



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2025-107

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 Madame Mireille LOIRA, 1^{ère} adjointe au Maire d'Ancenis-Saint-Géréon.

Présents : Rémy ORHON (Le Maire sort de la salle), 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 : 34
Date de la convocation : 30 septembre 2025
Date de la publication : 8 octobre 2025

2025-107 AFFAIRES FONCIERES - ZAC DU PRIEURE – RETROCESSIONS FONCIERES DES BIENS DE RETOUR ET DES BIENS DE REPRISE – RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX

M. le Maire sort de la salle.

Par délibération en date du 28 juin 2005, la commune historique de Saint-Géréon a approuvé le dossier de création de la ZAC du Prieuré sur deux secteurs situés de part et d'autre de l'avenue du Mortier et couvrant une superficie cumulée d'environ 4,6 hectares.

Suite à délibération en date du 03 mai 2010, son aménagement a été confié à la société Loire-Atlantique Développement - SELA dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement signé le 15 juillet 2010 et renouvelé par avenants successifs.

Par délibération en date du 07 juillet 2025, la commune a approuvé le protocole de résiliation de la concession d'aménagement. Les modalités de ce protocole prévoient le terme de ladite concession au 31 décembre 2025.

Sur le secteur sud, la totalité des ouvrages et équipements nécessaires à l'urbanisation a été réalisée par Loire-Atlantique Développement - SELA. Ces emprises à usage de voiries, d'espaces verts et d'équipements techniques, dites biens de retour de la concession, couvrent une surface totale de 2 841 m² réparties sur 9 parcelles détaillées dans le tableau ci-dessous.

Tranche Sud		
Parcelles	Adresse	Surface cadastrale m ²
160 AL 405	Rue Jacques et Louis Lambert	1 762
160 AL 13	Rue Jacques et Louis Lambert	39
160 AL 38	Rue Jacques et Louis Lambert	13
160 AL 381	Rue des Vignes	47
160 AL 382	Rue des Vignes	37
160 AL 340	76 rue des Vignes	354
160 AL 355	126 rue des Vignes	13
160 AL 361	42 Impasse du Stade	5
160 AL 354	126 rue des Vignes	571
TOTAL		2 841

Conformément au protocole de résiliation de la concession d'aménagement, ces parcelles, considérées comme un transfert de charge, peuvent être transférées à la commune sans donner lieu au versement d'un prix.

Sur le secteur Nord, Loire Atlantique Développement - SELA a acquis la totalité des terrains nécessaires à l'aménagement du secteur, soit par voie amiable soit par la mise en œuvre de procédures d'expropriation, mais le démarrage opérationnel n'a pas pu commencer.

Leur aménagement est actuellement suspendu dans l'attente de la résiliation de la concession d'aménagement et de leur rétrocession à la commune. Ces terrains qui peuvent être qualifiés de réserve foncière, dits biens de reprise, couvrent une surface totale de 31 455 m², répartie sur 24 parcelles détaillées dans le tableau ci-dessous.

Parcelles	Adresse	Surface cadastrale m ²
160 AK 201	Le Clos Martin	774
160 AK 198		17177
160 AK 197		140
160 AK 22	Lucas	5298
160 AK 24	Patis de l'Etang	301
160 AK 25	Lucas	179
160 AK 27	Lucas	119
160 AK 28	Lucas	293

160 AK 204	Le Bourg	81
160 AK 205	Le Bourg	45
160 AK 208	Le Bourg	14
160 AK 209	117 rue de la Chevasnerie	1636
160 AK 33	117 rue de la Chevasnerie	1101
160 AK 44	21 rue de la Chevasnerie	760
160 AK 20	Avenue du Mortier	736
160 AK 17	Avenue du Mortier	124
160 AK 18		191
160 AK 16	Avenue du Mortier	385
160 AK 19	Avenue du Mortier	118
160 AK 23	Patis de l'Etang	73
160 AK 26	Lucas	122
160 AK37	75 rue de la Chevasnerie	172
160 AK 38		303
160 AK 246		1313
TOTAL		31 455

Ces parcelles correspondent globalement à des terres et des jardins. Seules sont bâties la parcelle AK 33 avec la présence d'une maison vacante très ancienne et de dépendances en mauvais état général, et la parcelle AK 18 avec la présence d'un bâti léger.

Les terrains sont classés en secteur 1AUb du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Saint-Géréon historique.

Conformément au protocole de résiliation de la concession d'aménagement, ces biens de reprise doivent être cédés à la commune. Par dérogation à l'article 35.2 du traité de concession, le prix de cession des terrains non aménagés, est fixé en fonction de leur prix d'acquisition tel qu'il ressort du dernier Compte Rendu Annuel au Concédant Local (CRACL) approuvé. Ce prix s'élève à 648 697 € HT et prend en compte à ce stade le montant consigné par LAD-SELA dans le cadre de la procédure d'expropriation dans l'attente de la fixation définitive du prix.

