

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON



Séance du 29 septembre 2022 - Délibération n° 2022-087

ZAC DU CHÂTEL - HAUT PÂTIS
AMÉNAGEMENT DE LA PREMIÈRE TRANCHE DE L'OPÉRATION
PORTAGE ET COMMERCIALISATION DES TERRAINS À BÂTIR
NON VENDUS À L'ÉCHÉANCE DE LA CONCESSION

L'an deux mille vingt-deux, le 29 septembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 19 septembre, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans la salle des Mariages, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

Nombre de membres du Conseil	
En exercice	29
Présents	27
Votants	21
Vote	
Pour	21
Contre	0
Abstentions	6

Président de séance : Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

En présence de l'ensemble des membres du Conseil Municipal à l'exception de :

- Absent excusé ayant donné mandat de vote :

Monsieur André Croguennec, pouvoir donné à Monsieur Lionel Remande.

- Absent excusé n'ayant pas donné mandat de vote :

Monsieur Valentin Perré.

Secrétaire de séance : Madame Françoise Fouchet.

Rapport de Lionel Remande.

La Ville de Redon a confié l'aménagement de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis à la SADIV, par décision du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2007, dans le cadre d'une concession d'aménagement ayant à l'origine une durée de dix ans.

Le traité de concession, signé le 8 novembre 2007, a fait l'objet d'un premier avenant en date du 27 février 2014. Il a eu pour effet de porter la durée totale de la concession d'aménagement à quinze ans à compter de sa prise d'effet, soit jusqu'au 20 novembre 2022.

Il convient ici de préciser que lors de son assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2022, la Société d'Économie Mixte SADIV a changé de dénomination sociale et s'appelle désormais TERRE & TOIT.

En sa qualité de concessionnaire, la SEM TERRE & TOIT avait notamment pour mission d'acquérir la totalité du foncier nécessaire à l'aménagement de la première tranche de l'opération, de réaliser les travaux de viabilisation des terrains (voiries, réseaux, espaces verts...), puis de vendre les lots équipés à des tiers (particuliers, promoteurs, constructeurs publics ou privés).

Envoyé en préfecture le 30/09/2022
Reçu en préfecture le 30/09/2022
Affiché le - 4 OCT. 2022
ID : 035-213502362-20220929-SG2022_450-DE

Pendant la durée de la concession, tous les terrains à bâtir prévus dans la première tranche de la ZAC ont été aménagés (à l'exception des deux parcelles constituant l'îlot de Normandie), ce qui représente quatre-vingt-un lots au total. En revanche, il reste à ce jour quelques terrains viabilisés qui n'ont pas encore été vendus.

Les dispositions de l'article 23 du traité de concession prévoient qu'à l'expiration de la concession d'aménagement, fixée au 20 novembre prochain, la collectivité devienne propriétaire de l'ensemble des terrains à bâtir destinés à être cédés aux tiers mais non encore vendus.

Le transfert de propriété de ces biens doit être réalisé en contre partie du paiement, par la Commune à l'aménageur, d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale de chaque lot concerné, telle qu'elle figure dans le dernier CRACL approuvé (CRACL pour l'année 2021 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2022).

Dans le cadre de l'exécution du contrat de concession, il convient toutefois de distinguer deux hypothèses au regard du stock foncier en possession de la SEM TERRE & TOIT.

En effet, si pour certains terrains à bâtir les compromis de vente ont été signés récemment ou ne le sont pas encore, pour d'autres en revanche, les engagements pris par les acquéreurs au travers de la réalisation des conditions suspensives (obtention des prêts bancaires, visa de l'architecte de la ZAC sur le projet, obtention du permis de construire...) font que la régularisation par acte de vente en la forme notariée pourrait intervenir rapidement.

Dès lors, pour les lots concernés par cette situation favorable, dans un souci de sécurité juridique et afin de ne pas multiplier les transactions au risque de retarder les cessions, la SEM TERRE & TOIT sollicite l'autorisation de poursuivre le processus de commercialisation, jusqu'à la signature de l'acte de vente, au-delà du terme du contrat de concession dans le cadre de la clôture de l'opération d'aménagement de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis.

Ainsi, deux types de portage et de commercialisation des terrains viabilisés situés dans la première tranche, non vendus à l'échéance de la concession, vont coexister après la date du 20 novembre 2022 :

- Rachat par la Ville de Redon de six lots à bâtir restant à commercialiser ou ayant fait l'objet récemment d'un compromis de vente, dont la liste figure dans le tableau annexé à la présente délibération, pour un prix global de 240 792,67 € HT, soit 288 951,20 € TTC.*
- Autorisation pour la SEM TERRE & TOIT de poursuivre, au-delà du terme du contrat de concession, la commercialisation et la cession de dix terrains à bâtir, dont la liste figure dans le tableau annexé à la présente délibération, représentant un montant global de 501 153,17 € HT, soit 601 383,80 € TTC.*

La Commune se chargera de la vente des terrains à bâtir qu'elle va racheter à la SEM TERRE & TOIT et devra se substituer, si besoin, aux engagements pris par le concessionnaire dans le cadre de la clause de substitution insérée aux promesses de vente déjà conclues pour certains lots.

