



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2025-105 Conseil municipal du 6 octobre 2025

Le Lundi Six Octobre Deux Mil Vingt Cinq à Dix Neuf Heures, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Rémy ORHON, Maire d'Ancenis-Saint-Géréon.

Présents : Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, Sébastien PRODHOMME (arrivé à 19h08), Monique GOISET, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Carine MATHIEU, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE (arrivée à 19h15), Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Camille FRESNEAU, Olivier BINET, Cécile BERNARDONI, Nicolas RAYMOND et Nabil ZEROUAL conseillers municipaux.

Absent(e)s :

Excusée(s) : Florent CAILLET, Fanny LE JALLE, Katharina THOMAS, Séverine LENOBLE, Sarah ROUSSEAU

Pouvoirs : Florent CAILLET à Mireille LOIRAT, Fanny LE JALLE à Patrice GOUDE, Katharina THOMAS à Myriam RIALET, Séverine LENOBLE à Camille FRESNEAU, Sarah ROUSSEAU à Cécile BERNARDONI

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 35
Date de la convocation : 30 septembre 2025
Date de la publication : 8 octobre 2025

2025-105 AFFAIRES FONCIERES - FOYER JEUNES TRAVAILLEURS : DESAFFECTATION, DECLASSEMENT ET CESSION FONCIERE COMPLEMENTAIRE A ATLANTIQUE HABITATIONS DANS LE CADRE DU PROJET D'EXTENSION

Rapporteur: Bruno de KERGOMMEAUX

Par délibération référencée 2025-009 en date du 03 février 2025, la commune a validé, après désaffectation et déclassement du domaine public, le principe de cession à la Société Anonyme HLM ATLANTIQUE HABITATIONS des parcelles identifiées AE 41p et 42p, à l'€ symbolique, pour une superficie cumulée d'environ 205 m².

Cette cession doit permettre d'accueillir le projet d'extension de la résidence sociale jeunes travailleurs « L'Escale Théophile LEROUX » afin d'étendre l'offre habitat jeunes de 15 à 20

logements supplémentaires, et ainsi favoriser l'intégration et l'insertion de la population jeune ayant un projet professionnel sur le territoire du Pays d'Ancenis.

La délibération 2025-009 a également validé le projet de convention associé à l'opération entre la commune, l'association Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis gestionnaire de la résidence pour jeunes travailleurs, et la SA HLM Atlantique Habitations. Celui-ci autorise notamment ladite cession à l'euro symbolique afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération et permettre ainsi à l'association Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis de développer son offre de logements à un coût maîtrisé.

Toutefois, lors de l'étude approfondie du projet, il est apparu que l'assiette de 205 m² était insuffisante pour implanter de façon satisfaisante l'ensemble du programme. En conséquence il est proposé au conseil municipal d'étendre l'emprise cédée à ATLANTIQUE HABITATIONS à 241 m² selon le nouveau projet de cession, le prix restant inchangé.

Afin de prendre en considération ces modifications il s'avère donc nécessaire de proposer au conseil municipal et conformément au projet de division foncière annexé :

- la désaffectation et le déclassement des parcelles AE 41p et 42p selon leur emprise actualisée (241 m²),
- la cession à la Société Anonyme HLM ATLANTIQUE HABITATIONS des parcelles AE 41p et 42p selon leur emprise actualisée (241 m²),
- la mise à jour du projet de convention avec la contenance foncière actualisée (241 m²),

L'emprise élargie des parcelles AE 41p et 42p est à ce jour aménagée en espace vert ouvert au public et fait partie intégrante du domaine public communal. Préalablement à leur cession celles-ci doivent donc être désaffectées et déclassées du domaine public.

Les terrains sont classés en secteurs Nn-i et Ua du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune d'Ancenis historique.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU la délibération 2025-009 du conseil municipal en date du 07 juillet 2025 ;

VU le PLU de la commune d'Ancenis historique en vigueur ;

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

VU l'avis du PED, référencé 2024-44003-77231 en date 25 novembre 2024, annexé à la présente (annexe 2) ;

VU le projet de convention entre la commune, l'Association Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis, l'organisme gestionnaire de la Résidence pour Jeunes Travailleurs L'Escale Théophile LEROUX, et la société anonyme HLM Atlantique Habitations (annexe 4) ;

CONSIDÉRANT le plan d'arpentage en cours de réalisation dont le projet de division foncière est annexé à la présente (annexe 3) ;

CONSIDÉRANT l'intérêt général du projet d'extension de la résidence sociale jeunes travailleurs « L'Escale Théophile LEROUX » qui permettra d'étendre l'offre habitat jeunes de 15 à 20 logements supplémentaires ;

CONSIDÉRANT que ce projet d'extension permettra de favoriser l'intégration et l'insertion de la population jeune ayant un projet professionnel sur le territoire du Pays d'Ancenis ;

CONSIDÉRANT la nécessité d'assurer l'équilibre financier de l'opération afin de développer une offre de logements jeunes travailleurs à coût maîtrisé ;

CONSIDÉRANT que le déclassement de l'espace vert des parcelles AE 41p et 42p d'une emprise de 241 m² ne porte pas atteinte aux conditions de desserte et de circulation douce ;

CONSIDÉRANT les conditions de cession proposées ;

Après avis de la commission travaux, infrastructures en date du 18 septembre 2025.

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 24 septembre 2025.

Après avis de la commission finances, ressources humaines et tranquillité publique en date du 25 septembre 2025.

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

Présents ou représentés : 35

Votants : 35

Abstentions : 0

Exprimés : 35

Pour : 35

Contre : 0

DECIDE la désaffectation du domaine public des parcelles AE 41p et 42p, d'une superficie cumulée d'environ 241 m², conformément au projet de division ci-joint.

PRONONCE le déclassement du domaine public des parcelles référencées section AE 41p et 42p, d'une superficie cumulée d'environ 241 m², conformément au projet de division ci-joint.

AUTORISE monsieur le Maire à signer la convention entre la commune, l'association Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis, gestionnaire de la résidence pour jeunes travailleurs L'Escale Théophile LEROUX, basée 85 boulevard Huchon à Ancenis-Saint-Géréon, et la société anonyme HLM Atlantique Habitations dont le siège social est situé à Saint-Herblain, 10 boulevard Charles Gautier.

VALIDE le principe de cession des parcelles AE 41p et 42p d'une superficie cumulée d'environ 241 m², à la Société Anonyme HLM ATLANTIQUE HABITATIONS.

AUTORISE, la cession des parcelles AE 41p et 42p à la Société Anonyme HLM ATLANTIQUE HABITATIONS à l'euro symbolique.

RAPPELLE que l'intégralité des frais d'actes et de géomètre relatifs à cette transaction sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

AUTORISE monsieur le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des documents préalables et consécutifs à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour extrait,
Le Maire,
Rémy ORHON



Les secrétaires de séance,
Bruno FOUCHER



Cécile BERNARDONI



Nabil ZEROUAL



Publication sur le site internet le :

Transmission au contrôle de légalité le :

07 OCT. 2025

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.



Ancenis-Saint-Géréon

Vincent

Boulevard

Luchon

Saint-Fiacre

Place de la

Place de la République

Rocher

puits

20m

15/01/2025

1/1000

21

19

12

10

80

82

84

86

88

90

92

94

96

98

100

102

104

106

108

110

112

114

116

118

120

122

124

126

128

130

132

134

136

138

140

142

144

146

148

150

152

154

156

158

160

162

164

166

168

170

172

174

176

178

180

182

184

186

188

190

192

194

196

198

200

202

204

206

208

210

212

214

216

218

220

222

224

226

228

230

232

234

236

238

240

242

244

246

248

250

252

254

256

258

260

262

264

266

268

270

272

274

276

278

280

282

284

286

288

290

292

294

296

298

300

302

304

306

308

310

312

314

316

318

320

322

324

326

328

330

332

334

336

338

340

342

344

346

348

350

352

354

356

358

360

362

364

366

368

370

372

374

376

378

380

382

384

386

388

390

392

394

396

398

400

402

404

406

408

410

412

414

416

418

420

422

424

426

428

430

432

434

436

438

440

442

444

446

448

450

452

454

456

458

460

462

464

466

468

470

472

474

476

478

480

482

484

486

488

490

492

494

496

498

500

502

504

506

508

510

512

514

516

518

520

522

524

526

528

530

532

534

536

538

540

542

544

546

548

550

552

554

556

558

560

562

564

566

568

570

572

574

576

578

580

582

584

586

588

590

592

594

596

598

600

602

604

606

608

610

612

614

616

618

620

622

624

626

628

630

632

634

636

638

640

642

644

646

648

650

652

654

656

658

660

662

664

666

668

670

672

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/11/2024

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

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

Téléphone : 06.11.10.23.80

Réf DS : 20631881

Réf OSE : 2024-44003-77231

Le Directeur régional des Finances publiques

à

COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON

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



Nature du bien :

Espaces verts

Adresse du bien :

85 Boulevard Huchon 44150 Ancenis-Saint-Géréon

Valeur vénale :

36 500,00 €, 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 :	21/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/10/2024

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 :	

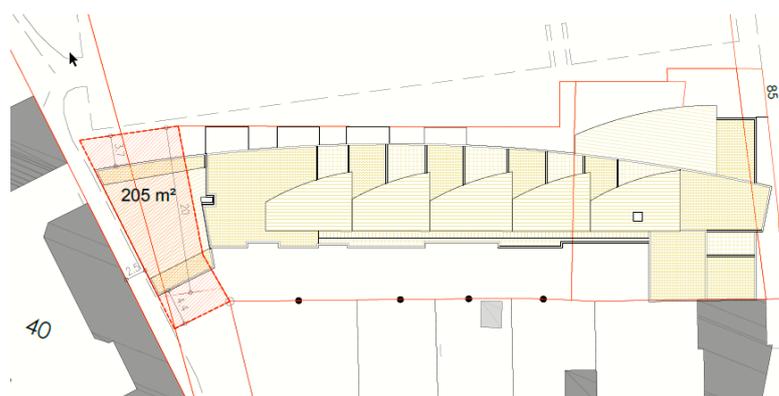
3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à l'€ symbolique (en tant que résidence sociale) à Loire Atlantique Habitations (bailleur social) en vue de permettre l'extension du Foyer de Jeunes Travailleurs, après déclassement domaine public. Portions des parcelles AE 42 et AE 41 (environ 205 m²).

