

## Commune de Mauges-sur-Loire

### Délibération N°DL\_2026\_04\_013

\*\*\*\*\*

L'an deux mille vingt six, le vingt trois avril à 20H00, le Conseil Municipal de la commune de Mauges-sur-Loire s'est réuni Salle BELISA, rue des charmilles sur la commune déléguée de BEAUSSE sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Gilles PITON, Maire de la commune de Mauges-sur-Loire, vendredi 17 avril 2026.

#### Étaient présents, Mesdames et Messieurs :

Gilles PITON, Josseline LHOMMEAU, Fabien JOLIVET, Marie-Christine GUIBERTEAU, Albert COIFFARD, Isabelle BUREAU, Jacques DE MAISONNEUVE, Laetitia NAUD, Guillaume BODIN, Sandra BELLANGER, Valéry DUBILLOT, Marie LE GAL, Angéline RICHOU, Luc CHAUVIN, Gaétane GABORY, Vivien TUFFREAU, Yvette DE BARROS, Nadège MOREAU, Guy CAILLAULT, Anita ROBICHON, Yves PLUMEJEAU, Jean-Claude BELLICAUD, Jean-François ALLARD, Françoise COUTAULT, Marie-Béatrice MORISSEAU, Jacky COURANT, Stéphane BESNIER, Philippe BOURSIER, Frédéric DOUGE, Sophie DEMANGE, Richard DAVID, Virginie PELISSIER, Christelle TREMBLAY, Karen BULTEAU, Céline MOREAU, Séverine MORINEAU, Stéphanie OGER, Sophie BECHEREAU, Aurélien LETOURNEAU, Adrien ALLARD, Mathéo GOURDON, Lydia MUSSET, Anne-Françoise CADIOT OGER, Guillaume MOREL, Jean-René GRASSET, Bruno CHAUVIGNE, Ariel YARIV, Nicolas LE LABOURIER, Magalie ALLAIRE, Arlette BURGEVIN, Gaël BEDUNEAU

#### Étaient excusés, Mesdames et Messieurs :

Narciso VILACA pouvoir à Nadège MOREAU  
Yannick BENOIST pouvoir à Guy CAILLAULT  
Stéphane COULON pouvoir à Luc CHAUVIN  
Anne-Valérie MOITA FERNANDES pouvoir à Philippe BOURSIER  
Isabelle VATELOT pouvoir à Mathéo GOURDON  
Stéphane BIDEET pouvoir à Sandra BELLANGER  
Samuel BELANGER pouvoir à Yvette DE BARROS  
Sylvia BENETEAU pouvoir à Gaétane GABORY  
Ingrid MASSE pouvoir à Jean-Claude BELLICAUD  
Timothée DEBRARD pouvoir à Isabelle BUREAU  
Hélène MARCHAND pouvoir à Magalie ALLAIRE  
Isabelle MONFRAY pouvoir à Arlette BURGEVIN  
Sandrine LE GALL pouvoir à Ariel YARIV  
David MAINGUY pouvoir à Anne-Françoise CADIOT OGER

*Monsieur Philippe BOURSIER a été désigné secrétaire de séance.*

## **CESSION ANCIEN EHPAD RUE DES TISSERANDS LA POMMERAYE**

Madame N. MOREAU, adjointe de droit en charge de l'Urbanisme, rappelle que la Commune a engagé des démarches pour vendre l'ancien EHPAD de La Pommeraye, situé rue des Tisserands – La Pommeraye 49620 MAUGES-SUR-LOIRE, cadastré 000-AE-593, 594 et 595. Cet immeuble comprend le bâtiment principal d'une superficie de 1 969 m<sup>2</sup> comptant 53 chambres ainsi qu'une ancienne chapelle, sur une emprise totale de 2 762 m<sup>2</sup>.

La Commune a reçu deux offres pour l'acquisition de ce bâtiment :

- la première, en date du 6 novembre 2025, s'élève à 150 000 € net vendeur pour un projet de démolition/reconstruction de 62 logements collectifs ;
- la deuxième, en date du 8 janvier 2026, s'élève à 180 000 € net vendeur pour un projet de restructuration du bâtiment existant en vue de la création de 26 logements.

