



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

## DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2025-008 Conseil municipal du 03 février 2025

Le **Lundi Trois Février Deux Mil Vingt Cinq 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, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, Sébastien PRODHOMME, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Sarah ROUSSEAU, Camille FRESNEAU, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Cécile BERNARDONI, Nicolas RAYMOND et Nabil ZEROUAL conseillers municipaux.

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

**Excusée(s) :** Monique GOISET et Bruno FOUCHER

**Pouvoirs :** Monique GOISET à Mélanie COTTINEAU et Bruno FOUCHER à Patrice GOUDE

Nombre de conseillers en exercice : 35  
Nombre de conseillers présents ou représentés : 33  
Date de la convocation : 28 janvier 2025  
Date de la publication : 05 février 2025

### 2025-008 AFFAIRES FONCIERES - ZA LA BRICAUDERIE : CESSIION DE RESERVES FONCIERES A LA COMPA

**Rapporteur :** Bruno de KERGOMMEAUX

Sur le secteur de La Bricauderie, la commune est propriétaire de plusieurs réserves foncières, fléchées au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis comme future zone d'activités économiques d'envergure intercommunale (une quarantaine d'hectares environ).

L'ensemble de ces parcelles, cadastrées ZC 9 (159 m<sup>2</sup>), ZC 11 (727 m<sup>2</sup>), ZC 122 (712 m<sup>2</sup>), ZC 125 (6 314 m<sup>2</sup>), ZC 126 (1 780 m<sup>2</sup>), ZC 127 (1 097 m<sup>2</sup>) et ZC 128 (10 046 m<sup>2</sup>), représente une superficie totale cumulée de 20 835 m<sup>2</sup>.

Les terrains sont classés en secteur 2AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Saint-Géréon historique.

Lors du transfert des zones d'activités économiques à la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) dans le cadre de la loi NOTRe, le bureau communautaire avait autorisé l'acquisition d'un ensemble de parcelles appartenant à la commune de Saint-Géréon historique.

Certaines parcelles concernées par le projet d'aménagement n'avaient pas été identifiées à l'époque. En conséquence l'acte authentique n'a jamais été signé.

Afin de relancer les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement de la future zone d'activités économiques de La Bricauderie, il est proposé au conseil municipal de céder les parcelles sus mentionnées à la COMPA au prix de 1,52 €/m<sup>2</sup> correspondant à leur valeur comptable, pour un total de 31 669 €.

Le Pôle d'évaluation domaniale (PED), consulté préalablement sur la valeur vénale de cette transaction a émis son avis en date du 02 décembre 2024.

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

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

**VU** l'extrait cadastral, annexé à la présente ;

**VU** le PLU de la commune de Saint-Géréon historique en vigueur ;

**VU** la délibération du Bureau communautaire de la COMPA en date du 05 juillet 2018 autorisant l'acquisition des terrains concernés au prix de 1,52 €/m<sup>2</sup> ;

**VU** l'avis du Pôle d'évaluation domaniale, référencé 2024-44003-81781 en date 02 décembre 2024, annexé à la présente ;

**VU** la délibération du Bureau communautaire de la COMPA en date du 02 juillet 2024 validant le principe d'acquisition des terrains concernés ;

**VU** la délibération n°2018-49 du 25 juin 2018 votée par le conseil municipal de la commune historique de Saint-Géréon approuvant la convention de gestion pour l'exercice de la compétence « Entretien et Gestion des zones d'activités économiques » et procès-verbal arrêtant les conditions de transfert à la COMPA ;

**CONSIDÉRANT** le transfert des zones d'activités communales à la COMPA en date du 05 juillet 2018 ;

**CONSIDÉRANT** l'intérêt public de céder les dits terrains à la COMPA, compétente en terme de développement économique, afin d'envisager l'aménagement de la future zone d'activités économiques de La Bricauderie ;

**CONSIDÉRANT** les conditions de cession proposées ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 21 janvier 2025.

**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 des parcelles cadastrées section ZC n°9, 11, 122, 125, 126, 127 et 128, pour une superficie totale cumulée de 20 835 m<sup>2</sup>, à la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA).

**AUTORISE** dans les limites figurant au plan cadastral annexé, la cession des parcelles cadastrées section ZC n°9, 11, 122, 125, 126, 127 et 128, à la COMPA au prix de 1,52 €/m<sup>2</sup>.

