



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

## **DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2024-101** **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.

**Excusé(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

### **2024-101      AFFAIRES FONCIERES - ZAC URIEN - CESSION DE TERRAINS A LA SOCIETE ATARAXIA PROMOTION (CADASTRES SECTION BH, NUMERO 191 ET 192)**

**Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX**

Au sein du secteur Urien de la ZAC multisites Grands Champs Sud - Urien, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon est propriétaire des parcelles BH 191 et 192 d'une superficie cumulée de 2 386 m<sup>2</sup>, situées à proximité des réseaux mais non viabilisées, comprenant les bureaux de la gendarmerie, ainsi que des garages, des espaces de stationnement et des espaces verts associés à la caserne.

Pour rappel, le dossier de réalisation de la ZAC Grands Champs Sud - Urien a été approuvé le 23 juin 2016. Une concession d'aménagement a été signée le 09 août 2012 avec Loire Atlantique Développement (LAD) en qualité d'aménageur, qui expirera le 31 décembre 2024.

Les objectifs de cette ZAC de renouvellement urbain sont essentiellement la restructuration de l'identité urbaine et le renforcement de la vocation d'habitat et tertiaire par la création, sur le site Urien (ilot d'environ 1,3 ha), d'une nouvelle caserne de gendarmerie et de nouveaux programmes mixant activités urbaines, logements sociaux et logements en accession libre.

La concession d'aménagement prévoit l'apport par la commune de terrains et d'immeubles dont la commune est déjà propriétaire, cet apport constituant une participation au coût global de l'opération.

Au sein du site Urien, et suite au récent démarrage du chantier de construction de la nouvelle gendarmerie (parcelles attenantes BH 1, 190 et 193), la présente vente constitue la dernière tranche opérationnelle.

Afin de poursuivre les objectifs de réalisation de la ZAC Grands Champs Sud - Urien, il est proposé de céder les terrains sus mentionnés à la société ATARAXIA PROMOTION en vue de la construction d'un programme mixte de logements et de services. Au regard du programme prévisionnel de l'acquéreur présenté dans sa lettre d'engagement (voir annexe 3), cette opération permettra, dès que les actuels bureaux de la gendarmerie seront déconstruits, de répondre aux attentes des partenaires :

- construction de nouveaux locaux d'activité pour l'ADAPEI (situé préalablement au nord de la rue des Fresnes),
- élargissement de l'offre en logements locatifs sociaux (avec possibilité de logements inclusifs gérés par l'ADAPEI) en accord avec les objectifs de l'article 55 de la loi SRU, et le Programme local de l'habitat approuvé le 28 juin 2023 par la communauté de communes du Pays d'Ancenis,
- cohérence d'aménagement globale (optimisation de la densité et des stationnements, articulation avec la future gendarmerie, mixité urbaine, remise en valeur du cours d'eau de la Davrays).

En outre, cette opération permettra d'accroître l'offre mixte de logements neufs, en accession libre et en habitat social, en cœur d'agglomération et de répondre aux objectifs du Programme local de l'habitat.

Par ailleurs, dans le cadre du projet de nouvelle gendarmerie, et afin de permettre la réalisation de ces opérations tout en garantissant la continuité du service public, la Commune a pris une délibération actant la désaffectation et le déclassement par anticipation du bien. Ainsi la désaffectation devra être effective dans un délai de 6 ans à compter du 8 mars 2021 conformément à l'alinéa 1 de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Les conditions de cession prévoient notamment :

- une vente au prix de 250 000 € net vendeur,
- la prise en charge, par l'aménageur de la ZAC (LAD), des travaux de déconstruction des bureaux de la gendarmerie,
- la prise en charge par l'acquéreur des travaux de déconstruction et de dépollution des garages situés en rive Nord des terrains jouxtant la rue des Fresnes,
- la prise en charge par l'acquéreur des frais de géomètre et de notaire,
- une signature de l'acte authentique conditionné à la réalisation d'une surface de plancher de 3 800 m<sup>2</sup>, à une pré commercialisation de 40 % des logements en accession libre et d'un permis de construire purgé de tous recours.

La société ATARAXIA PROMOTION devra par ailleurs respecter la charte pour un urbanisme partagé et durable approuvée par le Conseil municipal lors de sa séance du 12 décembre 2022.

