



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2024-127 **Conseil municipal du 7 octobre 2024**

Le Lundi Sept Octobre 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, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, Sébastien PRODHOMME, Anthony MORTIER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Julie AUBRY, Régis ROUSSEAU, Camille FRESNEAU, Sarah ROUSSEAU, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Nicolas RAYMOND, Cécile BERNARDONI, Nabil ZEROUAL conseillers municipaux.

Absent(e)s : Carine MATHIEU, Katharina THOMAS

Excusée(s) : Florent CAILLET, Johanna HALLER, Monique GOISET

Pouvoirs : Florent CAILLET à Rémy ORHON, Johanna HALLER à Fanny LE JALLE et Monique GOISET à Mélanie COTTINEAU

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 33
Date de la convocation : 1 octobre 2024
Date de la publication : 11 octobre 2024

2024-127 AFFAIRES FONCIERES - QUARTIER GARE – SITE CAVES TERRENA /FUTURE USINE DES EAUX : NOUVEAU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL VILLE – ATLANTIC EAU

Rapporteur: Bruno de KERGOMMEAUX

La commune historique d'Ancenis et le SIAEP de la Région d'Ancenis, auxquels se sont depuis respectivement substitués la commune d'Ancenis-Saint-Géréon et Atlantic'eau, ont signé le 30 novembre 2018 un protocole transactionnel définissant les modalités d'acquisition par le SIAEP à la commune d'Ancenis d'un terrain situé avenue des Alliés à échéance du 5 décembre 2024.

La commune d'Ancenis et le SIAEP avaient en effet constaté un intérêt commun à la maîtrise foncière de l'ensemble immobilier des anciennes caves Terrena situé avenue des Alliés :

- pour la commune, la réalisation du projet urbain décrit au PLU et précisé depuis dans le plan guide du quartier gare,

- pour le SIAEP, la réalisation d'une nouvelle usine des eaux nécessaire à la sécurisation de l'alimentation en eau potable de la Région d'Ancenis.

Ce projet de cession faisait suite à la convention de portage foncier conclue à l'époque entre l'Agence Foncière de Loire-Atlantique, devenue aujourd'hui l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Loire-Atlantique, et la commune, laquelle prévoit une fin de portage au 05 décembre 2024 avec la signature de l'acte authentique de vente entre la commune d'Ancenis-Saint-Géréon et l'EPF.

Toutefois, l'état d'avancement du projet urbain par la commune et du projet de construction de l'usine de production d'eau potable par Atlantic'eau ne permet pas à ce jour une signature d'un acte de vente entre ces parties avant le 5 décembre 2024.

Aussi, il convient de proposer un avenant au protocole initial en vue, essentiellement :

- d'en prolonger la durée jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente entre la commune d'Ancenis-Saint-Géréon et Atlantic'eau, au plus tard le 31 décembre 2027,
- d'indiquer la surface à acquérir, étant entendu que la surface définitive devra être précisée par document géométral de bornage et d'arpentage,
- de préciser les modalités de calcul du prix de rétrocession entre la commune et Atlantic'eau en tenant compte des avances perçues, des recettes locatives ainsi que des frais de annexes,
- de préciser les modalités de prise en charge des frais de géomètre, de dépollution et de déconstruction.

Les références cadastrales ayant évoluées suite au remaniement de 2022, celles-ci sont également mises à jour dans le cadre de cet avenant.

VU le Code civil et notamment son article 2044 ;

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 le protocole transactionnel en date du 30 novembre 2018 annexé à la présente (annexe 1) ;

VU le projet d'avenant n°1 au protocole transactionnel annexé à la présente (annexe 2) ;

CONSIDÉRANT l'intérêt public majeur du projet de construction d'une nouvelle unité de production d'eau potable porté par Atlantic'eau ;

CONSIDÉRANT le montage financier proposé et les modalités définies conjointement avec Atlantic'eau ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 09 septembre 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 et les termes de l'avenant n°1 au protocole transactionnel de revente dont le projet est annexé à la présente,

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,
Sébastien PRODHOMME



Séverine LENOBLE



Nicolas RAYMOND



Publication sur le site internet le : **08 OCT. 2024**
Transmission au contrôle de légalité le :

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.

