



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

## **DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2025-062** **Conseil municipal du 19 mai 2025**

**Présents :** Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Fanny LE JALLE, Florent CAILLET, Myriam RIALET, 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, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Julie AUBRY, Sarah ROUSSEAU, Camille FRESNEAU, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Cécile BERNARDONI, Nicolas RAYMOND et Nabil ZEROUAL

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

**Excusée(s) :** Bruno DE KERGOMMEAUX, Bruno FOUCHER, Fabrice CERISIER, Régis ROUSSEAU

**Pouvoirs :** Bruno DE KERGOMMEAUX à Gilles RAMBAULT, Bruno FOUCHER à Patrice GOUDE, Fabrice CERISIER à Anthony MORTIER et Régis ROUSSEAU à Renan KERVADEC

Nombre de conseillers en exercice : 35  
Nombre de conseillers présents ou représentés : 33  
Date de la convocation : 13 mai 2025  
Date de la publication : 21 mai 2025

### **2025-062 AFFAIRES FONCIERES - DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU CAMPING DE L'ILE MOUCHET ET CESSION DU CAMPING DE L'ILE MOUCHET A LA SCI 2ER IMMO**

**Rapporteuse : Monique GOISET**

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon est propriétaire du camping de l'île Mouchet sis impasse de l'île Mouchet à Ancenis-Saint-Géréon, parcelles cadastrées section AB numéros 47p, 48p, 49p, 50p, 51p, 52p, 53, 54p, 55p. Cet équipement municipal se déploie sur une superficie d'environ 4,2 ha et est actuellement exploité par la SARL Estivance dans le cadre d'une concession de service public arrivant à échéance le 31 octobre 2025.

Dans le cadre d'une réflexion portant sur la rationalisation du patrimoine communal, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon ne souhaite plus assurer un portage municipal de cet équipement et envisage donc de céder celui-ci. Cette vente se fait en accord entre les parties, sans obligation légale d'acquisition ou de cession entre celles-ci. En raison de la domanialité du camping de l'île Mouchet, la cession de cet équipement doit être précédée d'un constat de sa désaffectation du service municipal et de son déclassement du domaine public.

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon envisage de céder le camping de l'Île Mouchet à la SCI 2ER IMMO à compter de la prise d'effet des décisions de désaffectation et de déclassement de cet équipement. Cette dernière a fait connaître son souhait de se porter acquéreur du camping en vue de poursuivre l'activité dès le mois de mars 2024.

La cession de cet équipement interviendra le 1<sup>er</sup> août, aussi la désaffectation et le déclassement objet de la présente délibération prendront effet le 1<sup>er</sup> août 15h00.

Par un avis notifié le 5 juin 2024, le service du Domaine a estimé la valeur du camping de l'Île Mouchet à 278 000 euros avec une marge d'appréciation de 15%. Cet avis est joint en annexe n°1 de la présente délibération.

Le bien objet de la présente cession a les caractéristiques suivantes :

- terrain à usage de camping d'une superficie de 4,6 ha en partie inondable,
- 14 emplacements mobil homes,
- 15 plateformes,
- 116 emplacements engazonnés,
- un local d'accueil avec les sanitaires PMR,
- un bloc sanitaires,
- un terrain engazonné équipé de structures de jeux dont volley-ball et ping-pong,
- une piscine découverte et un bassin enfant,
- une aire de jeux avec tourniquet et cheval à bascule
- un contrôle d'accès via 2 barrières à détection électromagnétique.

Suivant l'avis du service du Domaine et après négociation, un accord est intervenu entre madame Emmanuelle ROBINEAU, représentante de la SARL Estivance et de la SCI 2ER IMMO, et la commune d'Ancenis-Saint-Géréon pour une cession de l'ensemble du foncier, des infrastructures et superstructures constituant le camping dit de l'Île Mouchet pour un montant net vendeur de 250 000 euros (deux cent cinquante mille euros). Le bien sera vendu dans son intégralité et en l'état. Un plan de géomètre sera établi préalablement à la cession afin de déterminer précisément l'emprise foncière du camping et la mise en cohérence du parcellaire cadastral.

En cohérence avec l'itinéraire de promenade inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), une convention de passage au titre du PDIPR sera établie entre la SCI 2ER IMMO, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon et le département de Loire-Atlantique à l'occasion de la cession.