Le pôle d'évaluation domaniale, consulté sur cette transaction, a émis son avis en date du 05 septembre 2025.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de commune historique de Saint-Géréon en vigueur ;

VU le traité de concession en date du 15 juillet 2010 et ses avenants successifs signés par la commune et la société Loire-Atlantique Développement – SELA ;

VU le Compte Rendu Annuel au Concédant Local (CRACL) approuvé le 07 juillet 2025 ;

VU le plan des biens de retour du secteur sud annexé à la présente (annexe 1) ;

VU le plan des bien de reprise du secteur nord annexé à la présente (annexe 2) ;

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale, référencé 2025-44003-61485, annexé à la présente (annexe 3) ;

CONSIDÉRANT le protocole de résiliation de la concession signé par la commune et la société Loire-Atlantique Développement - SELA le 1^{er} août 2025 ;

CONSIDÉRANT les procès-verbaux de remise des ouvrages signés le 17 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.

M. le Maire ne participe pas au débat et au vote.

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

Présents ou représentés : 34

Votants : 34

Abstentions : 1

Exprimés : 33

Pour : 33

Contre : 0

APPROUVE le transfert, au bénéfice de la commune, des biens de retour issus de l'aménagement du secteur sud de la ZAC du Prieuré, correspondant aux parcelles sus mentionnées et référencées section AL numéros 13, 38, 340, 354, 355, 361, 381, 382 et 405 d'une superficie cumulée de 2 841 m², conformément au plan joint.

PRECISE que l'acte portant réitération du transfert de ces biens de retour ne donnera pas lieu au versement d'un prix (1€ symbolique), ce dernier étant considéré comme un transfert de charge.

DECIDE d'acquérir auprès de la société Loire-Atlantique Développement - SELA, dont le siège est situé à NANTES Cedex 2 (44262) 2 boulevard de l'Estuaire CS 96210, les parcelles sus mentionnées en tant que biens de reprise, et référencées section AK numéros 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 37, 38, 44, 197, 198, 201, 204, 205, 208, 209 et 246 d'une superficie cumulée de 31 455 m², conformément au plan joint.

AUTORISE la signature de(s) l'acte(s) authentique(s) d'acquisition au profit de la commune des parcelles sus mentionnées au prix de 648 697 € HT (six cent quarante-huit mille six cent quatre-vingt-dix-sept euros hors taxe).

PRECISE que l'intégralité des frais d'actes relatifs à cette transaction est imputée sur le bilan de la concession.

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 :