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

Terrain non viabilisé - partiellement desservi par les réseaux

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	AE 42	Boulevard Huchon	5 282
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	AE 41	Rue Saint Fiacre	1 724
Total			7 006

Surface concernée 205 m² : pour partie des parcelles AE 41 et 42



4.4. Descriptif

bande de terrain engazonné comprise entre le boulevard Huchon et la rue Saint Fiacre.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

domaine public communal.

5.2. Conditions d'occupation

Libres.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées :

- en zone Nn-i : 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.

- en zone Ua : tissu urbain ancien de la commune

parcelle AE 41 : 91 % en zone Nn-i, 9 % en zone Ua

parcelle AE 42 : 95 % en zone Nn-i, 5% en zone Zone Ua

Le PLU a été approuvé le 9 juin 2023. Dans le secteur indiqué Nn-i les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Loire-amont annexé au PLU (pièce 5.2.3). Les parcelles sont visées par une prescription OAP n°3.

L'extension prévue se situe au sud des parcelles AE 41 et 42, secteur urbanisé et déjà construit et rattaché à la zone Ua. La partie nord est en bordure de la voie de chemin de fer sensiblement moins construite (zone verte et stationnements).

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, au cas particulier un terrain à bâtir en zone urbanisée.

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 : 85 Boulevard Huchon, 44150 Ancenis-Saint-Géréon - 3000 m autour
 Période de recherche : De 10/2021 à 10/2024
 Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir
 Surface : De 40 à 1000 m²

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	octobre-décembre	177,87	177,87	177,87	177,87
2022	janvier-décembre	326,58	288,61	253,47	464,14
2023	janvier-décembre	275,96	262,00	206,37	373,47
Synthèse		297,32	283,56	177,87	464,14

4404P02 2022P32716	3//BH/183//	ANCENIS-SAINT-GEREON	81 RUE AUDIGANNE	29/09/2022	440	125 000	284,09	Non bâti	Terrain à bâtir
4404P02 2022P35395	3//BH/182//	ANCENIS-SAINT-GEREON	81 RUE AUDIGANNE	20/10/2022	505	128 000	253,47	Non bâti	Terrain à bâtir
4404P02 2023P28744	3//AM/139//	ANCENIS-SAINT-GEREON	RUE DES BOUVREUILS	13/09/2023	245	91 500	373,47	Non bâti	Terrain à bâtir
4404P02 2022P06245	3//160/AL/417//	ANCENIS-SAINT-GEREON	28 IMP DES JARDINS DU PRE-HAUSSE	18/02/2022	304	130 000	427,63	Non bâti	Terrain à bâtir
4404P02 2023P24229	3//160/AL/407//	ANCENIS-SAINT-GEREON	43 IMP DE LA PAQUELIERE	28/07/2023	758	214 540	283,03	Non bâti	Terrain à bâtir
4404P02 2022P21578	3//AN/246//	ANCENIS-SAINT-GEREON	67 RUE DU PRESSEUR ROUGE	29/06/2022	237	110 000	464,14	Non bâti	Terrain à bâtir
4404P02 2022P03313	3//160/AQ/172//	ANCENIS-SAINT-GEREON	157 AV DU PONT DE BIAIS	25/01/2022	477	147 870	310	Non bâti	Terrain à bâtir
4404P02 2022P31066	3//160/AL/408//	ANCENIS-SAINT-GEREON	AV DU PONT DE BIAIS	31/08/2022	439	126 700	288,61	Non bâti	Terrain à bâtir
4404P02 2022P03107	3//160/AM/311//	ANCENIS-SAINT-GEREON	359 RUE DES SENSIVES	21/01/2022	767	198 000	258,15	Non bâti	Terrain à bâtir
4404P02 2021P37386	3//160/AI/355//	ANCENIS-SAINT-GEREON	39 AV DE LA ROUGEAUDIERE	21/12/2021	506	90 000	177,87	Non bâti	Terrain à bâtir
4404P02 2023P21558	3//160/AI/353//	ANCENIS-SAINT-GEREON	175 AV DE LA ROUGEAUDIERE	10/07/2023	471	97 200	206,37	Non bâti	Terrain à bâtir
4404P02 2023P22077	3//160/AE/270//	ANCENIS-SAINT-GEREON	LA RAGOTIERE	21/07/2023	747	180 000	240,96	Non bâti	Terrain à bâtir

Les TAB se vendent sur le secteur entre 177 €/m² et 464 €/m². Il est relevé une vente d'un TAB du 21/12/2021 pour un prix de 177,87 €/m², il s'agit d'un terrain à bâtir non viabilisé. Ce terme de comparaison est retenu pour un montant arrondi à 178 €/m².

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

l'emprise partielle des parcelles AE 41 et 42 pour une surface de 205 m² est estimée à :

205 x 178 €/m² = 36 490, 00 € arrondie à 36 500,00 €.

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 **36 500,00 €**.

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 32 850,00 €.

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

Commune : ANCENIS-SAINT-GÉRÉON

85 Boulevard Huchon
Projet de division

Atlantique Infogéo

6 Rue du Chêne Lassé
44800 SAINT HERBLAIN
Tel 02-40-46-20-08 - www.atlantiqueinfogeo.fr
E-mail saintherblain@aigeo.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Dossier : 23_099

Date : 05 Septembre 2025

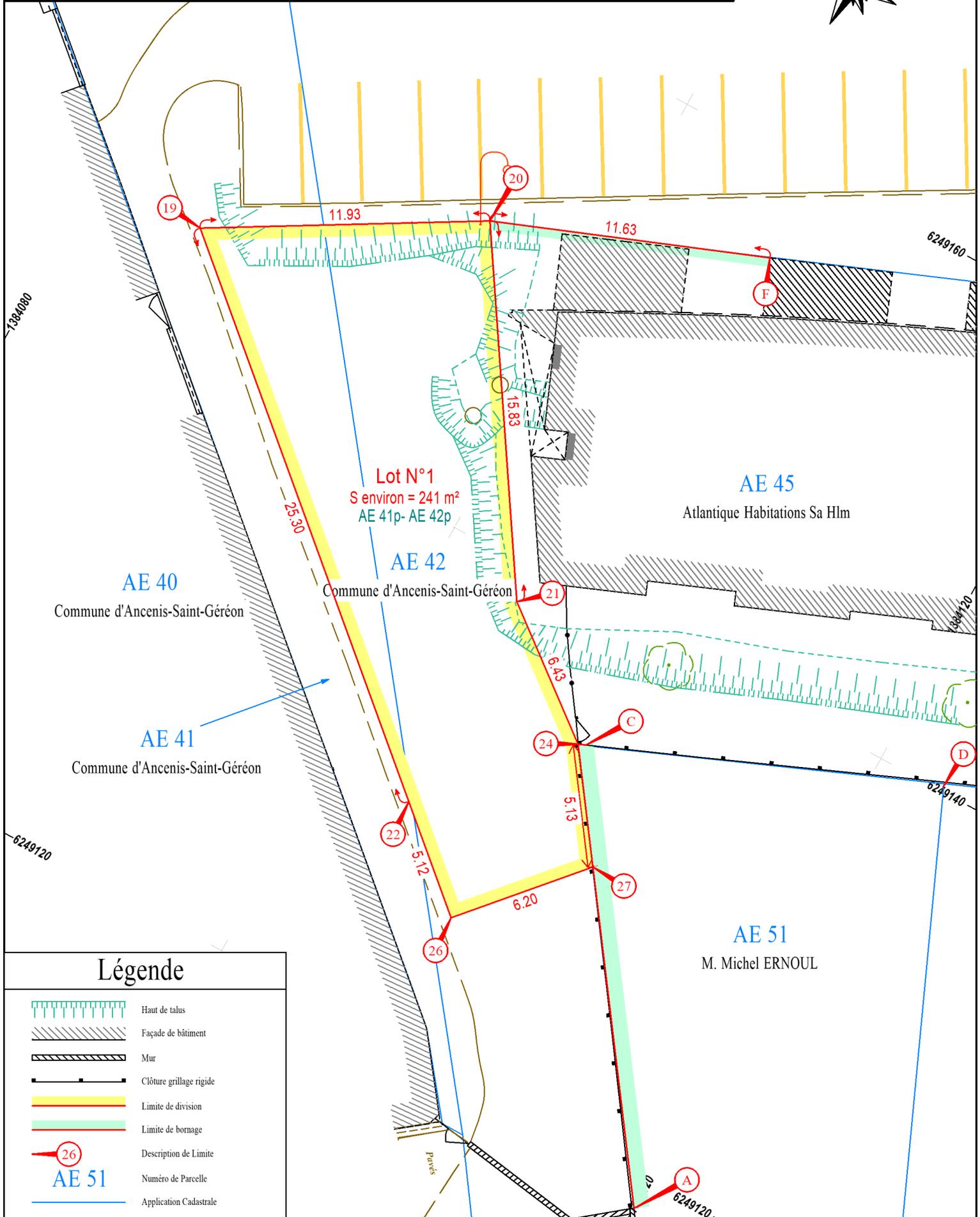
Echelle : 1/200

Auteur : FL

Coordonnées : RGF93 / CC47

Nivellement :

1384100



Légende

- Haut de talus
- Façade de bâtiment
- Mur
- Clôture grillage rigide
- Limite de division
- Limite de bornage
- Description de Limite
- Numéro de Parcelle
- Application Cadastre

***CONVENTION ENTRE, LA COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON,
L'ASSOCIATION HABITAT DES JEUNES DU PAYS D'ANCENIS,
ET LA SA D'HLM ATLANTIQUE HABITATIONS.***

**EXTENSION DE LA RESIDENCE DE JEUNES TRAVAILLEURS
ESCALE THEOPHILE LEROUX
à ANCENIS-SAINT-GÉRÉON (44)**

oooOOOooo

Septembre 2025

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune d'Ancenis-Saint-Géréon, représentée par Monsieur Rémy ORHON, Maire, dûment mandaté par délibération du Conseil Municipal du 03/02/2025,

Ci-après dénommée la Commune

ET

L'Association Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis, l'organisme gestionnaire de la Résidence pour Jeunes Travailleurs L'Escale Théophile LEROUX, basée 85 boulevard Huchon à Ancenis-Saint-Géréon, représentée par Mme Chantal VINDARD, Présidente

Ci-après dénommée l'Association

ET

Atlantique Habitations, société anonyme D'H.L.M à Saint-Herblain, 10 boulevard Charles Gautier, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le N° B 867 801 334, représentée par Monsieur Vincent BIRAUD, Directeur Général.