Le Pôle d'évaluation domaniale (PED), dans son avis en date du 19 juin 2024, a évalué la valeur vénale du bien à 533 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. Toutefois, les références visées par le PED pour établir cette estimation correspondent à des terrains nus viabilisés, localisés en secteurs résidentiels, destinés à l'habitat individuel.

Au regard :

- du cout de dépollution et de déconstruction des garages (estimé à 20 000 €),
- du coût de viabilisation des terrains (estimé à environ 20 % du prix, soit 107 000 €),
- de la mixité du programme de logements retenu prévoyant la réalisation de 50 % en habitat social sur la partie cédée (soit 20 points de plus que le minima imposé par le PLU en vigueur) afin de tendre vers l'objectif de la loi SRU (estimé à environ 15 % du prix, soit 80 000 €),
- du mode d'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble,
- de la typologie urbaine retenue sous forme d'habitat collectif, et non individuel, conformément au programme de la ZAC,

la valeur vénale du bien est en définitive estimée à 250 000 €.

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques ;

**VU** le Plan local d'urbanisme de la commune historique d'Ancenis en vigueur ;

**VU** la délibération municipale n°017-08 en date du 11 février 2008 créant la ZAC Grands Champs Sud – Urien ;

**VU** la délibération municipale n°2016-83 en date du 20 juin 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Grands Champs Sud – Urien ;

**VU** les extraits cadastraux annexés à la présente (annexe 1) ;

**VU** la délibération municipale n°031-21 en date du 08 mars 2021 actant la désaffectation et le déclassement par anticipation du domaine public (gendarmerie qui sera déconstruite) ;

**VU** l'avis du PED, référencé 2024-44003-41178 en date du 19 juin 2024, annexé à la présente (annexe 2) ;

**VU** la lettre d'engagement de la société ATARAXIA PROMOTION en date du 17 juin 2024 (annexe 3) ;

**CONSIDÉRANT** le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur, et plus particulièrement son Orientation stratégique n°5 qui prévoit de « privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain » ;

**CONSIDÉRANT** l'intérêt pour la collectivité à valoriser ses réserves foncières et son patrimoine foncier constructible dans une logique d'optimisation foncière, et permettre, notamment, la réalisation de nouveaux logements en cœur d'agglomération ;

**CONSIDÉRANT** les éléments programmatiques exposés précédemment permettant de justifier la minoration du prix de cession par rapport à l'estimation communiquée par le Pôle d'évaluation domaniale ;

**CONSIDÉRANT** les forts besoins en logements sur le territoire de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon ;

**CONSIDÉRANT** que l'opération de construction immobilière de la société ATARAXIA PROMOTION permettra de poursuivre la mise en œuvre du programme de la ZAC Grands Champs Sud – Urien ;

**CONSIDÉRANT** les conditions de cession proposées ;

Après 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, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Grands Champs Sud Urien, par la commune à la société ATARAXIA PROMOTION dont le siège est situé 2 rond-point des Antons, CS 10299, 44700 ORVAULT, des parcelles BH 191 et 192 pour une superficie totale d'environ 2 386 m<sup>2</sup>, conformément au plan annexé, pour la construction d'un ensemble immobilier à dominante résidentielle.

**AUTORISE** la cession, précédée le cas échéant d'une promesse unilatérale de vente, de cette emprise à la société ATARAXIA PROMOTION au prix de 250 000 € (deux cent cinquante mille euros) net vendeur, selon les conditions spécifiées dans la lettre d'engagement annexée à la présente.

**PRECISE** que la future opération immobilière devra respecter la charte pour un urbanisme partagé et durable approuvée par le Conseil municipal en novembre 2022.

**PRECISE** que les frais de déconstruction et de dépollution des garages mentionnés ci-dessus seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

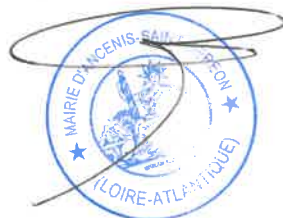
**PRECISE** que les frais d'actes et de géomètre nécessaires à cette cession seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

**AUTORISE** monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'ensemble des documents préalables et consécutifs à la mise en œuvre de la présente délibération.

