



VILLE
de
CHATEAUBRIANT

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE PUBLIQUE DU MARDI 28 FEVRIER 2023

DIRECTION GÉNÉRALE
DGS/MH

Membres en exercice : 33

Délibération n° 01 - Site de la Trinité - Avenant n°1 à la convention d'action foncière avec l'Etablissement public foncier de Loire-Atlantique

Le vingt-huit février 2023, à dix-huit heures quinze, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHÂTEAUBRIANT, convoqués en session ordinaire le vingt-deux février 2023, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Alain HUNAULT, Maire.

Etaient présents :

M. HUNAULT, Mme CIRON, M. BOISSEAU, Mme BOMBRAY, Mme SONNET, M. MARSOLLIER, M. PADIOLEAU, Mme BOURDEL, M. GICQUEL, Mme GITEAU, M. AMIOUNI, Mme JARRET, Mme BOURDAIS, M. KESKIN, Mme PAYET, Mme DEGRE, M. EMERIAU, M. BEASSE, Mme CHAUVIN, Mme RICHEL, M. BARON, M. GAUDIN, Mme LEGRAIS-OZBERK, Mme ORAIN, Mme PALIERNE.

Etaient excusés :

M. NOMARI a donné procuration à Mme CIRON
Mme GALLAND-PLUMEJAULT a donné procuration à Mme BOURDEL
M. FLATET a donné procuration à M. BOISSEAU
M. TRIMAUD a donné procuration à Mme BOMBRAY
Mme LE MOEL a donné procuration à Mme SONNET
M. SINENBERG a donné procuration à M. PADIOLEAU
Mme HEBERT a donné procuration à M. MARSOLLIER
M. LE HECHO a donné procuration à Mme PALIERNE

Secrétaire de séance : Mme CHAUVIN

OBJET : Site de la Trinité - Avenant n°1 à la convention d'action foncière avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique**EXPOSE**

La Ville de CHATEAUBRIANT a acquis en 1961 le site de la Trinité, situé en plein cœur de ville et vendu ce site par acte notarié le 17 janvier 2005 au bailleur social Habitat 44 au prix de 1 € symbolique afin d'y réaliser un projet d'habitat social. Cependant, le projet a été abandonné et Habitat 44 a procédé à la vente de ce site à des investisseurs privés pour un montant de 230 000 €. Les engagements vis-à-vis de la Ville n'ayant pas été respectés, une procédure judiciaire a été engagée et a donné lieu à la condamnation d'Habitat 44 au versement de la somme de 337 341 € au titre des dommages intérêts. Depuis 2011, le site s'est fortement dégradé en raison d'un manque d'entretien et d'une non utilisation.

Ainsi, considérant la nécessité de faire cesser l'état d'abandon de ce site, situé 25 rue Denieul et Gastineau, connu sous la dénomination « site de la Trinité », implanté sur les 4 parcelles cadastrées section BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800, une procédure d'abandon manifeste, engagée par un procès-verbal provisoire en date du 8 novembre 2019, a été actée par un procès-verbal définitif et son rectificatif en date du 2 juin 2020.

Aussi, la Ville, dans le cadre du Programme Action de Cœur de Ville, a inscrit un projet global avec une offre attractive d'habitat et de réhabilitation architecturale et paysager sur le site de la Trinité, afin de :

- Réhabiliter le château en vue de la création de 8 à 12 logements sociaux (pour la parcelle cadastrée section BH 797) ;
- Construire un immeuble de 14 à 18 logements sociaux et ce en conformité avec l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, à savoir en bordure de la rue de la Trinité (pour la parcelle cadastrée section BH 800) ;
- Créer un espace public paysager et restauration de la maison de gardien existante sur la parcelle (pour la parcelle cadastrée section BH 798) ;
- aménager l'accès en préservant la perspective sur le bâtiment central et l'intégrer dans le cadre de la requalification architecturale, paysagère et urbaine du site de la Trinité (pour la parcelle cadastrée section BH 799).

Considérant alors la nécessité pour la Ville d'être accompagnée financièrement et techniquement dans le cadre de l'acquisition d'un site déclaré en état d'abandon manifeste, acquisition régie par une procédure d'expropriation spécifique. Il a été prévu de confier à l'Établissement Public Foncier de Loire Atlantique (ex : Agence Foncière de Loire Atlantique) le portage de cette opération et l'accompagnement technique et juridique nécessaire à la mise en œuvre du projet.

