



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2025-089 **Conseil municipal du 07 juillet 2025**

Présents : Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Fanny LE JALLE, Florent CAILLET, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, 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, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Sarah ROUSSEAU, Camille FRESNEAU, Séverine LENOBLE, Cécile BERNARDONI et Nicolas RAYMOND

Absent(e)s : Carine MATHIEU et Nabil ZEROUAL

Excusée(s) : André-Jean VIEAU, Katharina THOMAS, Olivier BINET

Pouvoirs : André-Jean VIEAU à Florent CAILLET, Olivier BINET à Camille FRESNEAU

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 32
Date de la convocation : 01/07/2025
Date de la publication : 16/07/2025

2025-089 AFFAIRES FONCIERES – LE CHAMP DU MOULIN - CESSION A L'OFIS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE ET A LA SOCIETE CIF COOPERATIVE DE DROITS A CONSTRUIRE - VERSEMENT D'UNE SUBVENTION A LA SOCIETE CIF COOPERATIVE

Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX

Situé dans le quartier Saint Fiacre - République et identifié au Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour ses potentialités de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres en lien avec le centre-commune historique, le secteur du Champ du Moulin s'inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, notamment son orientation stratégique n°5.2, et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique (OAP n°3.3.1 Saint-Fiacre République) pour organiser le renouvellement urbain de l'îlot de l'ancien cinéma en interface entre la rue du Général Leclerc et la place de la République.

Le secteur du Champ du Moulin constitue la seconde phase de l'OAP Saint-Fiacre République. Il s'inscrit en continuité de l'opération des Jardins de Saint Fiacre, résidence livrée en 2020 (52 logements dont 48 appartements et 4 maisons individuelles).

En prévision de la mise en œuvre de cette seconde phase, et suite à la construction du nouveau cinéma Eden 3 dans le quartier gare, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon s'est tout d'abord portée

acquéreur à la fin des années 2010, de l'ancien cinéma désaffecté EDEN 2 et de l'ancienne maison vacante du 75 rue Saint Fiacre afin de constituer une réserve foncière. Celle-ci couvre un ensemble de parcelles référencé au cadastre à la section AE et aux numéros 55, 56, 89 pour une superficie de 1 466 m².

Dans un second temps, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon a lancé un appel à projet de renouvellement urbain. Dans un contexte de marché immobilier de plus en plus tendu, et afin de diversifier l'habitat en cœur de commune tout en favorisant l'accession à la propriété des ménages, la commune a fait le choix de recourir au dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS).

En septembre 2023, la société coopérative CIF a remporté l'appel à projet en tant que maître d'ouvrage d'un programme de 27 logements en BRS et de locaux d'activités en rez-de-chaussée.

Le 20 décembre 2024, après plusieurs réunions de concertation en application de la charte communale d'urbanisme durable et partagée, la société coopérative CIF a déposé une demande de permis de construire sollicitant ainsi, en cohérence avec le document d'urbanisme en vigueur, la démolition d'une ancienne maison et de l'ancien cinéma Eden, ainsi que des parkings adjacents.

Le programme (dénommé résidence Aurore par le CIF) prévoit ainsi la construction d'une résidence sur 4 niveaux (R+3 sans sous-sol) d'une surface de plancher globale d'environ 1 800 m² comprenant notamment :

- 27 logements BRS (13 T2, 8 T3, 3 T4,3 T5), 25 appartements collectifs et 2 maisons groupées (environ 1 680 m² de surface de plancher),
- 2 locaux d'activités (environ 120 m² de surface de plancher),
- 40 places de stationnement,
- 1 local deux roues permettant le stationnement de 21 vélos,

Les locaux d'activités seront commercialisés par la société CIF COOPERATIVE.

Les logements seront commercialisés en accession abordable via le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS).

L'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE a été créé en septembre 2019 et agréé par le préfet de région en tant qu'organisme de foncier solidaire le 13 novembre 2019. Son objectif est de produire une nouvelle offre de logements abordables en accession à la propriété. Le modèle repose sur trois grands principes :

- L'OFS est l'organisme porteur de foncier dans la très longue durée impliquant l'acquisition et la conservation des terrains dans une logique anti spéculative,
- Les ménages sont propriétaires des murs et locataires du foncier via une redevance modique à l'OFS (0,82 € / m² SHAB / mois),
- Les logements sont durablement abordables grâce à des prix de revente encadrés sur la très longue durée dont les conditions figurent au bail liant les ménages à l'OFS.

De son côté, la société CIF COOPERATIVE est agréementée opérateur des Habitations à Loyer Modéré (HLM) en tant que membre de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

Afin de permettre la réalisation des logements abordables via le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS), il conviendra de dissocier préalablement à la vente à intervenir, les lots à construire qui seront cédés à la société CIF COOPERATIVE, des lots à construire qui seront cédés à la société dénommée ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE. A cet effet, un état descriptif de division sera régularisé préalablement aux cessions, aux frais et sous la responsabilité juridique de l'opérateur CIF COOPERATIVE.

En cohérence avec l'OAP n°3.3.1 Saint-Fiacre République du PLU en vigueur, ce projet immobilier couvre la réserve foncière susmentionnée ainsi que les deux aires de stationnements attenantes

issues du domaine public communal et référencées au cadastre à la section AE, parcelles numéros 96 et 97 pour une superficie de 1 385 m².

Par délibération n°2025-088, le conseil municipal a approuvé la désaffectation et le déclassement par anticipation du domaine public des parcelles AE 56, 96, 97 et 98 suite au rapport et conclusions du commissaire enquêteur qui a émis un avis favorable en date du 7 mai 2025.

Conformément au 2^{ème} alinéa de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, toute cession intervenant suite à un déclassement anticipé du domaine public doit donner lieu, sur la base d'une étude d'impact tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, auquel appartient l'immeuble cédé. Sur ce point, les modalités et les conditions de réalisation de l'opération permettent de minimiser très fortement l'aléa tant pour le maintien d'une offre de stationnement adaptée que pour les modalités financières. L'étude d'impact est jointe en annexe 4 ainsi que la notice explicative de l'enquête publique de déclassement en annexe 5.

Enfin, il convient de préciser que le projet de construction nécessite la création de plusieurs servitudes à constituer avec les propriétaires voisins. Le déclassement du domaine public ayant notamment pour effet d'enclaver les réseaux ainsi que certains accès des propriétés riveraines, les frais liés à la mise en place de servitudes notariées afférentes seront pris en charge par la commune.

Concernant la cession des droits à construire :

La commune est classée en zone tendue (B1) au marché immobilier local, où les prix des logements sont élevés.