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.*

Maitre d'ANCCENIS SAINT GERON  
Place du Maréchal Foch  
44 155 Ancenis Saint Géréon  
A Orvault, le 17 juin 2024

**Objet :** Propriété située Rue des Fresnes à ANCCENIS  
Parcelles cadastrées BH n°191, 192.

Proposition financière

Monsieur le Maire,

Nous avons le plaisir de vous confirmer tout l'intérêt que porte notre société, filiale de promotion immobilière du groupe Crédit Mutuel Alliance Fédérale, quant au développement de projets immobiliers sur une assiette foncière composée tant du terrain appartenant à la Ville d'ANCCENIS, cadastré section BH n° 191 et 192, que des terrains voisins cadastrés section 160 AM n° 43 et 44, pour une contenance globale totale de 7929 m<sup>2</sup>.

Nous envisagerions ainsi de réaliser, sur cette assiette foncière globale, 2 programmes immobiliers qui développeraient, pour le 1er programme, une surface de plancher globale minimale de 3063 m<sup>2</sup> (répartie sur 2 autorisations d'urbanisme) et pour le 2<sup>nd</sup>, une surface de plancher globale minimale de 811 m<sup>2</sup>.

En l'état actuel de nos réflexions et des éléments à ce jour en notre possession, notamment sur la constructibilité potentielle de votre terrain, nous pourrions émettre la proposition de valorisation suivante :

**250.000** EUROS net vendeur

Qui se décomposerait de la manière suivante :

- 120.000€ TTC à l'acquisition de la parcelle BH n°192p telle que définie dans les conditions ci-après
- 130.000€ TTC à l'acquisition des parcelles BH n°192p (pour la surface restante) et 191 telle que définie également dans les conditions ci-après

La présente offre, si elle vous agréé, sera concrétisée par la signature d'une promesse unilatérale de vente, aux charges et conditions suspensives, essentielles et déterminantes, habituelles, d'une durée de 18 mois pour la 1<sup>ère</sup> acquisition puis de 24 mois supplémentaires pour la 2<sup>nd</sup> acquisition, et notamment les suivantes :

- 1/ Pour l'acquisition de la parcelle BH 192p (1<sup>er</sup> programme), dans les 18 mois de la signature de la Promesse :**
- **Obtention de manière expresse et définitive des autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation du premier programme Immobilier valide ensemble et dont les modalités seront précisées dans l'offre définitive.** Nous prédisons néanmoins que le projet sera réalisé sur la base de 2 autorisations distinctes (une première au Nord – une seconde au Sud).
  - **Signature concomitante des promesses unilatérales de vente sous conditions suspensives pour les parcelles voisines formant le projet et cadastrées section 160 AM n° 43 et 44 et réalisation de l'ensemble des conditions afférentes à ces promesses de vente.**
  - **La confirmation obtenue par « ADAPÉ » de pouvoir se relocaliser au sein du programme Immobilier qui sera réalisé sur ladite parcelle BH 192p, soit par l'obtention de manière définitive et exécutoire de**

la délibération du conseil Municipal de la ville d'Ancenis actant cette nouvelle implantation soit par décision de Monsieur Le Maire, disposant de tous pouvoirs à cet effet.

- **Signature d'un contrat de réservation avec un bailleur social.**
- **Pré-commercialisation de 40 % des logements en accession libre au sein du programme Immobilier, objet de la première autorisation d'urbanisme ci-dessus visée.**
- **Obtention de toutes les études de sol et environnementales sans restrictions et suggestions particulières**
- **Absence de plomb et termites ;**
- **Que le coût de déconstruction et du désamiantage ne dépasse pas 20.000 € HT**
- **Absence de toutes prescriptions archéologiques sur l'ensemble des parcelles ;**
- **Obtention de l'ensemble des autorisations, pouvant éventuellement être exigées au titre du Code de l'environnement**
- **Absence de toutes inscriptions, charges, de procédure et purge de tout droit de préemption ou de préférence.**

**2/ Pour l'acquisition des parcelles BH 192p (autre partie) et 191 (2<sup>nd</sup> programme), dans les 24 mois de la 1<sup>ère</sup> acquisition (1<sup>er</sup>) :**

