



ancenis-saint-gereon.fr

DÉCISION MUNICIPALE N°2025-dec122

Acquisition d'un bien bâti, par voie de préemption, situé 671 rue de la Gilarderie, cadastré section BD, numéros 59 et 60

LE MAIRE D'ANCENIS-SAINT-GÉREON

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2122-22,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.300-1 et R.211-1 et suivants et R.213-1 et suivants,

VU la délibération n° 2024-132 en date du 19 novembre 2024, par laquelle le conseil municipal d'Ancenis-Saint-Géréon a délégué à son maire, et pour la durée du mandat, une partie de ses attributions en le chargeant de prendre des décisions prévues à l'article L 2122-22 susvisé, concernant notamment l'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) défini par le code de l'urbanisme pour les biens inférieurs à 400 000,00 Euros,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune historique d'Ancenis approuvé le 28/04/2014, modifié le 22/09/2014, le 28/09/2015, le 20/06/2016, le 24/09/2018, le 24/02/2020, le 09/06/2023, et le 19/11/2024, ayant fait l'objet d'une révision allégée le 20/06/2016 et mis à jour le 20/03/2017,

VU la délibération 2024-053 du conseil municipal en date du 02/04/2024, instituant le DPU sur les zones U et AU du PLU de la commune historique d'Ancenis,

VU la demande d'acquisition d'un bien (DAB) enregistrée en mairie sous le n° 04400325W0061, reçue en mairie le 29 avril 2025 des propriétaires Mme LEMASSON Viviane 248 La Simonetière 44521 Couffé et de Mr COCHET Didier 182 Av du Bel Orient 44150 d'Ancenis-Saint-Géréon, portant sur un immeuble bâti, à usage de maison d'habitation avec jardin, situé 671 rue de la Gilarderie, cadastré section BD, numéros 59 et 60, pour une superficie totale de 2304 m², au prix de 200 000 € non compris les frais d'acte,

VU le constat contradictoire de visite attestant que la visite du bien a eu lieu le 10 juin 2025 en présence des propriétaires, du représentant du pôle d'évaluation domaniale et de Mr Bruno de KERGOMMEAUX, adjoint à l'urbanisme, à la nature en ville et aux affaires foncières représentant le titulaire du droit de préemption urbain,

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

VU l'avis référencé 2025-44003-34771, émis en date du 20 juin 2025 par le pôle d'évaluation domaniale ci annexé (annexe 2), fixant la valeur vénale du bien à vendre à 197 000 euros assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

CONSIDÉRANT que l'article L.300-1 du code de l'urbanisme précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs

compétences, d'une part à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations ».

CONSIDÉRANT que le bien, objet de ladite Demande d'Acquisition d'un Bien, est situé en secteur 2AU au PLU en vigueur, et au sein du périmètre d'étude pour l'aménagement du nouveau quartier de la Gilarderie pour lequel une mission d'étude spécifique de maîtrise d'œuvre urbaine, paysagère et environnementale a été engagée fin 2024,

CONSIDÉRANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit, notamment dans son orientation stratégique n° 5.2, de privilégier une urbanisation plus compacte et plus qualitative, en optimisant davantage le potentiel notamment sur le secteur La Chauvinière / la Gilarderie,

CONSIDÉRANT le plan de composition en cours d'étude sur le secteur de La Gilarderie, pour lequel la ville d'Ancenis-Saint-Géréon a missionné une équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre spécifique (architectes - urbanistes, paysagistes, spécialistes réseaux, sociologue),

CONSIDÉRANT l'état dégradé du bien, inoccupé depuis près de 3 années,

CONSIDÉRANT les premières orientations du plan de composition qui attestent de la situation stratégique du bien au regard des enjeux de connexions urbaine et paysagère identifiées avec le quartier existant du Bois Jauni laissant présager de l'intérêt d'une future déconstruction / démolition du bien,

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la commune de constituer une réserve foncière sur ce secteur en vue de mettre en œuvre le futur plan de composition de la Gilarderie et d'achever l'extension urbaine Nord-Ouest de l'agglomération en cohérence avec le territoire historique de la commune de Saint Géréon,

CONSIDÉRANT la demande des propriétaires de disposer des équipements récents installés dans l'habitation à savoir notamment : cuvette WC attenant au hall d'entrée, ballon d'eau chaude, pompe et citerne posés sur le puits attenant au hall d'entrée, équipements de la salle d'eau (douche, évier, radiateur sèche serviette), radiateurs électriques, persiennes métalliques occultant deux des fenêtres donnant sur jardin et la porte fenêtre donnant sur la véranda),

DÉCIDE :

Article 1 : D'acquérir, par voie de préemption, une maison d'habitation avec jardin, située 671 rue de la Gilarderie, cadastrée section BD, numéros 59 et 60, pour une superficie totale de 2302 m², appartenant à Mme LEMASSON Viviane et à Mr COCHET Didier.

