



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2024-100 Conseil municipal du 8 juillet 2024

Le **Lundi Huit Juillet Deux Mil Vingt Quatre à Dix Neuf Heures**, 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, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Sébastien PRODHOMME, Monique GOISET, Anthony MORTIER, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Julie AUBRY, Régis ROUSSEAU, Sarah ROUSSEAU, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Nicolas RAYMOND, Cécile BERNARDONI, Nabil ZEROUAL conseillers municipaux.

Absent(e)s : Katharina THOMAS, Carine MATHIEU.

Excusée(s) : André-Jean VIEAU, Johanna HALLER, Marine MOUTEL-COCHAIS, Olivier AUNEAU, Bruno FOUCHER et Camille FRESNEAU.

Pouvoirs : André-Jean VIEAU à Florent CAILLET, Johanna HALLER à Gilles RAMBAULT, Marine MOUTEL-COCHAIS à Mélanie COTTINEAU, Olivier AUNEAU à Myriam RIALET, Bruno FOUCHER à Patrice GOUDE et Camille FRESNEAU à Séverine LENOBLE.

Ont été désignés secrétaires de séance : Renan KERVADEC, Olivier BINET et Nabil ZEROUAL.

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 33
Date de la convocation : 2 juillet 2024
Date de la publication : 10 juillet 2024

2024-100 AFFAIRES FONCIERES - CESSION TEMPORAIRE D'USUFRUIT AU PROFIT DE LA COMMUNE - ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE - IMMEUBLE SIS 90 BD LEON SECHE, CADASTRE AI N°89

Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX

L'Établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique a acquis, pour le compte de la commune le 22 février 2024, un bien situé 90 Boulevard Léon Séché et référencé section AI n° 89 au cadastre, dans le cadre d'un portage foncier d'une durée de 10 ans au titre des réserves foncières du futur quartier gare.

Sur une unité foncière de 3 282 m², cette réserve foncière 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.

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.

Pour rappels :

- 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 (LAD), 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 afin de négocier, acquérir et porter plusieurs parcelles sur ce secteur stratégique de renouvellement urbain en collaboration avec l'agence LAD.

Parallèlement la commune est sollicitée par plusieurs associations en recherche de locaux pour répondre à leurs besoins. Dans l'attente de la réalisation du projet de renouvellement urbain de la gare, dont l'échéance dans le secteur de la Porte Saint Pierre est envisagée à l'horizon 2030, cette demande présente un intérêt pour la commune afin de valoriser ces réserves foncières.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le Plan local d'urbanisme en vigueur ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPF de Loire-Atlantique en date du 11 mai 2021, portant autorisation de négociation et de portage 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 l'avis de la COMPA en date du 11 mai 2021, favorable à l'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique pour le compte de la commune ;

VU la convention d'action foncière en date du 1^{er} février 2024 relative au portage foncier par l'EPF du bien décrit ci-dessus, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « redynamisation des centres-villes et bourgs » [période 2021-2023] du Programme pluriannuel d'intervention ;

VU l'acte d'acquisition du bien décrit ci-dessus, reçu par M^e Manon CADI, notaire au sein de la société « OFFICE DU DÔME - Notaires » située à NANTES, le 22 février 2024 ;

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale n° 2024-44003-25855 du 22 avril 2024 sur la valeur vénale de l'usufruit temporaire du bien décrit ci-dessus annexé à la présente ;

CONSIDERANT les demandes d'occupation de locaux par plusieurs associations auprès de la commune et l'intérêt de valoriser temporairement la réserve foncière sise 90, boulevard Léon Séché dans l'attente de la réalisation du projet de renouvellement urbain de la gare ;

CONSIDERANT l'intérêt d'un démembrement de propriété par lequel l'EPF conserverait la nue-propriété du bien et cèderait temporairement l'usufruit à la commune pour permettre à cette dernière de réaliser ou faire réaliser les travaux de mise aux normes et d'aménagement du bâti, nécessaires à une occupation précaire du bien par des tiers, à l'exclusion de l'exercice de toute mission de service public, tout en conservant le bénéfice du portage foncier ;

CONSIDERANT que les travaux de mise aux normes et d'aménagement admis devront répondre exclusivement aux besoins des occupants ;

CONSIDERANT que la valeur de l'usufruit pour une période maximale de 10 ans est estimée à 75 900 € hors frais (soit 23 % de la valeur vénale du bien), prix qui devra être payé comptant par la commune pour le transfert de ce droit réel ;

Après l'avis de la commission Urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 25 juin 2024 ;

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

Présents ou représentés : 33

Votants : 33

Abstentions : 0

Exprimés : 33

Pour : 33

Contre : 0

VALIDE le principe de cession temporaire de l'usufruit par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique au profit de la commune, de la parcelle cadastrée section AI n° 89, d'une superficie de 3 282 m², sise 90, boulevard Léon Séché, au prix de 75 900 €, pour une période maximale de 10 ans.

PRECISE que les frais d'actes nécessaires à cette cession seront à la charge exclusive de la commune.

PREND ACTE des conditions de mise à disposition du bien à un occupant exposées précédemment.

AUTORISE monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à cette cession.

