



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DELIBERATION N°DCM2023_51
CESSION DE DEUX PARCELLES SITUEES RUE DU CABLE, COMMUNE DELEGUEE DE
CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE**

L'an deux mil vingt-trois, le 30 mai, le Conseil Municipal de la Commune des Hauts-d'Anjou dûment convoqué le 24 mai 2023, s'est réuni en salle du conseil de la commune déléguée de Champigné, sous la présidence de Madame Maryline LÉZÉ, Maire.

Conseillers en exercice :.....43
Conseillers présents :.....32
Pouvoir(s) : 7
Votants :.....39

Conseillers présents :

LÉZÉ Maryline, POMMOT Michel, LANGLAIS Véronique, DRIANCOURT Marc-Antoine, SANTENAC Rachel, THEPAUT Michel, BURON Christelle, ERMINE Benoît, FRANCOIS Marie-Jeanne, MASSEROT Christian, FOUIN Dominique, NOILOU Jean-Claude, LAURIOU Jean-Yves, CHIRON Jacky, LETHIELLEUX Jean-Michel, BERNIER Catherine, PERTUISEL Roselyne, CHABIN Nathalie, BRICHET Stéphane, RIVENEAU Annie, JOUANNEAU-FERRON Laetitia, JAMIN Grégoire, PAULY-MOREAU Noémie, FOUIN Marion, RICHARD Maud, KLEIN Bernadette, BOURRIER Alain, CHATILLON Jean-Yves, BESSON Bernard, BOULLIER Marine, LEMAIRE Hélène, AUBRY François,

Conseillers absents ayant donné pouvoir :

DESNOËS Estelle, BOUDET Marie-Christine, BOULEAU Pascal, FLAMENT Sophie, GUILLOT Jean-François, BODIN Freddy, BRIAND Tony,

Conseillers excusés :

MARTIN Alain

Conseillers absents :

MASSE Stéphane, BERTIN Jérémy, LÉOST Marie-Hélène,

Secrétaire de séance :

Jean-Claude NOILOU

DELIBERATION N°DCM2023_51
Cession de deux parcelles situées rue du Câble, commune déléguée de
Châteauneuf-sur-Sarthe

Rapporteur : Véronique LANGLAIS

La Commune de Les Hauts d'Anjou est propriétaire du terrain situé à l'angle de la rue Nationale et de la rue du Cable correspondant aux parcelles cadastrées section AH numéros 839 et 840.

La parcelle section AH numéro 839, d'une superficie de 401 m², comporte un immeuble construit dans les années 1964 et 1965 qui accueille six logements locatifs sociaux. Il est aujourd'hui libre de tout occupant.

Cette parcelle et cet immeuble sont mis à la disposition de l'opérateur social Maine-et-Loire Habitat (nommé précédemment « Office Public Départemental d'Habitations à Loyer Modéré) par bail emphytéotique. Ce bail emphytéotique, reçu par Me Bernard FAUQUEREAU le 12 et 19 juillet 2000, a été conclu pour une durée de cinquante ans et a pris effet rétroactivement à compter du 1^{er} juin 2000.

La parcelle section AH numéro 840, d'une superficie de 1 415m², comporte trois bâtiments désaffectés : l'ancienne école de musique municipale fermée depuis juin 2021, un hangar servant à d'abri pour les véhicules et un bâtiment de stockage.

Ces terrains constituent une opportunité pour réaliser un programme de logements locatifs et répondre aux nombreuses demandes en attente. Maine-et-Loire Habitat propose d'y réaliser une opération de renouvellement urbain visant à démolir les bâtiments existants puis à reconstruire un ensemble immobilier d'une trentaine de logements locatifs sociaux. A ce stade, l'opération d'aménagement s'oriente vers la réalisation d'un bâtiment collectif de type R+2 comportant 22 logements adaptés aux besoins des seniors et un bâtiment intermédiaire de type R+1 comportant 4 logements locatifs sociaux.

Le lancement de cette opération interviendra après la cession des parcelles communales AH numéros 839 et 840 à Maine-et-Loire Habitat.

Pour céder ces parcelles communales à Maine-et-Loire Habitat et permettre la réalisation de cette opération d'aménagement, la commune est tenue préalablement de :

- Résilier le bail emphytéotique conclu sur la parcelle section AH numéro 839. Cette résiliation intervient de façon anticipée et pendant la durée du remboursement des prêts contractés par Maine-et-Loire Habitat pour les travaux de réhabilitation réalisés sur l'immeuble locatif social. En conséquence, la commune doit verser une indemnité à Maine-et-Loire Habitat.
- Constater la désaffectation matérielle de ces biens communaux liée à la cessation de tout usage du public,
- Décider du déclassement de ces biens communaux du domaine public afin de les incorporer dans son domaine privé et pouvoir ensuite les vendre.

Le 16 février 2021, le Conseil Municipal avait pris une délibération pour :

- confier cette opération de démolition-reconstruction à Maine-et-Loire Habitat,
- dénoncer le bail emphytéotique suscité et
- autoriser la cession de l'ensemble foncier suscité à Maine-et-Loire Habitat.