Article 2 : La vente se fera au prix de deux cent mille euros (200 000 €) non compris les frais d'acte conformément à la Demande d'Acquisition d'un Bien (DAB) enregistrée en mairie sous le n° 04400325W0061, reçue en mairie le 29 avril 2025.

Article 3 : La commune s'engage en ce que les propriétaires aient la possibilité de disposer des équipements récemment installés dans le bien et énumérés ci-dessus, préalablement à sa déconstruction / démolition.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à Mme LEMASSON Viviane et à Mr COCHET Didier propriétaires du bien préempté.

Article 5 : Monsieur le Maire, Madame la Directrice générale des services et le Comptable public assignataire, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, au titre du contrôle de légalité.

Acte publié ou notifié le :

Cette décision 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.

Article 6 : La présente décision fera l'objet d'une publication sous format électronique sur le site internet de la mairie.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le 23/06/2025
Le Maire,
Rémy ORHON



Acte publié ou notifié le : **24 JUIN 2025**

Cette décision 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 20/06/2025

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

Le Directeur régional des Finances publiques

téléphone : 02 40 20 76 60

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

à

POUR NOUS JOINDRE

commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

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

Téléphone : 06.11.10.23.80

Réf DS : 24102761

Réf OSE : 2025-44003-34771

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



Nature du bien :

maison

Adresse du bien :

671 rue de la Gilarderie Ancenis-Saint-Géréon

Valeur vénale :

197 000,00 €, 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

2 - DATES

de consultation :	07/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/06/2025
du dossier complet :	10/06/2025

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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'acquisition d'un bien réceptionnée le 29/04/2025. Acquisition souhaitée dans le cadre des études en cours d'urbanisation du site de la Gilarderie (vaste secteur 2AU de plus de 24 ha). Cette opération fera suite à la DUP de 2011 (arrêté de cessibilité de nov 2011, jugement d'avril 2017 (copie en PJ) et prise de possession des terrains en avril 2018) Ci joint le tableau état foncier (évolution des propriétés suite à la mise en œuvre de la DUP). L'acquisition de cette maison permettra d'aménager un lien fonctionnel direct avec le quartier du Bois Jauni et notamment la polarité du centre commercial et du groupe scolaire Sévigné. Prix négocié à 200 000 €.

¹ 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.

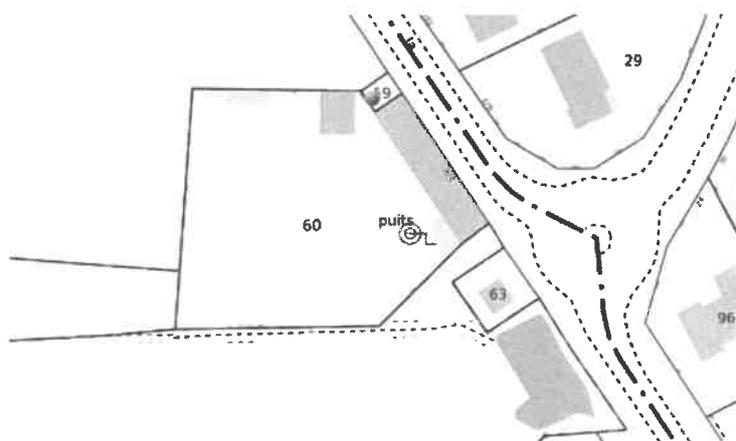
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

parcelles viabilisées en bordure de voirie ; le bien est situé en sortie de zone urbaine. L'environnement correspond à une zone pavillonnaire créée à compter des années 80.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)
Ancenis Saint Géréon	BD 59	671 rue de la Gilarderie	31
Ancenis Saint Géréon	BD 60	671 rue de la Gilarderie	2 271
Total			2 304



