05 mars 2026 constatant la désaffectation et prononçant le déclassement de la parcelle cadastrée BV n°216 du domaine public communal en vue de son transfert dans le domaine privé communal ;

Vu la délibération n°2026.02.02 du 05 mars 2026 portant accord de principe sur le projet de réalisation d'un cabinet dentaire sur la parcelle communale cadastrée BV n°216 ;

Considérant que le bien appartient au domaine privé communal ;

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 dentaire présente des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes ;

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré, décide, par 23 voix pour et 6 voix contre,

- **D'approuver** le projet de cession de la parcelle cadastrée BV n°216, d'une contenance de 847 m², au profit des professionnels de santé Monsieur TRUONG, Monsieur MAGDELEINE, Madame BARBOTTIN et Madame MAGDELEINE ou toute société civile qu'ils se substitueraient dans l'acquisition, pour la réalisation d'un cabinet dentaire ;
- **D'accorder** un prix de cession de la parcelle cadastrée BV n°216 à 37 650 € H.T ;
- **D'autoriser** Madame la Maire ou son représentant dûment habilité à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et notamment la promesse de vente annexée à la présente délibération, puis l'acte authentique de vente ;
- **D'indiquer** que :
 - Les frais de l'étude géotechnique G1 obligatoire et préalable à la vente seront à la charge du vendeur ;
 - Les frais d'acte correspondants seront à la charge de l'acquéreur ;
- **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,
Patricia SAINT-VENANT



La Maire,
Catherine GAY