Lesquels, préalablement à la convention objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Une convention d'études préalables a été signée le 09 février 2023, entre L'Association Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis et Atlantique Habitations afin de procéder au recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la réalisation d'un programme d'extension de la Résidence pour Jeunes Travailleurs L'Escale Théophile Leroux à Ancenis-Saint-Géréon, propriété d'Atlantique Habitations et gérée par L'Association Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis. Cette convention portait uniquement sur la réalisation d'une esquisse chiffrée (tranche ferme du contrat de maîtrise d'œuvre).

La présente convention a pour objet de définir les charges et obligations de chacune des parties pour la poursuite et la bonne réalisation du programme ci-après envisagé et décrit à l'article 1.

Cette convention prendra effet à la date de signature de la présente et s'achèvera au terme de la période de garantie de parfait achèvement, c'est-à-dire 1 an après la livraison de l'ouvrage.

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - PROGRAMME ENVISAGE

Le programme, objet de la présente convention, porte sur la création de nouveaux logements à destination de jeunes de 16 à 30 ans ayant un projet professionnel sur le territoire de la COMPA, en extension de la Résidence pour Jeunes Travailleurs L'Escale Théophile Leroux à Ancenis-Saint-Géréon construite en 2008.

Une esquisse réalisée par l'équipe de maîtrise d'œuvre dont le mandataire est MUR Architectes (Nantes), propose une extension en prolongation du bâtiment existant, sur un foncier appartenant à la commune d'Ancenis-Saint-Géréon (parcelles section AE n°42 p et n°41 p), le long du site des anciens abattoirs, tout en préservant un cheminement public piéton comme prévu dans l'OAP « quartier Saint Fiacre/ République ».

Le programme envisagé comprend la réalisation de 14 logements (13 type T1 et 1 T1') de 18 à 20 m² et se développera sur 3 niveaux R+1 + attique, dans la continuité du gabarit existant.

Les locaux communs existants dans la résidence l'Escale Théophile Leroux sont suffisamment dimensionnés pour l'animation de ces nouveaux logements.

Il n'y aura pas de création de nouvelle place de stationnements.

Cette esquisse a été présentée en commission d'urbanisme le 04 juillet 2023 et a également fait l'objet d'une concertation avec les riverains au cours d'une réunion organisée à la résidence le 05 septembre 2023.

Les surfaces estimées du projet sont les suivantes :

- Surface habitable : 265 m²
- Surface utile : 311,80 m²

Sur ces bases de programme ainsi validées, les études sont à poursuivre en affermissant la tranche ferme du contrat de maîtrise d'œuvre.

ARTICLE 2 – DEFINITION DE LA MISSION D'ATLANTIQUE HABITATIONS

La mission d'ATLANTIQUE HABITATIONS ne se substitue pas à la fonction des concepteurs (maîtrise d'œuvre), bureaux d'études, bureaux de contrôle, coordonnateur SPS, entreprises qui conservent toutes leurs attributions et responsabilités, ATLANTIQUE HABITATIONS exerçant un contrôle sur l'exercice de ces missions.

Le suivi par l'Association de la mission d'ATLANTIQUE HABITATIONS s'exerce au cours des réunions périodiques de coordination entre l'Association et ATLANTIQUE HABITATIONS, dont la périodicité est fixée d'un commun accord, et par toutes correspondances adressées par ATLANTIQUE HABITATIONS à l'Association.

Dans l'exercice de sa mission, ATLANTIQUE HABITATIONS veillera à la sauvegarde des intérêts de l'Association, ainsi que de ses propres intérêts en tant que propriétaire du bâti à créer. Elle sera particulièrement attentive au respect des points suivants :

- Programme,
- Délais d'études et travaux,
- Bilans approuvés et suivi des engagements de dépenses,
- Procédures administratives,
- Procédures de règlement des marchés.

ATLANTIQUE HABITATIONS assurera les missions suivantes :

ETUDES :

1) Recherche et mise au point des différents éléments constitutifs du programme :

- a) Assistance à l'Association dans l'analyse des besoins.
- b) Etude et proposition du montage financier de l'opération.
- c) Définition de la Mission d'ingénierie, de contrôle technique, de coordination en matière de sécurité incendie et de coordination sécurité.

2) Mise au point de l'opération avec le concours de l'Association :

- a) Mise au point du programme définitif.
- b) Etablissement du marché d'ingénierie, de la convention de contrôle technique et du contrat de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé et plus généralement tous contrats relatifs aux études nécessaires à la réalisation du projet.
- c) Contrôle et organisation de la mission d'ingénierie.
- d) Organisation de la consultation des entreprises.
- e) Demande de permis de construire
- f) Etablissement du budget prévisionnel de l'opération et dépôt des demandes de financement auprès des organismes bancaires et partenaires institutionnels de la convention, y compris les demandes de garanties d'emprunts.

CONDUITE D'OPERATION :

(Dès l'obtention des accords de financement)

1) Sur le plan administratif :

- a) Passation des marchés.
- b) Etablissement de la police d'assurance dommages ouvrage.
- c) Déclarations administratives diverses.

2) En matière de réalisation de travaux :

- a) Délivrance des ordres de service.
- b) Suivi de l'avancement du chantier.
- c) Organisation de la mission de sécurité.
- d) Réception des ouvrages avec le concours de l'Association, y compris levée des réserves éventuelles et contrôle du parfait achèvement.
- e) Intervention dans le cadre des garanties légales : biennale et décennale.

3) Sur le plan financier :

- a) Gestion financière générale de l'opération conformément au budget convenu et aux financements obtenus.
- b) Suivi de la trésorerie de l'opération.
- c) Mobilisation des fonds nécessaires au budget de l'opération, en fonction de l'avancement des travaux.
- d) Paiement des situations de travaux, notes d'honoraires et factures.
- e) Contrôle des décomptes définitifs et présentation du bilan correspondant à l'Association.

Le Maître d'Ouvrage, ATLANTIQUE HABITATIONS, reste à l'écoute de l'Association pour apprécier l'opportunité des adaptations techniques par rapport au programme d'origine.

ARTICLE 3 CONTENU DE LA MISSION D'ATLANTIQUE HABITATIONS

ATLANTIQUE HABITATIONS exercera sa mission aux différentes phases d'études et de réalisation dans les conditions suivantes :

1) Consultation de maîtrise d'œuvre (déjà réalisée)

Le Maître d'Ouvrage, ATLANTIQUE HABITATIONS, est un organisme HLM et, en sa qualité de pouvoir adjudicateur, devra se conformer à la réglementation relative aux marchés public.

ATLANTIQUE HABITATIONS organisera la consultation de maîtrise d'œuvre, conformément à la réglementation en vigueur. L'Association sera associée aux différentes phases de la consultation et lui seront présentés les rapports d'analyse y référant.

Le respect des procédures de ce type de consultation impose une temporalité relativement longue, d'au moins 6 mois. ATLANTIQUE HABITATIONS ne pourra être tenu responsable des délais imposés par cette phase obligatoire.

2) Etudes

ATLANTIQUE HABITATIONS anime et contrôle, dans le cadre des dispositions ci-après, le travail du concepteur lors des phases d'études suivantes dans le respect du contrat du maître d'œuvre :

- *Etablissement de l'esquisse (réalisé),*
- *Etablissement de l'avant-projet sommaire,*
- *Etablissement de l'avant-projet définitif,*
- *Etablissement du dossier de permis de construire,*
- *Etablissement du projet,*
- *Etablissement du DCE.*

A ces différentes phases, ATLANTIQUE HABITATIONS veille à la sauvegarde des intérêts de l'Association, tant sur le plan financier que sur celui de la fonctionnalité des futurs ouvrages. A ce titre :

- *Elle veille au respect du programme, des délais d'études et des normes et réglementations en vigueur,*
- *Le cas échéant, elle attire l'attention du concepteur et de l'Association sur les risques de variation du coût d'objectif que pourraient entraîner les dispositions architecturales ou techniques prévues.*

ATLANTIQUE HABITATIONS et l'Association engageront des démarches communes pour solliciter les différents organismes en vue d'obtenir les prêts et/ ou subventions.

A l'issue de chacune des phases mentionnées ci-dessus, ATLANTIQUE HABITATIONS fait part au maître d'œuvre des décisions, prises en concertation avec l'Association, valant accord, rejet, ou instruction de modification des dossiers présentés. Elle lui donne ordre d'exécuter la phase suivante, après avis de l'Association.

ATLANTIQUE HABITATIONS prépare les demandes d'octroi ou de renouvellement du permis de construire et, éventuellement, les présente aux autorités compétentes sur la base des dossiers établis par le concepteur.

ATLANTIQUE HABITATIONS proposera à l'Association, si elle le souhaite, de participer aux commissions de sécurité, s'il y a lieu.

ATLANTIQUE HABITATIONS réalise la définition, la consultation et la mise au point des marchés d'études, de prestations intellectuelles et de services qui seront nécessaires au bon

déroulement de l'opération (contrôleur technique, coordonnateur SPS, coordonnateur SSI, étude de sols, étude de pollution des sols, ...).

A la suite de la signature des marchés, ATLANTIQUE HABITATIONS assure la gestion de ces marchés tout au long de l'opération.

3) Marchés de travaux

ATLANTIQUE HABITATIONS informe l'Association du mode de consultation des entreprises.

ATLANTIQUE HABITATIONS anime et contrôle l'activité du concepteur au niveau de la préparation des dossiers de consultation remis aux entreprises. Elle apporte une attention particulière au contrôle de la rédaction du CCAP des travaux et prépare le règlement particulier d'appel d'offres.

ATLANTIQUE HABITATIONS prépare les formalités de publicité pour lancer la consultation.

ATLANTIQUE HABITATIONS anime et contrôle l'activité du concepteur au cours de l'appel à la concurrence.

