



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2024-142 **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 KERGOMMEUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, 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

2024-142 AFFAIRES FONCIERES - SITE DE L'AVENUE DES ALLIES - ACQUISITION DE L'ENSEMBLE FONCIER APPARTENANT A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER - FIN DU PORTAGE

Rapporteur: Bruno de KERGOMMEUX

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 1^{er} octobre 2018, une convention pour le portage foncier d'un ensemble bâti industriel situé avenue des Alliés (ancien site dit « de la cave Terrena ») et cadastré section U numéros 17, 82, 91, 118, et 174 à 182, pour une superficie d'environ 3,2 ha.

Par acte authentique en date du 05 décembre 2018, l'EPF 44 a acquis ledit ensemble industriel.

Suite au remaniement parcellaire publié en 2022, les parcelles initialement cadastrées section U 175, 177, 179 et 181 ont été réunies en une seule parcelle AI 92 (2 233 m²) et les parcelles initialement cadastrées section U 17, 82, 91, 118, 174, 176, 178, 180, 182 ont été regroupées en une seule parcelle AI 93 (30 140 m²).

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 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 L424-1,3° 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. Celui-ci intègre notamment la construction de la future unité de production d'eau potable d'Ancenis (emplacement réservé spécifique au PLU en vigueur), dont le positionnement couvre environ pour moitié l'ensemble industriel objet de la présente acquisition ; étant précisé que cette moitié fait l'objet, à l'horizon 2028, d'un protocole transactionnel de revente au bénéfice du syndicat d'alimentation en eau potable Atlantic'eau (protocole en date du 30 novembre 2018 dont les modalités ont été récemment précisées par délibération n°2024-127 du Conseil Municipal en date du 07 octobre 2024).

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.

Par son emprise et sa valorisation financière ce bien représente une part non négligeable du projet de Zone d'Aménagement Concerté.

La convention de portage signée le 1^{er} octobre 2018, prolongée par avenant en date du 02 mai 2024 soit une durée de 6 ans à compter de l'acquisition, arrivera à échéance le 05 décembre 2024.

Le bien a été acquis initialement par l'EPF44 au prix de 1 650 000 € HT hors frais d'acquisition.

A ce jour, le bilan financier prévisionnel fait état d'un prix de rétrocession d'environ 905 000 € TTC. En effet, par conventions signées depuis 2018, le bien est actuellement occupées par trois activités économiques via des conventions d'occupation précaires.

Compte tenu des redevances perçues le prix de rétrocession est précisément estimé à 905 315,66 € qui se décompose de la façon suivante :

- prix de rétrocession HT estimé : 854 409,79 € HT
- TVA sur marge estimée : 50 905,87 €
- prix de rétrocession TTC : 905 315,66 € TTC.

Le Pôle d'Evaluation Domaniale (PED), sollicité sur cette transaction, a remis son avis n° 2024-44003-65469 en date du 10 septembre 2024.

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 1^{er} octobre 2018 et ses avenants n° 1 du 15 décembre 2021 et n° 2 du 02 mai 2024 relative au portage du bien désigné ci-dessus ;

VU l'acte d'acquisition du bien, sis avenue des Alliés, 44150 Ancenis-Saint-Géréon, reçu par Maître Antoine DESVAUX, notaire à Angers, avec la participation de Maître Jeannick GICQUEL, notaire à Ancenis-Saint-Géréon, le 05 décembre 2018, régulièrement publié ;

VU la mise à jour des données cadastrales, les parcelles cadastrées section U 17, 82, 91, 118, 174, 176, 178, 180 et 182 étant désormais réunies en une seule parcelle AI 93 (30 140 m²) et les parcelles cadastrées section U 175, 177, 179 et 181 étant désormais regroupées en une seule parcelle AI 92 (2 233 m²) ;

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

VU l'avis du PED, référencé n° 2024-44003-65469 du 10 septembre 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 09 octobre 2024 autorisant la cession des parcelles AI 92 et 93 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 au 181 avenue de la Libération ;

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 93 (ex-parcelles cadastrées section U 17, 82, 91, 118, 174, 176, 178, 180, 182) et de la parcelle cadastrée section AI 92 (ex-parcelles cadastrées section U 175, 177, 179 et 181), d'une superficie cumulée de 32 373 m².

AUTORISE la signature de l'acte d'acquisition au profit de la commune des parcelles cadastrées section AI numéros 92 et 93, moyennant le prix de rétrocession estimé :

- prix de rétrocession HT estimé : 854 409,79 € HT
- TVA sur marge estimée : 50 905,87 €
- prix de rétrocession TTC : 905 315,66 € TTC.

AUTORISE monsieur le Maire ou son représentant à négocier, mettre au point et signer toutes les conventions relatives à la valorisation locative des biens situés sur les parcelles cadastrées section AI numéros 92 et 93.

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



2 5 NOV. 2024

Publication sur le site internet le :
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.



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

Le 10/09/2024

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

4 quai de Versailles
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96
mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.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@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS: 19665735
Réf OSE : 2024-44003-65469

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Rétrocession foncière d'un ensemble industriel bâti à usage de stockage et de bureaux

Par saisine du 06/09/2024, 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 01/10/2018 entre l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique et la commune d'Ancenis.

Le bien dont il s'agit est un ensemble industriel bâti à usage de stockage et de bureaux, cadastré section AI 92 et AI 93, situé avenue des Alliés à Ancenis.