Les conditions de cession prévoient notamment :

- un prix de vente de 240 € HT/m² SDP (zonage B1) selon charges foncières de référence pratiquées en Loire Atlantique pour l'habitat,
- un prix de vente de 100 € HT/m² SDP correspondants à des locaux d'activité livrés bruts en attente d'aménagement intérieur,
-

Le Pôle d'Evaluation Domaniale (PED), dans son avis en date du 19/06/2025, a évalué la valeur vénale du bien à 26 400 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. Toutefois, aucune référence réelle de comparaison n'a pu être recensée par le PED et celui-ci, pour établir cette estimation, se base sur une valeur moyenne de cellules commerciales.

Au regard de la nature même des droits à construire cédés (activités tertiaires de service), pour des locaux neufs sans prestations intérieures (locaux livrés bruts, avec simples attentes électricité et plomberie, en attente d'aménagement intérieur), il est retenu une valeur vénale des droits à construire de 100 € HT/m² SDP, soit une valeur de 12 000 €. Cette valeur est conforme au calcul de charge foncière remis par l'opérateur dans le cadre de l'appel à projet.

- la prise en charge par la société CIF COOPERATIVE de l'intégralité des travaux de déconstruction et de dépollution,
- la prise en charge par l'acquéreur des frais de géomètre et de notaire,
- la prise en charge par la collectivité des frais de déplacements des réseaux électriques (dont effacement de l'éclairage public), des colonnes enterrées des ordures ménagères et des containers à verre présents sur le site,
- la prise en charge par la collectivité des frais d'établissement des servitudes avec les propriétaires riverains,
- une signature de l'acte authentique conditionné à une pré commercialisation de 30 % des logements et à l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours.

Le Pôle d'Evaluation Domaniale (PED), s'est prononcé sur la valeur vénale des biens par un avis en date du 12/05/2025.

Par délibération du 2 juillet 2025 le conseil d'administration l'OFS Atlantique Accession Solidaire a donné son accord pour acquérir les droits à construire correspondant aux futurs lots BRS et leurs lots accessoires, situés sur les parcelles cadastrées section AE n°55 (497 m²), 56 (512 m²), 89 (457 m²), 96 (821 m²), et 97 (564 m²), pour une surface de plancher de 1691 m², et pour un montant total de 405 840,00 € net vendeur.

Pour rappel, les modalités financières et les conditions de réalisation de l'opération sont définies et encadrées par l'agrément délivré par l'OFS Atlantique Accession Solidaire, porteur foncier dans la très longue durée agréé par le Préfet de Région depuis 2019.

Concernant les modalités de financement des logements abordables en BRS :

Les conditions initiales prévoyaient un apport des collectivités auprès de l'opérateur, sous forme de subventions, à hauteur de 11 000 € par logement répartis à parts égales entre le département de Loire Atlantique et la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA).

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le département a malheureusement réduit sa subvention initiale de 5 500 € pour la porter désormais à 2 500 € / logement.

Pour maintenir l'équilibre financier de l'opération sans impacter le niveau de redevance foncière des acquéreurs (82 centimes /m² SHAB/mois), il est impératif de compenser le désengagement du département. Ainsi suite au refus de la COMPA de rehausser sa contribution pour compenser la réduction de la part départementale, il est proposé à la commune de verser au CIF une subvention de 81 000 € (soit 3 000 € x 27 logements).

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code Général de la propriété des personnes publiques ;

VU le PLU de la commune historique d'Ancenis en vigueur, et plus particulièrement l'OAP n°3.3.1 Saint-Fiacre République ;

VU les extraits cadastraux annexés à la présente (annexe 1) ;

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale, référencé 2023-44003-29603 en date du 12/05/2025, annexé à la présente (annexe 2) ;

VU le courrier de l'OFS Atlantique Accession Solidaire en date du 19 juin 2025 et confirmant l'avis favorable de son comité d'engagement à l'opération dite du Champ du Moulin (annexe 3) ;

CONSIDÉRANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur, et plus particulièrement son Orientation stratégique n°5 qui prévoit de « privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain » ;

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la collectivité à valoriser ses réserves foncières et son patrimoine foncier constructible dans une logique d'optimisation foncière, et permettre, notamment, la réalisation de nouveaux logements en cœur d'agglomération ;

CONSIDÉRANT les forts besoins en logements sur le territoire de la Commune d'Ancenis-Saint-Géréon ;

CONSIDÉRANT l'intérêt public de soutenir l'accession abordable à la propriété afin de diversifier l'habitat en cœur d'agglomération, et l'enjeu de maintenir l'équilibre financier de l'opération BRS du Champ du Moulin sans impacter le niveau de redevance foncière des acquéreurs ;

CONSIDÉRANT la désaffectation et le déclassement par anticipation du domaine public communal jouxtant les parcelles AE 26, 59 et 60, et situé à l'angle de la rue Saint-Fiacre et de la place de la République, ainsi que l'ancien parking de l'ancien cinéma Eden ;

CONSIDÉRANT les conditions de cession proposées ;

Après avis de la commission urbanisme affaires foncières en date du 29 avril 2025.

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

Présents ou représentés : 32

Votants : 32

Abstentions : 0

Exprimés : 32

Pour : 32

Contre : 0

PRECISE que la présente délibération vaut délibération motivée au sens du 2^{ème} alinéa de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

APPROUVE la régularisation d'un état descriptif de division primaire, permettant de dissocier les biens à vendre au profit de la société CIF COOPERATIVE de ceux à vendre au profit de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

PRECISE que l'acte de vente devra en cas de signature avant la désaffectation, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente.

APPROUVE la vente au profit de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE dont le siège est situé 12 rue du Président Herriot 44 000 Nantes, des droits à construire de l'opération du Champ du Moulin (résidence Aurore) correspondant aux logements abordables commercialisés en BRS ainsi que leurs locaux accessoires, situés sur les parcelles cadastrées section AE numéros 55, 56, 89, 96 et 97, pour une surface plancher de 1691 m², moyennant le prix de 405 840,00 € nets vendeurs, ce montant correspondant à un prix au m² de 240 euros HT de surface plancher.

APPROUVE la vente au profit de la société CIF COOPERATIVE dont le siège est situé 10 rue de Bel Air CS 53205 44032 NANTES CEDEX 1, des droits à construire de l'opération du Champ du Moulin (résidence Aurore) correspondant aux locaux d'activité ainsi que leurs locaux accessoires, situés sur les parcelles cadastrées section AE numéros 55, 56, 89, 96 et 97, pour une surface plancher de 120 m², moyennant le prix de 12 000,00 € nets vendeurs, ce montant correspondant à un prix au m² de 100 € HT de surface plancher.