ATLANTIQUE HABITATIONS participe aux travaux de l'équipe de maîtrise d'œuvre chargée d'examiner les offres. ATLANTIQUE HABITATIONS, en tant que pouvoir adjudicateur, attribue les marchés aux entreprises retenues sur la base de l'analyse réalisée par la maîtrise d'œuvre.

Dans tous les cas où le mode de consultation amène à un examen des offres des entreprises hors commission, ATLANTIQUE HABITATIONS contrôle cet examen réalisé par la maîtrise d'œuvre de façon à ce qu'il respecte ses intérêts, ainsi que ceux de l'Association, tant sur le plan technique que financier.

ATLANTIQUE HABITATIONS assure l'établissement matériel du rapport général, technique et financier, d'appel à la concurrence.

ATLANTIQUE HABITATIONS prépare les marchés de travaux et les signe.

ATLANTIQUE HABITATIONS fait savoir aux entreprises contractantes l'approbation de leurs marchés et informe les entreprises non retenues.

ATLANTIQUE HABITATIONS réalise la parution au JOUE et vérifie la complétude et la mise à jour de toutes les pièces administratives, y compris les assurances des entreprises.

4) Lancement des travaux

ATLANTIQUE HABITATIONS notifie aux entreprises les ordres de services préparés.

ATLANTIQUE HABITATIONS informe l'Association les décisions à prendre relatives à l'agrément des divers sous-traitants présentés par les entrepreneurs pour l'exécution de leurs marchés de travaux.

ATLANTIQUE HABITATIONS organise la recherche de l'assureur dommage d'ouvrages (loi du 4 juin 1978) et tous risques chantiers le cas échéant. ATLANTIQUE HABITATIONS se charge de la mise au point de ces contrats.

5) Organisation générale des travaux

ATLANTIQUE HABITATIONS contrôle, pendant la période de préparation, la mise au point du programme d'exécution des travaux et du calendrier qui y est inclus. La présente attribution s'entend au niveau du seul contrôle des méthodes et des résultats qui relève des attributions du Maître d'Ouvrage, et ne se substitue en rien au rôle joué dans l'élaboration de ce programme par les différents participants (Maître d'œuvre, Maître de Chantier ou Agent de Liaison et Entrepreneurs).

En cas de retards constatés, ATLANTIQUE HABITATIONS analyse les mesures de redressement possibles, met en demeure la maîtrise d'œuvre de prendre celles qui ressortent de ses attributions, et informe l'Association de celles qui la concernent : à ce dernier titre, elle l'informe de toute application de pénalités pour retard, y compris les pénalités de retard provisoires contractuellement applicables.

En cas de travaux supplémentaires décidés ou acceptés par l'Association susceptibles d'influer sur le délai global d'exécution, ATLANTIQUE HABITATIONS veille à ce que les ordres de service comportent toujours la mention des prorogations de délais qui s'ensuivraient et qui auraient été déterminées en accord avec la maîtrise d'œuvre.

En cas de règlement judiciaire ou liquidation de biens d'une entreprise, ATLANTIQUE HABITATIONS, en accord avec la maîtrise d'œuvre, informe l'Association des propositions de substitution convenables dans les deux mois suivant la date de notification de résiliation du marché de l'entreprise défaillante, assorties du nouveau délai de l'entreprise substituée, et s'il y a lieu, du nouveau prix.

Au cas où la procédure suivie lors de l'appel d'offres aurait abouti précédemment à la désignation d'une entreprise jouant le rôle de mandataire commun d'un groupement, ATLANTIQUE HABITATIONS informera également l'Association, sur les propositions faites par le mandataire du groupement.

Dans le cas où les entreprises justifieraient d'une cause de retard dans l'exécution des travaux, que les clauses du CCAP de leur marché permettraient de considérer comme légitime, ATLANTIQUE HABITATIONS avertirait, en accord avec la maîtrise d'œuvre, l'Association des retards à prévoir dans la livraison des ouvrages et ferait établir les avenants aux marchés.

6) Suivi des engagements de dépenses et règlements

ATLANTIQUE HABITATIONS tient une comptabilité technique des engagements des dépenses. Cette comptabilité peut être communiquée à l'Association. A ce titre, ATLANTIQUE HABITATIONS prépare en début de mission le budget de l'opération. Ce budget est accompagné d'un planning. Ainsi, tout au long de l'opération, l'Association dispose d'outils qui lui permettent de savoir où elle en est et de mesurer les écarts.

Les ordres de service engageant des travaux supplémentaires sont préparés dans les conditions suivantes :

a) pour les travaux supplémentaires modifiant la définition des ouvrages, les conditions sont les suivantes :

- L'initiative d'envisager ces travaux ne saurait provenir que de l'Association, avec l'approbation d'ATLANTIQUE HABITATIONS.
- ATLANTIQUE HABITATIONS détermine si ces travaux doivent donner lieu à un complément d'études de la part de la maîtrise d'œuvre, rémunéré en sus de son forfait à rémunération ; elle détermine la modification du coût d'objectif assigné à la maîtrise d'œuvre, causée par

ces travaux et propose le tout à l'Association pour lui permettre de prendre sa décision.

- Les ordres de services correspondants doivent préciser la dépense réellement engagée vis-à-vis des entreprises et être suivis, si la réglementation l'exige, des avenants aux marchés de travaux correspondants.

b) Pour tous les autres travaux supplémentaires, tels que ceux rendus nécessaires par une insuffisance de prévision dans les prescriptions des pièces écrites ou les plans figurant aux marchés de travaux, les conditions sont les suivantes :

- ATLANTIQUE HABITATIONS peut prendre l'initiative d'en proposer la réalisation à l'Association et propose le montant des pénalités à appliquer éventuellement au maître d'œuvre, si dépassement au-delà de la tolérance contractuelle.
- ATLANTIQUE HABITATIONS fait préparer les ordres de services et pièces nécessaires à la régularisation des marchés dans les conditions prévues au a) ci-dessus.

ATLANTIQUE HABITATIONS vise les situations présentées par les titulaires de marchés et préalablement vérifiées par la maîtrise d'œuvre en ce qui concerne les marchés d'entreprises, et informe, s'il y a lieu, l'Association des pénalités applicables.

7) Suivi du déroulement des travaux

Pendant toute la durée des travaux, ATLANTIQUE HABITATIONS exerce sa compétence technique et administrative pour s'assurer de la bonne réalisation de l'opération.

- Elle a qualité pour assister aux réunions de chantier, mais n'y est pas tenue de façon systématique.
- Elle assure les relations avec les services publics et les compagnies concessionnaires intéressés par la réalisation des ouvrages pour autant que ces relations relèvent de la maîtrise d'ouvrage et non de la maîtrise d'œuvre. Elle prévoit en temps opportun leur éventuelle intervention.
- Elle informe l'Association de toutes propositions en vue du règlement à l'amiable des litiges éventuels.
- Elle veille à ce que la maîtrise d'œuvre assure sa mission de contrôle de la conformité des travaux avec les prescriptions des pièces contractuelles des marchés de travaux ; en cas d'anomalies constatées, elle le met en demeure d'y remédier.

ATLANTIQUE HABITATIONS organise des réunions mensuelles ou trimestrielles, en fonction des phases d'avancement du chantier, avec les représentants de l'Association pour les tenir informés régulièrement de l'avancement du chantier. En aucun cas, l'Association ne pourra passer des instructions ou commandes directement auprès des entreprises. L'Association devra en référer expressément auprès d'ATLANTIQUE HABITATIONS, Maître d'Ouvrage.

8) Achèvement et réception des ouvrages

ATLANTIQUE HABITATIONS participe de concert avec l'Association et avec les futurs utilisateurs éventuellement connus des locaux aux visites préliminaires organisées par la maîtrise d'œuvre et à l'établissement de la liste des réserves.

ATLANTIQUE HABITATIONS informe de son avis l'Association sur l'opportunité de prononcer, avec ou sans réserve, la réception des ouvrages proposée par la maîtrise

d'œuvre et la date d'achèvement des travaux à retenir. Elle prépare la notification de la décision prise pour transmission aux entrepreneurs.

En cas de réception avec réserves, ATLANTIQUE HABITATIONS s'assure auprès de la maîtrise d'œuvre de la suite donnée par les entreprises auxdites réserves, avec la TVA en vigueur à la livraison du bâtiment.

ATLANTIQUE HABITATIONS met en demeure, s'il y a lieu, d'établir la liste des pénalités définitives ou réfections.

ATLANTIQUE HABITATIONS signe les procès-verbaux de réception et les notifie aux entreprises. Que ces procès-verbaux mentionnent que la réception ait été prononcée avec ou sans réserves, l'Association ne pourra utiliser les locaux loués qu'après la signature de la convention de location et à la date convenue entre ATLANTIQUE HABITATIONS et l'Association.

ATLANTIQUE HABITATIONS présente à l'Association le décompte général définitif de l'opération, ainsi que le calcul de la redevance ajustée.

ATLANTIQUE HABITATIONS assure les procédures tendant à l'obtention du récépissé de déclaration d'achèvement des travaux et du certificat de conformité.

9) Suivi de l'année de garantie de parfait achèvement (date de réception + une année)

En cas de désordre survenant au cours de la période de garantie de parfait achèvement de travaux, ATLANTIQUE HABITATIONS établira un système de fiches de travaux dont elle assurera la gestion et le suivi.

ARTICLE 4 - DONNEES FINANCIERES

1) Investissement immobilier :

Le montant global de l'investissement immobilier prévisionnel s'élève à **1 160 500 € TTC (TVA 5,5%)**, valeur juillet 2023 soumis à actualisation suivant les indices du coût de la construction et du résultat de l'appel d'offres des travaux.

Cet investissement immobilier prévisionnel ne comprend pas le mobilier intérieur.

Outre le coût des travaux immobiliers, cet investissement prévisionnel comprend les frais de conduite d'opération, les honoraires d'ingénierie, l'assurance dommages ouvrage et les frais financiers liés à la réalisation de l'opération.

2) Recette d'investissement :

Cet investissement immobilier devrait être intégralement subventionné par les partenaires suivants :

- Etat
- Conseil Départemental
- COMPA
- CAF
- Action logement

Aucun emprunt n'est prévu à ce jour dans le plan de financement de l'opération afin de minimiser au maximum la redevance annuelle liée à l'investissement immobilier.

En l'état d'avancement du projet, le plan de financement prévisionnel, est en annexe n°2.