4.4. Descriptif

Une maison à usage d'habitation de plain-pied construite en 1900, ayant fait l'objet d'une extension ultérieure, pour une surface déclarée au cadastre de 114 m². La surface mesurée et mentionnée dans le DPE pour 112,32 m² est retenue. Le bien comprend une entrée,

- sur la gauche : une cuisine, une salle à manger avec une cheminée et une véranda donnant sur le jardin
- sur la droite : salon, couloir, 3 chambres, une salle d'eau, une remise, une cave et un atelier

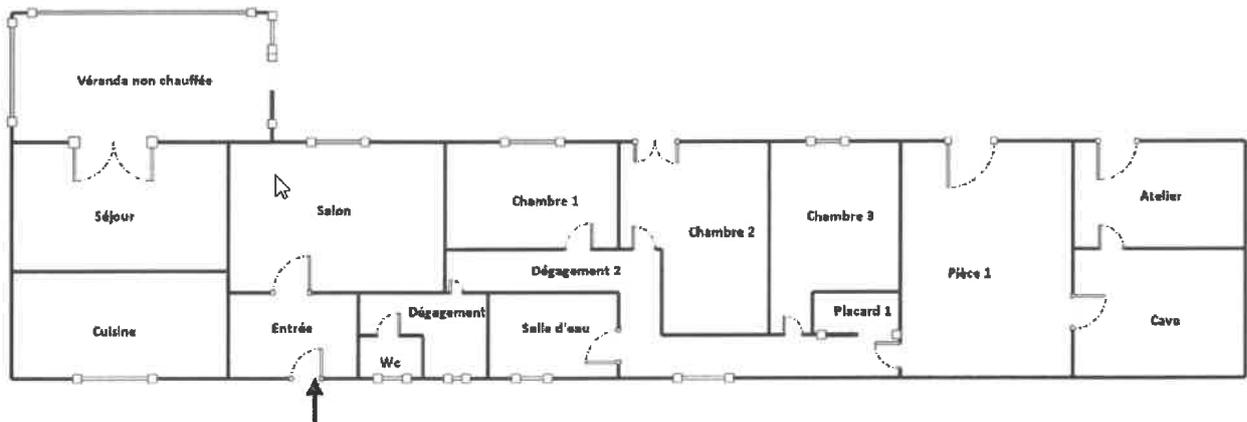
Sol en carrelage, toiture à un pan en tuiles, chauffage électrique, eau chaude sanitaire par ballon électrique. Double vitrage ancien. L'isolation date de 2019 selon le propriétaire. DPE E établi par un diagnostic du 19/06/2025. Le bien est classé en catégorie cadastrale 6.

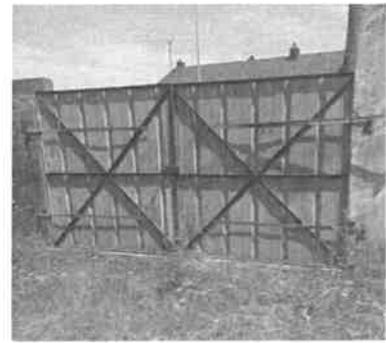
Revêtement en dalles de matériau composite sur l'extérieur, nombreuses traces de vandalisme laissant apparaître l'isolation en plaques de polystyrène.

Le bien est inoccupé depuis trois ans, il ne présente pas de traces d'humidité.

Accès à un garage préau indépendant depuis la voirie.

Chauffage et ECS par chaudière à condensation au gaz d'environ 10 ans, fenêtres en PVC double vitrage avec stores roulants ou jalousie accordéon. Présence d'amiante (plaques en fibres-ciment)





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

le bien appartient à Monsieur COCHET et Madame LEMASSON

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles AN 119 et 129 relèvent de la zone 2AU Secteur à caractère naturel, non ou très peu bâti, destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Le PLU a été approuvé le 14 novembre 2024.

