



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON

Séance du 14 décembre 2023 - Délibération n° 2023-095

FIN DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU CHÂTEL-HAUT PÂTIS

APPROBATION DU BILAN DE CLÔTURE DE L'OPÉRATION

L'an deux mille vingt-trois, le 14 décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 5 décembre, 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	26
Votants	22
Vote	
Pour	22
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 :

- Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Monsieur Benoit Quélard, pouvoir donné à Monsieur Marc Droguet.

Madame Anaïs Cadoret, pouvoir donné à Monsieur Valentin Perré.

- Absente excusée n'ayant pas donné mandat de vote :

Madame Rola Abi Fadel.

Secrétaire de séance : Monsieur Stéphane Lefebvre.

Rapport de Lionel Remande.

Par décision du conseil municipal en date du 19 octobre 2007, la Ville de Redon a confié l'aménagement de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis à la société d'économie mixte SADIV, dans le cadre d'une concession d'aménagement ayant à l'origine une durée de dix ans.

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

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, dans lequel il a été acté :

- l'abandon des travaux d'aménagement de la seconde tranche de l'opération, compte tenu du rythme de commercialisation des lots viabilisés au sein de la première tranche,*

Envoyé en préfecture le 15/12/2023

Reçu en préfecture le 15/12/2023

Publié le **21 DEC. 2023**

ID : 035-213502362-20231214-SG2023_462-DE

- l'acquisition par le concessionnaire, à l'amiable ou par voie d'expropriation, des terrains situés dans le périmètre de la deuxième tranche de la ZAC, ainsi que le rachat progressif de ces terrains par la Ville de Redon, sur trois années, afin que celle-ci puisse maîtriser la totalité du foncier de la seconde tranche à l'échéance de la concession,
- le versement à la société d'économie mixte TERRE & TOIT, par la commune, d'une participation financière d'équilibre au terme de la concession d'aménagement, estimée à 1 013 000 euros à la date de signature de l'avenant.

Enfin, un troisième avenant a été signé le 18 décembre 2020, prévoyant le report du remboursement au concessionnaire des frais annexes liés à l'acquisition du foncier de la seconde tranche (hors indemnités de remploi et d'éviction) à la fin du contrat de concession, sous la forme d'une participation financière dont le montant était alors estimé à 158 000 euros.

Ainsi, dans le cadre du traité de concession, TERRE & TOIT a réalisé les différentes missions suivantes :

- acquisition du foncier nécessaire au projet d'aménagement sur la totalité du périmètre de la ZAC,
- réalisation des ouvrages et équipements collectifs internes à l'opération (voirie, réseaux, espaces verts...) dans le périmètre de la première tranche, tels qu'ils étaient prévus au dossier de réalisation et au bilan annexé au traité de concession,
- exécution des travaux d'équipement des terrains à bâtir prévus dans la tranche 1,
- vente des lots viabilisés à des tiers (particuliers, promoteurs, constructeurs publics ou privés),
- rétrocession à la commune de Redon des voiries et espaces publics créés dans la première tranche.

La concession d'aménagement arrivant à échéance le 20 novembre 2022, TERRE & TOIT a présenté au concédant, conformément à l'article 24 du traité de concession, les comptes définitifs de l'opération accompagnés des justificatifs suivants :

- un bilan financier de clôture faisant ressortir un solde d'exploitation à zéro euro accompagné d'un rapport de présentation,
- des plans sur lesquels figure l'emprise des terrains équipés cédés aux constructeurs, l'emprise des voiries et espaces communs ayant été rétrocédés au concédant et, enfin, l'emprise des terrains nus acquis dans le périmètre de la tranche 2 et revendus à la commune,
- un bilan des surfaces acquises, des surfaces cédées aux tiers et des surfaces rétrocédées au concédant,
- le montant total des dépenses réalisées pour l'acquisition du foncier de la tranche 2,
- un état de la trésorerie transférée à la Ville de Redon.

Les ouvrages d'infrastructure (voiries, réseaux et aménagements paysagers) ont été remis en totalité à la collectivité aux termes d'un procès-verbal de remise d'ouvrages en date du 6 novembre 2022, en application de l'article 14 du traité de concession.

Envoyé en préfecture le 15/12/2023
Reçu en préfecture le 15/12/2023
Publié le **21 DEC. 2023**
ID : 035-213502362-20231214-SG2023_462-DE

Conformément aux dispositions de l'article précité, les emprises foncières correspondant aux voiries et espaces communs de la première tranche ont été rétrocédées à la commune par acte notarié en date du 10 octobre 2023. Ce transfert de propriété s'est effectué à titre gratuit.

De même, en application des avenants n° 2 et 3 au traité de concession, toutes les parcelles acquises par le concessionnaire dans le périmètre de la deuxième tranche ont été revendues à la Ville de Redon selon le calendrier suivant :

- acte notarié en date du 22 décembre 2021 concernant le rachat de trente-quatre parcelles pour un montant total de 209 707,82 euros hors taxes,
- acte du 2 mai 2022 concernant treize parcelles pour un montant total de 169 491,38 euros hors taxes,
- acte du 10 octobre 2023 concernant dix-sept parcelles pour un montant total de 118 297,88 euros hors taxes.

