

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



Séance du 29 septembre 2022 - Délibération n° 2022-084

ZAC DU CHÂTEL - HAUT PÂTIS

**MAÎTRISE DU FONCIER DE LA SECONDE TRANCHE
DE L'OPÉRATION**

**RACHAT DE PARCELLES ACQUISES PAR LA SEM TERRE & TOIT
(SADIV)**

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 de l'Hôtel de Ville, 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.

Un second avenant a ensuite été signé le 16 avril 2018, ayant notamment pour objet l'acquisition par la SADIV de l'ensemble du foncier de la deuxième tranche de l'opération, représentant une superficie totale de 8,5 hectares environ, avant l'expiration de la concession.

Ainsi, le concessionnaire a engagé les démarches d'acquisition de toutes les parcelles comprises dans le périmètre de la seconde tranche de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis, à l'amiable ou par voie d'expropriation, dans le cadre de la déclaration d'utilité publique de l'opération prononcée par arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2010. Le délai de validité de cet acte a été prorogé pour une durée de cinq ans supplémentaires par un nouvel arrêté préfectoral du 12 juin 2015.

Envoyé en préfecture le 30/09/2022
Reçu en préfecture le 30/09/2022
Affiché le - **4 OCT. 2022**
ID : 035-213502362-20220929-SG2022_447-DE

L'avenant n° 2 a également prévu le rachat progressif par la Ville, sur trois années, des terrains acquis par la SADIV, afin que la Commune de Redon puisse maîtriser la totalité du foncier de la deuxième tranche de la ZAC à l'échéance de la concession d'aménagement.

Les dispositions financières de cet avenant précisent notamment que le prix de rachat correspond, pour chaque parcelle concernée, à l'addition de l'indemnité principale (fixée à 4 €/m²), de l'indemnité de emploi et des indemnités accessoires payées par la SADIV au propriétaire, ainsi que le cas échéant au montant de l'indemnité d'éviction versée à l'exploitant agricole.

Par acte notarié daté du 22 décembre 2021, la Ville a racheté à la SADIV une première série de trente-quatre parcelles, représentant une superficie de près de 4 hectares. Elle a ensuite acquis treize terrains supplémentaires, représentant un peu plus de 2 hectares, par acte en date du 2 mai 2022.

À ce jour, la Commune de Redon est donc propriétaire de quarante-sept parcelles, sur un total de soixante-quatre parcelles comprises dans le périmètre de la seconde tranche de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis.

En outre, la SADIV a mené la procédure d'expropriation jusqu'à son terme pour les derniers terrains concernés au sein de la deuxième tranche de l'opération, afin de maîtriser la totalité du foncier dans les délais fixés par la concession d'aménagement. L'entrée en jouissance des parcelles expropriées est intervenue après le paiement par la SADIV des indemnités fixées par le juge de l'expropriation, par décision en date du 13 décembre 2021.

La Ville doit donc aujourd'hui racheter à la SADIV les derniers terrains qu'elle possède dans l'emprise de la deuxième tranche de la ZAC, soit dix-sept parcelles, conformément aux dispositions du traité de concession et de ses avenants.

Le tableau annexé à la présente délibération comporte la liste de ces dix-sept parcelles à acquérir, avec pour chacune d'elles (ou pour chaque unité foncière constituée de plusieurs parcelles), le montant des différentes indemnités payées par la SADIV et le prix total de rachat pour la Ville de Redon exprimé en hors taxe (auquel s'ajoutera le montant de la TVA au taux de 20 %).

Ainsi, pour cette dernière année, le montant global du rachat de parcelles situées dans la seconde tranche de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis s'élève à 118 297,88 € HT (soit 141 957,45 € TTC), résultant de l'addition des montants suivants :

- total des indemnités principales : 99 832,00 €,*
- total des indemnités de emploi : 16 665,88 €,*
- total des indemnités accessoires : 1 800,00 €.*

Il est à noter que la SADIV n'a eu à verser aucune indemnité d'éviction agricole pour l'acquisition des parcelles figurant dans la liste annexée.

Enfin, il convient 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.

