

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON



Séance du 29 septembre 2022 - Délibération n° 2022-085

ZAC DU CHÂTEL - HAUT PÂTIS
FONCIER DE LA PREMIÈRE TRANCHE DE L'OPÉRATION
RACHAT DES TERRAINS NON VIABILISÉS DE L'ÎLOT
DE NORMANDIE À 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.

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

Le traité de concession a été signé le 8 novembre 2007. Il a ensuite fait l'objet d'un premier avenant en date du 27 février 2014, afin 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.

En sa qualité de concessionnaire, la SADIV 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_448-DE

Pendant la durée de la concession, tous les lots à bâtir prévus dans la première tranche de la ZAC ont été viabilisés, à l'exception toutefois de deux terrains situés au sud-ouest de l'opération, à proximité de la rue de Normandie. Il s'agit des lots n° 1.23 et 1.24, destinés à la construction de logements collectifs et individuels groupés, qui constituent un petit secteur dénommé "îlot de Normandie".

Il s'avère en effet que les travaux de viabilisation de ces deux lots ne pourront pas être engagés par l'aménageur avant la date d'échéance de la concession, soit le 20 novembre 2022, compte tenu des délais trop courts pour les entreprises.

Les marchés de travaux passés par la SADIV seront donc transférés à l'automne à la Commune, avant le démarrage du chantier programmé en janvier 2023. Les travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Redon, qui cédera ensuite les parcelles viabilisées au porteur de projet ayant déjà signé à ce jour un compromis de vente avec la SADIV.

De ce fait, les lots 1.23 et 1.24 sont actuellement des terrains non viabilisés, qu'il convient de racheter en tant que tels à la SADIV, au même prix que celui fixé pour le rachat des terrains nus de la seconde tranche de la ZAC.

Pour rappel, les dispositions financières de l'avenant n° 2 au traité de concession précisent que le prix de rachat du foncier de la deuxième tranche 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.

Le tableau annexé à la présente délibération détaille, pour chacune des deux parcelles à acquérir, le montant des différentes indemnités payées par la SADIV et le prix total de rachat pour la Commune de Redon exprimé en hors taxe (auquel s'ajoutera le montant de la TVA au taux de 20 %).

Ainsi, le montant total du rachat des deux terrains non viabilisés de l'îlot de Normandie s'élève à 12 422,36 € HT (soit 14 906,83 € TTC), résultant de l'addition des montants suivants :

- *total des indemnités principales : 10 807,00 €,*
- *total des indemnités de emploi : 1 615,36 €.*

Il est à noter que la SADIV n'a pas eu à payer d'indemnités accessoires, ni d'indemnités d'éviction agricole pour l'acquisition des parcelles concernées.

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_448-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, 16 avril 2018 et 18 décembre 2020,

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 à la SEM TERRE & TOIT des deux terrains non viabilisés constituant l'îlot de Normandie au sein de la première tranche de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis, cadastrés section H n° 1793 et 1794 pour une superficie totale de 3 002 m², au prix de 12 422,36 € HT (auquel s'applique la TVA au taux de 20 % pour former un prix de 14 906,83 € TTC).

PRÉCISE que ce prix global correspond, pour chacune des deux parcelles rachetées par la Ville, à la somme des différentes indemnités payées par la SEM TERRE & TOIT au propriétaire, dont le détail figure dans le tableau annexé à la présente délibération.

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 - Ilot de Normandie (1^{ère} tranche de l'opération)

Liste des terrains non viabilisés rachetés par la Ville de Redon à la SEM TERRE & TOIT (SADIV)