APPROUVE la régularisation de toutes conventions de servitudes nécessaires à la réalisation du projet.

PRECISE que l'intégralité des travaux de déconstruction et de dépollution (y compris l'actualisation des diagnostics avant démolition) seront à la charge exclusive de la société CIF COOPERATIVE.

PRECISE que les travaux de déplacements réseaux électriques, dont l'effacement de l'éclairage public, les travaux de déplacements des colonnes enterrées des ordures ménagères seront à la charge de la commune.

PRECISE que les travaux de déplacements des containers à verre seront à la charge de la communauté de communes du pays d'Ancenis.

PRECISE que les frais d'actes et de géomètre nécessaires à cette cession seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

PRECISE que les frais d'établissement des servitudes notariées inhérentes au déclassement du domaine public seront à la charge de la commune.

ATTRIBUE à la société CIF COOPERATIVE une subvention d'un montant de 81 000 € à affecter à la réalisation de l'opération du Champ du Moulin (résidence Aurore) afin de ne pas impacter le niveau de redevance des acquéreurs.

ARRETE que les conditions de versements de cette subvention seront indiquées dans le courrier de notification de cette décision.

PRECISE que les crédits correspondants seront inscrits dans la décision modificative du second semestre 2025.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour extrait,
Le Maire,
Rémy ORHON

Les secrétaires de séance,
Sylvie ONILLON



Sarah ROUSSEAU



Nicolas RAYMOND



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.

Monsieur le Maire d'Ancenis-Saint Géréon
Hôtel de ville
Place du Maréchal Foch
44150 ANCENIS-SAINT GEREON

A l'attention de Monsieur Jean-Michel Gagnet

Objet : Projet de construction de la résidence Aurore à Ancenis par CIF Coopérative
Dossier suivi par Line-Elsa Ragot – line-elsa.ragot@ofs-aas.fr – 06 27 04 68 30

Nantes, le 19 juin 2025

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'appel à projet de renouvellement urbain que vous avez lancé sur le secteur du Chant du Moulin, CIF Coopérative porte un projet de construction d'une résidence qui comportera à terme 27 logements et leur stationnements, cédés à des accédants à la propriété sous plafonds de ressources dans le cadre du dispositif du Bail Réel Solidaire.

CIF Coopérative a sollicité Atlantique Accession Solidaire afin que notre organisme de foncier solidaire porte sur le long terme le foncier correspondant à ces logements.

Je vous confirme que le comité d'engagement d'Atlantique Accession Solidaire a émis le 13 mars 2025 un avis favorable sur ce projet aux conditions suivantes :

- un prix d'acquisition des droits à construire par l'OFS auprès de la commune de 240 € HT / m² de surface de plancher des logements BRS (soit un montant prévisionnel de 405 840 € HT sur la base d'une surface de plancher de 1 691 m²)
- une redevance pour les ménages minorée à 0,82 € / m² SHAB (au lieu des 0,94 € applicables par principe pour les opérations en secteur B1 hors métropole nantaise) sous réserve de l'apport d'une subvention complémentaire de 81 000 € par la ville ou la COMPA.

Je vous précise néanmoins que le comité d'engagement n'est pas décisionnaire et que l'agrément de ce projet sera soumis au conseil d'administration de l'OFS lors de sa séance du 2 juillet 2025.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Vincent BIRAUD
Directeur général





ancenis-saint-gereon.fr

OPERATION CHAMP DU MOULIN – DECLASSEMENT ANTICIPE DU DOMAINE PUBLIC ETUDE D'IMPACT

Dans le cadre du déclassement anticipé du domaine public des espaces de stationnement devant être cédés à l'Office Foncier Solidaire Atlantique Accession Solidaire et à la société CIF COOPERATIVE, conformément au 2^{ème} alinéa de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, une étude d'impact tenant compte de l'aléa est établie. Elle complète la notice explicative du dossier d'enquête publique relative au déclassement du domaine public de ces espaces et pour laquelle le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable suite à son rapport et ses conclusions le 7 mai 2025.

Concernant l'opération du Champ du Moulin, les modalités et les conditions de sa réalisation permettent de minimiser très fortement l'aléa tant pour le maintien d'une offre de stationnement adaptée que pour les modalités financières. En effet :

- Le programme de construction, conformément à l'application des règles de stationnement du PLU en vigueur, prévoit la réalisation de 40 places de stationnement (soit près d'1,5 place par logement) permettant ainsi de répondre aux besoins des futurs résidents ;
- Des aires de stationnements publiques restent à disposition à proximité pour lesquelles une signalétique spécifique sera mise en place afin de favoriser leur utilisation :
 - o parking au niveau du foyer de jeunes travailleurs (60 places) situé à 100 m via le cheminement doux longeant les salles de réunions des abattoirs,
 - o parking de la Promenade (plus de 100 places) à 200 m au Sud,
 - o parking du Pontreau (plus de 50 places) à 150 m au Nord,les deux premières étant à ce jour très rarement saturées ;
- La future signalétique permettra par ailleurs d'indiquer clairement le statut public du parking existant au niveau du foyer de jeunes travailleurs (celui-ci étant jusqu'à présent assimilé à un parking privé par de nombreux anceniens) ;

Exemple de signalétique :

PARKINGS À PROXIMITÉ



PARKING FERMÉ DÉFINITIVEMENT

Pour vous stationner :

Boulevard Kirkham →
Parking de la Promenade à 3 mn à pied
Parking de la Charbonnière à 4 mn à pied

↙ **Boulevard Huchon**
Parking Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) à 1 mn à pied
Parking du Pontreau à 2 mn à pied



Liaison piétonne le long des salles des Abattoirs vers le parking du FJT

ancenis-saint-gereon.fr



- Ainsi l'optimisation de ces espaces permettra de maintenir une offre de stationnement adaptée et équilibrée aux enjeux de renouvellement urbain ;
- Les aires de stationnements concernées par le déclassement par anticipation ne seront réellement désaffectées, que quelques semaines avant la signature de l'acte authentique de vente, permettant ainsi de rendre un service à la population dans l'attente de la signature de l'acte authentique de vente et du démarrage du chantier de construction.