Envoyé en préfecture le 30/09/2022
Reçu en préfecture le 30/09/2022
Affiché le - 4 OCT. 2022
ID : 035-213502362-20220929-SG2022_447-DE

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 et du 16 avril 2018, notamment les dispositions relatives à l'acquisition par la SADIV, à l'amiable ou par voie d'expropriation, des terrains situés dans le périmètre de la seconde tranche de l'opération, ainsi que celles relatives au rachat de ces terrains par la Commune de Redon,

Vu l'avenant n° 3 au traité de concession en date du 18 décembre 2020, relatif notamment aux modalités de remboursement au concessionnaire des frais annexes liés à l'acquisition du foncier de la seconde tranche de la ZAC,

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

APPROUVE le rachat de dix-sept parcelles acquises par la Société d'Économie Mixte TERRE & TOIT dans le périmètre de la seconde tranche de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis, dont la liste figure dans le tableau annexé à la présente délibération et représentant une superficie totale de 24 958 m², au prix de 118 297,88 € HT (auquel s'applique la TVA au taux de 20 % pour former un prix de 141 957,45 € TTC).

PRÉCISE que ce prix global correspond, pour chaque terrain racheté par la Ville, à la somme de l'indemnité principale, de l'indemnité de emploi et des indemnités accessoires payées par la SEM TERRE & TOIT au propriétaire, ainsi que le cas échéant au montant de l'indemnité d'éviction versée à l'exploitant agricole.

Envoyé en préfecture le 30/09/2022
Reçu en préfecture le 30/09/2022
Affiché le - **4 OCT. 2022**
ID : 035-213502362-20220929-SG2022_447-DE

PRÉCISE que le montant total des différentes indemnités payées par la SEM TERRE & TOIT se répartit de la manière suivante :

- indemnités principales : 99 832,00 €,
- indemnités de emploi : 16 665,88 €,
- indemnités accessoires : 1 800,00 €,
- indemnités d'éviction agricole : 0 €,
- total des indemnités : 118 297,88 €.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué aux Affaires Foncières à signer l'acte notarié à intervenir et tous les documents afférents.

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 - Foncier de la 2^{ème} tranche de l'opération

Liste des parcelles rachetées par la Ville de Redon à la SEM TERRE & TOIT (SADIV)

Annexe à la délibération n° 2022-083 du Conseil Municipal du 29 septembre 2022

| Référence(s) cadastrale(s) parcelle ou unité foncière | Surface (en m²) | Montant de l'indemnité principale | Montant de l'indemnité de emploi | Montant des indemnités accessoires | Montant total des indemnités payées par la SEM TERRE & TOIT au(x) propriétaire(s) | Montant de l'indemnité d'éviction payée par la SEM TERRE & TOIT à l'exploitant agricole | Prix total du rachat de la (des) parcelle(s) par la Ville à la SEM TERRE & TOIT (prix exprimé en € HT) |
|---|-----------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---|---|--|
| section H n° 126, 1510 et 1512 | 1 974 | 7 896,00 € | 1 434,40 € | 1 800,00 € | 11 130,40 € | 0,00 € | 11 130,40 € |
| section H n° 122 | 1 120 | 4 480,00 € | 896,00 € | 0,00 € | 5 376,00 € | 0,00 € | 5 376,00 € |
| section H n° 127 et 179 | 1 825 | 7 300,00 € | 1 345,00 € | 0,00 € | 8 645,00 € | 0,00 € | 8 645,00 € |
| section H n° 54, 98, 131, 181 et 1537 | 8 601 | 34 404,00 € | 4 440,40 € | 0,00 € | 38 844,40 € | 0,00 € | 38 844,40 € |
| section H n° 128 | 1 090 | 4 360,00 € | 872,00 € | 0,00 € | 5 232,00 € | 0,00 € | 5 232,00 € |
| section H n° 143 | 586 | 2 344,00 € | 468,80 € | 0,00 € | 2 812,80 € | 0,00 € | 2 812,80 € |
| section BT n° 27 | 2 106 | 8 424,00 € | 1 513,60 € | 0,00 € | 9 937,60 € | 0,00 € | 9 937,60 € |
| section H n° 1535 | 651 | 2 604,00 € | 520,80 € | 0,00 € | 3 124,80 € | 0,00 € | 3 124,80 € |
| section H n° 97 | 590 | 2 360,00 € | 472,00 € | 0,00 € | 2 832,00 € | 0,00 € | 2 832,00 € |
| section H n° 1787 | 6 415 | 25 660,00 € | 4 702,88 € | 0,00 € | 30 362,88 € | 0,00 € | 30 362,88 € |
| Total | 24 958 | 99 832,00 € | 16 665,88 € | 1 800,00 € | 118 297,88 € | 0,00 € | 118 297,88 € |

ZAC DU CHÂTEL - HAUT PÂTIS

MAÎTRISE DU FONCIER DE LA SECONDE TRANCHE DE L'OPÉRATION

RACHAT DE PARCELLES ACQUISES PAR LA SEM TERRE & TOIT (SADIV)