Ce bien a été acquis le 15/12/2018 par l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique pour le prix de 1 650 000 € HT hors frais.

Compte tenu de ces éléments, la valeur vénale est estimée à 1 650 000 € HT.

Le prix de rachat de 854 409,79 € 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, le responsable du pôle gestion
publique



Jean-Marc BOUCHET
Administrateur de l'Etat

DÉLIBÉRATION n° 2024-CA4-39

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 9 octobre 2024

AUTORISATION DE CESSION DANS LE CADRE DU PORTAGE DU BIEN SITUÉ AVENUE DES ALLIÉS, COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GÉREON, AU PROFIT DE LA COMMUNE

Date de convocation : 27 septembre 2024

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER
Agnès PARAGOT
André SALAUN
Jean-Michel CRAND
Bruno VEYRAND
Daniel JACOT
Jean-Pierre MARCHAIS
Emmanuel VAN BRACKEL
Marie-Chantal GAUTIER
Sylvie GAUTREAU
Claire TRAMIER

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOÏTE
David MARTINEAU
Christiane VAN GOETHEM
Laure BESLIER
Azilz GOUJZ
David SAMZUN
Norbert SAMAMA
Rémi BESLE
Fabrice CUCHOT
Dominique DAVID
Yannick FETIVEAU
Jacques BOURDIN

Suppléants présents :

Jacques GARREAU
Philippe JOURDON
Assésaient également à la séance sans droit de vote :
Jean-François BUCCO
Clément ZINK
Yves LE GRAND
Yves DEPEYRE

représentant le Département de Loire-Atlantique,
représentant le Département de Loire-Atlantique,
représentant le Département de Loire-Atlantique
représentant Nantes Métropole
représentant la CARENE
représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
représentant la communauté de communes Sud Reiz Atlantique
représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
représentant la communauté de communes de la Région de Blain
représentant la communauté de communes de Nozay
représentant la communauté de communes Sud Estuaire
représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon

représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean CHARRIER
représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Agnès PARAGOT
représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à André SALAUN
représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Claire TRAMIER
représentant la CARENE, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
représentant CAP Atlantique, ayant donné pouvoir à Daniel JACOT
représentant Redon Agglomération, ayant donné pouvoir à Bruno VEYRAND
représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo, ayant donné pouvoir à Jean-Pierre MARCHAIS
représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
représentant Grand Lieu Communauté, ayant donné pouvoir à Sylvie GAUTREAU
représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildes-des-Bois ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL

représentant Nantes Métropole
représentant la COMPA
directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
payeur départemental

Présents et suppléés : 14
Pouvoir : 12
Nombre de votants : 26
Pour : 26
Contre : 0
Abstention : 0

Le conseil d'administration,

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 général 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 19 mars 2018 autorisant l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour l'acquisition et le portage des parcelles cadastrées section U 17, 82, 91, 118, 174, 176, 178, 180, 182 et section U 175, 177, 179 et 181 d'une superficie totale de 32 117 m², situées avenue des alliés, commune d'ANCENIS-SAINT-GÉREON, au titre de l'axe « Redynamisation des villes et bourgs » du Programme Pluriannuel d'intervention [période 2018-2020] ;
- VU la convention d'action foncière du 1^{er} octobre 2018 et ses avenants n° 1 du 15 décembre 2021 et n° 2 du 2 mai 2024 ;
- VU l'acte d'acquisition du bien, sis Avenue des Alliés, 44150 ANCENIS-SAINT-GÉREON, reçu par Maître Antoine DESVAUX, notaire à ANGERS, avec la participation de Maître Jeannick GICQUEL, notaire à ANCENIS, le 5 décembre 2018, régulièrement publié ;
- VU la date de fin de portage au 5 décembre 2024 ;
- VU la mise à jour des données cadastrales, les parcelles cadastrées section U 17, 82, 91, 118, 174, 176, 178, 180, 182, étant désormais réunies en une seule parcelle AI 83 (30 140 m²) et les parcelles cadastrées section U 175, 177, 179 et 181 étant désormais réunies en une seule parcelle AI 92 (2 233 m²) ;
- VU l'avis du service du domaine n° 2024-44003-65469 du 10 septembre 2024.
- CONSIDÉRANT** que les parcelles sont classées en zone U1 du PLU de la commune et sont comprises dans l'OAP n°4 du nouveau quartier de la gare ;
- CONSIDÉRANT** la fin du portage des biens en objet ;
- CONSIDÉRANT** que des études sont en cours pour l'aménagement du nouveau quartier de la gare à ANCENIS-SAINT-GÉREON ;
- CONSIDÉRANT** l'intérêt de signer l'acte de vente concomitamment à la cession du foncier porté par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique au 181 avenue de la libération.



Après en avoir délibéré,

AUTORISE

la signature de l'acte de cession au profit de la commune des parcelles cadastrées section AI n° 83 (ex-parcelles cadastrées section U 17, 82, 81, 118, 174, 176, 178, 180, 182) et de la parcelle cadastrée section AI n° 92 (ex-parcelles cadastrées section U 175, 177, 179 et 181) ;

Moyennant le prix de rétrocession estimé :

- Prix de rétrocession HT estimé : 854 408,79 € HT
- TVA sur marge estimée : 50 905,87 €
- Prix de rétrocession TTC : 905 314,66 €

AUTORISE

le Directeur à :
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix et emprises définitifs,
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

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

Jean-François BILCOU