De même, une servitude de passage permettant l'accès PMR au pas de tir à l'arc communal sera établie entre la SCI 2ER IMMO et la commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

Il appartient donc au Conseil municipal d'approuver la cession du camping de l'Île Mouchet au regard des conditions et caractéristiques essentielles de la vente et de l'avis rendu par le service du Domaine.

**VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et suivants et L. 2241-1 ;

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 2141-1 et suivants ;

**VU** l'avis des services du Domaine notifié le 5 juin 2024 à la commune d'Ancenis-Saint-Géréon joint à la présente (annexe 1) ;

**VU** la demande d'acquisition en date du 20 mars 2024 formulée par madame Emmanuelle ROBINEAU et monsieur Eric ROBINEAU représentants la SARL Estivance jointe à la présente (annexe 2) ;

**CONSIDERANT** que la commune d'Ancenis-Saint-Géréon ne souhaite plus assurer un portage municipal de cet équipement en vue d'une rationalisation de la gestion de ses équipements ;

**CONSIDERANT** l'offre d'acquisition en date du 16 avril 2025 formulée par madame Emmanuelle ROBINEAU de la SARL Estivance, représentant la SCI 2ER Immo, jointe à la présente (annexe 3) ;

**CONSIDERANT** que la cession de cet équipement doit être précédée d'un constat de sa désaffectation du service municipal et de son déclassement du domaine public ;

**CONSIDERANT** que la cession de cet équipement en accord entre les parties interviendra le 1<sup>er</sup> août 2025, la désaffectation et le déclassement objet de la présente délibération prendront effet le 1<sup>er</sup> août 2025 à 15h00 ;

**CONSIDERANT** qu'il appartient au Conseil municipal d'approuver la cession du camping de l'Île Mouchet au regard des conditions et caractéristiques essentielles de la vente et de l'avis rendu par les services du Domaine ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 29 avril 2025 ;

Après avis de la commission finances ressources humaines tranquillité publique en date du 7 mai 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

**CONSTATE** la désaffectation du camping de l'Île Mouchet à compter du 1<sup>er</sup> août 2025 15h00.

**APPROUVE** le déclassement du camping de l'Île Mouchet à compter du 1<sup>er</sup> août 2025 15h00.

**APPROUVE** la cession du camping de l'Île Mouchet sis impasse de l'Île Mouchet, parcelles cadastrées section AB numéros 47p, 48p, 49p, 50p, 51p, 52p, 53, 54p, 55p, à la SCI 2ER IMMO, domiciliée 180 rue René Urien 44150 Ancenis-Saint-Géréon, et immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 943 280 354, pour un montant total net vendeur de 250 000 euros (deux cent cinquante mille euros) nets vendeur.

**PRECISE** que la cession du camping de l'Île Mouchet interviendra le 1<sup>er</sup> août 2025.

**PRECISE** qu'un plan d'arpentage et de reconnaissances des limites sera établi préalablement à la cession par un géomètre expert afin de déterminer précisément l'emprise foncière du camping et effectuer la mise en cohérence du parcellaire cadastral.

**AUTORISE** monsieur le maire ou son représentant à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



Pour extrait,  
Le Maire,  
Rémy ORHON

**Les secrétaires de séance,**  
Arnaud BOUYER

Séverine LENOBLE

Nabil ZEROUAL



Acte publié 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.



Impasse de l'île mouchet  
BP 90232  
44150 ANCENIS  
02.40.83.08.43 – 06.62.54.24.73  
camping-ile-mouchet@orange.fr

Mairie d'Ancenis-Saint-Géréon  
N° 890  
Recu

A l'attention de Monsieur le Maire  
Mairie d'Ancenis – Saint Géréon  
Place du Maréchal Foch  
44150 ANCENIS-SAINT GEREON

22 AVR. 2025

Original DSTU pour CH de nuit  
Copies finances + lara  
Observations

Le 16 avril 2025

Objet : Confirmation d'acquisition du camping de l'Île Mouchet

Monsieur le maire.

Par la présente, mon mari et moi-même, nous vous confirmons notre volonté d'acheter le camping pour un montant de 250.000 €uros net vendeur.

Comme évoqué oralement lors de notre dernière entrevue du 1<sup>er</sup> avril dernier avec M. RAMBAULT, Mme DURANDO et M. RAVIER, l'acquisition se fera par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière, la SCI 2ER Immo dont vous trouverez ci-joint le K-Bis.