Affaires Foncières



**AVENANT N°1 AU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL DE REVENTE
ENSEMBLE IMMOBILIER SIS AVENUE DES ALLIÉS A ANCENIS**

ENTRE

LA VILLE D'ANCENIS-SAINT-GERÉON, dont le siège social sis Hôtel de ville — place Marché Foch à ANCENIS-SAINT-GERÉON (44156) représentée par son Maire, Monsieur Remy ORHON, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 07 octobre 2024,

Désignée ci-après par "la Ville d'Ancenis-Saint-Géréon",

ET :

ATLANTIC'EAU dont le siège social sis 7 Chemin de Pressoir Chénale – CS 50513 – 44105 Nantes Cedex 4 représenté par son Président, Frédéric MILLET, agissant en vertu d'une décision du Bureau syndical, en date du 16 octobre 2024,

Désigné ci-après par "atlantic'eau",

EXPOSE

Au préalable, il convient de préciser les informations suivantes :

- Par un arrêté préfectoral du 26 septembre 2018, la commune nouvelle Ancenis-Saint-Géréon s'est substituée à la commune d'Ancenis à compter du 1^{er} janvier 2019.
- Par un arrêté interpréfectoral en date du 17 décembre 2019, le SIAEP de la Région d'Ancenis a été dissous au 31/12/2019. L'ensemble des biens, droits et obligations du SIAEP a été transféré à cette date au syndicat mixte atlantic'eau.

Ainsi, la Ville d'Ancenis-Saint-Géréon et atlantic'eau se sont substitués respectivement à la Ville d'Ancenis et au SIAEP de la Région d'Ancenis au protocole signé le 30 novembre 2018 lequel définissait les modalités d'acquisition par le SIAEP à la commune d'Ancenis de parcelles situées avenue des Alliés à échéance du 5 décembre 2024.

La Ville d'Ancenis et le SIAEP avaient en effet constaté un intérêt commun à la maîtrise foncière de l'ensemble immobilier avenue des Alliés à Ancenis : pour la Ville, la réalisation du projet urbain décrit au PLU et pour le SIAEP, la réalisation d'un nouvel équipement nécessaire à la sécurisation de l'alimentation en eau potable de la Région d'Ancenis.

Ce projet de cession faisait suite à la convention de portage foncier conclue entre l'Agence Foncière de Loire-Atlantique (aujourd'hui Etablissement Public Foncier (EPF)) et la Ville d'Ancenis, en date du 1^{er} octobre 2018 laquelle prévoit une fin de portage au 05 décembre 2024, l'acte de cession entre la Ville d'Ancenis-Saint-Géréon et l'EPF devant intervenir avant cette date.

L'état d'avancement des projets d'aménagement par la ville d'Ancenis-Saint-Géréon et de construction de l'usine de production d'eau potable par atlantic'eau ne permettent pas à ce jour une signature d'un acte de vente entre ces parties avant le 5 décembre 2024.

Aussi, il convient par le présent avenant de définir les modalités de prolongation du protocole signé en 2018 et d'apporter les compléments nécessaires à celui-ci :

Article 1 : Objet de l'avenant n°1

Le présent avenant a pour objet de définir les modalités de prolongation du protocole signé le 30 novembre 2018 et de cession d'une parcelle à atlantic'eau.

Article 2 : Modification de l'article 2 « Désignation des immeubles »

L'article 2 « Désignation des immeubles » est modifié comme suit :

Les immeubles, objets du présent avenant, situés sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, avenue des Alliés, sont les suivants :

section	N°	adresse	surface
AI	93	Avenue des Alliés	30140
AI	92	Avenue des Alliés	2233
TOTAL			32 373 m²

La quotité à acquérir par atlantic'eau porte sur la parcelle cadastrée AI n°93 et est évaluée à 15 000 m², soit 46,3 % de la surface cadastrée totale visée dans le tableau ci-dessus.

