



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2023-141 **Conseil municipal du 18 décembre 2023**

Le Lundi Dix-Huit Décembre Deux Mil Vingt Trois à Dix Huit Heures Trente, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Rémy ORHON, Maire d'Ancenis-Saint-Géréon.

Présents : Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Fanny LE JALLE, Florent CAILLET, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, Sébastien PRODHOMME, Christine RAMIREZ, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AÛNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Fabrice CERISIER, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Jean-Noël GRIFFISCH, Julie AUBRY, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Nicolas RAYMOND, Cécile BERNARDONI, Sarah ROUSSEAU et Camille FRESNEAU conseillers municipaux.

Absents : Carine MATHIEU

Excusé(s) : Isabelle BOURSE, Nabil ZEROUAL et Katharina THOMAS.

Pouvoirs : Isabelle BOURSE pour Rémy ORHON; Nabil ZEROUAL pour Séverine LENOBLE ET Katharina THOMAS pour Myriam RIALET.

Ont été désignés secrétaires de séance : Mme Séverine LENOBLE et M. André-Jean VIEAU.

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 34
Date de la convocation : 12 décembre 2023
Date de la publication : 20 décembre 2023

2023-141 - AFFAIRES FONCIERES – PORTAGE FONCIER : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE – IMMEUBLE SIS 90 BD LEON SECHE – SIGNATURE DES CONVENTIONS DE PORTAGE ET DE MISE A DISPOSITION

Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX

Rappel de la procédure engagée

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon a sollicité l'intervention de l'Établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique, afin d'acquérir à l'amiable et porter un bien, situé 90 Boulevard Léon Séché et référencé section AI n° 89 au cadastre. Sur une unité foncière de 3 282 m², ce bien comprend :

- au rez-de-chaussée : dégagement donnant accès à deux bureaux, une réserve, une salle de repos et une pièce, des sanitaires, un vestiaire, un magasin, un atelier, cinq autres pièces.
- à l'étage : deux mezzanines.

Il est précisé que par modification du cadastre en 2022, les anciennes parcelles cadastrées section S n°646, 648 et 650 ont été regroupées en un seul tènement, désormais cadastré parcelle AI n°89 d'une surface de 3 282 m².

Ce bien est situé au sein du secteur gare / Léon Séché, identifié au Plan local d'urbanisme (PLU) pour ses potentialités élevées de renouvellement urbain.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU prévoit, notamment dans son orientation stratégique n° 5, la reconquête des anciennes places fortes industrielles au sein de la ville et le renouvellement urbain dans le quartier de la gare et le secteur Léon Séché.

Le bien est situé en zones Ur1 et Nn-i au PLU en vigueur, et au sein de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Gare - Léon Séché ». Celle-ci prévoit, de manière générale, le renouvellement urbain d'une vaste friche industrielle, dans le prolongement du centre-ville historique, sur un quartier stratégique à très fortes potentialités de redynamisation du centre-ville.

Un périmètre de prise en considération au titre de l'article L. 424-1 3° du Code de l'urbanisme, a également été institué par délibération du Conseil municipal du 23 septembre 2019, visant à garantir notamment le respect des orientations urbaines et programmatiques du projet d'aménagement global du secteur de la gare d'Ancenis-Saint-Géréon.

Enfin, dans la continuité de ces orientations, depuis début 2022, la commune a engagé, via un mandat spécifique contracté avec l'agence Loire-Atlantique Développement (L.A.D.), une vaste étude de maîtrise d'œuvre urbaine (dite plan guide du nouveau quartier de la gare), préalable à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. C'est précisément dans ce cadre que la commune a sollicité l'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique afin de négocier, acquérir et porter plusieurs parcelles sur ce secteur stratégique de renouvellement urbain en collaboration avec l'agence L.A.D.

