Accusé de réception en préfecture
044-200083228-20231020-23dec132-AU
Reçu le 20/10/2023

MAIRIE ANCENIS-SAINT-GÉRÉON
Place Maréchal Foch
CS 30217
44156 Ancenis-Saint-Géréon Cedex

T 02 40 83 87 00
mairie@ancenis-saint-gereon.fr

ANCENIS
–SAINT–
GÉRÉON

ancenis-saint-gereon.fr

DÉCISION MUNICIPALE N°23-132

Acquisition d'un bien bâti, par voie de préemption, situé 27 rue de la Corderie, cadastré section AL, numéro 123

LE MAIRE D'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON

VU la délibération n°072-2023 en date du 3 juillet 2020 portant procès-verbal d'élection du Maire,

VU, le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2122-22,

VU, le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.300-1 et R.211-1 et suivants et R.213-1 et suivants,

VU la délibération n° 140-2022 en date du 12 décembre 2022, déléguant au Maire l'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) défini par le code de l'urbanisme pour les biens inférieurs à 400 000,00 €uros,

VU, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune historique d'Ancenis approuvé le 28/04/2014, modifié le 22/09/2014, le 28/09/2015, le 20/06/2016, le 24/09/2018, le 24/02/2020, et le 09/06/2023, ayant fait l'objet d'une révision allégée le 20/06/2016 et mis à jour le 20/03/2017,

VU, la délibération du Conseil Municipal de la commune historique d'Ancenis en date du 28/04/2014, instituant le DPU sur les zones U et AU du PLU de la commune historique d'Ancenis,

VU, la délibération du Conseil Municipal n°032-22 en date du 07 mars 2022 engageant la modification n°4 du PLU de la commune historique d'Ancenis,

VU, le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Ancenis pour la période 2023-2024, approuvé le 11 juillet 2023 par la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis,

VU, la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) enregistrée en mairie sous le n° 04400323W0112, reçue le 17 juillet 2023 de Maître Cyrille PENARD, notaire à Valllet, 44330, 3 rue chéneau, en vue de la cession d'un immeuble bâti, à usage de maison d'habitation avec jardin, situé 27 rue de la Corderie, cadastré section AL, numéro 123, pour une superficie de 907 m², appartenant à Madame Monique JOUY, demeurant 4 rue des goélands à Thouaré-sur-Loire (44470), et portant sur une transaction entre la propriétaire et l'acquéreur, la SCI de l'Aubinière (siège social au 4 avenue des Améthystes 44300 à Nantes), au prix de 132 500 € + frais de négociation de 7 500 € TTC, en ce non compris les frais d'acte,

VU, la demande de visite du bien en date du 05 septembre 2023 et le courrier d'acceptation de la propriétaire reçu en mairie en date du 11 septembre 2023,

VU, le constat contradictoire de visite attestant que la visite du bien a eu lieu le 28 septembre 2023 en présence de Mme Marina JOUY, désignée par la propriétaire pour la représenter, et de Mr Bruno de KERGOMMEAUX, adjoint à l'urbanisme, à la nature en ville et aux affaires foncières représentant le titulaire du droit de préemption urbain, et ayant pour effet de décaler le délai de prise de décision de préemption au plus tard le 28 octobre 2023,

VU, l'avis référencé 2023-44003-62584, émis en date du 02 octobre 2023 par le pôle d'évaluation domaniale ci annexé.

CONSIDÉRANT que l'article L.300-1 du code de l'urbanisme précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations ».

CONSIDÉRANT que le bien, objet de ladite Déclaration d'Intention d'Aliéner, est situé en secteur Ub au PLU en vigueur, et au sein du périmètre de prise en considération du projet d'aménagement Moutel-Corderie du 13/12/2021 (sursis à statuer au titre de l'article L124-1 du code de l'urbanisme).

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit, notamment dans son orientation stratégique n° 5, de privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain, dans le respect de la trame urbaine et de la mixité.

CONSIDERANT les forts besoins en logements sur le territoire de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon,

CONSIDERANT le plan guide en cours d'étude sur l'ensemble du quartier Moutel-Corderie, pour lequel la ville d'Ancenis-Saint-Géréon a missionné une équipe pluridisciplinaire de maitrise d'œuvre spécifique (architectes - urbanistes, paysagistes, spécialistes réseaux, sociologue).