3) Charge d'investissement :

La charge annuelle d'investissement d'un montant estimé à l'année de livraison à 4 370 € (valeur 2027 hypothèse taux du livret A 2%) sera acquittée par l'Association, locataire, auprès d'Atlantique Habitations, dans le cadre de la convention de location dont la signature intervient en amont de l'ordre de service pour le démarrage des travaux. Ce montant est entendu hors frais d'assurances dommage-ouvrage, hors impôts fonciers et hors taxe d'ordures ménagères. Il comprend la provision pour travaux futurs, ainsi que les frais de gestion.

Le montant de la charge annuelle d'investissement est déterminé en fonction de l'investissement immobilier, du plan de financement prévisionnel et de l'évolution du taux du livret A. Ce montant pourra être actualisé en fonction de l'évolution de ces paramètres.

En accord avec l'association gestionnaire, Atlantique Habitations s'attachera à optimiser le plan de financement pour réduire au maximum la redevance annuelle. Aucune décision pouvant entraîner le non-respect du programme et/ou de l'enveloppe financière prévisionnelle ne pourra être pris sans l'accord des parties.

Atlantique Habitations informera l'association gestionnaire des conséquences financières suite à toute demande de modification. Elle les tiendra également informés de toutes modifications ou solutions qui lui apparaîtraient nécessaires ou simplement opportunes, soit techniquement, soit financièrement, notamment au cas où des événements de nature quelconque viendraient perturber les prévisions faites.

ARTICLE 5 – FONCIER

La Commune s'engage :

- Préalablement à la cession à désaffecter et déclasser le délaissé du domaine public d'une emprise d'environ 241 m², concerné par le projet (voir annexe 3)
- A céder à Atlantique Habitations le terrain d'une surface d'environ 241 m², nécessaire à la réalisation de l'opération (parcelle section AE n°42 pour partie et n°41 pour partie).

Les conditions de cession prévoient une vente à l'€ symbolique **pour le motif d'intérêt général suivant** : réalisation de l'extension de la résidence sociale jeunes travailleurs « L'Escalé Théophile LEROUX », afin de favoriser l'intégration et l'insertion de la population jeune ayant un projet professionnel sur le territoire du Pays d'Ancenis. Face à la rareté du foncier, ces conditions doivent permettre à l'association Habitat Jeunes du Pays d'Ancenis de développer son offre de logements à coût maîtrisé. L'analyse cout avantages a en effet démontré que l'extension du FJT existant constituait le meilleur scénario en terme de localisation (au cœur de la ville centre à proximité de la gare) et d'équilibre financier de l'opération.

En contrepartie, Atlantique Habitations s'engage :

- à prendre en charge les frais d'actes notariés, étant ici rappelé que les frais d'enregistrement au service de la publicité foncière (inscription des mutations au registre des hypothèques) sont intégrés dans le prix de revient de l'opération,
- à prendre en charge les frais de géomètre (bornage, arpentage, division en vue de construire), étant ici rappelé que ceux-ci sont intégrés dans le prix de revient de l'opération,
- à réaliser le programme visé (14 logements à destination des jeunes travailleurs de 16 à 30 ans) **dans un délai de 4 ans**,
- à réaliser une clôture grillagée de même typologie que celle existante en limite Sud du domaine public,
- en cas de non réalisation du programme, à rétrocéder le foncier à la Commune, et à prendre en charge les frais d'actes correspondants.

Pour rappel, la valeur du foncier a été estimée à 178 €/m² par le Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 25/11/2024.

ARTICLE 6 - REMUNERATION D'ATLANTIQUE HABITATIONS

1) Honoraires de Maîtrise d'Ouvrage :

Afin de mener à bien l'ensemble des missions décrites ci-dessus, la société Atlantique Habitations percevra une rémunération calculée sur la base de 3 % du montant définitif, hors taxes, des travaux seuls (honoraires d'architecte, honoraires du bureau de contrôle et frais d'assurance exclus), qui sera intégrée au Prix de Revient de l'opération.

2) Frais financiers :

Le paiement des situations de travaux, d'honoraires et frais annexes, réglés par Atlantique Habitations, entraînera la facturation d'intérêts intercalaires qui seront intégrés au Prix de Revient de l'opération. Ils seront calculés en fonction de l'avancement des travaux et ce jusqu'à la date de livraison. Le taux appliqué correspondra au taux du livret A du moment.

ARTICLE 7 - PAIEMENT DES ENTREPRISES

1) Avances et dépenses

ATLANTIQUE HABITATIONS règlera, dans le mois de leurs émissions, les titres de paiement visés par la maîtrise d'œuvre au fur et à mesure de l'avancement des études et travaux selon un échéancier prévisionnel.

2) Caractéristiques du décompte définitif

En fin d'opération, ATLANTIQUE HABITATIONS s'engage à établir et à soumettre à l'Association le bilan général de l'opération qui comportera l'indication et la justification des modifications acceptées par rapport au programme prévisionnel d'origine.

ARTICLE 8 - CONDITION DE MODIFICATION DE LA PRESENTE CONVENTION

Toute modification de la présente convention sera réglée par avenant approuvé par les mêmes termes par l'ensemble des parties. La modification prend effet à la date de la signature de l'avenant.

ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est souscrite pour la durée des études et travaux. Elle entrera en vigueur à compter de sa signature par les parties à la présente convention.

Sauf résiliation dans les conditions prévues à l'article 10 la présente convention s'achèvera à la fin de la mission d'ATLANTIQUE HABITATIONS qui correspond au terme de l'année de parfait achèvement suite à la réception des ouvrages.

ARTICLE 10 - RESILIATION

-Résiliation sans faute

Au cas où l'opération serait interrompue ou remise en cause, pour toute raison ayant pour objet ou pour effet de rendre le projet impossible dans sa réalisation, les parties contractantes conviennent de l'attribution d'une rémunération forfaitaire versée au Maître d'Ouvrage qui sera, composée des éléments suivants : montant des débours et des dépenses toutes taxes comprises engagées par ATLANTIQUE HABITATIONS, majoré de 15 % pour frais généraux administratifs. Cette majoration de 15 % ne peut être inférieure à 4 000 € toutes taxes comprises.

La résiliation devra être notifiée pour un motif valable et sérieux trois mois avant sa prise d'effet.

Ces règlements ne dispensent pas le gestionnaire du paiement de toutes sommes qui pourraient être mises à sa charge à titre d'indemnité s'il y a lieu.

-Résiliation pour faute

La partie qui entend invoquer à l'encontre de l'autre une faute ou une inexécution des clauses de la présente, devra mettre en demeure par lettre recommandée avec AR l'autre partie dans un délai de 15 jours de remédier à sa carence. Passé ce délai, le contrat pourra être résilié après constatation de la carence par lettre recommandée avec AR ; les conséquences de la résiliation étant à la charge de la partie défaillante.

ARTICLE 11 - REGLEMENT DES LITIGES

En cas de difficulté d'interprétation de la présente convention ou de litiges dans l'exécution des présentes, les parties à la convention s'engagent à se rencontrer pour trouver une solution amiable. Si les discussions restent infructueuses, la partie la plus diligente pourra porter le contentieux devant la juridiction compétente.

ARTICLE 12 - CONDITIONS PARTICULIERES

De convention expresse entre les parties, l'Association désignée à la page 2 de la présente convention, pourra être substituée par toute entité juridique à tout moment de l'opération pour l'exécution de ce contrat, sous réserve de régulariser cette substitution par avenant soumis à la signature d'ATLANTIQUE HABITATIONS.

ARTICLE 13 - DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes clauses, chacune des parties élira domicile au siège indiqué en entête des présentes.

Fait à en trois exemplaires originaux, le

Pour la Commune d'Ancenis-Saint-Géron,

Monsieur Rémy OHRON,

Maire

Pour Atlantique Habitations,

Monsieur Vincent BIRAUD,

Directeur Général

Pour l'Association Habitat Jeunes,

Madame Chantal VINDARD,

Présidente

**ANNEXES CONVENTION ENTRE,
LA COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON,
L'ASSOCIATION HABITAT DES JEUNES DU PAYS D'ANCENIS,
ET LA SA D'HLM ATLANTIQUE HABITATIONS**

- Annexe 1 – Esquisse architecturale en date du 08 mai 2023,
- Annexe 2 - Plan de financement prévisionnel en date de mars 2024.
- Annexe 3 -Assiette foncière