- **Obtention de manière expresse et définitive des autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation du second programme Immobilier, à savoir sur les parcelles cadastrées BH n° 192p (l'autre partie) et 191, et dont les modalités seront précisées dans l'offre définitive.**
- **Pré-commercialisation de 40 % des logements en accession libre au sein du second programme Immobilier.**
- **Obtention de toutes les études de sol et environnementales sans restrictions et suggestions particulières**
- **Absence de plomb et termites ;**
- **Libre de toute construction – démolition des existants y compris de l'ensemble des éléments en tuffonds à la charge de la Villa d'Ancenis**
- **Absence de toutes prescriptions archéologiques sur l'ensemble de ces parcelles.**
- **Obtention de l'ensemble des autorisations, pouvant éventuellement être exigées au titre du Code de l'environnement ;**
- **Absence de toutes inscriptions, charges, de procédure et purge de tout droit de préemption ou de préférence.**

Cette proposition s'entend pour un bien, sur l'ensemble des parcelles, libre de tout encombrement, toute location et occupation quelconque, non grevé de servitudes, de droit réel ou personnel quelconque, de tous documents notamment cahier des charges, relatifs à un lotissement, de mitoyenneté, d'emplètement ou de vices non révévés pouvant diminuer la valeur du terrain ou obérer la réalisation du projet envisagé. Une origine de propriété régulière, trentenaire et incommutable devra être justifiée.

Une indemnité d'immobilisation de 5 % du prix de vente sera en outre stipulée dans la promesse, sous la forme d'une caution bancaire, dont la remise interviendra dans les 50 jours de la signature de cette dernière.

**Notre offre est valable pour une durée expirant le 30 août 2024.**

Nous vous informons que le maintien de la présente offre financière sera soumis à l'accomplissement, par la société ATARAXIA PROMOTION, de vérifications complémentaires obligatoires en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

SI cette offre vous agréée, nous vous plions de bien vouloir contre-signer cette proposition en apposant la mention « *Lu et approuvé, bon pour accord au prix de 250.000 € net vendeur* » suite de la date.

En cas de réponse favorable, et sous réserve de la validation préalable de notre comité d'engagement Groupe, nous nous mettrons en relation avec votre notaire, dont nous vous remercions de nous confirmer les coordonnées, pour la rédaction d'un projet de promesse unilatérale de vente aux charges et conditions usuelles et notamment celles listées aux présentes.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Vincent CHARROUX  
Directeur  
Propulsion ATARAXIA PROMOTION



