



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

**DELIBERATION N°DCM2023_98
AMENAGEMENT DU QUARTIER « CHAMPIGNE PLEIN CŒUR » - ACQUISITION DES
TERRAINS**

L'an deux mil vingt-trois, le 7 novembre, le Conseil Municipal de la Commune des Hauts-d'Anjou dûment convoqué le 31 octobre 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 :.....29
Pouvoir(s) :6
Votants :.....35

Conseillers présents :

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

Conseillers absents ayant donné pouvoir :

BOUDET Marie-Christine a donné pouvoir à FRANCOIS Marie-Jeanne, NOILOU Jean-Claude a donné pouvoir à LÉZÉ Maryline, RICHARD Maud a donné pouvoir à BASTARD Estelle, BODIN Freddy a donné pouvoir à LEMAIRE Hélène, BRIAND Tony a donné pouvoir à JAMIN Grégoire, DESPORTES Philippe a donné pouvoir à SANTENAC Rachel

Conseiller excusé :

BOURRIER Alain

Conseillers absents :

BERTIN Jérémy, CHATILLON Jean-Yves, LEOST Marie-Hélène, FLAMENT Sophie, GUILLOT Jean-François, BESSON Bernard, POLPRÉ Charlène,

Secrétaire de séance :

SANTENAC Rachel

DELIBERATION N°DCM2023_98
Aménagement du quartier « Champigné Plein Cœur » - Acquisition des terrains

Rapporteur : Véronique LANGLAIS

La SARL ANJOU FONCIER AMENAGEMENT, représentée par la SELAS CLR & ASSOCIES (Me Christelle LOLLIOT-RAVEY) en sa qualité de mandataire liquidateur chargé de la liquidation judiciaire de celle-ci et désignée par un jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'Angers le 5 décembre 2018, est propriétaire d'un ensemble de terrains situés dans le centre de la commune déléguée de Champigné, mitoyens à l'ouest du cimetière et référencés au cadastre de la commune de la manière suivante :

Préfixe	Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie
065	A	543	Pièce du cimetière, Champigné	1025 m ²
		1095	Pièce du cimetière, Champigné	2428 m ²
		1096	Pièce du cimetière, Champigné	60 m ²
		1098	Les Noyers, Champigné	3090 m ²
		1100	Les Noyers, Champigné	1150 m ²
		1103	Les Noyers, Champigné	14 m ²
		1165	Les Noyers, Champigné	1283 m ²
		1167	Pièce de l'Aire, Champigné	145 m ²
		1169	Les Noyers, Champigné	602 m ²

Soit une superficie totale de : 9 797m²

L'ensemble des terrains sont en nature de terrains nu et libre de tout occupation. Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Champigné (approuvé le 31 janvier 2019), les parcelles sont classées en zones urbaines (UA et UB) et en zone à urbaniser (1AUd).

Le secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) dont l'aménagement est à vocation d'habitat présentant une densité minimale de 25 logements à l'hectare (soit au moins 32 logements à réaliser), l'objectif de production de logement sociaux est de 20% minimum (soit au moins 6 logements sociaux à réaliser).

Pour ce qui est de la zone à urbaniser 1AUd, « l'urbanisation de cette zone nécessite un programme d'aménagement global et le respect de l'OAP et de l'emplacement réservé ».

A savoir, que la parcelle cadastrée préfixe 065 section A n°1095 est grevée d'un emplacement réservé de 165 m² pour l'aménagement d'un accès à la zone 1AUd au bénéfice de la commune.

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou (CCVHA) a identifié cet ensemble immobilier comme un secteur prioritaire pour l'accueil et le développement de nouveaux logements.

Parallèlement, les conventions « Petites Villes de Demain » et « Opération de Revitalisation du Territoire » signées au printemps 2021 par la commune et ses partenaires financeurs et locaux, ambitionnent de renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs. Elles définissent les conditions d'une intervention commune visant à moderniser le parc de logements et de

DELIBERATION N°DCM2023_98
AMENAGEMENT DU QUARTIER « CHAMPIGNE PLEIN CŒUR »
TERRAINS

Envoyé en préfecture le 13/11/2023

Reçu en préfecture le 13/11/2023

Publié le

ID : 049-200084903-20231107-DCM2023_98-DE



locaux commerciaux, lutter contre la vacance et l'habitat indigne, valoriser le patrimoine bâti et les friches urbaines.

Ainsi, sur le bourg de Champigné, la commune Les Hauts-d'Anjou a engagé une réflexion collective sur les enjeux de réaménagement de l'axe Marius Briant / Auguste Chailloux (RD 768) qui englobe l'urbanisation des terrains libres situés à proximité de l'axe et dont fait partie l'ensemble immobilier suscité.