Le financement de cette acquisition se fera pour sa totalité par un prêt établi pour 15 ans auprès de la Banque Populaire Grand Ouest. Nous vous joignons la proposition de financement validée par la banque.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire  
Vous en souhaitant bonne réception.  
Nous vous prions d'agréer nos sentiments distingués

SARL ESTIVANCE  
Emmanuelle ROBINEAU

ESTIVANCE

S.A.R.L. au capital de 10 000 €

CAMPING DE L' ÎLE MOUCHET

BP 232 - 44156 ANCENIS Cedex

Tél. 02 40 83 08 43 - Port. 06 62 54 24 73

SIRET: 410 643 852 00024 - APE: 6420 Z



**Greffé du Tribunal de Commerce de Nantes**  
Immeuble Rhuys  
2 bis quai François Mitterrand  
BP 86209  
44262 Nantes CEDEX 2

N° de gestion 2025D00525

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
à jour au 15 avril 2025

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

---

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	943 280 354 R.C.S. Nantes
<i>Date d'immatriculation</i>	15/04/2025
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>2ER IMMO</b>
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	2 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	180 rue René Urien 44150 Ancenis-Saint-Géréon
<i>Activités principales</i>	L'acquisition de tous terrains ou immeubles, l'édification de toutes constructions, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement Dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 14/04/2124

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**

---

**Gérant - Associé indéfiniment responsable**

<i>Nom, prénoms</i>	Paitier Emmanuelle Solange Jeanne
<i>Nom d'usage</i>	Robineau
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 28/02/1977 à Ancenis-Saint-Géréon (44)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	180 rue René Urien 44150 Ancenis-Saint-Géréon

---

**Associé indéfiniment responsable**

<i>Nom, prénoms</i>	Robineau Eric
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 28/07/1979 à Beaupréau (49)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	180 rue René Urien 44150 Ancenis-Saint-Géréon

---

**Associé indéfiniment responsable**

<i>Dénomination</i>	2ER FINANCIERE
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Adresse</i>	180 rue René Urien 44150 Ancenis
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	830 990 354 Nantes

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

---

<i>Adresse de l'établissement</i>	180 rue René Urien 44150 Ancenis-Saint-Géréon
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition de tous terrains ou immeubles, l'édification de toutes constructions, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement Dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
<i>Date de commencement d'activité</i>	14/04/2025
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

R.C.S.Nantes - 15/04/2025 - 15:00:20

  
FIN DE L'EXTRAIT





# BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST

Madame Marina Chauvat  
Agence : Ancenis  
Ligne Directe : 027 296 3700  
Email : marina.chauvat@bpgo.fr  
N° Etude : 8022389

Ancenis, le 13/03/2025

Nous vous remercions d'avoir sollicité la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST pour l'étude de votre projet professionnel. Compte-tenu des éléments que vous nous avez fournis, nous avons le plaisir de vous présenter ci-après notre proposition de financement, sous réserve de l'accord définitif de notre établissement.

## Emprunteur(s)

La société SCI ESTIVANCE dont le siège social est à 180, Rue Rene Urien Ancenis 44150 ANCENIS ST GEREON représentée par :  
MME EMMANUELLE ROBINEAU agissant en qualité de Représentant legal

## Récapitulatif de votre Projet

<b>Votre Projet</b>	Achat - Terrain
<b>Montant du projet</b>	250 000,00 EUR
<b>Frais de dossier</b>	900,00 EUR
<b>Frais de garantie hypothécaire (HLS)</b>	2 040,00 EUR
<b>Frais prescripteur</b>	3 500,00 EUR
<b>Montant de l'apport</b>	25 900,00 EUR

## Notre proposition de Financement

Prêt équipement	
<b>Montant du financement</b>	250 900,00 EUR
<b>Durée de financement</b>	180 mois

## Détail du Prêt équipement - 250 900,00 EUR

N°	Palier(s)	Durée (mois)	Périodicité	indice	Marge sur indice (%)	Taux (%)	Echéance (*) hors assurance(s) groupe (EUR)	Echéance (*) avec assurance(s) groupe (EUR)
1	Echeance constante	180	Annuelle			3,960	22 503,15	23 699,94

(\*) Première échéance du palier

Les éventuels besoins court terme liés à votre projet feront l'objet d'une proposition de financement complémentaire.