Les propositions ont été examinées par la commission urbanisme-habitat-bâtiments et par le bureau municipal. Le deuxième acquéreur a décidé de réévaluer son offre au prix de 190 000 € net vendeur. Conformément aux avis émis par le bureau municipal et la commission, il est proposé d'accepter la deuxième offre, plus avantageuse en termes de prix, de délai de réalisation, de programmation et de valeur écologique (la restauration d'un bien existant étant moins impactante que la démolition/reconstruction). Il est ainsi proposé de vendre le bien à la SAS WF Transaction au prix de 190 000 € net vendeur, pour un projet de restructuration du bâtiment existant pour la création de 26 logements.

Ce bien relevant du domaine privé de la Commune, il peut être vendu en l'état.

CONSIDÉRANT l'estimation des Domaines en date du 22 avril 2026 présentant une estimation de 220 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, soit un prix plancher à 187 000 € ;

CONSIDÉRANT que le prix proposé par l'acquéreur est conforme à l'estimation des domaines ;

CONSIDÉRANT que plusieurs facteurs justifient objectivement ce prix de vente :

- la vacance depuis plusieurs années du bâtiment, qui fait l'objet de dégradations régulières et donc de frais de sécurisation importants,
- les risques d'occupation illégale du bâtiment et les risques pour la sécurité publique qui en découlent,
- la présence en plein cœur de bourg d'un bâtiment vacant qui forme une verrue urbaine en face d'un nouveau quartier en cours de construction,
- la pleine réponse de ce projet aux objectifs affichés par le Plan Local d'Urbanisme de Mauges-sur-Loire et du Programme Local de l'Habitat de Mauges Communauté par la production de logements de tailles variées, en cœur de polarité, par la promotion privée, par une opération de renouvellement urbain qui n'engendrera pas de consommation foncière,
- la possibilité pour le promoteur de proposer des prix de vente accessibles de manière à favoriser l'accès à la propriété à de jeunes ménages, cible privilégiée pour la Commune,
- la proposition de l'acquéreur d'intégrer 4 logements en accession sociale adaptée, qui renforce l'accessibilité des logements pour des ménages aux revenus modestes et la mixité sociale,
- l'accord de l'acquéreur de ne pas prévoir de clause de pré-commercialisation des logements avant la signature de l'acte de vente, qui garantit à la Commune une vente dans des délais courts et qui fait porter à l'acquéreur le risque financier potentiel sur l'opération.

VU l'avis favorable à l'unanimité de la commission urbanisme-habitat en date du 26 janvier 2026 ;

VU l'avis favorable du bureau municipal en date du 9 avril 2026 ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à :

<b>Oui</b>	<b>56</b>
<b>Non</b>	<b>3</b>
<b>Abstention</b>	<b>6</b>
<b>Non comptabilisé</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>65</b>

**DÉCIDE DE :**

- Céder l'immeuble situé rue des Tisserands – La Pommeraye – 49620 MAUGES-SUR-LOIRE et cadastré 000-AE-593, 000-AE-594 et 000-AE-595, au prix de 190 000 € net vendeur à la SAS WF Transaction domiciliée au 75 rue du Vallon - 49300 CHOLET.
- Préciser que les frais annexes (bornage, frais notariés) seront à la charge de l'acquéreur.
- Préciser que cette vente sera soumise à la condition suivante : l'obtention préalable d'un permis de construire pour la rénovation de ce bâtiment en 26 logements.
- Désigner l'étude de Maître LEBLANC-PAPOUIN, notaire à La Pommeraye, pour représenter les intérêts de la Commune dans cette affaire.
- Autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte nécessaire à la cession précitée ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux, qui commencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou, à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

*Nombre de conseillers : 65  
Nombre de présents : 51  
Nombre de votants : 65  
(dont 14 pouvoirs)*

Signé le 24 avril 2026  
Le Maire  
Gilles PITON