CONSIDERANT la procédure de Modification n°4 du PLU de la commune historique d'Ancenis en cours et dont le principal objectif est d'intégrer les principes d'aménagement retenus pour le plan guide Moutel-Corderie sous formes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

CONSIDÉRANT le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), défini sur l'îlot dénommé « Corderie » au plan guide, délimité par la rue Alexis Carrel au Nord, la résidence Océane à l'Ouest, l'impasse de la Corderie et les voies ferrées au sud, et prévoyant un renouvellement urbain et une optimisation foncière avec la réalisation d'une quarantaine de logements, et d'un cœur d'îlot paysager.

CONSIDÉRANT les réunions publiques de concertation sur le projet de plan guide et d'OAP en date du 07 février 2023 et du 02 octobre 2023.

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la ville de constituer une réserve foncière sur ce secteur en vue de permettre le renouvellement urbain au sein du quartier d'habitat Moutel Corderie.

DÉCIDE :

Article 1 : d'acquérir, par voie de préemption, une maison d'habitation avec jardin, situé 27 rue de la Corderie, cadastrée section AL, numéro 123, pour une superficie de 907 m², appartenant à Madame Monique JOUY.

Article 2 : La vente se fera au prix principal de cent trente-deux mille cinq cents euros (132 500,00 €uros) indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner, excluant toute autre charge ou condition, exceptés la commission, l'acte notarié et les frais qui y sont liés.

Article 3 : Conformément à l'article R.213-10 et à l'article R.213-8 du code de l'urbanisme, la propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'arrêté de préemption pour faire connaître sa décision :

- soit d'accepter le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de la ville d'Ancenis-Saint-Géréon sera définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du code de l'urbanisme, et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord. Le règlement de la vente interviendra dans les six mois à compter de la notification de la présente décision ;

- soit de maintenir le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du code de l'urbanisme, la ville d'Ancenis-Saint-Géréon se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

- soit de renoncer à l'aliénation de leur bien. Dans ce cas, ceux-ci seront tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente.

Le silence de la propriétaire dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à Maître Cyrille PENARD, notaire à Vallet, 44330, 3 rue chéneau, en sa qualité de souscripteur de la déclaration d'intention d'aliéner, à Madame Monique JOUY propriétaire du bien préempté, et à la SCI de l'Aubinière, 4 avenue des Améthystes 44300 à Nantes, déclarée acquéreur du bien préempté.

Article 5 : Monsieur le Maire, Madame la Directrice Générale des Services et le Comptable public assignataire, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, au titre du contrôle de légalité, et qui sera portée à la connaissance des conseillers municipaux lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal.

Article 6 : La présente décision fera l'objet d'une publication sous format électronique sur le site internet de la mairie.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon,
Le 20 octobre 2023
Le Maire,
Rémy ORHON

Cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire et du Département de la Loire-Atlantique
Pôle d'évaluation domaniale
4, quai de Versailles
CS 93503
44035 NANTES CEDEX 1
Tél. : 02 40 20 75 96
Courriel : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 02/10/2023

La Directrice régionale des Finances publiques des Pays de la Loire et du Département de la Loire-Atlantique

à

Monsieur le Maire d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par :Nelly PAILLUSSON
Courriel : nelly.paillusson@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 03 00 91 83

Réf DS:13761596
Réf OSE :2023-44003-62584

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 avec terrain

Adresse du bien : 27 Rue de la Corderie 44150 Ancenis-Saint-Géréon

Valeur : 130 000€ avec une marge d'appréciation de 10 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M.GAGNET

Responsable service Urbanisme Foncier

2 - DATES

de consultation :	22/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/09/2023

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

Dans le cadre du projet d'aménagement Moutel-Corderie, la commune envisage l'acquisition par voie de préemption d'un ensemble immobilier, ancienne maison avec jardin.

La DIA mentionne un prix de 132 500€HT.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ancenis-Saint-Géréon est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2019 et issue de la fusion entre deux communes historiques, Ancenis et Saint Géréon. Ancenis-Saint-Géréon se situe à l'Est de la Loire Atlantique à mi-chemin entre Nantes et Angers et au cœur du quadrilatère Nantes/Angers/Rennes/Cholet. Elle est bordée par la Loire. Cet ensemble compte aujourd'hui 11000 habitants. Tous les sites d'activités, à proximité des principaux axes routiers (autoroute, rocade) accueillent de nombreuses entreprises industrielles, artisanales et de services. Les plus connues sont Manitou, Terrena, Toyota et la fonderie Bouhyer. Ancenis-Saint-Géréon a la particularité de compter plus d'emplois que d'habitants.