**PRECISE** que l'intégralité des frais relatifs à cette transaction (actes et relevés de géomètre éventuels) sont 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,**  
**Anthony MORTIER**



**Camille FRESNEAU**



**Nabil ZEROUAL**



Publication sur le site internet le : **5 FEV. 2025**  
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

Le 02/12/2024

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

4 quai de Versailles – CS 93503 44035 Nantes Cedex 11  
téléphone : 02 40 20 75 80

Le Directeur régional des Finances publiques

Courriel : drifp4.pole-évaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

**POUR NOUS JOINDRE**

COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

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

Téléphone : 06 11 10 23 80

Ref DS : 20907858

Ref OSE : 2024-44003-81781

## 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 :

Terrains à bâtir en ZAU

Adresse du bien :

La Bricauderie 44150 Ancenis-Saint-Géréon

Valeur vénale :

**31 669,20 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

### 1 - CONSULTANT

- Consultant : COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON

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

### 2 - DATES

de consultation :	08/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/11/2024

### 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

Demande d'avis sur un prix négocié de cession. Lors du transfert des zones d'activités communales à la COMPA dans le cadre de la loi NOTRE (développement économique de compétence intercommunale) le Bureau communautaire (délégation du 5/07/2018) a autorisé l'acquisition d'un ensemble de parcelles appartenant à la commune historique de Saint-Géréon au prix de 1,52 € le m<sup>2</sup> correspondant à leur valeur comptable. L'acte authentique n'a jamais été signé. De plus, certaines parcelles concernées par l'aménagement n'avaient pas été

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

identifiées à l'époque. Afin de relancer les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement de la future zone d'activités de la Bricauderie, identifiée au SCOT (40 ha environ), il est proposé de céder les 7 parcelles concernées (total de 20 835 m<sup>2</sup>).

Prix négocié : 1,52 €/m<sup>2</sup> (soit 31 669,20 €)

#### 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/ennes/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 Boulyer. Ancenis-Saint-Géréon a la particularité de compter plus d'emplois que d'habitants.

##### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Terrains non desservis par les réseaux

##### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m <sup>2</sup> )
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	ZC 9	La Bricauderie	159
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	ZC 122	La Bricauderie	712
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	ZC 126	La Bricauderie	1 780
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	ZC 128	La Bricauderie	10 046
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	ZC 127	La Bricauderie	1 097
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	ZC 11	La Bricauderie	727
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	ZC 125	La Bricauderie	6 314
Total			20 835

La surface est retenue pour un total de 20 835 m<sup>2</sup>.

##### 4.4. Descriptif

Parcelle ZC 125 : bassin de stockage Parcelle ZC 9 et 122 : chemins d'exploitation (domaine privé de la commune) peu entretenus Parcelle ZC 126 et 128 : prairies Parcelle ZC 127 : cultures (mise à disposition par accord verbal) Superficie totale : 20 835 m<sup>2</sup>

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble**  
domaine public communal.

**5.2. Conditions d'occupation**  
Libres.

#### 6 - URBANISME

##### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées en secteur ZAU (réserves foncières à destination d'activités économiques) ;

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 DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche de termes de comparaison probants sur la zone ZAU se révèle infructueuse. Il est, toutefois, relevé trois actes de mutation réalisés sur la section cadastrale ZC à Ancenis Saint Géréon

acte	Ref publication	Ref cadastrale	zone	surface	prix	Prix m <sup>2</sup>
02/07/2019	2019P10A03	ZC 22	ZAU	18 288	3 290	0,17
11/03/2024	2024P06862	ZC 57	ZAU	3 859	771,80	0,20
13/04/2022	2022P14011	ZC 65	ZAU	1 360	9 500	6,98

La moyenne ressort à 2,45 €/m<sup>2</sup>.

Ces termes de comparaison ne permettent pas d'identifier un prix probant de marché pour une zone ZAU qui par nature ne bénéficie pas d'une activité foncière active.

### **8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

recherche de sources externes non pertinentes pour ce dossier.

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

Le montant de 1,52 €/m<sup>2</sup> retenu par la communauté de communes du pays d'Ancenis n'appelle pas de commentaire particulier. Au cas présent, il s'agit d'une régularisation foncière portant sur des parcelles de nature ou de configuration atypiques (bassin d'orage, chemins d'exploitation) considérées comme non constructibles.