DELIBERATION N°DCM2023_51
CESSION DE DEUX PARCELLES SITUEES RUE DU CABLE
CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE

Cette délibération est à reprendre afin d'une part, de constater la désaffectation de l'ensemble immobilier et de décider de son déclassement du domaine public communal et d'autre part, d'intégrer les deux avis rendus par le Domaine dans le cadre de ce projet de cession :

- celui en date du 20 février 2023 relatif à la valeur vénale des terrains suscités et
- celui en date du 23 mars 2023 relatif au montant de l'indemnité pour la résiliation anticipée du bail emphytéotique suscité.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L 2121-29,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L 2241-1 qui précise que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, et indique que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L 2141-1 qui précise qu'un « bien d'une personne publique mentionnée à l'article L 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement »,

Vu le bail emphytéotique consenti par la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe (devenue commune déléguée de la commune Les Hauts-d'Anjou) au profit de l'Office Public Départemental d'Habitations à Loyer Modéré (devenu Maine-et-Loire Habitat) portant sur la réhabilitation en six logements locatifs sociaux de l'immeuble sis 2 rue du Câble, Châteauneuf-sur-Sarthe 4330 LES HAUTS-D'ANJOU et pour une durée de cinquante ans à compter du 1^{er} juin 2000 ;

Vu l'avis du domaine n° DS 11798538 en date du 23 mars 2023, fixant le montant de la résiliation anticipée du bail emphytéotique à 96 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%, ci-joint,

Vu l'avis du domaine n° DS 11321901 en date du 20 février 2023, fixant la valeur vénale en récupération foncière (valeur du terrain nu, déduction faite des coûts de démolition des bâtiments existants) à 65 000€ HT/m², assortie d'une marge d'une d'appréciation de 10%, ci-joint,

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme – Aménagement du territoire,

Considérant que de nombreuses demandes de logements locatifs sociaux sont en attente et qu'il convient d'envisager la réalisation de nouveaux programmes,

Considérant l'opération de renouvellement urbain présentée par Maine-et-Loire Habitat pour la réalisation d'un programme prévisionnel de 26 logements sociaux comprenant un bâtiment collectif de type R+2 comportant 22 logements adaptés aux besoins des seniors et un bâtiment intermédiaire de type R+1 comportant 4 logements locatifs sociaux ;

Considérant que l'équilibre financier de ce projet porté par l'opérateur Maine-et-Loire Habitat permet à celui-ci d'acquérir l'ensemble foncier pour un montant de 39 000,00 € TTC, charge à lui de procéder aux opérations de démolition ;

Considérant que, préalablement à la cession du bien communal sis 54 rue nationale / 2 rue du câble, Châteauneuf-sur-Sarthe, il y a lieu de résilier le bail emphytéotique liant la commune et Maine-et-Loire Habitat avant son terme prévu en 2050 ;

Considérant qu'il y a lieu d'indemniser Maine-et-Loire Habitat pour la résiliation anticipée du bail emphytéotique conclu sur la parcelle section AH numéro 839 ;

Considérant que le bien communal sis 54 rue nationale / 2 rue du câble, Châteauneuf-sur-Sarthe était à l'usage d'école de musique et de logements locatifs sociaux,

DELIBERATION N°DCM2023_51
CESSION DE DEUX PARCELLES SITUEES RUE DU CABLE
CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE

Envoyé en préfecture le 06/06/2023

Reçu en préfecture le 06/06/2023

Publié le

ID : 049-200084903-20230606-DM2023_51-DE

S²LO

COMMUNE DÉLÉGUÉE DE

Considérant que ce bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public dans la mesure où l'école de musique a cessé ses activités depuis juin 2021 et que les locataires de l'immeuble de logements sociaux ont libéré les lieux et ont été relogés,

Considérant qu'il résulte de cette situation une désaffectation de fait de ce bien,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'abroger la délibération du conseil municipal n°20210216-07 en date du 16 février 2021
- De constater la désaffectation du bien sis 54 rue nationale / 2 rue du câble, Châteauneuf-sur-Sarthe 49330 LES HAUTS-D'ANJOU,
- De décider du déclassement du bien sis 54 rue nationale / 2 rue du câble, Châteauneuf-sur-Sarthe 49330 LES HAUTS-D'ANJOU du domaine public communal et son intégration dans le domaine privé communal,
- De confier à Maine-et-Loire Habitat la réalisation de l'opération de renouvellement urbain pour la construction d'une trentaine de logements sociaux sur le terrain communal bâti situé à l'angle de la rue Nationale et de la rue du Câble ;
- De décider de la résiliation amiable anticipée du bail emphytéotique consenti par la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe (devenue commune déléguée de la commune Les Hauts-d'Anjou) au profit de l'Office Public Départemental d'Habitations à Loyer Modéré (devenu Maine-et-Loire Habitat) moyennant une indemnité de 100 000 euros versée par la commune Les Hauts-d'Anjou à l'emphytéote ;
- De dire que les frais de résiliation du bail emphytéotique seront à la charge de la commune Les Hauts-d'Anjou ;
- D'autoriser la cession à Maine-et-Loire Habitat des parcelles communales cadastrées section AH numéros 839 et 840, représentant une superficie totale de 1 816m², pour un montant de 39 000,00 € TTC,
- De dire que les taxes et frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur ;
- D'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer toute pièce et prendre toute mesure se rapportant à ce dossier.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la présente à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait certifié conforme
A Champigné, le 6 juin 2023



Maryline LÉZÉ,
Maire des Hauts-d'Anjou

Certifié exécutoire par le Maire

Compte tenu de la transmission en Préfecture le 6 juin 2023

Et de la publicité par voie d'affichage, publication ou notification le 6 juin 2023

Mention des voies et délais de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes – sis 6 All. de l'Île Gloriette, 44000 Nantes – dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates précédentes. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique " Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.