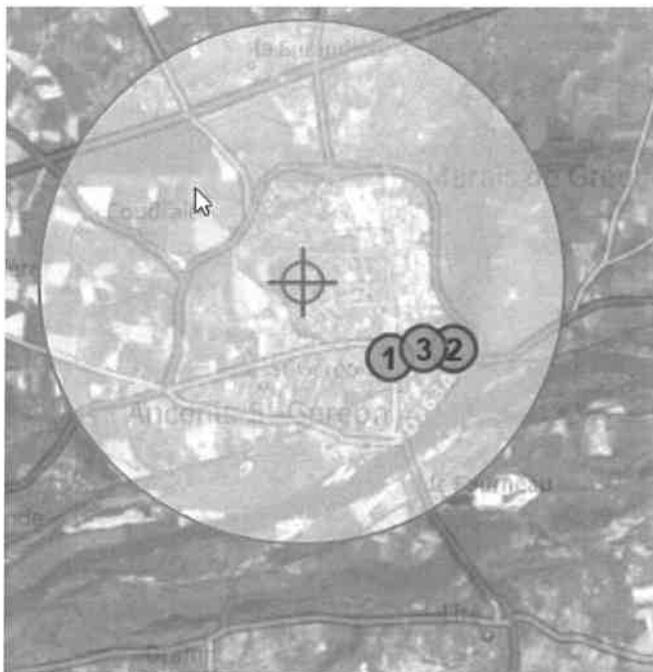
7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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. L'évaluation est faite en terrain intégré. Le terrain à l'arrière de la maison ne dispose pas d'accès indépendant.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison



Périmètre géographique : 671 Rue de la Gilarderie, 44150 Ancenis-Saint-Géréon - 3000 m autour
 Période de recherche : De 05/2022 à 05/2025
 Caractéristiques du bien : Maison
 Surface : De 80 à 120 m²

Période de construction : De 1850 à 1950

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	mai-décembre	1654,50	1654,50	1541,46	1767,53
2024	janvier-décembre	1940,29	1940,29	1904,76	1975,81
2025	janvier-mai	1809,52	1809,52	1809,52	1809,52
Synthèse		1799,82	1809,52	1541,46	1975,81

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² surf. utile	Nature mutation	Groupe	Catégorie cadastrale	DPE
4404P02 2024P11475	3/AM/112//	ANCENIS-SAINTE-GEREON	162 BD PASTEUR	29/04/2024	1850	4	600	84	160 000	1904,76	Vente	Maison	6	vierge
4404P02 2023P02285	3/MAL/94//	ANCENIS-SAINTE-GEREON	537 BD PASTEUR	29/12/2022	1928	4	285	97	171 450	1767,53	Vente	Maison	5M	F
4404P02 2024P16130	3/NAT/40//	ANCENIS-SAINTE-GEREON	749 RUE DU VERGER	25/06/2024	1933	6	889	124	245 000	1975,81	Vente	Maison	6	vierge
4404P02 2022P34212	3/160/AK/124// 3/160/AK/121// 3/160/AK/123// 3/160/AK/122//	ANCENIS-SAINTE-GEREON	132 RUE DE LA CHEVASNEBIE	12/08/2022	1890	4	458	129	189 600	1541,46	Vente	Maison	6	G
4904P01 2025P07271	69/177/A/169// 69/177/A/170// 69/177/A/1235//	ORÉE D ANJOU	59 RUE DU PORT	25/03/2025	1950	4	823	105	190 000	1809,52	Vente	Maison	6	vierge

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Néant.

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

La recherche de termes de comparaison issus des mutations publiées au Service de Publicité Foncière a porté sur des biens construits entre 1850 et 1950 compris dans un rayon de 3000 mètres. Aucun bien similaire n'a pu être recensé en proximité dans un secteur pavillonnaire composé essentiellement de maisons plus récentes, construites à partir 1970-1980. Les prix relevés oscillent entre 1 541 €/m² et 1 904 €/m² avec une DPE vierge ou classé F et G. Les prix moyen et médian ressortent respectivement à 1 799 €/m² et 1 809 €/m².

La valeur est arbitrée à 1 750 €/m² pour tenir compte de l'état dégradé de la façade extérieure et de l'inoccupation du bien depuis 3 ans, soit une valeur du bien estimée à :

112,32 m² x 1 750 €/m² = 196 560 arrondi à **197 000,00 €**.

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 **197 000,00 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition à 216 700,00 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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



Ancenis-Saint-Géréon

Boulevard

la

Place
des
Vignerons
20/06/2025

20m

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

Accusé de réception en préfecture
044-200083228-20250624-2025dec122-AU
Reçu le 24/06/2025