4.2 Situation particulière- environnement-accessibilité-voirie et réseau

Proximité immédiate de la voie ferrée.

4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante:

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ANCENIS-SAINT GÉRÉON	AL 123	27 Rue de la Corderie	907m²	maison avec jardin
		TOTAL	907m²	

Maison : ancienne maison d'habitation de plain-pied, à proximité immédiate de la voie ferrée. Sa construction daterait de 1951 d'après les applications cadastrales. Elle est inoccupée depuis 1997. Sa surface habitable est de 85m² (informations DPE).

Elle est composée d'une véranda, d'une cuisine, d'une salle d'eau, d'un séjour, toilettes. Elle dispose de 3 chambres dont 2 avec placard. Les installations électriques, et chauffage(chaudière ancienne au fioul) sont à revoir. Pas d'entretien depuis 2010. Huisseries en bois.

Terrain avec un abri de jardin. Présence d'une conduite de gaz sur l'unité foncière (dans la partie Sud du terrain, dans l'axe de l'allée d'accès).

L'état du bien est très médiocre. Le logement est classé G au niveau des consommations énergétiques et G au niveau des émissions de gaz à effet de serre. DPE du 09/03/2022.

1A — RECHERCHE D'UN LOCAL PAR UNE PARCELLE DE REF. DU D'ASSISE — REOC84

LISTE DE LOCAUX

COMMUNE: 001 ANCENIS-SAINT-GEREON

PARCELLE: AL 0123

ADRESSE: 0027 RUE DE LA CORDERIE

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE	N° INVARIANT
A	01	00	01001	MAISON	106 m²	0004406 K
A	01	00	01002	CAVE	16 m²	1048652 F

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : JOUY Monique

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Le bien est situé en zones Ub du PLU approuvé le 28/04/2014, avec une modification n°1 approuvée le 28/09/2015, une révision allégée et approuvée le 20/06/2016 et une modification n°2 approuvée le 20/06/2016, une modification simplifiée n°2 approuvée le 24/09/2018 et une modification simplifiée n°3 approuvée le 24/02/2020.

Les zones UB correspondent à une urbanisation récente moyennement dense sous diverses formes, à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles.

Le bien est concerné par le périmètre de prise en considération du projet d'aménagement Moutel-Corderie du 13/12/2021 (sursis à statuer).

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 puisqu'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

Recherche dans l'application « Estimer un bien »,

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 27 rue de la corderie 44150 Ancenis-Saint-Géréon

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 09/2020 a 09/2023

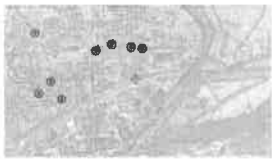
Caractéristiques du bien

Maison de 70 à 120 m²

Période de construction : de 1930 à 1960

Synthèse des prix de la sélection

Nombre	Période	Prix au m² (€)			
		Moyen	Median	Minimum	Maximum
[illegible]	[illegible]	2 852,98	2 832,88	2 582,50	3 103,45
[illegible]	[illegible]	2 789,79	2 758,00	2 179,49	3 194,44
[illegible]	[illegible]	3 228,19	2 975,45	2 731,08	4 230,77
Synthèse		2 947,87	2 941,18	2 179,49	4 230,77



Aucune mutation retrouvée en bordure de la voie ferrée...

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Site Homiwoo :

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

Il s'agit d'évaluer une ancienne maison abandonnée, dans un état très médiocre, avec une localisation peu privilégiée, en bordure de voie ferrée.

Il n'est pas retrouvé de mutations de biens similaires en bordure de la voie ferrée. La médiane de la requête est de 2845€ et la valeur basse de 2179€ le m². Compte tenu de l'emplacement et l'état du bien, il est proposé de retenir la valeur basse de la requête avec un abattement de 30 % soit 1525€/m².

Soit 1525€*85m²= 129 650€, valeur arrondie à **130 000€,** terrain intégré.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur 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 est arbitrée à 130 000€, avec une marge d'appréciation de 10 %.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 143 000€.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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 18 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,

Nelly PAILLUSSON
Inspectrice des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
044-200083228-20231020-23dec132-AU
Reçu le 20/10/2023

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.