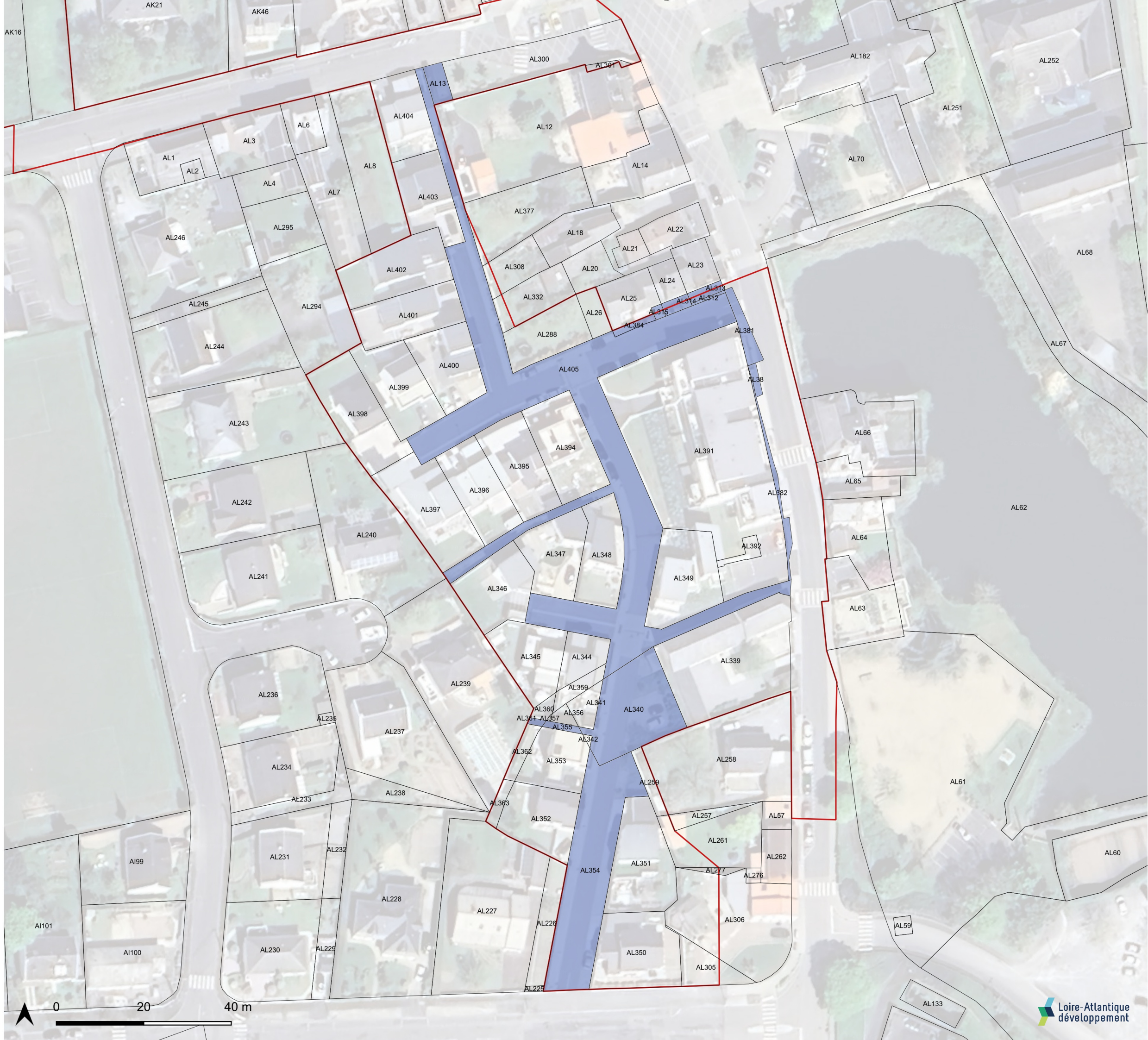
Transmission au contrôle de légalité le : **07 OCT. 2025**

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.