COMMUNE d'ANCENIS-SAINT-GEREON

Projet Le CHAMP du MOULIN

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

**DECLASSEMENT D'AIRES DE STATIONNEMENT
- DOMAINE PUBLIC COMMUNAL -
RUE SAINT FIACRE**

1 - NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1 - Situation du projet	page 4
2 - Objet de l'enquête publique	page 5
3 - Choix de la procédure juridique	page 7
4 - Le projet et son contexte	page 8
4.1 - Photographies du site (prises de vue janvier 2025)	page 10
4.2 - Etablissement de servitudes au bénéfice des propriétés riveraines	page 11

1 - Situation du projet

Pour permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain dit « du Champ du Moulin », la commune d'Ancenis-Saint-Géréon envisage le déclassement de deux aires de stationnement attenantes situées dans le quartier Saint Fiacre - République.

Le quartier Saint Fiacre - République est situé à l'Ouest du centre-ville historique d'Ancenis.



Compris entre la Loire et la voie ferrée, à 6 mn à pied du centre-ville d'Ancenis-Saint-Géréon et 10 mn à pied de la gare, le quartier Saint Fiacre - République est situé à l'interface de deux pôles structurants de l'agglomération :

- le centre-ville historique d'Ancenis à l'Est : petits commerces de proximité, Hôtel de Ville, groupe scolaire Camus, lycée Saint Joseph, château,
- et le pôle des Ursulines / la Davrays au sud-ouest : théâtre, centre administratif des Ursulines (siège de la Communauté de Communes), stade de la Davrays, espace de détente et de loisirs de l'Île Mouchet, camping, salle polyvalente de la Charbonnière, lycée professionnel Jean-Baptiste Eriau.

Ce quartier, essentiellement résidentiel, accueille quelques équipements collectifs :

- médiathèque et ensemble de salles communales des Abattoirs situés à proximité du projet place de la République et rue Saint-Fiacre),
- foyer de jeunes travailleurs et complexe sportif du Pontreau (au nord), et maison de l'Etat (au sud du quartier).

Localisation du projet au sein du quartier Saint Fiacre - République



2 - Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet le déclassement de deux aires de stationnement attenantes :

- l'une, située à l'angle de la rue Saint-Fiacre et de la place de la République, non cadastrée, fait partie intégrante du domaine public communal,
- la seconde, située rue Saint Fiacre, occupe environ la moitié des parcelles AE 26 et 56, est ouverte à la circulation générale et considérée comme faisant partie du domaine public. Elle comprend à l'ouest un espace vert à travers duquel passait un ancien cheminement piétons pour rejoindre le parvis de l'ancien cinéma.



L'emprise globale concernée par l'enquête publique de déclassement couvre environ 1 460 m².

Sur le plan ci-dessous, l'emprise du projet de déclassement est symbolisée en rouge.



Ces deux espaces de stationnement, non clos, sont accessibles en continu au public (24h / 24h).

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon est propriétaire des parcelles AE 26 et 56.

Un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral est en cours d'enregistrement en vue de la création d'une parcelle cadastrale.

3 - Choix de la procédure juridique

Au regard du code de la voirie routière

L'article L141-3, alinéa 1, du code de la voirie routière dispose que le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal.

En outre le 2^{ème} alinéa de ce même article précise que le classement ou le déclassement sont dispensés d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

En l'espèce l'opération envisagée portera atteinte aux fonctions de desserte et de circulation de l'aire de stationnement située à l'angle de la rue Saint-Fiacre et de la place de la République ainsi que de l'ancien parking associé à l'ancien cinéma. Il a donc été proposé de lancer une enquête publique préalablement au déclassement du domaine public concerné.

Au regard du code général de la propriété des personnes publiques

L'article L2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « les biens du domaine public sont ceux qui appartiennent à une personne publique et sont, soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public, pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ».

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon est propriétaire des parcelles AE 26 et 56.

L'emprise à déclasser répond à la définition des biens appartenant à une personne publique. Elle est affectée à l'usage direct du public et a fait l'objet d'un aménagement. La suppression des espaces de stationnements portera atteinte à la fonction de circulation.

Il convient donc d'organiser une enquête publique préalable au déclassement. L'article L141-3 alinéa 3 du code de la voirie précise que l'enquête publique est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale propriétaire de la voie. Il revient donc au Maire de la commune d'organiser la présente enquête.

La durée de l'enquête est fixée à minimum 15 jours consécutifs, en l'occurrence du jeudi 03 avril 2025 au vendredi 18 avril 2025 inclus.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute sa durée, l'arrêté du Maire prescrivant les modalités de l'enquête publique est publié par voie d'affichage et éventuellement par tout autre procédé.

Un registre est mis à disposition du public pour recueillir ses observations.

A l'issue de l'enquête le commissaire enquêteur disposera d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.

4 - Le projet et son contexte

Identifiée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour ses potentialités de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres en lien avec le centre-ville historique, le secteur du Champ du Moulin s'inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, notamment son orientation stratégique n°5.2, et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique (OAP n°3.3.1 Saint-Fiacre République) pour organiser le renouvellement urbain de l'îlot de l'ancien cinéma en interface entre la rue du Général Leclerc et la place de la République.

Le secteur du Champ du Moulin constitue la seconde phase de l'OAP Saint-Fiacre République. Il s'inscrit en continuité de l'opération des Jardins de Saint Fiacre, résidence livrée en 2020 (total de 52 logements dont 48 appartements et 4 maisons individuelles).

Suite à la construction du nouveau cinéma Eden 3 dans le quartier gare, le projet du Champ du Moulin doit :

- d'une part, permettre la requalification de la friche de l'ancien cinéma Eden et de ses abords (ancienne maison de ville et aires de stationnement),
- et d'autre part diversifier l'habitat en cœur de ville en favorisant l'accueil de familles et l'accession à la propriété.

Pour cette seconde phase, dans un contexte de marché immobilier de plus en plus tendu, et après avoir acquis le foncier à l'amiable à la fin des années 2010, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon a fait le choix de faciliter l'accession à la propriété des ménages en ayant recours au dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS). En 2023, elle a ainsi lancé un appel à projet de renouvellement urbain en intégrant ces dispositions.

En septembre 2023, la société coopérative CIF a remporté l'appel à projet en tant que maître d'ouvrage d'un programme de 27 logements en BRS et de locaux d'activités en rez-de-chaussée.

Puis le 20 décembre 2024, après plusieurs réunions de concertation en application de la charte communale d'urbanisme durable et partagée, la société coopérative CIF a déposé une demande de permis de construire sollicitant ainsi, en cohérence avec le document d'urbanisme, la démolition d'une ancienne maison et de l'ancien cinéma Eden, ainsi que des parkings adjacents.