## **Assurance(s) Emprunteur(s)**

L'assurance des emprunteurs vous couvre en cas de survenance de certains événements comme le **DéCès**, la **Perte Totale et Irréversible d'Autonomie**, l'**Invalidité Permanente Totale** (66 à 100%), l'**Incapacité Temporaire Totale**, en prenant en charge tout ou partie des échéances de vos crédits.

Banque Populaire Grand Ouest, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit dont le siège social est situé 15 boulevard de la Boutière CS 26858 35768 Saint Grégoire cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 857 500 227. Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 004 504. Banque Populaire Grand Ouest exploite la marque Crédit Maritime. Identifiant unique REP Emballages Ménagers et Papiers n° FR232581\_01QHNQ (BPCE - SIRET 493 455 042).



Prêt équipement - 250 900,00 EUR			
Assureur	Garanties couvertes	Personne assurée	Quotité assurée
Cnp Ass Bpce Vie Vce 1212 2019	Décès Perte Totale et Irréversible d'Autonomie et Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente	MME EMMANUELLE ROBINEAU	100,00 %

## Garantie(s)

Hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers à hauteur de 250 000,00 EUR.

Caution Solidaire de MME EMMANUELLE ROBINEAU née PAITIER le 28/02/1977 à ANCENIS, Marié (e) sous le régime de Separation de biens et M ERIC ROBINEAU né(e) le 28/07/1979 à BEAUPREAU, demeurant 180 RUE RENE URIEN ANCENIS 44150 ANCENIS ST GEREON, à hauteur de 25 000,00 EUR .

La présente proposition est subordonnée aux réserves d'usage, notamment :

- de l'exactitude des déclarations relatives à la situation financière et juridique de l'emprunteur et le cas échéant, de la caution,
- de l'absence de dégradation de la note Banque de France, d'incident de paiement et d'inscription à l'un quelconque des fichiers Banque de France,
- de la régularisation des garanties envisagées,
- de l'acceptation de l'assurance emprunteur,
- de l'absence d'obstacle juridique susceptible d'empêcher la régularisation du contrat.

Nous vous informons que cette proposition a une durée de validité de 15 jours et reste soumise à l'accord définitif de notre établissement.

Si cette proposition vous convient, nous vous remercions de bien vouloir nous contacter afin de poursuivre l'instruction de ce dossier.

En espérant avoir répondu à votre attente et restant à votre disposition pour toute précision complémentaire, nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Marina Chauvat

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST  
Agence d'Ancenis  
19, place Charles de Gaulle  
44150 Ancenis  
Tél. 02 77 96 17 00



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/06/2024

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 76 60

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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

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

Téléphone : 06.11.10.23.80

commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Réf DS : 17427920

Réf OSE : 2024-44003-30283

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE**

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

camping

*Adresse du bien :*

Impasse de l'île Mouchet - Ancenis-Saint-Géréon

*Valeur vénale :*

**278 000,00 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (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

## 2 - DATES

de consultation :	17/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/05/2024
du dossier complet :	22/05/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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 le camping de l'île Mouchet à l'exploitant actuel, la société Estivance, qui gère la structure dans le cadre d'une délégation de service public arrivant à échéance fin mars 2025. Le service délégué porte sur l'offre d'un hébergement de plein air diversifié, d'une restauration rapide et d'animations répondant aux attentes des usagers.

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

## 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

camping en bordure de la Loire, zone inondable.

### 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	AB 47	Impasse de l' île Mouchet	6 175
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	AB 48	Impasse de l' île Mouchet	8 145
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	AB 49	Impasse de l' île Mouchet	7 370
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	AB 50	Impasse de l' île Mouchet	3 350
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	AB 51	Impasse de l' île Mouchet	3 025
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	AB 52	Impasse de l' île Mouchet	5 445
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	AB 53	Impasse de l' île Mouchet	1 265
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	AB 54	Impasse de l' île Mouchet	965
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	AB 55	Impasse de l' île Mouchet	10 595
	total		46 335

### 4.4. Descriptif

Le terrain de camping est basé sur l'île Mouchet à Ancenis située à 800 mètres du centre-ville, en bordure de la Loire sur un terrain en partie inondable. Concernant cette particularité, les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir (RML) doivent pouvoir être déplacées en zone non inondable sous 48 heures et donc, dans la mesure du possible, conserver leurs moyens de mobilité.

Le camping date de 1975, il est classé 3 étoiles (renouvellement du 11/08/2022). Le camping est ouvert à l'année (obligation contractuelle de la délégation de service).