Pour extrait,
Le Maire,
Rémy ORHON



Les secrétaires de séance,
Renan KERVADEC



Olivier BINET



Nabil ZEROUAL



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

09 JUL. 2024

Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/11/2023

Direction régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire et du département de Loire-Atlantique
 Pôle d'évaluation domaniale

La Directrice régionale des Finances Publiques

4 quai de Versailles – CS 93503 44035 Nantes Cedex 11
 téléphone : 02 40 20 76 60

Courriel : drfp44.pole-evaluation@drfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

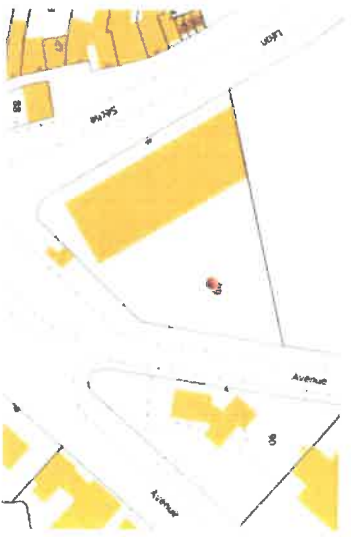
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE ATLANTIQUE

Affaire suivie par : Xavier DUGAST
 Courriel : xavier.dugast@drfp.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06 11 10 23 80

Réf DS : 17192968
 Réf OSE : 2024-44003-25855

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Locaux d'activité

Adresse du bien :

90 boulevard Léon Séché, 44150 ANCENIS-SAINT-GEREON

Valeur vénale de l'usufruit 75 900,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

- Consultant : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE ATLANTIQUE

- Affaire suivie par : BIZIEN Marion07 71 73 67 05 - marion.bizien@loire-atlantique.fr

2 - DATES

de consultation :	03/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/> usufruit temporaire
Acquisition :	<input checked="" type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) :	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

la parcelle cadastrée section AI n° 89 (3 282 m²), sise 90, boulevard Léon Séché a été acquise le 22 février 2024 au prix de 330 000 € net vendeur par l'établissement public foncier de Loire-Atlantique pour un portage de 10 ans, afin de permettre le renouvellement urbain du secteur et une articulation optimisée entre le futur quartier de la gare et les bords de Loire. La commune a reçu plusieurs demandes d'occupation de locaux par des associations. La commune et l'EPF y voient donc l'intérêt de valoriser temporairement la réserve foncière sise 90, boulevard Léon Séché dans l'attente de la réalisation du projet de renouvellement urbain de la gare. Un démembrement de propriété par lequel l'établissement public foncier de Loire-Atlantique conserverait la nue-propriété

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

du bien et céderait temporairement l'usufruit à la commune permettra à cette dernière de réaliser les travaux de mise aux normes et d'aménagement du bâti nécessaires et d'autoriser une occupation précaire du bien par des tiers, tout en conservant le bénéfice du portage foncier.

Prix négocié : 75 900 € hors frais (soit 23 % de la valeur vénale du bien) selon l'article 669 II du Code général des Impôts

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune a été 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 11 000 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

Le bien est situé en bord de la voie ferrée.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)
ANCENIS-	AI 89	90 boulevard Léon Séché	3 282
SAINT-GÉREON			

4.4. Descriptif

Un bâtiment comprenant : - au rez-de-chaussée : dégagement donnant accès à deux bureaux, une réserve, une salle de repos et une pièce, sanitaires, vestiaire, magasin, atelier, cinq autres pièces. - à l'étage : deux mezzanines, cf avis du domaine Réf OSE : 2021-44003-15982 : 2 locaux d'activités avec un parking de 1663m². Il s'agit d'un garage ancien avec une zone de stationnement. Le bâtiment est classé en zone inondable. La toiture est en fibro et non entretenue. Le bâtiment comporte plusieurs parties, une ancienne (1970) et une extension (2005). Partie ancienne : Une salle de pause carrelée Une partie magasin stockage de pièces détachées Un vestiaire avec sanitaires Un étage avec une plateforme, lieu de stockage Extension de 2005 : Un garage avec fosse, porte à bascule coulissante Une partie bureau. Les locaux sont restés dans leur état d'origine, avec anciens carrelages fissurés à plusieurs endroits et rafraîchissements importants.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles se situent en zone Nni (94%) et UR1 (4%) du PLU approuvé le 28/04/2014. Le secteur Nni correspond à un secteur de protection en raison soit de la qualité des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels; comprend 1 sous secteur indicé N1 : idem N + soumis au PPRi Loire.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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 DGRIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Le bien a fait l'objet d'une évaluation domaniale le 30/03/2021 pour une valeur vénale de 300 000,00 € HT. La même valeur a été reprise dans l'avis domaniale du 07/08/2023. Le bien a été acquis le 22/02/2024 par l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique pour un prix de 330 000,00 € HT.

Ce prix est retenu comme terme de comparaison.

8.1.2. Autres sources externes à la DGRIP

Néant.

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

En application de l'article 669 du CGI, la valeur d'un usufruit constitué pour une durée fixe est estimée à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de 10 ans.

Ainsi pour une valeur vénale en pleine propriété du bien évalué à 330 000,00€, l'usufruit temporaire pour une durée maximale de 10 ans est de :

330 000, 00 x 23 % = 75 900,00€.

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, 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 du bien cédé en usufruit pour une période 10 ans est arbitrée à **75 900,00 € sur la base d'une valeur du bien en pleine propriété à 330 000,00 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur de 330 000,00 € est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession à 297 000,00 €, soit a minima une valeur d'usufruit de 68 310,00 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas 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 le Directeur régional des Finances publiques par intérim et par délégation,



Xavier DUGAST
Inspecteur des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
044-200083228-20240708-4_2024delib100-DE
Reçu le 09/07/2024