



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DELIBERATION N°DCM2025_90
ACCORD DE PRINCIPE POUR CONFIER A PODELIHA L'AMENAGEMENT DU 9 RUE
NATIONALE A CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE**

L'an deux mil vingt-cinq, le 4 novembre, le Conseil Municipal de la Commune des Hauts-d'Anjou dûment convoqué le 29 octobre 2025, s'est réuni en salle du conseil de la commune déléguée de Champigné, sous la présidence de Madame Maryline LÉZÉ, Maire.

Conseillers en exercice :42
Conseillers présents :31
Pouvoir(s) :3
Votants :34

Conseillers présents :

LÉZÉ Maryline, BASTARD Estelle, POMMOT Michel, LANGLAIS Véronique, DRIANCOURT Marc-Antoine, SANTENAC Rachel, BERNIER Catherine, BURON Christelle, PAULY-MOREAU Noémie, MASSEROT Christian, BOUDET Marie-Christine, FOUIN Dominique, JAMIN Grégoire, THEPAUT Michel, NOILOU Jean-Claude, LAURIOU Jean-Yves, CHIRON Jacky, PERTUISEL Roselyne, CHABIN Nathalie, RIVENEAU Annie, JOUANNEAU-FERRON Laetitia, BERTIN Jérémy, FOUIN Marion, RICHARD Maud, KLEIN Bernadette, BOURRIER Alain, CHATILLON Jean-Yves, BESSON Bernard, LEMAIRE Hélène, AUBRY François, BRIAND Tony,

Conseillers absents ayant donné pouvoir :

FRANCOIS Marie-Jeanne a donné pouvoir à BASTARD Estelle,
POLPRÉ Charlène a donné pouvoir à PAULY-MOREAU Noémie, GOURMEL Jacques a donné pouvoir à BURON Christelle,

Conseillers absents :

MARTIN Alain, LEOST Marie-Hélène, FLAMENT Sophie, GUILLOT Jean-François, BODIN Freddy, BOULLIER Marine, DESPORTES Philippe, HUET Christian,

Secrétaire de séance :

BERTIN Jérémy

DELIBERATION N°DCM2025_90
Accord de principe pour confier à Podeliha l'aménagement du 9 rue
Nationale à Châteauneuf-sur-Sarthe

Rapporteur : Véronique LANGLAIS

Acquis par la commune en juillet 2021 par voie de préemption, le terrain du 9 rue Nationale (cadastré section AH n°696) a fait l'objet d'un contentieux soldé au profit de la commune en 2025.

En parallèle du suivi juridique lié au contentieux, dès 2021, la commune a amorcé un partenariat avec Podeliha, bailleur social, afin de concevoir un projet immobilier sur ce site intégrant une cellule commerciale au rez-de-chaussée afin de conforter le linéaire commercial de la rue Nationale à Châteauneuf-sur-Sarthe, en lieu et place d'un actuel bâtiment désaffecté qui sera détruit par l'acquéreur.

Podeliha dans le cadre de la présentation des premières esquisses a précisé que l'intégration de cette cellule commerciale serait conditionnée :

- Soit par un engagement de la commune de l'acquérir,
- Soit par un engagement de la commune de le louer à partir d'une période de 6 à 12 mois de vacance.

Pour sécuriser les décisions relatives à la volonté communale d'implanter cet emplacement commercial, les Hauts-d'Anjou a sollicité la CCI (Chambre de commerce et d'industrie) de Maine-et-Loire afin d'engager une étude de « *prospection d'activités pour un nouveau linéaire commercial sur la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe* ».

Cette étude a permis de détecter plusieurs professionnels susceptibles d'être intéressés par cette cellule commerciale sans pour autant susciter un engagement ferme permettant de sécuriser l'opération immobilière.

Aussi, sur conseil de la CCI et dans l'objectif de limiter le risque financier pour la commune, Les Hauts-d'Anjou a sollicité la Foncière Anjou Commerce et Centralité nouvellement créée pour acquérir des locaux vacants ou dégradés, les rénover et accueillir de nouvelles offres commerciales, artisanales, tertiaires ou des services publics ou privés nécessaires à la dynamique du centre-ville.

Pour information :

Structuration de la foncière Anjou commerces centralité



DELIBERATION N°DCM2025_90
ACCORD DE PRINCIPE POUR CONFIER A PODELIHA
NATIONALE A CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE

Envoyé en préfecture le 07/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 049-200084903-20251104-DCM2025_90-DE



Les objectifs recherchés par la Foncière sont les suivants :

- Renforcer ou pérenniser les polarités de vie,
- Maintenir ou conforter les destinations commerciales et le commerce de proximité,
- Evaluer la faisabilité de projets économiques et/ou résidentiels,
- Permettre l'émergence d'opérations complexes,
- Apporter un levier complémentaire dans les actions publiques locales (Action « Cœur de Ville », « Petites Villes de Demain », « Anjou Cœur de Ville », « OPAH-RU »...).