La ville d'Ancenis met à disposition du délégataire les biens suivants objets de la cession :

- un terrain de 4,6 ha en partie inondable,
- 34 emplacements dont 15 plateformes pour mobil homes et emplacements grand confort avec évacuations et 95 emplacements engazonnés,
- un espace accueil construit en 1994 comprenant : un comptoir, des sanitaires PMR, une laverie, une salle bar-snack, un coin boutique, une réserve,
- un espace sanitaire situé au centre du camping (douches, wc, lavabos, éviers) surélevé et construit en 1976,
- un terrain engazonné équipé de 2 poteaux de volley-ball avec filet, 2 terrains de pétanque, une table de ping-pong en béton, 2 structures métalliques combinées de but de foot/hand et paniers de basket,
- une piscine découverte de 6x12 mètres et d'un bassin enfant, un pédiluve et une douche, un système de traitement d'eau et d'une plage dallée,
- un espace de dépôt des déchets composé de 4 à 5 containers tout venant et 7 à 8 containers jaunes de tri sélectif selon la saison ainsi qu'un container à verre mis à disposition,
- un entourage clôture en panneau vert pour local poubelle,
- 2 barrières à détection électromagnétique,
- des espaces publics et des voies de circulation,
- un tourniquet et un cheval à bascule mis en place en 2016 par la ville d'Ancenis.

La ville d'Ancenis a effectué en 2022 des gros travaux de mise aux normes électriques, la réfection du liner et des plages de la piscine.







Surfaces du bâti :

Surfaces du bâti	surface	Date de construction
Accueil un comptoir, des sanitaires PMR, une laverie, une salle bar-snack, un coin boutique, une réserve,	186	1991
Bloc sanitaires chaufferie	235	1976

#### Observations :

L'obligation légale concernant la surface minimale des emplacements pour les terrains de camping est de 80 m<sup>2</sup>, certains emplacements mesurent jusqu'à 250 m<sup>2</sup>, ce qui confère à ce terrain de camping un aspect atypique.

L'espace sanitaires construit en situation centrale du camping a été construit en 1976. Il est assez vétuste, certains lavabos ou wc sont hors service. Présence de nombreuses traces d'humidité en intérieur et en extérieur, traces de rouille.

En raison de sa position surélevée sur un sous-sol décaissé et soumis aux infiltrations, l'accès n'est pas possible au public PMR.

Les sanitaires PMR sont situées dans l'espace accueil à l'entrée du camping. Présence de traces d'humidité en intérieur et en extérieur.

Dans la perspective d'un maintien de la délégation de service de public, la ville d'Ancenis envisage de démolir cet îlot sanitaire et d'en reconstruire un nouveau aux normes et de rénover l'espace accueil, le tout budgété pour un coût de 450 K€ hors coût de maîtrise d'oeuvre.

Les divers prestations d'hébergement (mobil home, cabanes, coco-sweet, mataï ...) appartiennent au délégataire.

La réglementation en vigueur permet 34 emplacements maximum pour les HLL habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir (RML) - art R111-38 du code de l'urbanisme. Il existe déjà actuellement 34 emplacements installés, il n'existe donc pas de potentiel de développement pour l'extension en hébergement de mobil home.

Le camping est ouvert à l'année, la fréquentation moyenne est de 30 000 nuitées/an.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

le bien appartient à la ville d'Ancenis.

### 5.2. Conditions d'occupation

la gestion du terrain de camping est exercée sous forme de délégation de service.

Les Articles R\*421-19 et R\*421-23 du code de l'urbanisme prévoient que la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs de tentes, de caravanes, de résidences mobiles ou d'habitations légères de loisirs doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager et d'une déclaration préalable des travaux des installations et des aménagements.

Le terrain de camping a été créé en 1975 avant la mise en place de cette réglementation. Le terrain de camping doit être mis en conformité au regard de ces obligations réglementaires. Selon les informations recueillies, il faut compter environ 12 à 15 000 € HT de maîtrise d'œuvre pour régulariser le permis d'aménager (avec intervention géomètres, et architecte-paysagiste car le terrain est supérieur à 2 500 m<sup>2</sup>).

Concernant l'aspect tarifaire, le délégataire doit soumettre à la Commune, pour validation, sa proposition de grilles tarifaires. Dans le contrat, il est simplement précisé que le camping doit demeurer accessible financièrement dans le cadre d'une promotion d'un tourisme à caractère familial.