La valeur des parcelles est retenue pour un montant de :

20 835 x 1,52 €/m<sup>2</sup> = **31 669,20 €.**

### **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION**

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 est arbitrée à **31 669,20 €.**

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 **28 502,28 €.**

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 Domanie 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 souhat 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,



Xavier DUGAST

inspecteur des Finances publiques







40m

15/01/2025

1/2000

Ancenis-Saint-Geréon

LA BRETICHERIE



## COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU

N° de l'acte : 109B20240620

Classification : 3.1 Acquisitions

Le vingt juin deux mille vingt-quatre à dix-huit heures trente, le Bureau de la COMPA, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Maurice PERRION

**Etalent présent(e)s**

Monsieur BELLEIL Jean-Pierre  
Monsieur BOURGOIN Alain  
Monsieur CORMIER Michel  
Madame FEUILLATRE Sonia  
Madame GILLOT Sophie  
Monsieur JOURDON Philippe  
Monsieur MERCIER Laurent  
Monsieur ORHON Rémy  
Monsieur PAGEAUD Arnaud  
Monsieur PERRION Maurice  
Monsieur PLOTEAU Jean-Yves  
Madame YOU Nadine

**Etalent absents et excusés avec pouvoir**

Monsieur JAMIN Joël (pouvoir donné à Mme Nadine YOU)  
Monsieur Maxime POUPART (pouvoir donné à M Maurice PERRION)

**Etalent absent(e)s et excusé(e)s**

Madame BLANCHET Christine  
Madame LOIRAT Mirelle  
Monsieur MOREL Philippe

**Secrétaire de séance :**

Monsieur Arnaud PAGEAUD

Convocation le : 13 juin 2024  
Nombre de Conseillers en exercice : 17  
Nombre de Conseillers présents et représentés : 14

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE****ZONE D'ACTIVITES DE LA BRICAUDERIE - ANCENIS-SAINT-GEREON : ACOUSITION D'UN ENSEMBLE DE PARCELLES APPARTENANT A LA COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON**

Lors du transfert des zones d'activités communales à la COMPA dans le cadre de la loi NOTRe, le Bureau communautaire, par délibération n°080B20180705 du 5 juillet 2018, avait autorisé l'acquisition d'un ensemble de parcelles appartenant à la commune de Saint-Géréon au prix de 1,52 € le m<sup>2</sup> correspondant à leur valeur comptable.

L'acte authentique n'a jamais été signé. De plus, certaines parcelles concernées par l'aménagement n'avaient pas été identifiées à l'époque.

Afin de relancer les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement de la zone d'activités de la Bricauderie, identifiée au SCoT (40 ha environ), il est proposé au Bureau d'acquérir les parcelles ZC 9 (159 m<sup>2</sup>), ZC 122 (712 m<sup>2</sup>), ZC 126 (1 780 m<sup>2</sup>), ZC 128 (10 046 m<sup>2</sup>), ZC 127 (1 097 m<sup>2</sup>), ZC 11 (727 m<sup>2</sup>), ZC 125 (6 314 m<sup>2</sup>) représentant une surface totale de 20 835 m<sup>2</sup> au prix de 1,52 € le m<sup>2</sup>.

- VU l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales aux termes duquel le Président et le Bureau peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant.
- VU l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1999 autorisant la transformation du District du Pays d'Ancenis en Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU les arrêtés préfectoraux du 11 avril 2001, 11 avril 2006, 11 août 2008, 14 juin 2012, 5 novembre 2012, 22 mai 2014, 25 mai 2016, 27 décembre 2016 et 26 décembre 2017 et 16 août 2021 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU la délibération du 10 septembre 2020 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis portant délégation au Bureau d'une partie de ses attributions pour la durée du mandat, telle qu'ajustée par délibération du Conseil communautaire du 26 janvier 2023.

CONSIDERANT l'avis de la Commission Développement Économique du 21 mai 2024.

**Après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, à l'unanimité :**

- décide d'acquérir au prix de 1,52 € le m<sup>2</sup> les parcelles ZC 9 (159 m<sup>2</sup>), ZC 122 (712 m<sup>2</sup>), ZC 126 (1 780 m<sup>2</sup>), ZC 128 ( 10 046 m<sup>2</sup>), ZC 127 (1 097 m<sup>2</sup>), ZC 11 (727 m<sup>2</sup>), ZC 125 (6 314 m<sup>2</sup>) représentant une surface totale de 20 835 m<sup>2</sup> environ et appartenant à la commune d'Ancenis-Saint-Géréon,
- autorise Monsieur le Président à signer l'acte de vente au profit de la COMPA.

**Les frais afférents seront à la charge de la COMPA.**

Pour Extrait, le - 2 JUIL. 2024

Le Secrétaire de séance

Arnaud PAGEAUD

Le Président

Maurice PERRION

Affichage au siège de la COMPA :

- 4 JUIL. 2024

Mise en ligne le :