Envoyé en préfecture le 30/09/2022
Reçu en préfecture le 30/09/2022
Affiché le - 4 OCT. 2022
ID : 035-213502362-20220929-SG2022_450-DE

Enfin, pour ce qui concerne les terrains dont la SEM TERRE & TOIT est autorisée à poursuivre la commercialisation, les recettes de cession correspondantes seront portées au bilan de clôture de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis qui restera à établir par le concessionnaire après arrêté des comptes. La clôture de l'opération d'aménagement devrait intervenir à la fin du premier trimestre 2023.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2241-1 à 7, ainsi que L. 1311-9 à 12 et R. 1311-3 à 5,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 1111-1, L. 1211-1 et R. 1211-9,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2007 désignant la SADIV, Société d'Aménagement et de Développement d'Ille-et-Vilaine, en qualité d'aménageur concessionnaire de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis,

Vu le traité de concession d'aménagement du 8 novembre 2007, modifié par avenants en date du 27 février 2014, 16 avril 2018 et 18 décembre 2020, notamment son article 23,

Vu le CRACL pour l'année 2021 relatif à la concession d'aménagement, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2022,

Vu l'avis du Service du Domaine sollicité par la SADIV dans le cadre de la clôture de l'opération,

Vu la présentation au Comité de suivi de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis du 1^{er} juin 2022 et à la Commission Aménagement du territoire et Urbanisme, Habitat et Mobilités, Développement durable et Transition écologique du 5 septembre 2022,

Considérant que lors de son assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2022, la Société d'Économie Mixte SADIV a changé de dénomination sociale et s'appelle désormais TERRE & TOIT,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

DÉCIDE d'acquiescer auprès de la SEM TERRE & TOIT, aménageur de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis, six lots viabilisés situés dans le périmètre de la première tranche de l'opération, dont la liste figure dans le tableau annexé la présente délibération et représentant une superficie totale de 3 290 m² (tableau annexe 1), au prix global de 240 792,67 € HT, soit 288 951,20 € TTC.

PRÉCISE que les frais de notaire liés à cette vente seront à la charge de la Commune de Redon.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué aux Affaires Foncières à signer l'acte notarié à intervenir et tout autre document afférent à ce dossier.

Envoyé en préfecture le 30/09/2022
Reçu en préfecture le 30/09/2022
Affiché le - 4 OCT. 2022
ID : 035-213502362-20220929-SG2022_450-DE

AUTORISE la SEM TERRE & TOIT à poursuivre, au-delà du terme du contrat de concession dans le cadre de la clôture de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis, la commercialisation et la cession de dix terrains à bâtir restant lui appartenir au sein de la première tranche de l'opération, dont la liste figure dans le tableau annexé à la présente délibération (tableau annexe 2), représentant un montant global de 501 153,17 € HT, soit 601 383,80 € TTC.

Pour extrait conforme,

Pascal Duchêne
Maire de Redon



La Secrétaire de séance,
Françoise Fouchet
3^{ème} Maire-Adjointe

Mis en ligne le - 4 OCT. 2022

**ZAC du Châtel - Haut-Pâtis - Aménagement de la 1^{ère} tranche de l'opération
Portage et commercialisation des terrains à bâtir non vendus à l'échéance de la concession**

Liste des lots viabilisés achetés par la Ville de Redon à la SEM TERRE & TOIT (SADIV)

Annexe 1 à la délibération n° 2022-086 du Conseil Municipal du 29 septembre 2022

Numéro du lot	Référence(s) cadastrale(s)	Surface (en m²)	Prix € HT	Prix € TTC
1.15.4	section H n° 1754	347	33 254,17 €	39 905,00 €
1.18.2	section H n° 1757	288	27 600,00 €	33 120,00 €
1.20.1	section H n° 1763	322	27 370,00 €	32 844,00 €
1.21.2	section H n° 1767 et 1769	336	32 200,00 €	38 640,00 €
1.16.1	section H n° 1749	527	46 112,50 €	55 335,00 €
1.8 B	section H n° 1773, 1774 et 1775	1 470	74 256,00 €	89 107,20 €
	Total	3 290	240 792,67 €	288 951,20 €

**ZAC du Châtel - Haut-Pâtis - Aménagement de la 1^{ère} tranche de l'opération
Portage et commercialisation des terrains à bâtir non vendus à l'échéance de la concession**

**Liste des lots viabilisés dont la SEM TERRE & TOIT (SADIV) est autorisée à poursuivre
la commercialisation et la cession au-delà du 20 novembre 2022**

Annexe 2 à la délibération n° 2022-086 du Conseil Municipal du 29 septembre 2022

Numéro du lot	Référence(s) cadastrale(s)	Surface (en m ²)	Prix € HT	Prix € TTC
1.1	section BP n° 105, 115 et 122	912	74 784,00 €	89 740,80 €
1.12.2	section H n° 1713	304	24 320,00 €	29 184,00 €
1.13.1	section H n° 1718	325	31 145,83 €	37 375,00 €
1.13.4	section H n° 1721	363	34 787,50 €	41 745,00 €
1.15.3	section H n° 1730	332	31 816,67 €	38 180,00 €
1.16.4	section H n° 1752	234	20 670,00 €	24 804,00 €
1.18.1	section H n° 1756	390	39 000,00 €	46 800,00 €
1.21.1	section H n° 1755 et 1766	335	32 104,17 €	38 525,00 €
1.22.1	section H n° 1689	566	49 525,00 €	59 430,00 €
1.8 A	section H n° 1746	2 328	163 000,00 €	195 600,00 €
Total		6 089	501 153,17 €	601 383,80 €

ZAC DU CHÂTEL - HAUT PÂTIS

AMÉNAGEMENT DE LA PREMIÈRE TRANCHE DE L'OPÉRATION

PORTAGE ET COMMERCIALISATION DES TERRAINS À BÂTIR NON VENDUS À L'ÉCHÉANCE DE LA CONCESSION