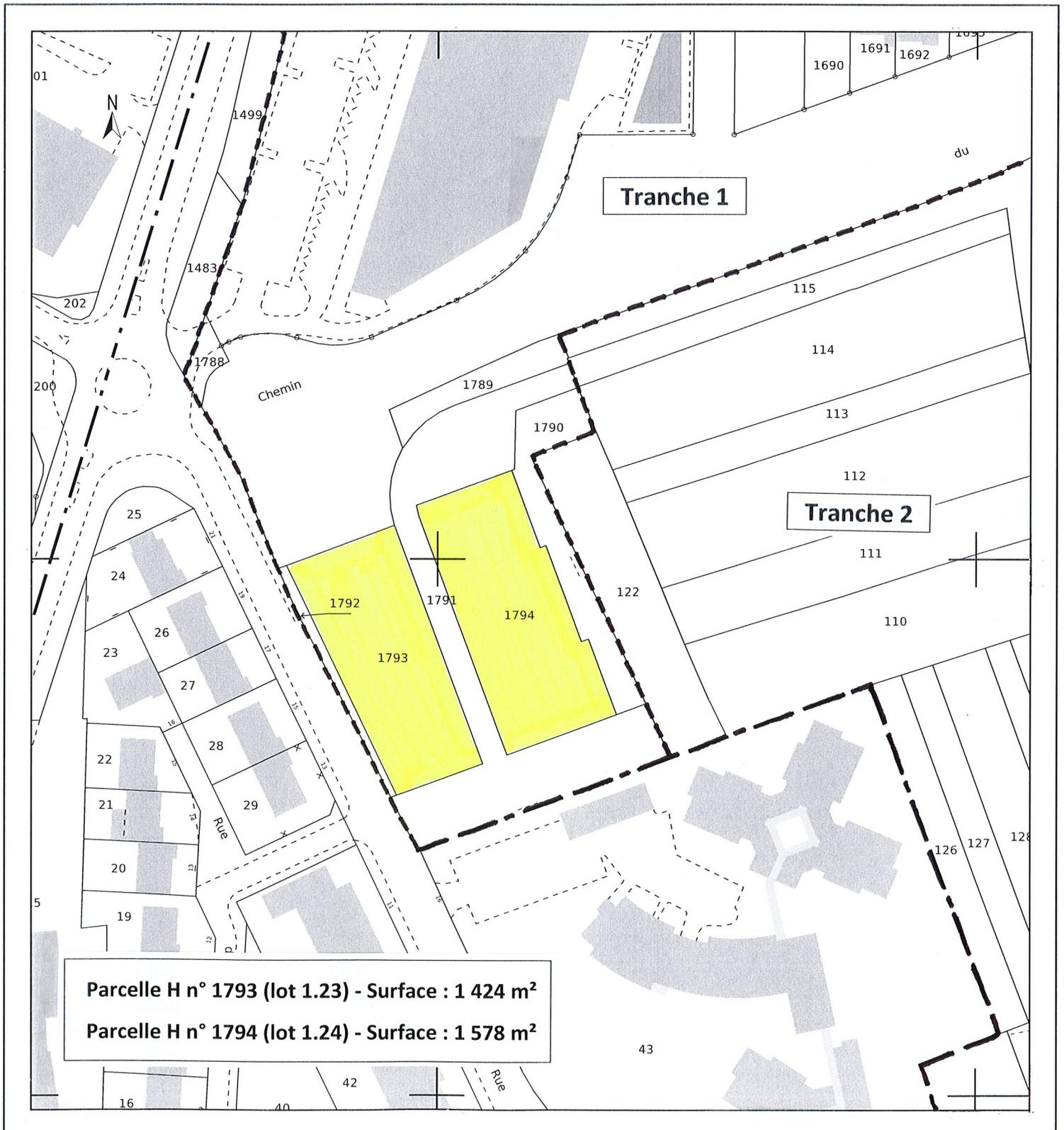
Annexe à la délibération n° 2022-084 du Conseil Municipal du 29 septembre 2022

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° 1793 (lot 1-23)	1 424	5 126,30 €	766,25 €	0,00 €	5 892,55 €	0,00 €	5 892,55 €
section H n° 1794 (lot 1-24)	1 578	5 680,70 €	849,11 €	0,00 €	6 529,81 €	0,00 €	6 529,81 €
Total	3 002	10 807,00 €	1 615,36 €	0,00 €	12 422,36 €	0,00 €	12 422,36 €

ZAC DU CHÂTEL - HAUT PÂTIS

FONCIER DE LA PREMIÈRE TRANCHE DE L'OPÉRATION

RACHAT DES TERRAINS NON VIABILISÉS DE L'ÎLOT DE NORMANDIE À LA SEM TERRE & TOIT (SADIV)



Echelle : 1/1250^{ème}