Un plan cadastral délimitant les surfaces concernées est demeuré ci-annexé (annexe n°1), étant entendu qu'il appartiendra à atlantic'eau de commander et prendre en charge le bornage, pour définir précisément les limites et la contenance de la partie de l'ensemble immobilier acquise par ses soins pour les besoins de la construction de la future unité de production d'eau potable d'Ancenis. La contenance arpentée acquise par atlantic'eau servira de base pour le calcul du prix de rétrocession selon les modalités définies ci-après.

Article 3 : Modification de l'article 3 « Calcul du prix de rétrocession »

L'article 3 « Calcul du prix de rétrocession » est modifié comme suit :

Le prix de cession est établi conformément à l'article 3 de la convention de portage foncier (annexe 2 du protocole) et correspond à l'ensemble des dépenses estimées, sous déduction des recettes estimées et des avances déjà versées :

Dépenses :	Montant
Montant total de l'acquisition 2024 EPF/Ville selon article 3.2 de la convention de portage	905 315,66*
Frais de notaire de l'acquisition 2024 EPF/Ville	10 564 *
Frais annexes de décembre 2024 à décembre 2027 : Impôts fonciers, frais financiers éventuels,	129 517*
Recettes :	
Loyers prévisionnels de décembre 2024 à décembre 2027 <i>(sous réserve de preneurs)</i>	445 248*
Avances déjà versées à la Ville d'Anceinis-Saint-Géréon par atlantic'eau :	26 460,20 €

**montant prévisionnel
Montant de l'acquisition 2024 EPF/Ville hors cours de diagnostics obligatoires avant cession, et hors droits de déménagement et de sécurité immobilière éventuels*

Le prix de cession à atlantic'eau sera ainsi déterminé selon le mode de calcul suivant :

[(Dépenses – recettes) x % de surfaces acquises par atlantic'eau] + avances

Le prix de cession est évalué, au jour de la signature des présentes, à **251 408,63 euros**.

Le montant définitif du prix d'acquisition sera convenu entre les parties le 31 août 2027 au plus tard au vu de la présentation par la Ville d'Anceinis-Saint-Géréon de tous les justificatifs relatifs aux dépenses et recettes. Toutefois, ce montant pourra être ajusté après cette date au regard des dépenses et recettes pour lesquels les justificatifs ne pourront être remis qu'ultérieurement (frais annexes tels que impôts fonciers, frais financiers).

Article 4 : Modification de l'article 4 « Régularisation de la vente »

L'article 4 « Régularisation de la vente » est modifié comme suit :

Les parties s'engagent à régulariser la cession des immeubles visés à l'article 2 (quotité évaluée à 15 000 m²), par acte notarié, avant le 31 décembre 2027.

L'acte authentique sera reçu par le notaire désigné par la Ville d'Anceinis-Saint-Géréon.

Article 5 : Précisions apportées à l'article 5 « Avances de trésorerie versées annuellement à l'AFLA »

La Ville d'Anceinis-Saint-Géréon reconnaît avoir perçu d'atlantic'eau les avances suivantes lesquelles seront déduites du prix de vente :

- décembre 2019 : 8 820,10 €

- décembre 2020 : 8 820,10 €
- décembre 2021 : 8 820 €

Le versement des avances a été suspendu à compter de 2022 suite à l'évolution des modalités de portage de l'AFLA devenu l'Établissement public foncier.

Article 6 : Modification de l'article 8 « Prise d'effet – Durée »

L'article 8 « Prise d'effet – Durée » est modifié comme suit :

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par les deux parties après approbation par leurs instances compétentes. Il prendra fin à la date de signature de l'acte authentique de vente entre la Ville d'Anceinis-Saint-Géréon et atlantic'eau.

Article 7 : Ajout d'un article « Travaux de dépollution et de démolition »

La réalisation des travaux de dépollution et démolition aura lieu après la cession de la parcelle désignée à l'article 2. Ces travaux feront le cas échéant l'objet d'un groupement de commande entre les parties. La Ville d'Anceinis-Saint-Géréon sera désignée coordonnateur du groupement de commande.