Le contrat de délégation de service public d'origine prévoit une redevance d'un montant fixe de 8 000 euros et une partie variable basée sur le chiffre d'affaires réalisé suivant la grille suivante :

- 4 % pour un chiffre d'affaires jusqu'à 120 000 € HT
- 8 % pour un chiffre d'affaires compris entre 120 000 et 170 000 € HT
- 12 % pour un chiffre d'affaires compris entre 170 000 et 210 000 € HT
- 14 % pour un chiffre d'affaires au-delà de 210 000 € HT

La délégation de service prendra fin le 31 mars 2025.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées en zone NL-i - secteur de la commune sur lequel existent ou sont prévues l'implantation de constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics liés à des activités de sport et de loisirs, le secteur est soumis au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Pour mémoire, la parcelle AB 55 est également située en zone en zone Nn-i (pour 40%), cette zone correspond au secteur de la commune, équipé ou non, à protéger en raison de son caractère de secteur naturel, de la qualité des milieux associés, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les deux zones NL-i et Nn-i sont *soumises aux* dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les parcelles sont situées en bordure de la Loire.

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

comparaison directe avec des cessions de campings : recherche de corrélation entre la surface aménagée et le prix du foncier

Bien bâtis valeur vénale CAMPINGS								
N	Date mutation	commune	cadastre	surface	urbanisme	Prix €	prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	04/04/2024	La Ferté Bernard (72)	BS 131 132 133 134	41 840	UL	120 000	2,86	Camping 3 étoiles, 75 emplacements nus, 13 emplacements locatifs, sanitaires, aire de jeux pour enfants, terrains de pétanque, wifi, commerce alimentaire proximité du parc de Valmer
2	18/12/2023	Sainte Suzanne (53)	E 79 873 875 878	9 766	UL	200 000	20,47	-un bâtiment comprenant : bureau d'accueil, réserve, dégagement, bloc sanitaire (6 wc dont l'un avec une vidange chimique, 3 douches dont 1 PMR, 8 lavabos, 5 éviers), local technique, local vaisselle et un local annexe -trente-huit (38) emplacements de camping – 6 locatifs -une aire de jeux - un parking clos – village remarquable
3	19/1/2021	Besse sur Haye (72)	AH 212 293 96 76	23 517	N	250 000	10,63	Camping 2* comprenant - 1 bâtiment d'accueil d'environ 200 m <sup>2</sup> de SU dont logement de fonction de 100 m <sup>2</sup> de SH, 2 blocs sanitaires, un chalet avec cuisine et préau . - 74 emplacements avec 6 mobil homes, - 4 tipis, 1 chalet étoile PMR, - 2 emplacements camping-cars et 60 terrains nus pour tentes et caravanes. Camping vieillissant. DSP
4	29/09/2020	Brain sur Authion (49)	YA 127	30 835	NL1	565 000	18,32	Camping 3 * comprenant chalet d'accueil, bâtiment en préfabriqué, bâtiment de rangement matériel, kiosque, 2 blocs sanitaires, aire de jeux, piscine chauffée couverte, espaces de circulation, aires de campement nu ou en mobil homes. Accueil cavalier, animation enfants, structure gonflable
5	24/05/19	Les Ponts de Cé (49)	AD n° 542,542	25 547	N	300 000	11,74	Camping 3* compose de:- 104 emplacements -- maison d'habitation (entrée, salon, cuisine, wc/vestiaire, dégagement,salle de bains, trois chambres, garage

									<ul style="list-style-type: none"> <li>- un accueil compose de: une pièce principale d'accueil, une loggia, une cuisine/snack</li> <li>- un bloc sanitaire : 8 éviers extérieurs avec paillasse dont une accessible aux personnes handicapées - 4 éviers intérieurs avec paillasse dont une accessible aux personnes handicapées</li> <li>- 6 bacs à laver le linge, 1 poste de cinq places de repassage, 5 wc, - 1 cabine douche accessible aux PMR</li> </ul>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

La moyenne ressort à 12,80 € pour des termes de comparaison disparates.

### **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**

La valeur vénale d'un camping (à dissocier des résultats financiers de l'activité) dépend principalement de son emprise et des capacités d'aménagement du terrain. Si les éléments bâtis, généralement de configuration similaire ne sont pas prépondérants dans la valeur globale, des locaux rénovés ou des équipements immobiliers spécifiques (piscine) peuvent toutefois constituer un élément de plus-value.