01604 - ZAC DU PRIEURE

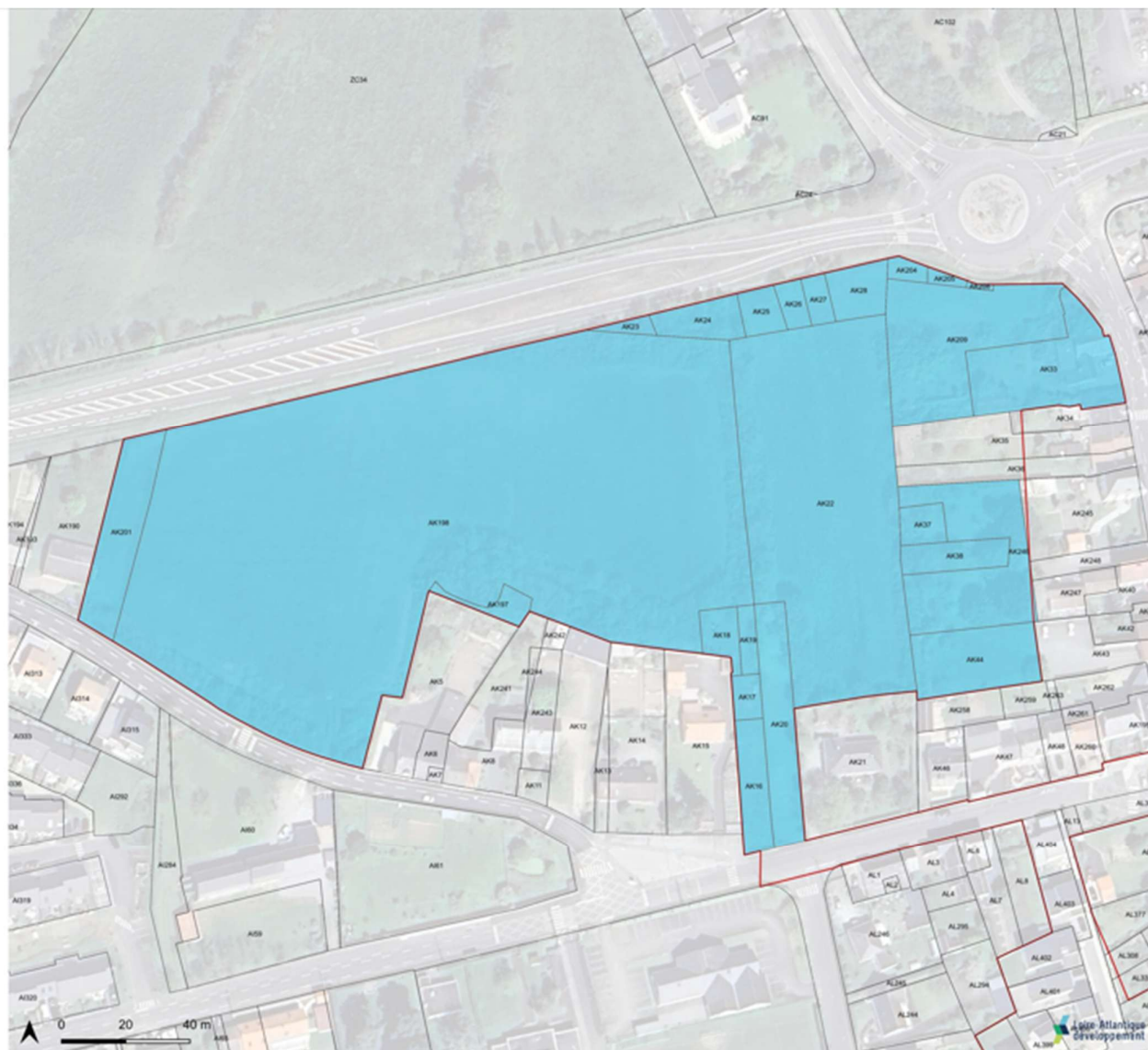
Rétrocessions - Secteur Sud

-  Périmètre LAD
-  Biens de retour



Rétrocessions - Secteur Nord

■ Biens de reprise





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/09/2025

**Direction régionale des Finances Publiques des
Pays de la Loire et de Loire-Atlantique**

Le Directeur régional des Finances publiques

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96
mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

téléphone : 06 11 10 23 80
courriel : xavier.dugast@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS:25912038
Réf OSE : 2025-44003-61485**

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : résiliation du contrat de concession de la ZAC du Prieuré

Par délibération en date du 3 mai 2010, la commune d'Ancenis Saint -Géréon a confié à la LAD-SELA la réalisation de la ZAC du Prieuré dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Aujourd'hui, la totalité du secteur sud de la ZAC est réalisée. Le secteur Nord de la ZAC a été acquis en totalité par LAD-SELA. Les parties conviennent de fixer la date d'effet de la résiliation amiable de la concession d'aménagement après notification du protocole signé par la Commune à la Société au plus-tard le 31/12/2025.

Le foncier visé par la demande correspond aux parcelles mentionnées ci-dessous, toutes répertoriées en zone 1AU de PLU local approuvé le 09/06/2023, pour une surface totale de 31 455 m².

Secteur ZAC	Préfixe	Section	Numéro	Contenance
Nord	160	AK	16	385
Nord	160	AK	17	124
Nord	160	AK	18	191
Nord	160	AK	19	118
Nord	160	AK	20	736
Nord	160	AK	22	5 298
Nord	160	AK	23	73
Nord	160	AK	24	301
Nord	160	AK	25	179

Nord	160	AK	26	122
Nord	160	AK	27	119
Nord	160	AK	28	293
Nord	160	AK	33	1 101
Nord	160	AK	37	172
Nord	160	AK	38	303
Nord	160	AK	44	760
Nord	160	AK	197	140
Nord	160	AK	198	17 177
Nord	160	AK	201	774
Nord	160	AK	204	81
Nord	160	AK	205	45
Nord	160	AK	208	14
Nord	160	AK	209	1 636
Nord	160	AK	246	1 313
Total				31 455

Les parcelles sont répertoriées en zone 1AU qui correspond au secteur de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation selon le PLU local approuvé le 09/06/2023.

Le foncier a majoritairement été acquis par la mise en œuvre de procédures d'expropriation, mais le démarrage opérationnel n'a pas pu commencer.

Par dérogation à l'article 35.2 du traité de concession, le prix de cession des terrains qui n'ont pas été aménagés, est fixé en fonction de leur prix d'acquisitions. Ce prix s'élève à 706 876,40 € HT et prend en compte le coût des acquisitions amiables et des indemnités d'expropriation consignée à ce stade : jugements du TJ de Nantes du 20/06/2023 et arrêt de la Cour d'Appel de Rennes du 11/10/2024. Ce montant de 706 876,40 € HT reste dans l'attente de la fixation définitive du prix par le Juge. Le montant du surplus indemnitaire devra être ajoutée en cas de validation de l'arrêt de la CA de Rennes.

Le prix de rachat de 706 876,40 € HT, tel qu'il découle du contrat de concession d'aménagement entre la LAD-SELA et la commune d'Ancenis n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Pour le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation,


Xavier DUGAST
Inspecteur des Finances Publiques