Ce groupement de commande devra être approuvé par les instances délibératives ou l'exécutif des parties conformément à leurs délégations.

Fait à ANCENIS-SAINT-GERON, en deux exemplaires.

ANCENIS-SAINT-GERON

Le Maire,

Rémy ORHON

ATLANTIC:EAU

Pour le Président et par délégation,

La Vice-Présidente en charge du foncier,

Edith MARGUIN

Projet Future usine des eaux
Emprise indicative du projet de cession Commune - ATLANTIC EAU



ANNEXE 1

Alfano Fonciers

Ville d'Ancenis

SIAEP de la Région d'Ancenis

**PROTOCOLE TRANSACTIONNEL DE REVENTE
ENSEMBLE IMMOBILIER SIS AVENUE DES ALLIES A ANCENIS**

ENTRE
La Ville d'ANCENIS, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Michel TOBE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2018, demeurant professionnellement à la Mairie de ANCENIS (44156) – Hôtel de ville – place Marché Foch,

Désignée ci-après par "la Ville d'Ancenis",

ET :

Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Région d'Ancenis, représenté par son Président, Monsieur Etienne FOUCHER dûment habilité à cet effet par délibération du Comité Syndical en date 26 novembre 2018, demeurant professionnellement 7, chemin du Pressoir Chénale à NANTES (44109),

Désigné ci-après par "le SIAEP"

EXPOSE

Les biens immobiliers, objet du présent protocole, sont situés dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et relative au quartier de la gare. Ils sont également, et en partie, grevés par l'emprise de l'emplacement réservé n°5 du même Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), au bénéfice du SIAEP et en vue de la construction de la future unité de production d'eau potable d'Ancenis et de la Ville d'Ancenis pour la réalisation d'une voie nouvelle.

La Ville d'Ancenis et le SIAEP partagent donc un intérêt commun à la maîtrise foncière de l'ensemble immobilier objet du présent en ce que ce dernier permettra : pour la Ville, la réalisation du projet urbain décrit au P.L.U et pour le SIAEP, la réalisation d'un nouvel équipement nécessaire à la sécurisation de l'alimentation en eau potable de la Région d'Ancenis.

Le présent protocole fait suite à la signature par la Ville d'Ancenis d'une convention de partage foncier avec l'Agence Foncière de Loire-Atlantique (AFLA), en date du 1^{er} octobre 2018 et portant sur les biens visés à l'article 2. Cette convention, annexée au présent (annexe n°1), définit les modalités de rétrocession des biens à l'issue du partage, le présent protocole précisant les conditions de cession d'une partie de l'ensemble immobilier au SIAEP en application de son article 6.

RF *AV*

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet du protocole

Le présent protocole a pour objet de définir les modalités d'acquisition, par le SIAEP, d'une partie des immeubles définis à l'article 2 situés sur la commune d'Ancenis, avenue des Alliés, dont la maîtrise foncière est nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement et d'équipements publics.

Article 2 : Désignation des immeubles

Les immeubles objets du présent, situés sur la commune d'Ancenis, avenue des Alliés, sont les suivants :

section	N°	adresse	surface
U	17		6815
U	82		951
U	91		266
U	118		8
U	174		13863
U	175		133
U	176	Avenue des Alliés	4560
U	177		38
U	178		453
U	179		1847
U	180		2581
U	181		189
U	182		413
TOTAL			32 117 m²

Il est précisé qu'à la date de signature du présent, la quotité à acquérir par le SIAEP est évaluée à 15 000 m², soit 46,7 % de la surface cadastrée totale visée dans le tableau ci-dessus.

Un plan cadastral délimitant les surfaces concernées est demeuré ci-annexé (annexe n°2), étant entendu qu'un bornage sera effectué, à la charge du SIAEP, pour définir précisément les limites et la contenance de la partie de l'ensemble immobilier acquise par ses soins pour les besoins de la construction de la future unité de production d'eau potable d'Ancenis. La contenance apprisee acquise par le SIAEP servira de base pour le calcul du prix de rétrocession selon les modalités définies ci-après.

