



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

## **DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2024-141** **Conseil municipal du 19 novembre 2024**

**Le Mardi Dix Neuf Novembre 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, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHASIS, Sébastien PRODHOMME, Monique GOISET, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Julie AUBRY, Camille FRESNEAU, Séverine LENOBLE et Sarah ROUSSEAU conseillers municipaux.

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

**Excusée(s) :** Régis ROUSSEAU, Myriam RIALET, Olivier BINET, Cécile BERNARDONI, Nicolas RAYMOND et Nabil ZEROUAL.

**Pouvoirs :** Régis ROUSSEAU à Bruno FOUCHER, Myriam RIALET à Olivier AUNEAU, Olivier BINET à Camille FRESNEAU et Cécile BERNARDONI à Séverine LENOBLE.

Nombre de conseillers en exercice : 35  
Nombre de conseillers présents ou représentés : 31  
Date de la convocation : 13 novembre 2024  
Date de la publication : 25 novembre 2024

### **2024-141 AFFAIRES FONCIERES - 181 AVENUE DE LA LIBERATION - ACQUISITION D'UNE PROPRIETE APPARTENANT A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER - FIN DU PORTAGE**

**Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX**

La commune historique d'Ancenis et l'Agence Foncière de Loire Atlantique, auxquels se sont depuis respectivement substitués la commune d'Ancenis-Saint-Géréon et l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPF 44), ont signé le 26 juin 2018, une convention pour le portage foncier d'une propriété située 181 avenue de la Libération et cadastrée section T numéros 67 et 199.

Par acte authentique en date du 02 juillet 2018, l'EPF 44 a acquis ladite propriété.

Suite au remaniement parcellaire publié en 2022, la parcelle référencée initialement au cadastre section T n°67 est désormais cadastrée AI 22 (224 m<sup>2</sup>), et la parcelle référencée initialement section T n°199 est désormais cadastrée AI 25 (148 m<sup>2</sup>).

Pour rappel, 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 zone Ur1 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.

Dans la continuité de ces orientations, la commune a engagé depuis 2022, via un mandat spécifique contracté avec l'agence Loire-Atlantique Développement (LAD.), une vaste étude de maîtrise d'œuvre urbaine (plus de 13 ha), dite plan guide du nouveau quartier de la gare approuvée par délibération du Conseil municipal n°2024-024. A travers cet outil, la commune s'est ainsi dotée d'une expertise technico financière complète, préalablement à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement à travers la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (création de la ZAC engagée par délibération du Conseil municipal n°2024-056 en date du 02 avril 2024).

Ce projet de renouvellement urbain, constitue un enjeu fondamental du développement urbain en cœur d'agglomération, pour permettre à la fois une couture urbaine entre son centre-ville historique et la gare, l'accueil de nouvelles activités et la construction de nouveaux logements.

Les fortes contraintes qui grèvent le secteur (forte pollutions des sols et présence de remblais hétérogènes, maintien de quelques entreprises industrielles en activité, proximité des voies ferrées, morcellement foncier, présence de monuments historiques, révision du plan de prévention des risques inondations) définissent un contexte très complexe. Dans ses négociations, la Ville est également confrontée à une réelle spéculation foncière sur plusieurs tènements détenus par des acteurs historiques de la commune. L'addition de ces difficultés font de cette opération l'une des plus complexes rencontrées à ce jour en Loire Atlantique.

La convention de portage signée le 26 juin 2018, conclue pour une durée initiale de 3 ans à compter de l'acquisition, et renouvelée une fois pour 3 ans, est arrivée à échéance le 02 juillet 2024.

Le bien a été acquis initialement par l'EPF44 au prix de 100 000 € + 5 000 € TTC de commission hors frais d'acquisition.

A ce jour, le bilan financier prévisionnel fait état d'un prix de rétrocession estimé de la façon suivante :

- prix de rétrocession HT estimé : 108 974,45 €
- TVA estimée : 2 763,22 €
- prix de rétrocession TTC estimé : 111 737,67 €

Le Pôle d'Evaluation Domaniale (PED), sollicité sur cette transaction, a remis son avis n°2024-44003-37088 en date du 10 juin 2024.

Afin de faciliter les écritures, l'EPF 44 a accepté de différer la date de la signature de l'acte à celle de la vente du site de l'avenue des Alliés situé dans le même secteur du quartier de la gare.