Ainsi, suite à des délibérations du Conseil municipal en date du 9 juillet 2020, et du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en dates des 26 mars 2019 et 16 juin 2020, une convention d'action foncière a été signée le 28 décembre 2021 autorisant :

- La poursuite, par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, de la procédure d'expropriation du bien en état d'abandon manifeste dit « site de la Trinité », sis 25 rue Denieul et Gastineau.
- Le portage pour une durée de 6 ans à compter de la date de consignation des indemnités provisionnelles, soit à partir du 28 octobre 2021, jusqu'au 28 octobre 2027.

Ladite convention d'action foncière prévoit également une évaluation du prix de rétrocession, établie à la date de sa signature, soit en considération notamment de l'arrêté

préfectoral n° 2020/BPEF/087 portant déclaration d'utilité publique et cessibilité du 21 décembre 2020 fixant, en son article 6, le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires à la somme de 264 800 €, conformément à l'évaluation effectuée par le service des Domaines en date du 26 juin 2020.

Cependant, à la suite de l'Ordonnance d'expropriation du 23 novembre 2021, et d'une procédure en fixation judiciaire des indemnités d'expropriation, le Juge de l'Expropriation de Loire-Atlantique a rendu trois jugements en date du 11 octobre 2022 fixant le montant des indemnités d'expropriation à la somme globale de 401 400 € d'indemnités principales et 43 140 € d'indemnités de remploi soit un montant total de 444 540 €. Aussi, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique doit payer aux expropriés la somme de 3000 €, au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Après signification des jugements par huissier en date des 13 et 14 décembre 2022, aucune des parties n'a décidé d'interjeter appel. Par conséquent, en vertu des articles R. 323-1 à 14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique doit libérer l'indemnité provisionnelle consignée et payer le différentiel aux expropriés.

Il s'agit donc, par l'avenant annexée à la présente délibération, de modifier le prix de rétrocession à l'article 3-2 « Détermination du prix de rétrocession » ainsi qu'à l'annexe 1 « Échéancier prévisionnel ». Les autres conditions du portage demeurent inchangées.

Il vous est donc proposé d'autoriser la signature de l'avenant annexé à la présente délibération avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

DECISION

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- 1) d'accepter les prix proposés et la modification de l'article 3-2 de la convention d'action foncière avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la procédure d'expropriation suite à déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste du site de la Trinité ;
- 2) d'autoriser M. le Maire, ou l'Adjoint Délégué, à signer l'avenant n°1 à la convention d'action foncière avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour le site de la Trinité, annexé à la présente délibération.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant
A l'Hôtel de Ville, le 28 février 2023

Préfecture de Loire-Atlantique, Maire adjoint de séance,

044-214400368-20230303-16-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 03-03-2023

Publication le : 03-03-2023

Alice CHAUVIN

Le Maire,



Alain HUNAUT

Le Maire,
Alain HUNAUT



CONVENTION D'ACTION FONCIERE

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNE DE CHÂTEAUBRIANT**

**PROCEDURE D'EXPROPRIATION SUITE A DECLARATION DE PARCELLES EN ETAT
D'ABANDON MANIFESTE**

SITE DE LA TRINITE

AVENANT N°1

ENTRE :

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE LOIRE-ATLANTIQUE, Établissement Public Foncier local, à caractère industriel et commercial dont le siège est à NANTES (44041) Hôtel du Département, 3, quai Ceineray, identifiée au SIREN sous le numéro 754 078 475.

Représenté par Monsieur Jean-François BUCCO, directeur, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 19 octobre 2017, régulièrement transmise en Préfecture le même jour.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 26 mars 2019, régulièrement transmise en Préfecture.

En outre, le représentant de l'Établissement public foncier déclare que ces délibérations ne sont frappées d'aucun recours.

Désigné ci-après par " l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ",

ET :

La Commune de CHÂTEAUBRIANT, représentée par son Maire, Monsieur Alain HUNAULT, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 28 février 2023, demeurant professionnellement à la Mairie de Châteaubriant, Place Ernest Bréant 44110 Châteaubriant ;

Désignée ci-après par "le bénéficiaire",

Désignée ci-après par "le bénéficiaire",

PREAMBULE

Suite à délibérations du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en dates des 26 mars 2019 et 16 juin 2020, et délibération du Conseil municipal de la commune de CHÂTEAUBRIANT en date du 9 juillet 2020, une convention d'action foncière a été signée le 28 décembre 2021 relative à la poursuite, par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, de la procédure d'expropriation du bien en état d'abandon manifeste dit « site de la Trinité », sis 25 rue Denieul et Gastineau, 44110 CHATEAUBRIANT (parcelles cadastrées section BH n° 797, 798, 799 et 800 pour une contenance totale de 5 289 m²).