Au cas particulier, le terrain de camping de l'Île Mouchet est situé en zone inondable, les équipements sanitaires vétustes sont à remplacer et à rénover pour un coût important, la cession n'inclut pas de composantes d'hébergement (mobil home, cabane...), la nécessité de mettre en conformité le camping au regard des obligations du code de l'urbanisme et la moindre attractivité du secteur géographique en l'absence de centres historiques ou récréatifs sont des éléments à prendre en compte pour l'évaluation du bien.

La valeur est arbitrée à 6 €/m<sup>2</sup>, soit une valeur du terrain de camping de :

$46\,335 \times 6 \text{ €/m}^2 = 278\,010,00 \text{ €}$  arrondi à 278 000 €.

## **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 du bien est arbitrée à **278 000,00 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **236 300,00 €**

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 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.

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 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,



Xavier DUGAST  
inspecteur des Finances publiques

*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.*

22 MAR. 2024

Original

Hélène Girard

Copies

GR. L. C. - Aire des Jours

Observations

Emmanuelle et Eric ROBINEAU  
Représentants de la SARL ESTIVANCE  
180 rue René Urien  
44150 ANCENIS-SAINT GEREON



A l'attention de Monsieur le Maire  
Mairie d'Ancenis – Saint Géréon  
Place du Maréchal Foch  
44150 ANCENIS-SAINT GEREON

Le 20 mars 2024

Objet : Proposition d'achat du foncier  
Terrain de camping de l'Île Mouchet

Monsieur le maire.

Nous nous permettons de venir vers vous car nous allons arriver dans notre 7<sup>ème</sup> année d'exploitation au Camping de l'Île Mouchet.

Sachant que l'échéance de la DSP arrive très rapidement pour fin mars 2025, nous souhaiterions anticiper et vous faire une proposition d'achat du foncier.

Malgré quelques difficultés depuis notre arrivée au Camping, nous restons toujours mobilisés et investis dans notre projet de vie familiale et professionnelle et sommes ravis de pouvoir exercer ce métier « passion » sur notre commune si chère à nos yeux.

Le développement du Camping, tout en restant dans les principes d'un Camping familial et correspondant à nos valeurs a bien avancé mais nous considérons ne pas avoir fini notre mission et nous avons encore beaucoup d'idées et de choses à réaliser pour promouvoir le tourisme sur notre commune.

Par retour d'expérience et d'échanges avec de nombreux professionnels du tourisme lors de séminaires, salons et réunions avec la fédération de l'Hôtellerie de plein air, le constat est souvent le même : il est difficile de pouvoir concilier service public et gestion privée par le biais d'une DSP.

Nous sommes conscients de tous les efforts et de ce que vous avez pu apporter au camping en terme de travaux depuis le début votre mandat. Nous pensons malheureusement que vous subissez le manque de lissage des investissements non programmés aussi régulièrement et judicieusement que nécessaires.

Aussi, il reste encore beaucoup de travaux à réaliser dans un avenir très proche pour pouvoir rentrer dans les normes et les obligations toujours plus nombreuses et contraignantes. Et surtout il est également important de pouvoir donner une belle image aux clients qui passent en saison sur notre établissement et commune (environ 30 000 nuitées).

Les gros investissements sont bien sûr les sanitaires à refaire intégralement (dernier délai 2026), la réfection et l'isolation du bâtiment d'accueil, la remise au norme pour le handicap, mais aussi un gros travail sur l'énergétique qui devient un sujet important d'actualité et d'obligations aux vues des prix de l'énergie.

Conscients de l'importance de ces investissements en terme de montant, nous serions prêts à les assumer si nous étions propriétaires du foncier de façon à les amortir dans un projet à long terme.

Sachant que le terrain est sur un domaine public, nous ne sommes pas en mesure de vous faire une offre concrète financière (même si nous en avons une petite idée) et seule une estimation des domaines pourrait donner une première évaluation concrète.

Nous souhaiterions vous rencontrer très prochainement pour échanger sur votre perspective d'avenir du camping (vente, DSP...) de façon aussi à nous projeter sur notre avenir personnel et professionnel.

Vous en souhaitant bonne réception.  
Nous vous prions d'agréer nos sentiments distingués

Emmanuelle et Eric ROBINEAU

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'E' followed by a horizontal line. The signature on the right is a more complex, cursive signature with multiple loops and a horizontal line at the end.