**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 convention d'action foncière du 26 juin 2018, et son avenant n° 1 du 15 décembre 2021, relative au portage du bien désigné ci-dessus ;

**VU** l'acte d'acquisition du bien, sis 181 avenue de la Libération, 44150 ANCENIS-SAINT-GÉREON, reçu par Maître Jeannick GICQUEL, notaire à Ancenis-Saint-Géréon, le 02 juillet 2018, régulièrement publié ;

**VU** la mise à jour des données cadastrales, la parcelle référencée initialement au cadastre section T n°67 étant désormais cadastrée AI 22 (224 m<sup>2</sup>), et la parcelle référencée initialement section T n°199 étant désormais cadastrée AI 25 (148 m<sup>2</sup>) ;

**VU** l'extrait cadastral annexé à la présente (annexe 1) ;

**VU** l'avis du PED, référencé n° 2024-44003-37088 du 10 juin 2024, annexé à la présente (annexe 2) ;

**VU** la délibération du conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique en date du 19 juin 2024 autorisant la cession des parcelles AI 22 et 25 à la commune d'Ancenis-Saint-Géréon (annexe 3) ;

**CONSIDÉRANT** l'échéance du portage des biens en objet ;

**CONSIDÉRANT** que le bien 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 ;

**CONSIDÉRANT** le plan guide du nouveau quartier de la gare, approuvé par le Conseil Municipal ;

**CONSIDÉRANT** l'intérêt public et l'enjeu stratégique et urbain de cette acquisition permettant de poursuivre la stratégie de réserves foncières sur ce secteur en vue de la réalisation du projet d'aménagement du nouveau quartier de la gare ;

**CONSIDÉRANT** l'intérêt de signer l'acte de vente concomitamment à la cession du foncier porté par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique avenue des Alliés (ancien site dit « de la cave Terrena ») ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 05 novembre 2024 ;

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :**

Présents ou représentés : 31

Votants : 31

Abstentions : 1

Exprimés : 30

Pour : 30

Contre : 0

**VALIDE** le principe d'acquisition au profit de la commune de la parcelle cadastrée section AI 22 (ex-parcelle cadastrée T67) et de la parcelle cadastrée section AI 25 (ex-parcelle cadastrée T199), d'une superficie cumulée de 372 m<sup>2</sup>.

**AUTORISE** la signature de l'acte d'acquisition au profit de la commune des parcelles cadastrées section AI numéros 22 et 25, moyennant le prix de rétrocession estimé :

- prix de rétrocession HT estimé : 108 974,45 €
- TVA estimée : 2 763,22 €
- prix de rétrocession TTC estimé : 111 737,67 €

**AUTORISE** la signature de l'acte d'acquisition à une date concomitante avec celle du foncier porté avenue des Alliés.

**AUTORISE** monsieur le Maire ou son représentant à négocier, mettre au point et signer toute convention relative à la valorisation locative des biens situés sur les parcelles cadastrées section AI numéros 22 et 25.