Le programme prévoit la construction d'une résidence sur 4 niveaux (R+3 sans sous-sol) comprenant :

- 27 logements BRS (13 T2, 8 T3, 3 T4, 3 T5), 25 appartements collectifs et 2 maisons groupées,
 - 2 locaux commerciaux,
 - 40 places de stationnement,
 - 1 local deux roues permettant le stationnement de 21 vélos,
- pour une surface de plancher totale de 1 800 m².

Cette opération immobilière couvre un ensemble de parcelles propriété de la commune (référéncées section AE n° 26, 89, 55, 56 et 89 pour un total de 2 045 m²) ainsi qu'une portion du domaine public communal, non cadastrée, située à l'angle de la rue Saint-Fiacre et de la place de la République. Ce dernier espace correspond à une aire de stationnement ouverte à la circulation publique d'une superficie d'environ 900 m². Il en est de même de l'ancien parking associé à l'ancien cinéma qui occupe environ la moitié de la superficie des parcelles AE 26 et 56, soit environ 560 m²).

Le déclassement entraînera la suppression de 12 places de stationnement sur l'actuel parking public (angle rue Saint Fiacre et place de la République) auxquelles s'ajoutent 8 places sur l'ancien parking de l'ancien cinéma, pour un total de 20 places.

L'offre de stationnement à l'échelle du quartier est cependant suffisante. Des places disponibles ont régulièrement été observées au niveau :

- du boulevard Huchon (potentiels de 8 places latérales),
- et du parking public face au Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) qui comporte une soixantaine de places.

Ce dernier est actuellement largement sous utilisé. Il est de surcroît facilement accessible depuis la rue Saint-Fiacre via la liaison douce existante le long des salles des abattoirs (voir pointillés verts sur la cartographie ci-dessous).



4.1 - Photographies du site (prises de vue janvier 2025)



Vues depuis la rue Saint-Fiacre de l'ancien cinéma et de l'ancien parking qui lui était associé (parcelles AE 26 et 56 pour partie, soit environ 560 m²)



Vues depuis la rue Saint-Fiacre du parking situé à l'angle de la rue Saint-Fiacre et de la place de la République (900 m² environ) et de l'accès à la propriété du 23 rue Saint-Fiacre (parcelle AE 59)



Vue depuis la place de la République du parking situé à l'angle de la rue Saint-Fiacre et de la place de la République (900 m² environ)

4.2 - Etablissement de servitudes au bénéfice des propriétés riveraines

Deux propriétés sont actuellement accessibles depuis le parking existant sur le domaine public :

- la parcelle AE 60 (190 place de la République) située en rive sud : accès piétons à une porte de service existante,
- la parcelle AE 59 (23 rue Saint-Fiacre) également située en rive sud : accès véhicules et piétons à une cour privée via un portail d'accès existant.

Le parking est également traversé par un réseau public d'assainissement d'eaux usées qui dessert la parcelle AE 59 au droit de son portail.

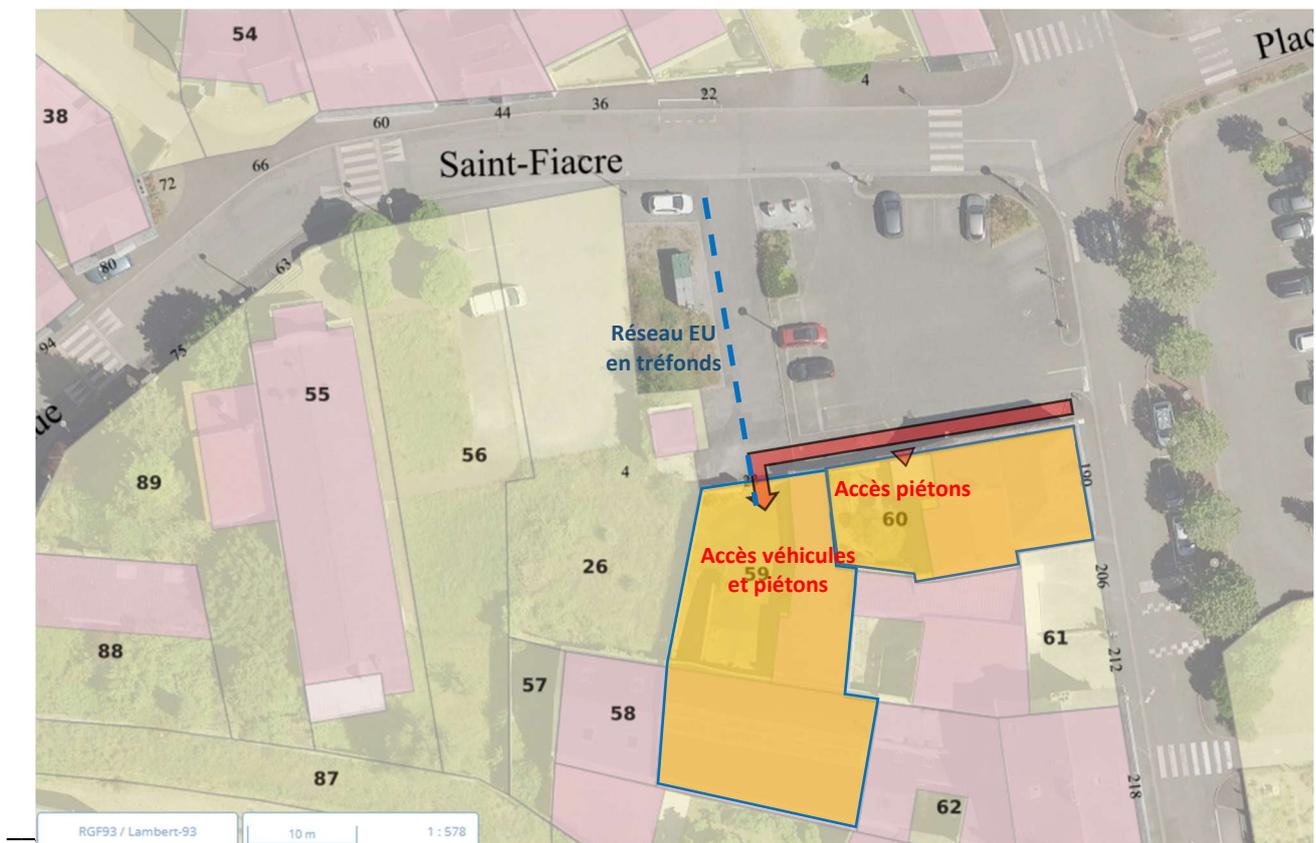
Celle-ci est également raccordée au réseau public d'eaux usées au droit du parking par un branchement long.