Le propriétaire, la société PLACET SARL, dont le siège est situé à Saint-Herblain (44800), 18 avenue Jacques Cartier, identifiée au SIREN sous le numéro 303544076, et représentée par monsieur Georges DROUIN ayant reçu tous pouvoirs de monsieur Marc DROUIN, gérant de ladite société, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 28 novembre 2023, a donné son accord à l'EPF de Loire-Atlantique, la cession intervenant pour un montant net vendeur de trois cent trente mille euros (330 000,00 €) frais d'actes à charge de l'acquéreur. Une promesse unilatérale de vente a été signée à cet effet le 28 novembre 2023 entre les parties.

Le portage foncier est prévu pour une durée de 10 ans à partir de la première acquisition réalisée par l'EPF.

Préalablement à la signature de l'acte authentique, il convient d'établir une convention de portage foncier et une convention de mise à disposition précisant les modalités d'entretien, de gestion locative, de financement et de rétrocession du bien.

En l'espèce, les conditions substantielles proposées sont les suivantes :

- signature d'une convention entre la Ville et l'EPF conclue pour une durée de 3 ans,
- dans ce délai de 3 ans, acquisition du bien par l'EPF déclenchant une durée de portage de 10 ans se substituant à la durée initiale,
- remboursement du capital par amortissement comprenant un différé,
- frais de gestion et de portage pris en charge par l'EPF,
- gestion des biens pendant la durée du portage assurée par la Ville d'Ancenis-Saint-Géréon selon la convention de mise à disposition ci annexée.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPF de Loire-Atlantique en date du 11 mai 2021, autorisant l'acquisition du bien décrit ci-dessus, au titre de l'axe « redynamisation des centres-villes et centres bourgs » du Programme pluriannuel d'intervention de l'EPF ;

VU le Plan local d'urbanisme en vigueur ;

VU l'avis du Pôle d'évaluation domaniale (PED), référencé 2021-44003-15982 en date du 08 avril 2021, prorogé aux termes d'un avis du PED en date du 7 août 2023 ;

VU l'avis de la Communauté de communes du pays d'Ancenis en date du 11 mai 2021, favorable à l'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique pour le compte de la commune ;

VU le projet de convention de portage annexé à la présente délibération ;

VU le projet de convention de mise à disposition annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT que le bien, objet des projets de convention, est situé dans un secteur couvert par l'Orientation d'aménagement et de programmation n°4 « secteur Gare - Léon Séché » qui prévoit le renouvellement urbain d'une friche industrielle, dans le prolongement du centre-ville historique,

CONSIDERANT l'enjeu stratégique et urbain de la maîtrise, par la collectivité, de ce bien pour y réaliser une réserve foncière en vue de la réalisation du projet d'aménagement du nouveau quartier de la gare,

CONSIDERANT la sollicitation de la commune auprès de l'EPF pour un portage d'une durée de 10 ans, à partir de la première acquisition réalisée par l'EPF,

CONSIDERANT le montage financier proposé ;

Après l'avis de la commission affaires foncières et sports en date du 24 octobre 2023 ;

Il est proposé que le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :

Présents ou représentés : 34

Votants : 34

Abstentions : 0

Exprimés : 34

Pour : 34

Contre : 0

VALIDE le principe de l'acquisition de la propriété bâtie cadastrée section AI n° 89, sise 90 boulevard Léon Séché, d'une surface totale de 3 282 m², dans le cadre d'un portage foncier réalisé par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Loire-Atlantique, au prix de 330 000,00 € (trois cent trente mille euros).

VALIDE le principe et les termes de la convention de portage foncier dont le projet est annexé à la présente.

PREND ACTE du principe et des termes de la convention de mise à disposition dont le projet est annexé à la présente, et dont la signature interviendra sous le couvert de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales.

AUTORISE monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de portage avec l'EPF de Loire-Atlantique, ainsi que l'ensemble des documents à caractère administratif et financier nécessaire à sa bonne application.

Pour extrait,
Le Maire,
Rémy ORHON



Les secrétaires de séance,
André-Jean VIEAU



Séverine LENOBLE



Publication sur le site internet le :
Transmission au contrôle de légalité le :

20 DEC. 2023