Article 3 : Calcul du prix de rétrocession

Par application de l'article 6.3 de la convention de partage foncier passée entre la Ville d'Ancenis et l'Agence Foncière de Loire-Atlantique et demeurée ci-annexée, le prix de rétrocession sera déterminé par cette dernière au prorata des surfaces foncières réellement acquises dans les conditions définies à l'article 2 du présent et conformément à l'article 3 de la convention de partage foncier, à savoir, notamment, déduction faite des recettes perçues pendant la durée du partage (loyers, ...).

Le prix de rétrocession hors taxes est évalué, au jour de la signature des présentes, à 1 052 016 euros.

Le prix de rétrocession défini ci-avant sera le cas échéant augmenté, selon le même mode de calcul au prorata des surfaces foncières réellement acquises, des frais de démolition, dépollution, études et honoraires liés à ces travaux supportés par l'Agence Foncière de Loire-Atlantique en application de l'article 3-1 de la convention de partage foncier ou par la Ville d'Ancenis, ainsi que de l'ensemble des frais nécessaires à la gestion locative du bien supportés par l'AFLA et/ou par la Ville d'Ancenis (frais incombant au propriétaire).

Dans le cas où les travaux de démolition et de dépollution n'auraient pas été engagés avant la date de régularisation de la vente visée à l'article 4 du présent, le SIAEP s'engage également à la prise en charge des frais afférents au prorata des surfaces foncières réellement acquises.

RF *AV*

Article 4 : Régularisation de la vente

Le SIAEP s'engage à régulariser l'acquisition par ses soins des immeubles visés à l'article 2 (quantité évaluée à 15 000 m²), par acte notarié, avant le 5 décembre 2024, date de fin du portage foncier par l'AFLA pour le compte de la Ville, sous réserve du respect des conditions définies par le présent et sauf cas de force majeure définie selon la Loi et la jurisprudence en vigueur.

Les actes authentiques seront reçus par les notaires désignés respectivement par l'AFLA et par le SIAEP.

Article 5 : Avances de trésorerie versées annuellement à l'AFLA

En application de l'article 4.3 de la convention de portage foncier annexée à la présente, la Ville d'Ancenis verse annuellement une avance de trésorerie à l'AFLA estimée à 1,30 % du prix de rétrocession (soit, au jour de la signature de la convention, 18 890 euros Hors Taxes).

Il est expressément convenu que le SIAEP rembourse annuellement à la Ville d'Ancenis 46,7 % du montant de l'avance versée à l'AFLA par cette dernière (soit, au jour de la signature du présent, un montant estimé à 8 821,63 euros Hors Taxes).

Article 6 : Faculté de substitution

La Ville d'Ancenis et le SIAEP peuvent se voir substitués tout organisme désigné par leurs soins pour la réalisation du présent étant entendu qu'ils se portent garant de leurs substitués respectifs.

Article 7 : Litiges

Les litiges nés de l'interprétation et/ou de l'exécution du présent protocole seront portés à l'appréciation des juridictions compétentes de Nantes.

Article 8 : Prise d'effet – Durée

Le présent protocole prend effet à compter de sa signature par les deux parties après approbation par leurs instances compétentes. Il prendra fin à la plus tardive des deux dates suivantes :

- signature de l'acte authentique de vente entre l'AFLA et le SIAEP, soit au plus tard le 5 décembre 2024, en cas de réalisation des travaux de dépollution/démolition avant cette date,
- remboursement total par le SIAEP de la quote-part lui incombant en application de l'article 3, paragraphe 4, du présent et suite à la production par la Ville d'Ancenis du décompte général et définitif (DGD) des travaux de dépollution/démolition ; si ceux-ci sont réalisés après le 5 décembre 2024.

Fait à ANCENIS, en quatre exemplaires, le 30 novembre 2018

Le Maire d'Ancenis,

Yves-Michel TOBIE

Le Président du SIAEP,

Etienne FOLLIERE

AT

ES