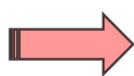
Afin d'éviter tout enclavement, à l'issue de la procédure de déclassement le projet prévoit l'établissement de deux servitudes à charge de la Commune :

- servitude de passage piétons au bénéfice de la parcelle AE 60,
- servitudes de passage et de tréfonds eaux usées au bénéfice de la parcelle AE 59.

Conformément à l'article R147-7 du code de la voirie routière, une notification spécifique a été adressée le 18 mars 2025 aux deux propriétaires concernés afin de les informer de l'enquête publique à venir.

Principes d'établissement des servitudes



-  Principe de servitudes de passage véhicules et de passage piétons
-  Principe d'accès piétons
-  Principe de servitude de tréfonds eaux usées

Direction Régionale des Finances Publiques des Pays de la
Loire et du département de Loire-Atlantique

Le 19/06/2025

Pôle d'évaluation domaniale de Nantes

4 quai de Versailles – CS 9353

44035 Nantes Cedex 1

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

Le directeur régional des Finances publiques des
Pays de la Loire et de Loire-Atlantique

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : xavier DUGAST

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

Téléphone : 06 11 10 23 80

Réf DS: 24370570

Réf OSE : 2025-44003-39320

Monsieur le Maire d'Ancenis Saint-Géréon

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



<i>Nature du bien :</i>	Ensemble immobilier sur lequel est prévu la construction de deux locaux d'activité pour une surface de 120 m ² SDP
<i>Adresse du bien :</i>	rue Saint-Fiacre / place de la République - Ancenis Saint-Géréon
<i>Valeur :</i>	26 400,00 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : GAGNET Jean-Michel 07 85 31 90 17 jm.gagnet@ancenis-saint-gereon.fr
responsable affaires foncières

2 - DATES

de consultation :	22/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/05/2025

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 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

En parallèle de l'opération concernant la réalisation de 27 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) à Ancenis Saint-Géréon, le projet dénommé "Le Champ du Moulin" prévoit également la construction de deux locaux d'activité pour une surface de 120 m² correspondant à la seconde phase de l'OAP Centre Ville / quartier Saint-Fiacre République. La cession sera réalisée au profit du promoteur CIF.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

La réalisation du projet implique la démolition d'une maison (parcelle AE 89) et d'un ancien cinéma (parcelle AE 55). Ces deux biens sont à l'abandon depuis plusieurs années. Il induit également la suppression ou le déplacement d'installations (transformateur électrique et conteneurs enterrés).

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.

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

L'îlot est situé en centre-ville, il dispose d'un accès direct à la voirie et à l'ensemble des réseaux, mais il n'est pas viabilisé.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Nature réelle
Ancenis	AE 89	rue Saint-Fiacre	457	Maison et jardin
Ancenis	AE 55	rue Saint-Fiacre	497	Cinéma et terrain
Ancenis	AE 56	rue Saint-Fiacre	512	stationnement friche
Ancenis	AE 26 (futurs AE 97 et 93)	rue Saint-Fiacre	579	stationnement
Ancenis	AE 96 (en cours)	rue Saint-Fiacre	821	stationnement
TOTAL			2 866	

4.4. Descriptif

L'ensemble immobilier est constitué :

1 – parcelle AE 89 - une maison mitoyenne sur le côté gauche, qui comprend au rez-de-chaussée : dégagement, cuisine, wc, cellier, salle de bain, pièce de vie, deux chambres, un escalier,
 au 1^{er} étage mezzanine, une chambre, une pièce de rangement avec fenêtre.
 Jardin.

Selon les données cadastrales, la maison a été construite en 1963. Un DPE établi en 2016 mentionne une surface de 80 m² avec un classement énergétique en catégorie E et la présence d'amiante. Le bien est destiné à être démolé.

2 – parcelle AE 55 - un ancien cinéma d'une surface d'environ 300 m², composé d'un sas, d'un foyer, guichet, bureau, sanitaires, salle avec estrade, cabine de projection. Le cinéma a été squatté, les sièges ont été retirés, il est dans un état très détérioré. Le bien est destiné à être démolé.

3 – parcelles correspondant à des places de stationnement AE 56, AE 56 (pour partie en friche), AE 26 et domaine public non cadastré en voie de déclassement : places de stationnement, présence de conteneurs enterrés (ordures ménagères et collecte du verre) et d'un transformateur électrique.

4.5. Surfaces du bâti

Surface indiquée par le consultant dans sa demande d'évaluation : 120 m² SDP

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Ancenis Saint-Géréon.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Les parcelles sont situées en zone Ur qui correspond au secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Les parcelles sont visées par l'OAP n°3 concernant le quartier Saint Fiacre/République.

Le PLU a été approuvé le 28/04/2014 et modifié en dernière date le 19/11/2024.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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 car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer. Toutefois, en présence de biens destinés à être démolé, il est privilégié une analyse de la demande par la charge foncière (CF).

Pour rappel, la CF est égale au prix du terrain nu et libre divisée par la surface de plancher (SDP) réellement constructible. Ainsi, La CF recouvre, soit le prix du terrain proprement dit avant construction, soit l'ensemble des dépenses liées au poste « terrain » dans le bilan d'une opération de construction.

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 mutations concernant des droits à construire pour des locaux d'activité n'a pas permis de recenser des termes de comparaison sur la commune d'Ancenis et les communes voisines.

En l'absence de termes de comparaison, il est proposé de retenir une valeur de 220 €/m² SDP pour les cellules commerciales. Cette valeur correspond à des valeurs généralement pratiquées en matière de promotion immobilière pour des surfaces de locaux d'activités. Il en résulte une valeur de 26 400 €.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet. En l'absence de données d'un bilan de l'opération de construction.

10 - 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 charge foncière du bien est arbitrée à 26 400,00 €.

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 **23 760,00 €.**

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.

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Sans objet.

12 - 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.

13 - 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 et des coûts accessoires liés à la présence d'installations existantes.