La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste a pour objectif de mettre fin à une situation d'abandon, et, en cas d'inaction du propriétaire, d'acquérir la propriété, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée, d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement non entretenu.

Le site inscrit dans le programme Action Cœur de Ville fait l'objet d'un projet d'aménagement global sommairement décrit comme suit :

- pour la parcelle cadastrée section BH 797 : réhabilitation du château en vue de la création de 8 à 12 logements sociaux.
- pour la parcelle cadastrée section BH 800 : construction d'un immeuble de 14 à 18 logements sociaux et ce en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, à savoir en bordure de la rue de la Trinité.
- pour la parcelle cadastrée section BH 798 : création d'un espace public paysager et restauration de la maison de gardien existante sur la parcelle.
- pour la parcelle cadastrée section BH 799 : aménagement de cet accès visant à préserver la perspective sur le bâtiment central et à l'intégrer dans le cadre de la requalification architecturale, paysagère et urbaine du site de la Trinité.

Ce projet est éligible au titre de l'axe d'intervention « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

La convention d'action foncière signée le 28 décembre 2021 prévoit que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, devenu propriétaire du bien, en assure le portage pour une durée de 6 ans à

compter de la date de consignation des indemnités provisionnelles (date de prise de possession autorisée par l'article L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales), soit à partir du 28 octobre 2021, jusqu'au 28 octobre 2027.

Ladite convention d'action foncière prévoit également une évaluation du prix de rétrocession, établie à la date de sa signature, soit en considération notamment de l'*arrêté préfectoral n° 2020/BPEF/087 portant déclaration d'utilité publique et cessibilité* du 21 décembre 2020 fixant, en son article 6, le montant de **l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires à la somme de 264 800 €**, conformément à l'évaluation effectuée par le service des Domaines en date du 26 juin 2020.

A la suite de l'Ordonnance d'expropriation du 23 novembre 2021, et d'une procédure en fixation judiciaire des indemnités d'expropriation, le Juge de l'Expropriation de Loire-Atlantique a rendu trois jugements en date du 11 octobre 2022 :

- fixant le montant des indemnités d'expropriation à la somme globale de 401 400 € d'indemnités principales et 43 140 € d'indemnités de emploi soit un **montant total de 444 540 €** décomposé comme suit :
 - o jugement du 11 octobre 2022 (minute n° 33/2022) relatif à la parcelle BH n° 797 (parcelle bâtie du « château »), anciennement propriété de Mme Sylvie GAY, Monsieur François MARIAS, Mme Stéphanie ROBERT : indemnité principale de 250 400 € + 26 040 € d'indemnité de emploi, soit **276 440 €** au total ;
 - o jugement du 11 octobre 2022 (minute n° 34/2022) relatif à la parcelle BH n° 798 (parcelle bâtie de la maison de gardien), anciennement propriété de la SCCV PARC DE LA TRINITE : indemnité principale de 57 050 € + 6 705 € d'indemnité de emploi soit **63 755 €** au total ;
 - o jugement du 11 octobre 2022 (minute n° 35/2022) relatif aux parcelles BH n°799 (l'allée) et n°800 (le terrain constructible), anciennement propriété de Mme Sylvie GAY, Monsieur François MARIAS, Mme Stéphanie ROBERT, Mme Sarah MASSOT et Mr Philippe GUENEAU : indemnité principale de 93 950 € + 10 395 € d'indemnité de emploi soit **104 345 €** au total.
- Condamnant l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à payer aux expropriés la somme de **3000 € au total**, au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Après signification des jugements par exploit d'huissier en date des 13 et 14 décembre 2022, aucune des parties n'a décidé d'interjeter appel.

Par conséquent, en vertu des articles R. 323-1 à 14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique doit libérer l'indemnité provisionnelle consignée et payer le delta aux expropriés.

Il s'agit donc, par le présent avenant, de modifier l'estimation du prix de rétrocession en intégrant ces frais, à **l'article 3-2 « Détermination du prix de rétrocession » et à l'ANNEXE 1 Échéancier prévisionnel.**

Les autres conditions du portage demeurent inchangées.