Le 31 mars 2023, la commune Les Hauts-d'Anjou a conclu avec la société ALTER Cités un mandat d'études afin de procéder en son nom, pour son compte et sous son contrôle, la réalisation d'études pour apprécier la faisabilité technique et financière de l'urbanisation du secteur « *Champigné Plein Cœur* », classé en zone 1AUd.

Le 12 juin 2023, l'ensemble immobilier suscité a fait l'objet d'une vente par adjudication au tribunal judiciaire d'Angers dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société propriétaire (SARL ANJOU FONCIER AMENAGEMENT). Lors de l'audience, l'ensemble immobilier a été mis à prix à la somme de 180 000 €. Aucune enchère n'est intervenue malgré une baisse de la mise à prix à 135 000 € puis à 120 000 €. Cette adjudication a donc été déclarée infructueuse.

A la suite de cette adjudication infructueuse, les avocats chargés de la mise aux enchères et de la liquidation judiciaire de la société proposent à la commune Les Hauts-d'Anjou l'acquisition de cet ensemble immobilier au prix de 56 000 €. Les frais de la vente aux enchères, d'un montant de 3 693,25 €, sont à la charge de l'acquéreur.

Cette proposition de prix est cohérente avec l'avis des domaines rendu le 07 juin 2023 évaluant la valeur vénale du bien immobilier à 70 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

Il est proposé au Conseil Municipal d'acquérir le bien immobilier suscité dans un premier temps, puis dans un deuxième temps :

- soit de conclure une convention opérationnelle de portage foncier signée par la commune, la CCVHA, le Département de Maine-et-Loire et la Société Publique Locale Anjou Loire Territoire ;
- soit de céder l'ensemble immobilier à la société ALTER Public dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Enfin, le bureau Noème Environnement représenté par M. BROSSART et situé au 40 rue Charles Péguy 49000 Angers a été missionné pour statuer sur la présence effective de zone humides sur cet ensemble immobilier.

Vu le code général des collectivités territoriales, et plus particulièrement son article L. 2121-29,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), et notamment l'article L. 1111-1 qui permet aux communes d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier,

Vu le code général des impôts, et notamment son article 1042 exonérant les communes et leurs établissements publics de toute perception au profit du Trésor Public ;

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Champigné approuvé le 31 janvier 2019,

Vu le mandat d'études préalables signé le 31 mars 2023 avec la société ALTER Cités,

Vu les résultats des investigations réalisées en octobre 2023 par le bureau NOEME Environnement établissant l'absence de zones humides sur les terrains situés sur le site « *Champigné Plein Cœur* » et appartenant à la SARL ANJOU FONCIER AMENAGEMENT;

DELIBERATION N°DCM2023_98
AMENAGEMENT DU QUARTIER « CHAMPIGNE PLEIN CŒUR »
TERRAINS

Envoyé en préfecture le 13/11/2023

Reçu en préfecture le 13/11/2023

Publié le

ID : 049-200084903-20231107-DCM2023_98-DE



Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme et aménagement du territoire,

Considérant les investigations en cours sur les terrains situés sur le site « Champigné Plein Cœur » et appartenant à la SARL ANJOU FONCIER AMENAGEMENT réalisées par le bureau Noème Environnement et visant à vérifier la présence ou non de zones humides;

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver l'acquisition des terrains nus situés dans le cœur de Champigné, appartenant à la SARL ANJOU FONCIER AMENAGEMENT, représentée par la SELAS CLR & ASSOCIES (Maître Christelle LOLLIOT-RAVEY) en sa qualité de mandataire liquidateur chargé de la liquidation judiciaire de celle-ci et désignée par un jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'Angers le 5 décembre 2018 et sous réserve que les investigations en cours sur lesdits terrains par le bureau Noème Environnement démontrent l'absence de zones humides ;
- D'accepter le prix d'acquisition à 56 000 € net vendeur ;
- D'accepter la prise en charge par la commune des frais de la vente aux enchères d'un montant de 3 693,25 € ainsi que les frais d'acquisition (frais de négociation, frais de notaire...);
- De dire que les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de l'exercice en cours ;
- 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 la majorité de 34 Voix Pour, 1 Voix Contre (Bernadette KLEIN)

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait certifié conforme
A Champigné, le 13 novembre 2023

Maryline LÉZÉ,
Maire des Hauts-d'Anjou



Certifié exécutoire par le Maire

Compte tenu de la transmission en Préfecture le 13 novembre 2023

Et de la publicité par voie d'affichage, publication ou notification le 13 novembre 2023

Mention des voies et délais de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes - site 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>.