En 2024, un travail partenarial s'est mis en place entre Podeliha et la Foncière afin de rechercher le meilleur montage opérationnel et financier permettant la concrétisation du projet immobilier.

Dans le courant 2025, les conclusions de ces échanges ont été portés à connaissance de la collectivité et notamment :

- Les coûts de construction estimés par Podeliha conditionnant les loyers et le prix de cession de la cellule commerciale sont les suivants :
 - o Prix de vente entre 1 950 € et 2 150 € TTC/m²
 - o Prix de location prévisionnel entre 10 € et 12 € HT/m²
- Un avis favorable a été exprimé par la Foncière, après validation de son comité technique du 22 octobre pour « se porter acquéreur de ces locaux d'activités en pied d'immeuble sur la base d'un investissement global de la Foncière à hauteur de 1 500 € HT/m² soit 1 800 € TTC/m² avec un loyer cible de 10 € HT/mois et par m² »
- Une condition nouvelle a été exprimée par la Foncière en amont de tout engagement financier au regard des tensions économiques actuelles qui implique qu'un preneur soit identifié pour les locaux commerciaux,
- Une vacance commerciale actuelle sur la rue Nationale et à proximité de 4 commerces a été identifiée.

Afin de permettre l'émergence du projet immobilier sans risque financier pour la commune et ses partenaires, il a été acté en comité de pilotage après consultation de la Délégation Urbanisme et Aménagement :

- De recentrer le programme immobilier sur de la production stricte de logements,
- De libérer la Foncière « Anjou Commerces & Centralités » de tout engagement au sein de ce projet,

Par la présente délibération, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver un accord de principe de confier l'aménagement du 9 rue Nationale à Châteauneuf-sur-Sarthe à Podeliha et ceci afin de lui permettre :

- De déposer la demande d'agrément auprès des services de l'État (DDETS),
- De réaliser les études préalables nécessaires (diagnostics, relevés, étude de sol G2, etc.) sur le terrain communal

Il est précisé que cette délibération ne vaut pas cession du foncier mais constitue une mise à disposition du terrain à des fins d'études.

Une délibération ultérieure sera soumise au Conseil municipal pour statuer sur les conditions de cession du bien, une fois les études achevées et le projet définitivement arrêté.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu code général de la propriété des personnes publiques, article L. 2221-1,

Vu le code civil, second alinéa de l'article L. 537 selon lequel les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables,

Vu la délibération DCM20200707-05 Conseil Municipal du 7 juillet 2020 engageant la commune dans une démarche de contractualisation dans le cadre d'une opération de revitalisation du territoire (ORT),

Vu la labellisation des Hauts-d'Anjou au titre du programme des Petites Villes de Demain par la Préfecture du Maine-et-Loire le 11 décembre 2020,

Vu la délibération DCM20201215-11 du 15 décembre 2020 actant l'acquisition de la parcelle située au 9 rue Nationale à Châteauneuf-sur-Sarthe,

Considérant que la commune est propriétaire du terrain cadastré section AH n°696, situé 9 rue Nationale à Châteauneuf-sur-Sarthe, acquis par voie de préemption en 2021,

Considérant l'étude de faisabilité présentée par Podeliha lors de la réunion du 23 octobre 2025,

Considérant la nécessité, pour Podeliha, de déposer une demande d'agrément auprès de la DDETS au plus tard le 15 novembre 2025, laquelle requiert la production d'un justificatif d'autorisation d'accès au terrain, pouvant prendre la forme d'une délibération du Conseil municipal,

Considérant l'avis de la réunion de délégation Urbanisme et Aménagement,

Considérant l'avis du Bureau Municipal,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le principe de confier à Podeliha, bailleur social, l'aménagement d'un immeuble collectif, sur le site communal situé 9 rue Nationale à Châteauneuf-sur-Sarthe, en lieu et place d'un actuel bâtiment désaffecté qui sera détruit par le futur acquéreur.
- D'autoriser Podeliha à accéder au terrain afin de réaliser les études préalables nécessaires à la conception du projet (diagnostics, études géotechniques, relevés, etc.).
- De prendre acte de l'abandon du local commercial initialement envisagé en rez-de-chaussée, au profit d'un projet à vocation exclusivement résidentielle.
- D'autoriser Madame la Maire, ou son représentant, à signer tout document et à prendre toute mesure utile à la mise en œuvre de la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la présente à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait certifié conforme
A Champigné, le 7 novembre 2025


Maryline LEZE
Maire des Hauts-d'Anjou
(M.-&-L.)

Certifié exécutoire par le Maire

Compte tenu de la transmission en Préfecture le 7 novembre 2025

Et de la publicité par voie d'affichage, publication ou notification le 7 novembre 2025

Mention des voies et délais de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes – sis 6 All. de l'Île Gloriette, 44000 Nantes – dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates précédentes. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.