ESQUISSE

04.05.2023



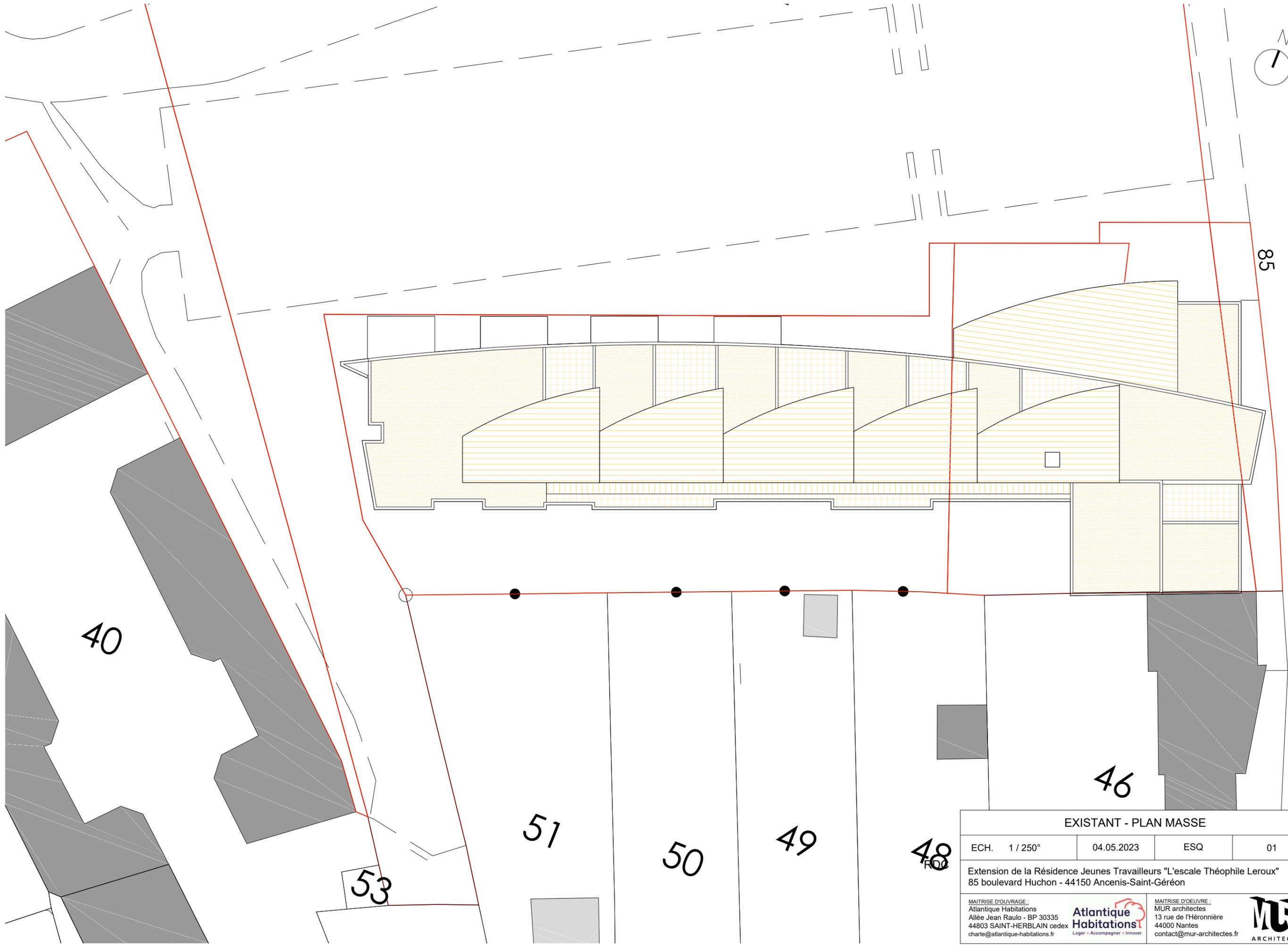
Extension de la Résidence Jeunes Travailleurs "L'escale Théophile Leroux"
85 boulevard Huchon - 44150 Ancenis-Saint-Géréon

MAITRISE D'OUVRAGE :
Atlantique Habitations
Allée Jean Raulo - BP 30335
44803 SAINT-HERBLAIN cedex
charte@atlantique-habitations.fr

**Atlantique
Habitations**
Loger • Accompagner • Innover

MAITRISE D'OEUVRE :
MUR architectes
13 rue de l'Héronnière
44000 Nantes
contact@mur-architectes.fr

MUR
ARCHITECTES



85

40

46

51

50

49

48

53

EXISTANT - PLAN MASSE

ECH. 1 / 250° 04.05.2023 ESQ 01

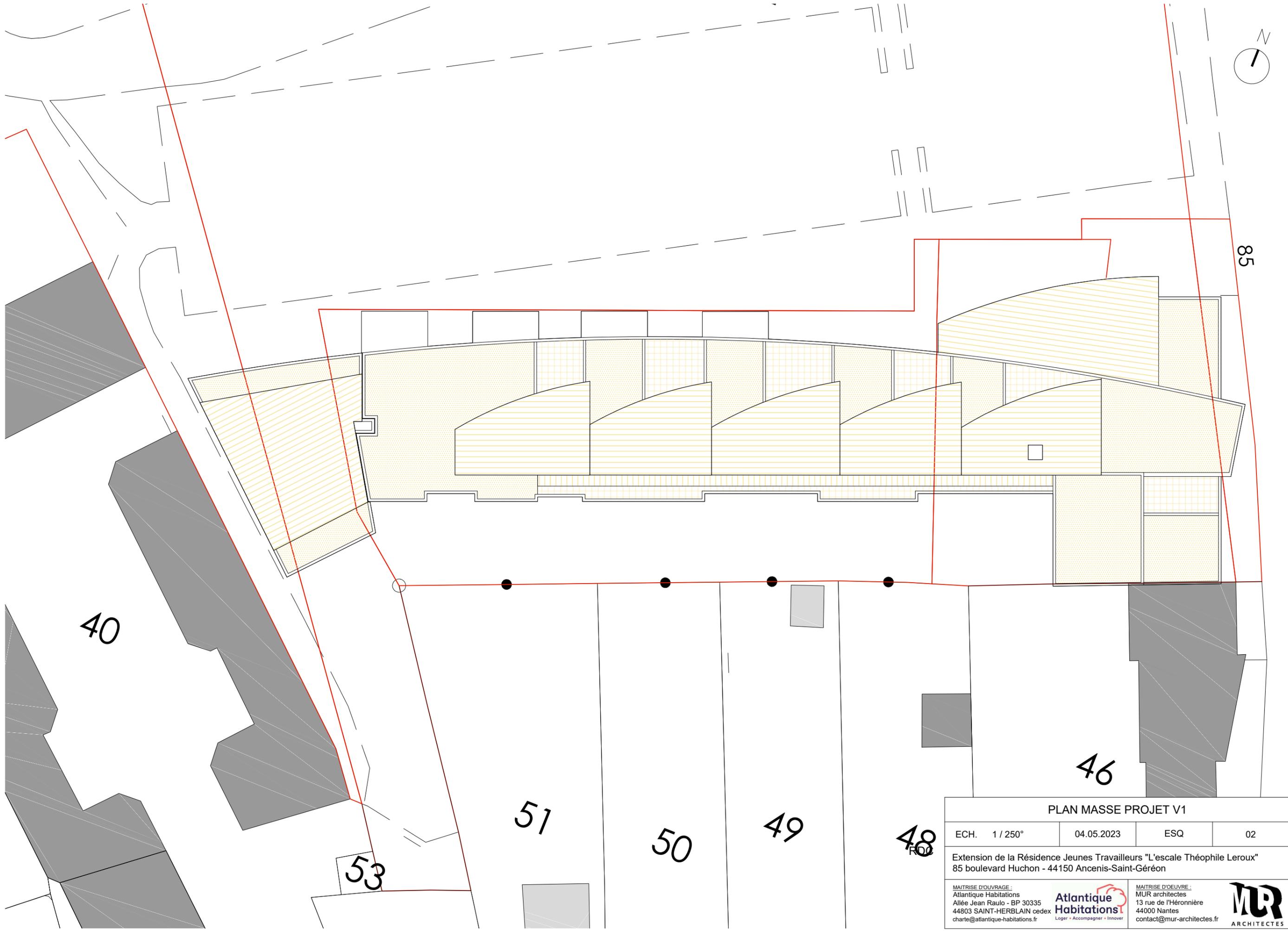
Extension de la Résidence Jeunes Travailleurs "L'escalier Théophile Leroux"
85 boulevard Huchon - 44150 Ancenis-Saint-Géréon

MAITRISE D'OUVRAGE :
Atlantique Habitations
Allée Jean Raulo - BP 30335
44803 SAINT-HERBLAIN cedex
charte@atlantique-habitations.fr

Atlantique Habitations
Loger + Accompagner + Innover

MAITRISE D'OEUVRE :
MUR architectes
13 rue de l'Héronnière
44000 Nantes
contact@mur-architectes.fr

MUR
ARCHITECTES



85

40

46

51

50

49

48

53

PLAN MASSE PROJET V1

ECH. 1 / 250° 04.05.2023 ESQ 02

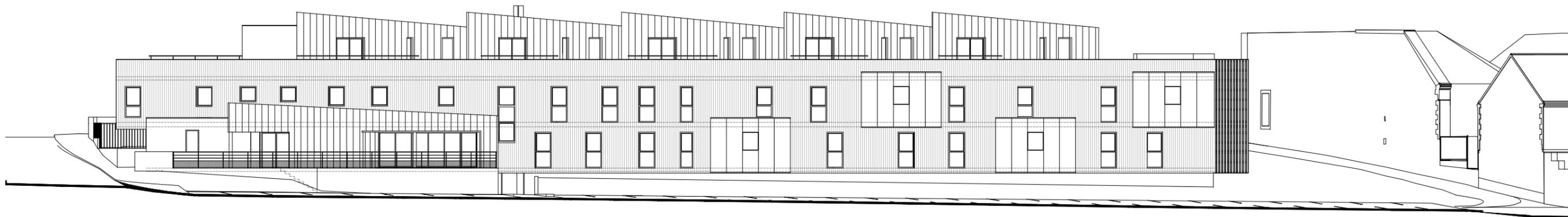
Extension de la Résidence Jeunes Travailleurs "L'escalier Théophile Leroux"
85 boulevard Huchon - 44150 Ancenis-Saint-Géréon

MAITRISE D'OUVRAGE :
Atlantique Habitations
Allée Jean Raulo - BP 30335
44803 SAINT-HERBLAIN cedex
charte@atlantique-habitations.fr

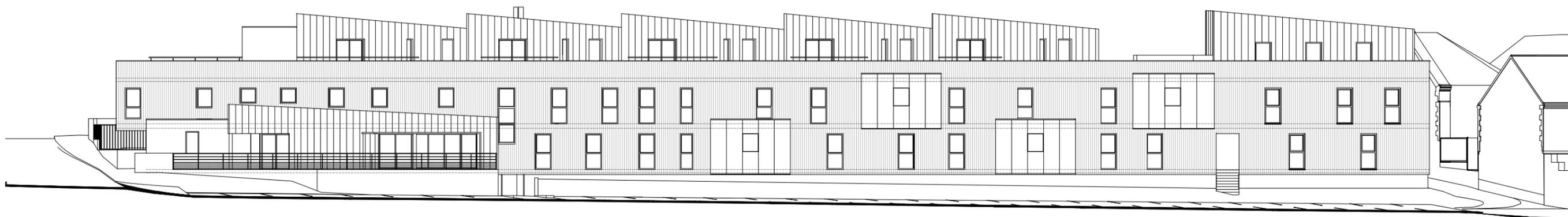
Atlantique Habitations
Loger • Accompagner • Innover

MAITRISE D'OEUVRE :
MUR architectes
13 rue de l'Héronnière
44000 Nantes
contact@mur-architectes.fr