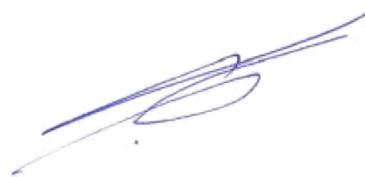
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

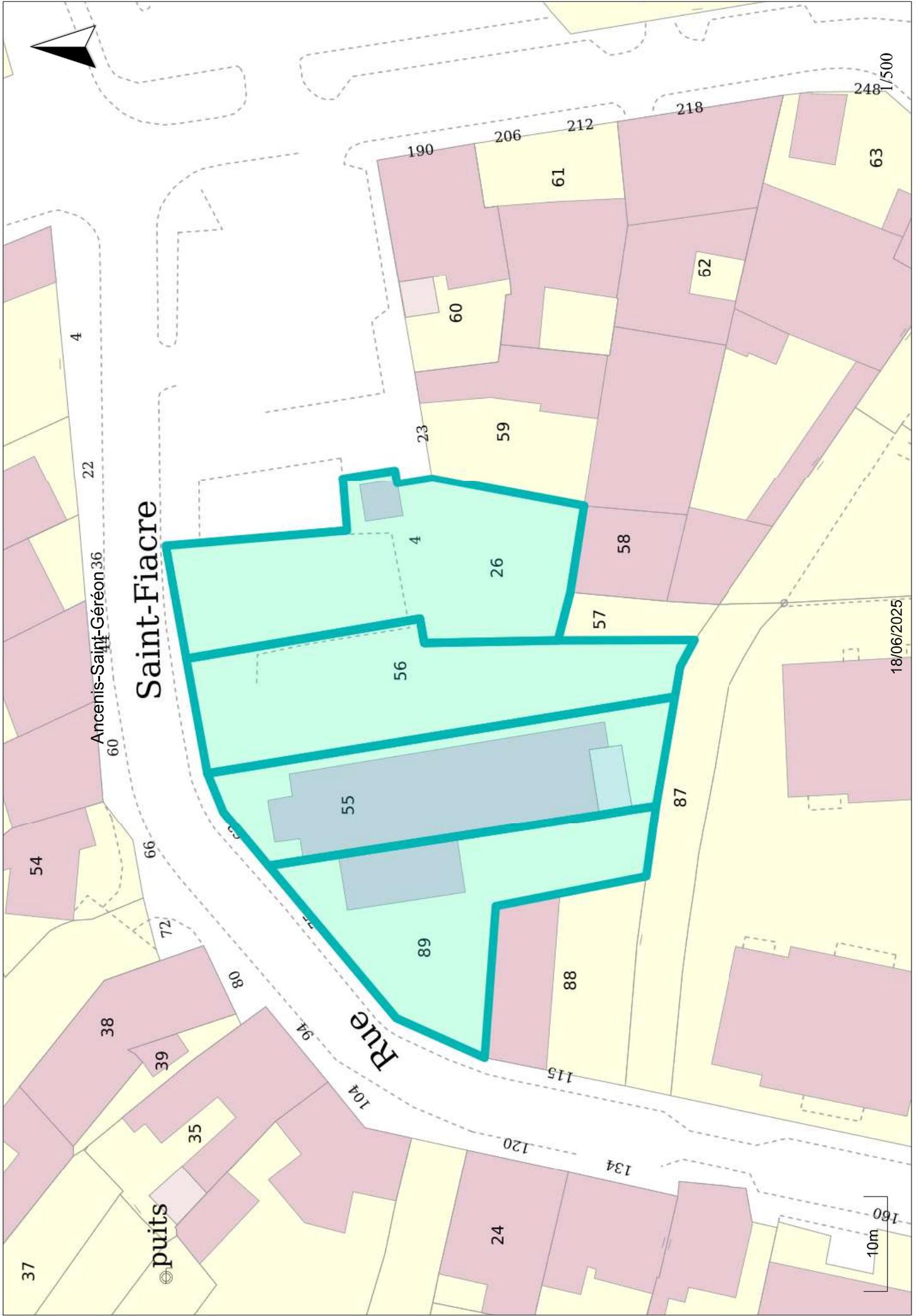
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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



18/06/2025

10m

160

1500

Commune :
ANCENIS-SAINT-GEREON (003)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 2789G
Document vérifié et numéroté le 26/02/2025
A Nantes (SDIF44)
Par Roberto HERVAULT
Géomètre Principal du Cadastre
Signé

Service Départemental des Impôts Fonciers
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastreale
2, rue du Général Margueritte
CS 13513
44035 NANTES Cedex 1
Téléphone : 02 53 55 16 28
sdif44.ptgc@dgifp.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

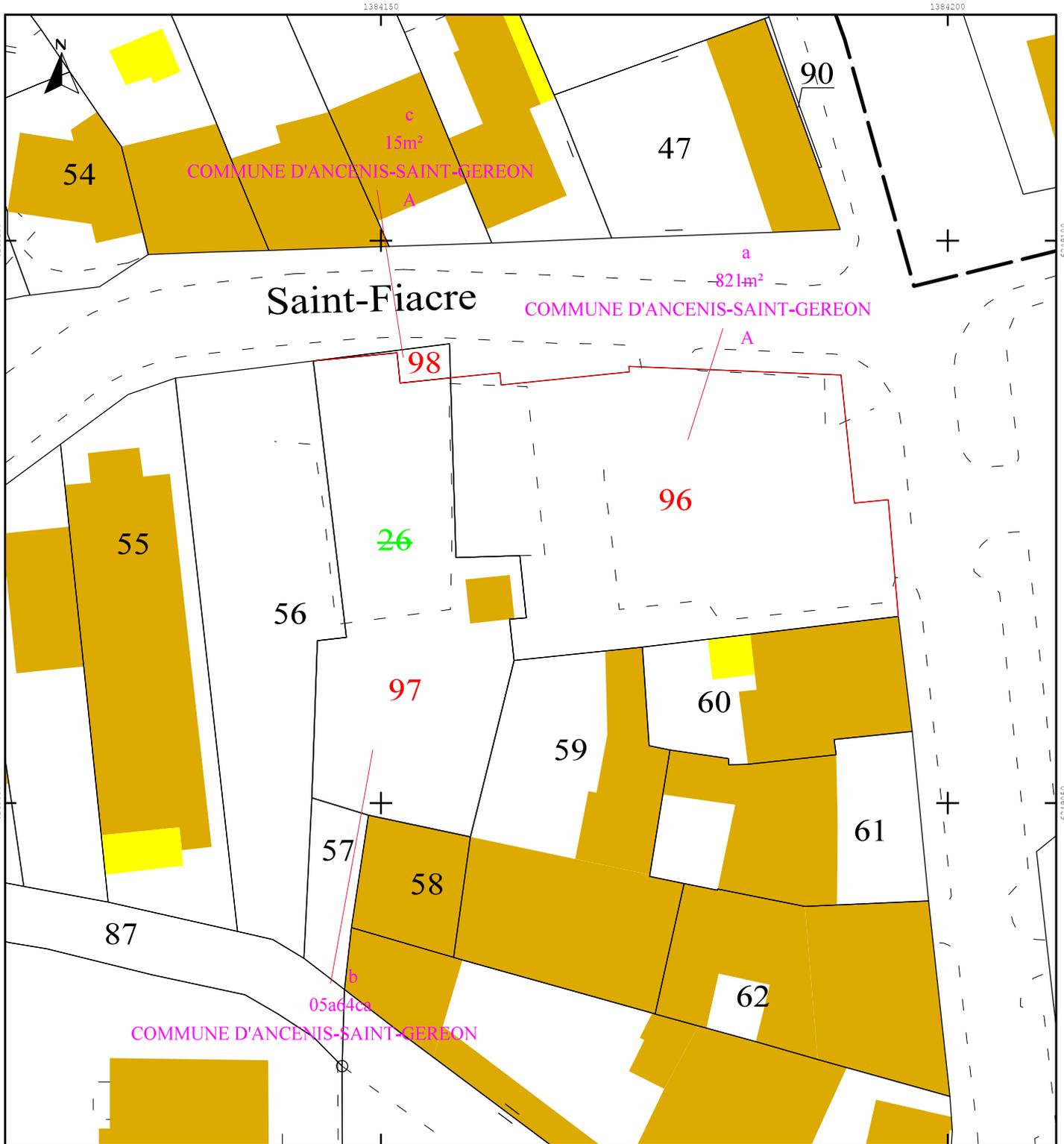
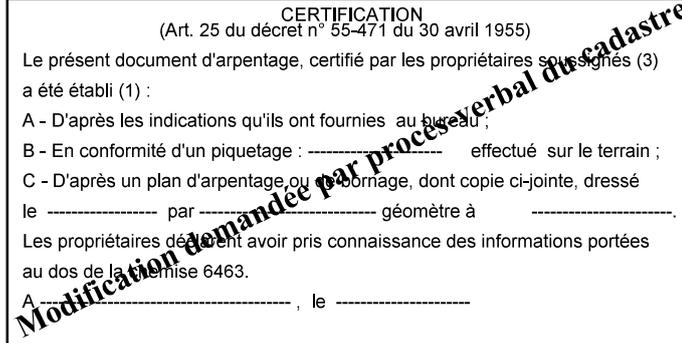
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