**PRECISE** que l'ensemble des frais d'acte nécessaires à cette acquisition seront à la charge exclusive de la commune.

**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,**  
Monique GOISET



Sarah ROUSSEAU

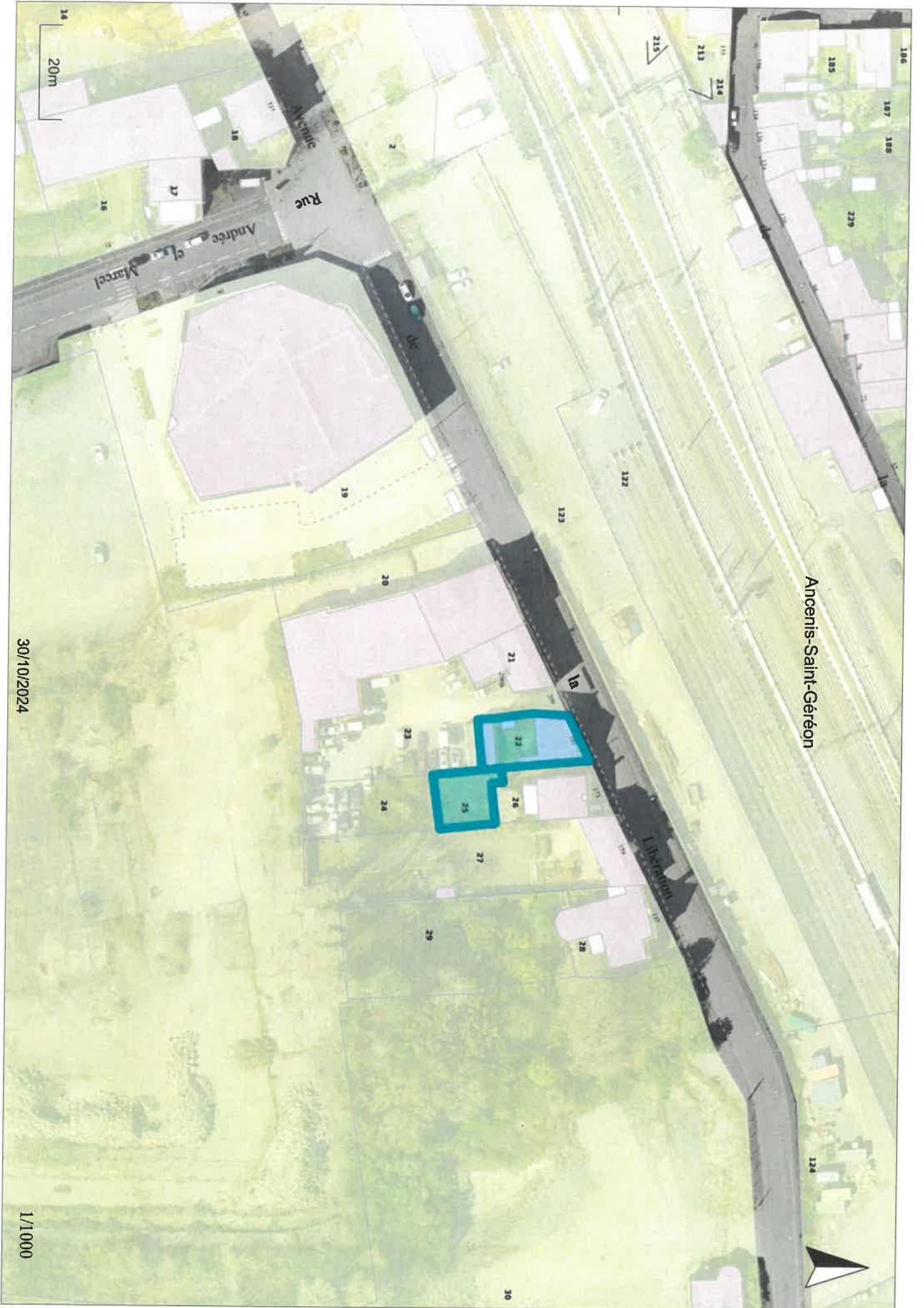


Publication sur le site internet le :

Transmission au contrôle de légalité le :

**25 NOV. 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.*



Ancenis-Saint-Géréon

30/10/2024

1/1000



**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 10/06/2024

**Direction régionale des Finances Publiques des  
Pays de la Loire et de Loire-Atlantique**

Le Directeur régional des Finances publiques

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles  
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96  
mél. : drfip44.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr

à

**POUR NOUS JOINDRE**

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE  
ATLANTIQUE**

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

téléphone : 06 11 10 23 80  
courriel : xavier.dugast@dgifip.finances.gouv.fr

**Réf. DS: 17910070**

**Réf OSE : 2024-44003-37088**

## **LETTRE – AVIS DU DOMAINE**

Objet : Rétrocession foncière d'une maison située 181 avenue de la Libération à Ancenis

Par saisine du 16/05/2024, vous avez sollicité un avis du Domaine dans le cadre d'une rétrocession foncière suite à la convention de portage sur la commune d'Ancenis signée le 26/06/2018 entre l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique et la commune d'Ancenis et à l'avenant n° 1 du 15/12/2021.

Le bien dont il s'agit est une maison précédemment cadastrée section T n° 67 et n° 199, désormais cadastrée section AI n° 22 et n° 25, situé 181 Avenue de la Libération à Ancenis.

Ce bien a été acquis le 02/07/2018 par l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique pour le prix de 100 000 € HT hors frais.

Compte tenu de ces éléments, la valeur vénale est estimée à 100 000 € HT.

Le prix de rachat de 108 974,45 € HT, tel qu'il découle de la convention entre l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique et la commune d'Ancenis n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Pour le Directeur régional des Finances publiques  
et par délégation,



**Xavier DUGAST**  
Inspecteur des Finances Publiques





**DÉLIBÉRATION n° 2024-CA3-26**

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE  
CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Séance du 19 juin 2024**

**AUTORISATION DE CESSION DANS LE CADRE DU PORTAGE  
D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE  
181, AVENUE DE LA LIBÉRATION, ANGENIS-SAINT- GÉRÉON AU  
PROFIT DE LA COMMUNE**

Date de convocation : 31 mai 2024

**Titulaires présents :**

Chloé GIRARDOT-MOITTE représentant le Département de Loire-Atlantique  
Agnès PARAGOT représentant le Département de Loire-Atlantique  
André SALAÜN représentant Nantes Métropole  
David SAMZUN représentant la CARENE  
Jean-Michel CRAND représentant CAP Atlantique  
Norbert SAMAMA représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres,  
Bruno VEYRAND représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo  
Fabrice CUCHOT représentant Pomc Agglo Pays de Retz  
Séverine MARCHAND représentant Grand Lieu Communauté  
Yannick FETIVEAU représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique  
Daniel JACOT représentant la communauté de communes de communes Sèvre et Loire  
Jean-Pierre MARCHAIS représentant la Communauté de communes de la Région de Blain  
Emmanuel VAN BRACKEL représentant la Communauté de communes de Nozay  
Marie-Chantal GAUTIER représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon  
Claire TRAMIER