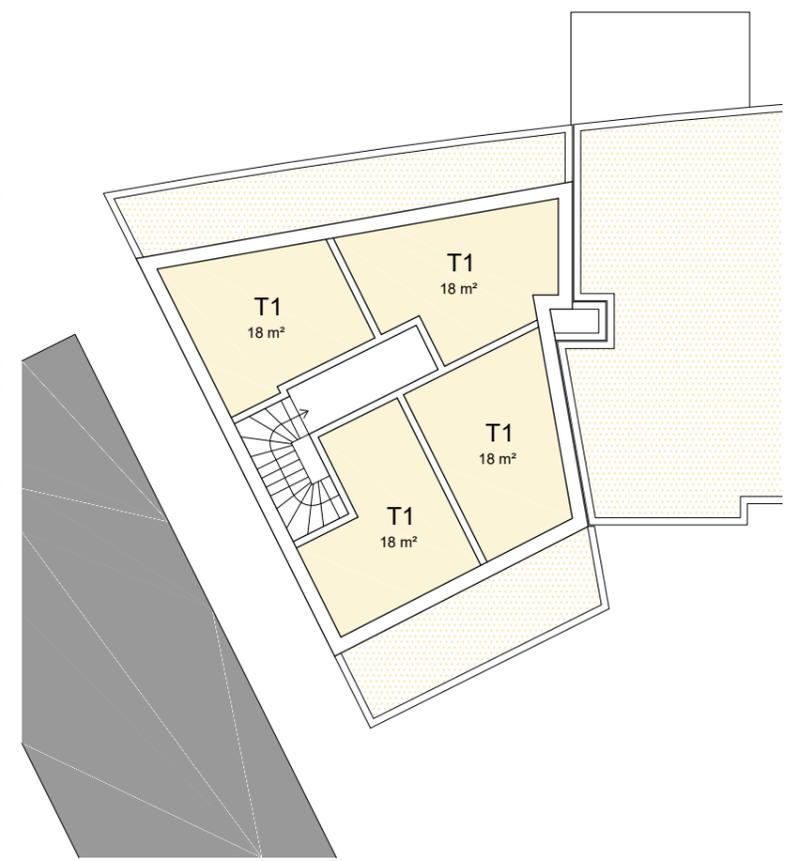
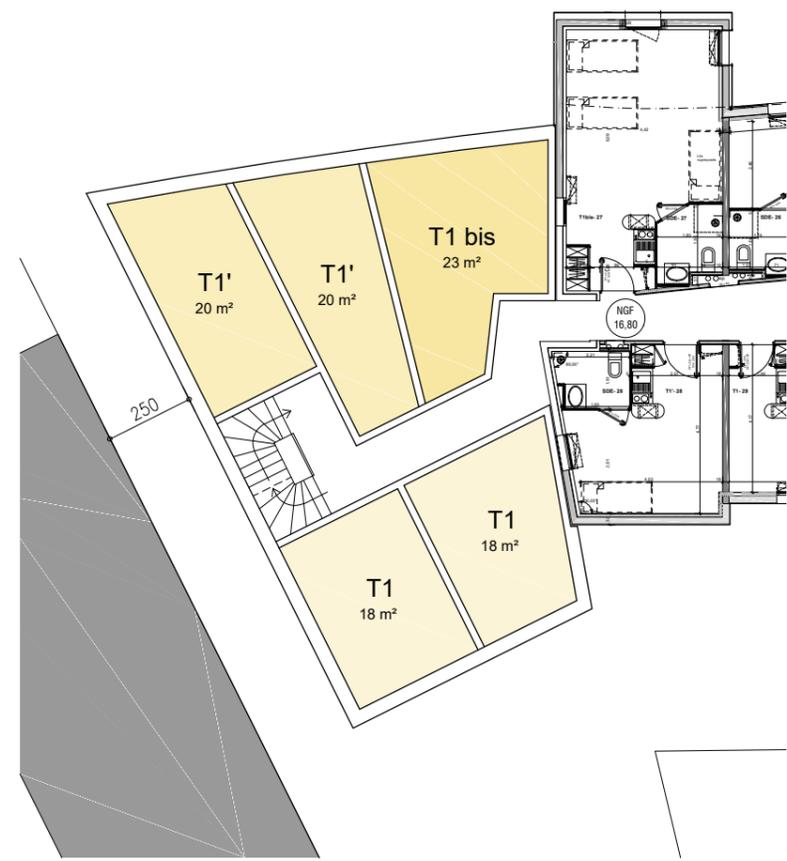


EXISTANT



PROJET

ÉLÉVATION NORD			
ECH. 1 / 250°	26.06.2023	ESQ	03
Extension de la Résidence Jeunes Travailleurs "L'escalier Théophile Leroux" 85 boulevard Huchon - 44150 Ancenis-Saint-Géréon			
<small>MAITRISE D'OUVRAGE :</small> Atlantique Habitations Allée Jean Raulo - BP 30335 44803 SAINT-HERBLAIN cedex charte@atlantique-habitations.fr		<small>MAITRISE D'OEUVRE :</small> MUR architectes 13 rue de l'Héronnière 44000 Nantes contact@mur-architectes.fr	



RDC

R+1

R+2

57

V1 : avec retrait 2,50 m pour cheminement Ouest
14 logements sur 3 niveaux / SHAB 265 m² / SU 310 m²

RDC : 3 T1 (18 m²) + 2 T1' (20 m²)
R+1 : 2 T1 (18 m²) + 2 T1 (20 m²) + 1 T1 bis (23 m²)
R+2 : 4 T1 (18 m²)

V1 - PLANS DE NIVEAUX			
ECH. 1 / 200°	04.05.2023	ESQ	04
Extension de la Résidence Jeunes Travailleurs "L'escalier Théophile Leroux" 85 boulevard Huchon - 44150 Ancenis-Saint-Géréon			
<small>MAITRISE D'OUVRAGE :</small> Atlantique Habitations Allée Jean Raulo - BP 30335 44803 SAINT-HERBLAIN cedex charte@atlantique-habitations.fr	 <small>Loger + Accompagner + Innover</small>	<small>MAITRISE D'OUVRAGE :</small> MUR architectes 13 rue de l'Héronnière 44000 Nantes contact@mur-architectes.fr	

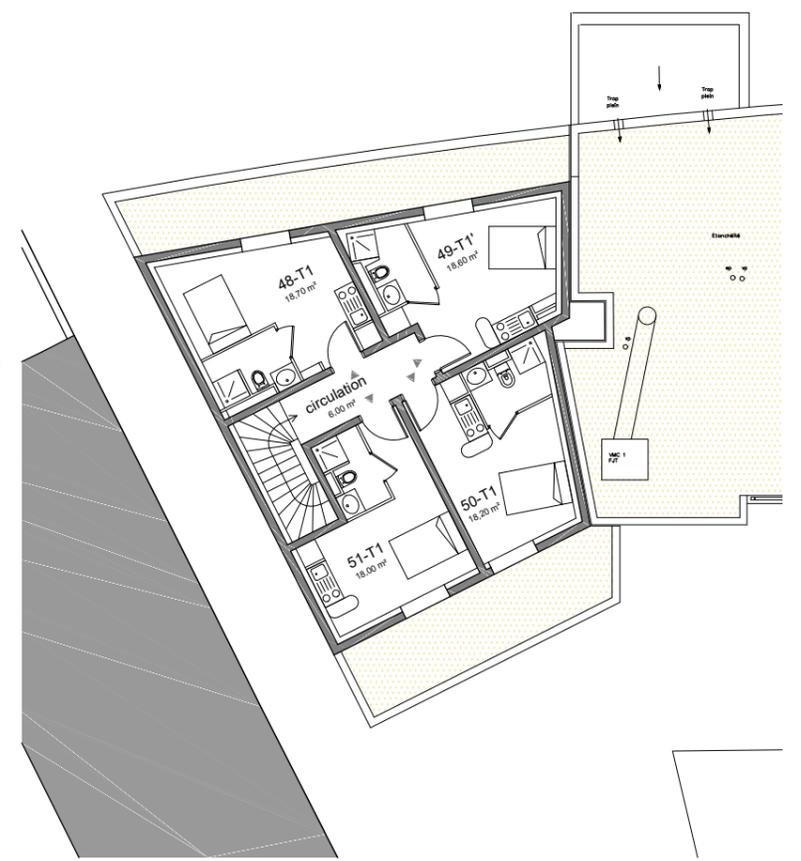


RDC

57



R+1



R+2

V1 : avec retrait 2,50 m pour cheminement Ouest
14 logements sur 3 niveaux / SHAB 265,10 m² / SU 311,80 m²

RDC : 5 T1
R+1 : 4 T1 + 1 T1'
R+2 : 4 T1

V1 - PLANS DE NIVEAUX			
ECH. 1 / 200°	08.05.2023	ESQ	05
Extension de la Résidence Jeunes Travailleurs "L'escalier Théophile Leroux" 85 boulevard Huchon - 44150 Ancenis-Saint-Géréon			
<small>MAITRISE D'OUVRAGE :</small> Atlantique Habitations Allée Jean Raulo - BP 30335 44803 SAINT-HERBLAIN cedex charte@atlantique-habitations.fr	 <small>Loger + Accompagner + Innover</small>	<small>MAITRISE D'OEUVRE :</small> MUR architectes 13 rue de l'Héronnière 44000 Nantes contact@mur-architectes.fr	



PHOTOGRAPHIES - ETAT ACTUEL

ECH.	04.05.2023	ESQ	06
------	------------	-----	----

Extension de la Résidence Jeunes Travailleurs "L'escalier Théophile Leroux"
85 boulevard Huchon - 44150 Ancenis-Saint-Géréon

MAITRISE D'OUVRAGE :
Atlantique Habitations
Allée Jean Raulo - BP 30335
44803 SAINT-HERBLAIN cedex
charte@atlantique-habitations.fr

**Atlantique
Habitations**
Loger • Accompagner • Innover

MAITRISE D'OEUVRE :
MUR architectes
13 rue de l'Héronnière
44000 Nantes
contact@mur-architectes.fr

MUR
ARCHITECTES



V1 - VOLUMÉTRIE

ECH.	04.05.2023	ESQ	07
------	------------	-----	----

Extension de la Résidence Jeunes Travailleurs "L'escalé Théophile Leroux"
85 boulevard Huchon - 44150 Ancenis-Saint-Géréon

MAITRISE D'OUVRAGE :
Atlantique Habitations
Allée Jean Raulo - BP 30335
44803 SAINT-HERBLAIN cedex
charte@atlantique-habitations.fr