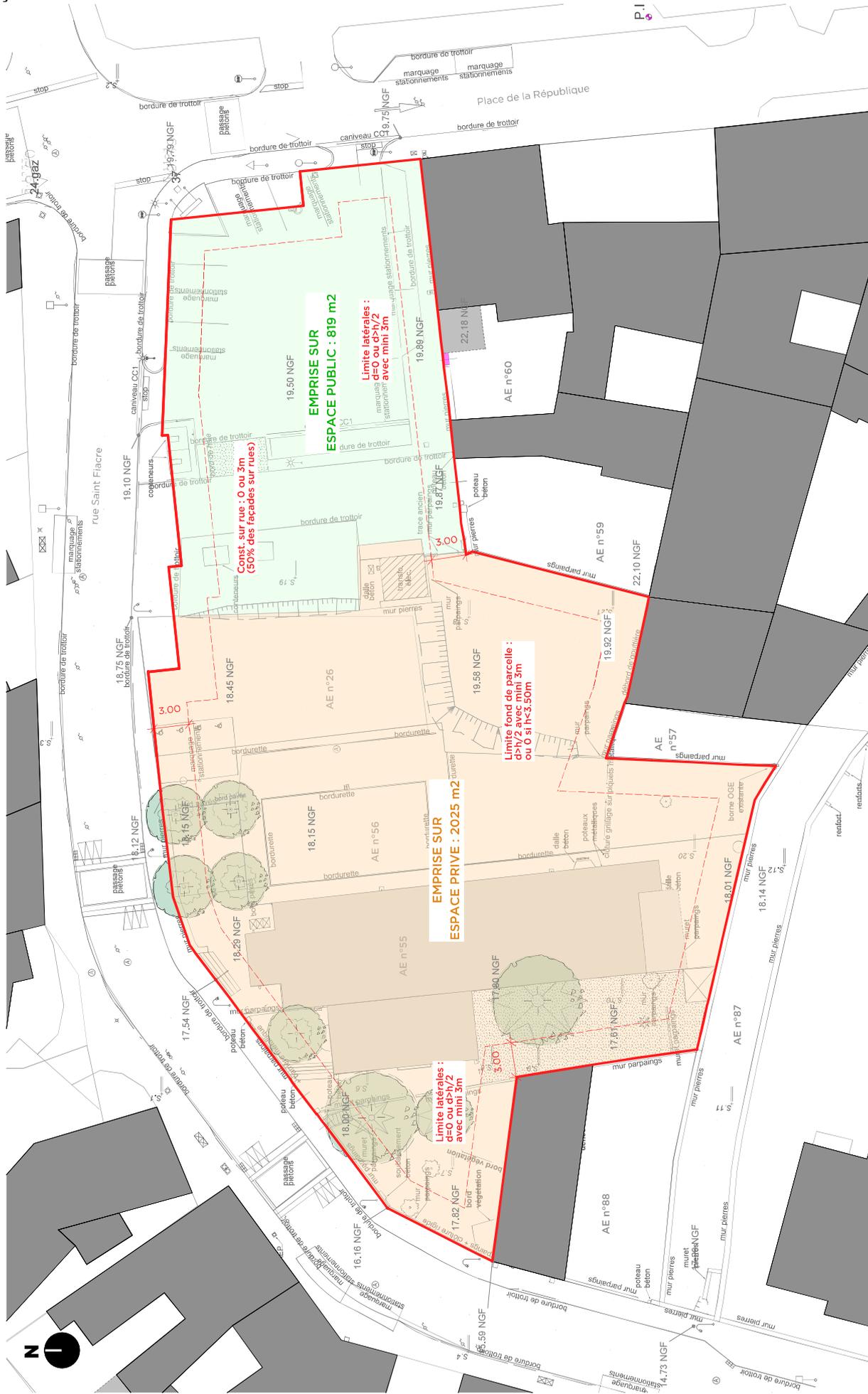
Section : AE
Feuille(s) : 000 AE 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 26/02/2025
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par MOUSSET MARION - PV (2)
Réf. : 23-296
Le 04/02/2025

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage, ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille mise 6463.
A -----, le -----

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).





PC • LE CHAMPS DU MOULIN • ANCENIS-SAINT-GEREON

PC 2.1 : Plan de masse existant - application des marges de recul réglementaires - découpage foncier

ECHELLE : 1/200e
Date : Décembre 2024

Signature numérique
de François LANNOU
Date : 2024.12.19
182550-0100