**Titulaires ayant donné pouvoir :**

Lella THOMINIAUX représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Claire TRAMIER  
Jean CHARRIER représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITTE  
Philippe MOREL représentant la COMPA, ayant donné pouvoir à David SAMZUN  
Dominique DAVID représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER

**Suppléant présent :**

Jacques GARREAU représentant Nantes Métropole  
Assistaient également à la séance sans droit de vote :  
Jean-François BUCCO directeur de l'EPF de Loire-Atlantique  
Clément ZINK directeur opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique  
Yves LE GRAND directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique  
Roman MARJOLET responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique

Présents et suppléés : 16  
Pouvoirs : 4  
Nombre de votants : 20  
Pour : 20 Contre : 0 Abstention : 0

Le quorum étant constaté,

- VU les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux ;
- VU les statuts de l'établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU le règlement intérieur de l'établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU le Programme Pluriannuel d'intervention pour la période 2021-2027 ;
- VU le règlement d'intervention de l'établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU la délibération du conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU la délibération du conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU la délibération du conseil d'administration du 21 juin 2018 autorisant l'acquisition suite à la préemption et le portage d'une propriété cadastrée section T n° 67 (225 m<sup>2</sup>) et T n° 199 (156 m<sup>2</sup>), située 181, Avenue de la Libération, commune d'ANGENIS-SAINT-GÉRÉON, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Redynamisation des villes et bourgs » [période 2018-2020] du Programme Pluriannuel d'intervention, au prix de 100 000,00 € + 5 000 € TTC de commission, en ce non compris les frais d'acte ;
- VU la convention d'acton foncière en date du 26 juin 2018 relative au portage foncier par l'établissement public foncier de Loire-Atlantique d'une propriété cadastrée section T n° 67 (225 m<sup>2</sup>) et T n° 199 (156 m<sup>2</sup>), située 181, Avenue de la Libération, commune d'ANGENIS-SAINT-GÉRÉON, pour le compte de la commune, et son avenant n°1 du 15 décembre 2021 ;
- VU l'arrêté de préemption du directeur de l'établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 20 avril 2018, de la propriété cadastrée section T n° 67 (225 m<sup>2</sup>) et T n° 199 (156 m<sup>2</sup>), située 181, Avenue de la Libération, commune d'ANGENIS-SAINT-GÉRÉON ;
- VU l'acte d'acquisition du bien, parcelles cadastrées section T n° 67 (225 m<sup>2</sup>) et T n° 199 (156 m<sup>2</sup>), situées 181, Avenue de la Libération, commune d'ANGENIS-SAINT-GÉRÉON, reçu par Maître Jeannick GICQUEL, notaire à ANGENIS, le 2 juillet 2018, régulièrement publié ;
- VU la date de fin de portage au 2 juillet 2024 ;
- VU la mise à jour des données cadastrales, la parcelle section T n°67 étant désormais cadastrée section AI n°22 et la parcelle section T n° 199 est devenue section AI n°25.
- CONSIDÉRANT** que les parcelles sont classées en zone U1r du PLU de la commune et sont comprises dans l'OAP n°04 du nouveau quartier de la gare ;
- CONSIDÉRANT** la fin du portage des biens en objet ;
- CONSIDÉRANT** les études en cours pour l'aménagement du nouveau quartier de la gare à ANGENIS-SAINT-GÉRÉON ;
- CONSIDÉRANT** l'intérêt de signer l'acte de vente concomitamment à la cession du foncier porté avenue des allées.

Après en avoir délibéré,

**AUTORISE**

la signature de l'acte de cession des anciennes parcelles cadastrées section T n° 67 (225 m<sup>2</sup>) et T n° 199 (156 m<sup>2</sup>) devenues section AI n°22 et section AI n°25, situées 181, Avenue de la Libération, commune d'ANGENIS-SAINT-

GÉRÉON, au profit de la commune d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON, ou tout autre organisme habilité par l'acquéreur.

Moyennant le prix de rétrocession estimé à :

- Prix de rétrocession HT estimé : 108 974,45 €
- TVA estimée : 2 763,22 €
- Prix de rétrocession TTC : 111 737,67 €

Sous réserve de validation par le service du domaine.

la signature de l'acte une date différée, concomitante avec celle du foncier porté avenue des Allées, commune d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON, au plus tard le 31 décembre 2024 ;

#### AUTORISE

- le Directeur à :
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs ;
  - arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
  - mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
  - donner délégation au notaire.

Le Président de l'établissement public foncier  
de Loire-Atlantique

David MARZON