Atlantique Habitations
Loger • Accompagner • Innover

MAITRISE D'OEUVRE :
MUR architectes
13 rue de l'Héronnière
44000 Nantes
contact@mur-architectes.fr

MUR
ARCHITECTES



V1 - VOLUMÉTRIE

ECH.	26.06.2023	ESQ	08
------	------------	-----	----

Extension de la Résidence Jeunes Travailleurs "L'escalier Théophile Leroux"
85 boulevard Huchon - 44150 Ancenis-Saint-Géréon

MAITRISE D'OUVRAGE :
Atlantique Habitations
Allée Jean Raulo - BP 30335
44803 SAINT-HERBLAIN cedex
charte@atlantique-habitations.fr

**Atlantique
Habitations**
Loger • Accompagner • Innover

MAITRISE D'OEUVRE :
MUR architectes
13 rue de l'Héronnière
44000 Nantes
contact@mur-architectes.fr

MUR
ARCHITECTES

ANCENIS EXTENSION FJT

	PLS	PLUS	PLAI adaptés	PLAI	Autres	TOTAL
Nombre de logements / chambres				14		14,00
Nombre de places						0,00

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	PLS	PLUS	PLAI adaptés	PLAI	Autres	TOTAL
PRV HT				1 100 000		1 100 000
Taux de TVA	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	20,00%	
TVA	0	0	0	60 500	0	60 500
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL T.T.C.	0 €	0 €	0 €	1 160 500 €	0 €	1 160 500 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

SUBVENTIONS	Unités	à l'unité	Confirmation des financements	PLS	PLUS	PLAI adaptés	PLAI	Autres	TOTAL
PLUS									
Subvention ETAT					0 €				0 €
Subvention NM					0 €				0 €
Subvention CD					0 €				0 €
Subvention REGION					0 €				0 €
Subvention REGION FORMATION					0 €				0 €
PLAI Adaptés									
Subvention ETAT						0 €			0 €
Subvention NM						0 €			0 €
Subvention CD						0 €			0 €
Subvention REGION						0 €			0 €
Subvention REGION FORMATION						0 €			0 €
PLAI									
Subvention ETAT	14	13 700 €					191 800 €		191 800 €
Subvention NM	14	12 000 €					168 000 €		168 000 €
Subvention CD	14	15 000 €					210 000 €		210 000 €
Subvention REGION							0 €		0 €
Subvention REGION FORMATION							0 €		0 €
Subvention ETAT FNAP Communes Carencées SRU									0 €
Subvention Institutions de Retraite Complémentaire	0,00%								0 €
Subvention CNSA (théoriquement si + de 80 lits)	0,00%								0 €
Subvention CD44 (fonds exceptionnels) (à la place)									0 €
Subvention CARSAT - IDRA - (à la place)									0 €
Subvention Commune (apport foncier ou autre)									0 €
Subvention Communauté de communes autres que NM		330 000 €	COMPAS				330 000 €		330 000 €
Subvention CAF		87 500 €	Montant Maxi				87 500 €		87 500 €
Subvention LEADER/FEDER							0 €		0 €
Subvention ACTION LOGEMENT SERVICE									0 €
Participation Financière ASSOCIATION GESTIONNAIRE		100 000 €					100 000 €		100 000 €
FONDS PROPRES									0 €
Subvention Equilibre		73 200 €					73 200 €		73 200 €
TOTAL SUBVENTIONS	% du PRV	100,00%		0 €	0 €	0 €	1 160 500 €	0 €	1 160 500 €

EMPRUNTS	PLS	PLUS	PLAI adaptés	PLAI	Autres	TOTAL
Prêt Banque des Territoires PLS	0 €					0 €
Prêt Banque des Territoires PLUS		0 €				0 €
Prêt Banque des Territoires PLAI adaptés			0 €	0 €		0 €
Prêt Banque des Territoires PLAI						0 €
Prêt Action Logement Service			0 €			0 €
Prêt CARSAT				0 €		0 €
Prêt CAF					0 €	0 €
Prêt Bancaire					0 €	0 €
TOTAL EMPRUNTS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Contrôle financement intégrée du PRV

REDEVANCE ANNUELLE (année 1) HYPOTHESES MACRO ECONOMIQUES ACTUELLES

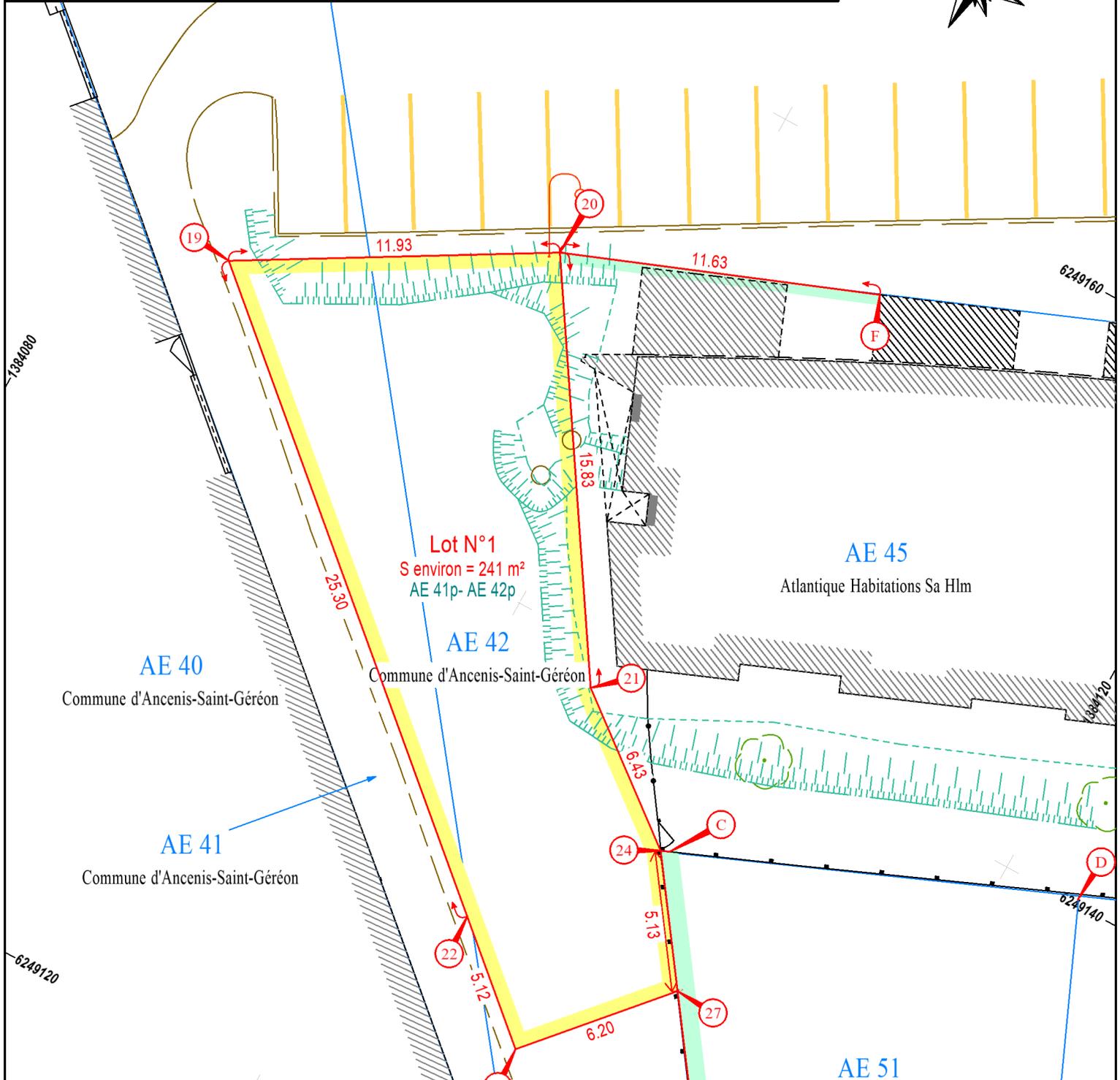
Taux actuel livret A	2024	3,00%	PLS	PLUS	PLAI adaptés	PLAI	Autres	TOTAL
Annuité PLS sur 40 ans	Durée 40	Taux 4,11%	0 €					0 €
Annuité Prêt complémentaire PHARE (Ne plus utiliser taux fixes défavorable)	40	5,50%	0 €					0 €
Annuité PLUS	40	3,60%		0 €				0 €
Annuité PLAI adaptés	40	2,60%			0 €	0 €		0 €
Annuité PLAI	40	2,60%				0 €		0 €
Annuité Prêt ALS (différé d'amortissement 4 ans au cas par cas)	40	0,75%			0 €	0 €	0 €	0 €
Annuité Prêt Bancaire (voir conditions avec DFSI)	0	0,00%					0 €	0 €
Annuité prêt CARSAT (20 ans ou 30 ans avec une garantie conventionnelle)	30	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Annuité prêt CAF	10	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais de gestion en % du PRV		0,15%	0 €	0 €	0 €	1 741 €	0 €	1 741 €
Avance sur travaux futurs en % du PRV		0,10%	0 €	0 €	0 €	1 161 €	0 €	1 161 €
REDEVANCE ANNUELLE hors DO			0 €	0 €	0 €	2 901 €	0 €	2 901 €
								0,58 €
Dommaoe Ouvrage/amortissement sur 10 ans	Durée 10	Montant 12 000 €						1 200 €
REDEVANCE ANNUELLE avec DO								4 101 €
Prix de Journée correspondant pour les EHPAD	14,00	5007,8						0,82 €
Taux d'occupation	98%							

Redevance cible à la livraison communiquée par l'association **15 000**

Redevance théorique à l'année de livraison **4 370**
Prix de Journée correspondant **0,87**



Atlantique Infogéo
 6 Rue du Chêne Lassé
 44800 SAINT HERBLAIN
 Tel 02-40-46-20-08 - www.atlantiqueinfogeo.fr
 E-mail sainterblain@aigeo.fr



Légende

- Haut de talus
- Façade de bâtiment
- Mur
- Clôture grillage rigide
- Limite de division
- Limite de bornage
- Description de Limite
- Numéro de Parcelle
- Application Cadastre