Ville d'ANCENIS SAINT GERON

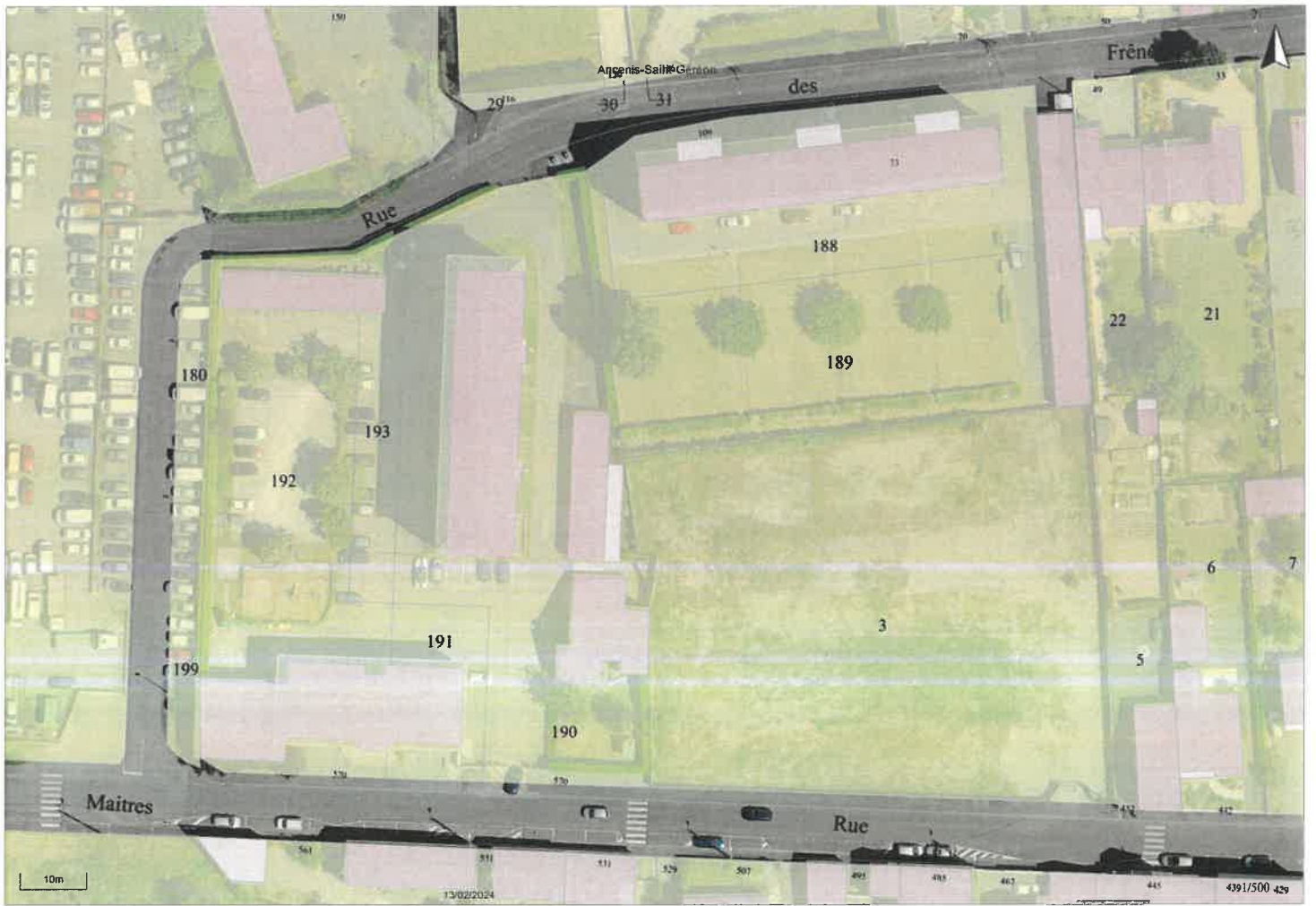
Sébastien PIVETEAU  
Directeur d'agence Pays de la Loire



« *Lu et approuvé, bon pour accord au prix de 250.000 € net vendeur* »

A .....

le / /







Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/06/2024

Direction régionale des Finances publiques des Pays de la Loire et du département de Loire-Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

4 quai de Versailles – CS 93503 44035 Nantes Cedex 11

à

téléphone : 02 40 20 76 60

commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Courriel : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

commune d'Ancenis-Saint-Géréon

**POUR NOUS JOINDRE**

commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Courriel : xavier.dugast@dgfip.finances.gouv.fr

commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Téléphone : 06 11 10 23 80

commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Réf DS : 18126995

commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Réf DSE : 2024400341178

commune d'Ancenis-Saint-Géréon

## 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 :

parcelles

Adresse du bien :

570 rue René Urien 44150 Ancenis-Saint-Géréon

Valeur vénale :

533 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

### 1 - CONSULTANT

- Consultant : COMMUNE DE ANCEINIS-SAINT-GEREON

- Affaire suivie par : GAGNET Jean-Michel 07 85 31 90 17 - [lm.gagnet@ancenis-saint-gereon.fr](mailto:lm.gagnet@ancenis-saint-gereon.fr)

### 2 - DATES

de consultation :	31/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/05/2024

### 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

#### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) :	<input type="checkbox"/>

#### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon envisage de céder à un promoteur la dernière tranche de la ZAC Urien (ZAC multi sites Urien Grands Champs créée en 2008). Le prix proposé tient compte de la valorisation de la charge foncière (équilibre de la ZAC avec frais viabilisation, démolition, Frais notariaux rémunération aménageur, ...).

Le prix négocié est de 250 000 € décliné de la façon suivante :

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

- 120.000 € TTC à l'acquisition de la parcelle BH n°192p
  - 130.000 € TTC à l'acquisition des parcelles BH n°192p (pour la surface restante) et BH n° 191
- Les parcelles sont considérées libres de toute démolition:

## 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

Terrains desservis par les différents réseaux publics, par la rue Urien et la rue des Fresnes. Les parcelles cédées correspondent au site de la caserne de gendarmerie nationale composé de bureaux et locaux de service et techniques (LST) d'une surface de 767 m<sup>2</sup>, d'une cour de service avec 8 garages boxés de 12 m<sup>2</sup> chacun, des espaces verts aménagés, une zone d'évolution et un parking.