Il a été convenu ce qui suit :

L'article 3-2 « Détermination du prix de rétrocession » est modifié comme suit :

3.2 Évaluation du prix de rétrocession

Le prix de rétrocession correspond à l'ensemble des dépenses estimées, sous déduction des recettes estimées, durant la totalité du portage.

Les dépenses :

Nature des dépenses	montant HT prévisionnel
Montant de l'acquisition	444 540,00
frais de notaire	0,00
frais d'agence	0,00
Autres frais d'acquisition (frais de procédure, signification huissier)	3 260,00
frais d'études et honoraires	5 000,00
travaux de démolition, dépollution et désamiantage	0,00
autres travaux	
Sous TOTAL – décomposition du capital	452 800,00
Impôts fonciers sur la durée du portage	Pris en charge par l'EPF
Assurances sur la durée du portage	
Autres frais de portage	
frais de dossier	
Frais financiers sur la durée du portage (intérêts, commissions ...)	
Sous TOTAL – frais de gestion et de portage	
TOTAL HORS TAXE (I)	452 800,00

Les recettes :

Nature des recettes	Montant HT prévisionnel
Remboursement en capital	
Subvention de minoration foncière	
Loyers / redevances	
Contribution du bénéficiaire (art L324-8 du code de l'urbanisme)	
Participation par l'EPF au financement des études	
Prise en charge par l'EPF du déficit foncier (minoration foncière, travaux)	
TOTAL HORS TAXE (II)	

Le prix de rétrocession est évalué à :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT (I)	452 800,00
TOTAL RECETTES HT (II)	0,00 €
PRIX DE RETROCESSION HT (I-II)	452 800,00
TVA (TVA sur marge 20%)	À calculer au moment de la rétrocession
PRIX DE RETROCESSION TTC	452 800,00 + TVA

Le bénéficiaire est avisé que le régime fiscal en vigueur concernant la TVA prévoit deux cas de figure :

- **TVA au taux normal en vigueur soit 20% au 01/01/2021 sur la marge seule** dans l'hypothèse où la consistance du bien n'est pas modifiée, et dans le cas où le bien a été acquis par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique hors du champ de la TVA (exemple : acquisition auprès d'un particulier, non assujetti) ;

Dans ce cas, la marge est constituée de l'ensemble des frais engagés par l'EPF dans le cadre du portage (frais d'acte, géomètre, expert, impôts, réparations, sécurisation, entretien...) déduits des recettes de gestion éventuelles (loyers...)

- **TVA au taux normal en vigueur soit à 20% au 01/01/2021 sur le prix total** dans l'hypothèse où la consistance du bien est modifiée, notamment en cas de réalisation de travaux, quelle qu'en soit la nature, et dans le cas où le bien a été acquis par l'EPF dans le champ de la TVA (par exemple : acquisition auprès d'une entreprise, assujettie à la TVA).

Le bénéficiaire est également avisé que la modification éventuelle du taux de TVA par le législateur sera répercutée par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à la date de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux, ce qui peut avoir un effet sur prix TTC final.

L' « **ANNEXE 1 - Échéancier prévisionnel** » est modifiée comme suit :

ANNEXE 1

Échéancier prévisionnel

Échéancier prévisionnel à la date de signature de l'avenant n°1 à la convention :

Année	Montant à verser par le bénéficiaire à l'EPF
N (2021) (prise de possession le 28/10/2021 et transfert de propriété le 23/11/2021)	0,00 €
N + 1 (2022)	0,00 €
N + 2 (2023)	0,00 €
N + 3 (2024)	0,00 €
N + 4 (2025)	0,00 €
N+ 5 (2026)	0,00 €
N + 6 (2027) Rétrocession	Capital : 452 800,00 €uros TVA à déterminer €uros
TOTAL ARRONDI	452 800,00 €uros + TVA

Fait à....., en deux exemplaires originaux, le

Monsieur Jean-François BUCCO

Monsieur Alain HUNAUT

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20230303-16-DE
 Directeur de l'Établissement public foncier
 de Loire-Atlantique
 Acte certifié exécutoire

Monsieur le Maire de CHÂTEAUBRIANT

Réception par le préfet : 03-03-2023

Publication le : 03-03-2023

Le Maire,
Alain HUNAUT



Avenant n°1 - Convention d'action foncière
Établissement public foncier de Loire-Atlantique