### 4.3. Références cadastrales

Ville	Adresse	Référence cadastrale	Surface m <sup>2</sup>
Ancenis-Saint-Géréon	570 Rue René Urien	BH 191	399
Ancenis-Saint-Géréon	570 Rue René Urien	BH 192	1 987
<b>TOTAL</b>			<b>2 386</b>

### 4.4. Descriptif

Terrain de 2386 m<sup>2</sup>, bien vendu avec bâtiment de 8 garages boxés, ancien parking et espaces verts. La déconstruction des bureaux sera assurée au préalable par l'aménageur pour un coût de 202 000 € HT (travaux + MOE) Rq : Le bien est actuellement loué au Groupement de Gendarmerie (la signature de l'acte authentique interviendra après démantèlement dans la nouvelle gendarmerie et démolition des bureaux préexistants). Les parcelles sont situées à proximité d'un garage concessionnaire Renault et d'une grande aire de stationnement.

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Ancenis Saint-Géréon

### 5.2. Conditions d'occupation

libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles BH 191 et 192 relèvent de la Zone UR1, secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Secteur spécifique mis en cohérence avec les OAP.

Le PLU a été approuvé le 9 juin 2023.

## 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.

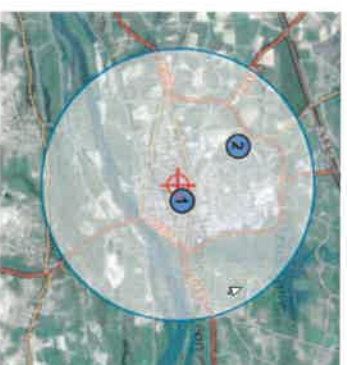
## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGRIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les termes de comparaison ont été recherchés parmi les mutations à titre onéreux sur les dernières années de biens catégoriels similaires situés à proximité.

Aussi, il a été recherché des ventes de terrains à bâtir dans un périmètre de 3000 mètres, au titre de la période du 01/05/2021 au 31/05/2024.



Mutating géographique : 570 Rue René Urien, 44150 Ancenis-Saint-Géréon - 3000 m autour  
 Géométrie des biens : Polygone - Niveau : 1000  
 Surface : De 200 à 4000 m<sup>2</sup>

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface ubo	Moyen	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	222,98	253,47	131,40	284,99

4446PC 2022PC2116	3/09/1931	ANCIENS SAINT-GERESOU	81 RUE AUDOINNE	20/06/2022	440	125 000	284,05	Terrain à bâtir
4446PC 2022PC2395	3/09/1931	ANCIENS SAINT-GERESOU	41 RUE AUDOINNE	20/06/2022	505	128 000	253,47	Terrain à bâtir
4446PC 2022PC1936	3/09/1931	ANCIENS SAINT-GERESOU	24 VEN DES SONDERS	02/06/2022	200	26 500	131,4	Terrain à bâtir

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

Les terrains à estimer sont actuellement bâtis aujourd'hui, mais de belle configuration et situés dans un périmètre urbain hétérogène composé de pavillons, de logements sociaux et d'un concessionnaire-garage Renault. Ils sont situés en zone Ur définie selon le PLU comme secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Secteur spécifique mis en cohérence avec les OAP.

La recherche de termes de comparaison en zone Ur n'a pas permis de recenser des mutations de terrains sur ce zonage. Les termes de comparaison retenus sont situés en zone Ub qui correspond au secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatible avec l'habitat, secteur similaire.

Au vu de ces éléments, il est proposé de retenir la valeur moyenne unitaire de 222,99 €/m<sup>2</sup> arrondi à 223 €/m<sup>2</sup>, soit une valeur vénale globale de 2 386 x 223 €/m<sup>2</sup> = 532 078 €, arrondi à 533 000 €.

Valeur vénale par comparaison : 533 000 €

### 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 des surfaces est arbitrée pour un montant global à 533 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 479 700 €.

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.

**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<sup>d</sup> 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.

Certains 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 et par délégation,  
La Responsable du Pôle d'évaluation domaniale



Claire VANIDROMME

Inspectrice principale des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture  
044-200083228-20240708-4\_2024delib101-DE  
Reçu le 09/07/2024

*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.*