Il convient de rappeler au sujet de ces acquisitions que le prix global indiqué ci-dessus correspond, pour chaque terrain racheté par la Ville, à la somme de l'indemnité principale, de l'indemnité de remploi et des indemnités accessoires payées par TERRE & TOIT au propriétaire, ainsi que le cas échéant au montant de l'indemnité d'éviction versée à l'exploitant agricole.

En outre, l'avenant n° 3 prévoit que la Ville rembourse au concessionnaire, à la fin de la concession, les frais annexes liés à l'acquisition du foncier de la seconde tranche, dont le montant définitif s'élève à 92 321,90 euros. Cette somme se décompose de la manière suivante :

- frais juridiques (avocats et huissiers) : 41 269,36 euros,
- rémunération de l'aménageur au titre des acquisitions foncières : 23 072,76 euros,
- frais de notaire et de publicité foncière : 20 066,11 euros,
- frais de géomètres : 6 085,67 euros,
- frais divers (généalogiste, chambre d'agriculture pour étude agricole, traducteur) : 1 828,00 euros.

Le bilan financier de clôture fait donc ressortir un solde d'exploitation égal à zéro euro :

- le montant global des dépenses s'élève à la somme de 4 874 003,46 euros hors taxes,
- le montant global des recettes s'élève à la somme de 4 874 003,46 euros hors taxes, incluant d'une part la participation d'équilibre communale dont le montant définitif est fixé à 538 144,72 euros et, d'autre part, la participation pour le remboursement des frais d'acquisition des terrains de la seconde tranche dont le montant s'élève à 92 321,90 euros.

Il est rappelé que, par délibération en date du 29 septembre 2022, le concédant a accepté de verser un acompte sur la participation d'équilibre d'un montant de 600 000 euros. Pour mémoire, cette participation communale était évaluée à 820 000 euros dans le CRACL 2021.

Il est important de préciser que le montant définitif de la participation financière d'équilibre est finalement ramené à 538 144,72 euros au bilan de clôture de l'opération de la ZAC du Châtel Haut Pâtis.

Envoyé en préfecture le 15/12/2023
Reçu en préfecture le 15/12/2023
Publié le 21 DEC. 2023
ID : 035-213502362-20231214-SG2023_462-DE

Par mesure de simplification, TERRE & TOIT propose de globaliser les sommes dues par le concédant au titre de la participation d'équilibre et de la participation financière pour le remboursement des frais d'acquisition du foncier de la deuxième tranche.

Ainsi, la somme totale restant due par la Ville de Redon au concessionnaire s'élève à 30 466,62 euros, résultant du calcul suivant : (538 144,72 euros - 600 000 euros) + 92 321,90 euros = 30 466,62 euros.

Enfin, dans le cadre de la commercialisation des lots à bâtir, TERRE & TOIT a perçu des provisions pour dégradations pour un montant total de 12 400 euros (31 x 400 euros). Le remboursement des sommes aux trente et un acquéreurs concernés ne pouvant intervenir qu'à l'achèvement de leur chantier de construction, la trésorerie correspondante est transférée à la Ville de Redon.

Il en est de même des dépôts de garantie versés à TERRE & TOIT par les acquéreurs des lots 1.16.1 et 1.18.2 (lots individuels), ainsi que 1.23 et 1.24 (ilot de Normandie), lors de la signature de leur compromis de vente. Ces trois dépôts de garantie représentent une somme totale de 27 685,50 euros qui sera également transférée à la commune de Redon.

Pour rappel, le montant du dépôt de garantie est fixé à 10 % du prix de vente du lot. Cette somme est versée à titre d'acompte sur le prix du terrain et vient donc en déduction du montant dû par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte devant notaire.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 1523-2, L. 1524-3 et L. 2241-1,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 300-5,

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 des 27 février 2014, 16 avril 2018 et 18 décembre 2020,

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,

Considérant que la concession d'aménagement de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis est arrivée à échéance le 20 novembre 2022,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2022 acceptant de verser à TERRE & TOIT un acompte sur la participation d'équilibre au bilan de l'opération d'un montant de 600 000 euros,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2022 créant le budget annexe "Châtel - Haut Pâtis",

Envoyé en préfecture le 15/12/2023

Reçu en préfecture le 15/12/2023

Publié le **21 DEC. 2023**

ID : 035-213502362-20231214-SG2023_462-DE

Vu le rapport de clôture de la concession d'aménagement, incluant le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) pour l'année 2022, transmis par TERRE & TOIT à la commune de Redon,

Vu la présentation au Comité de suivi de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis, à la Commission Aménagement du Territoire et Urbanisme, Habitat et Mobilités, Développement Durable et Transition Écologique et à la Commission Finances du 21 novembre 2023,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

APPROUVE l'ensemble des pièces du bilan de clôture de l'opération d'aménagement de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis, concédée à la société d'économie mixte SADIV, devenue TERRE & TOIT, par décision du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2007.

APPROUVE le rapport de clôture de la concession d'aménagement transmis par TERRE & TOIT, incluant le CRACL pour l'année 2022, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

DONNE quitus à la société d'économie mixte TERRE & TOIT pour toutes les missions qui lui ont été confiées dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis.

ACCEPTE de verser la somme de 30 466,62 euros à TERRE & TOIT en règlement du solde des sommes dues par le concédant au titre de la participation d'équilibre et de la participation financière pour le remboursement des frais annexes liés à l'acquisition du foncier de la deuxième tranche.

ACCEPTE de percevoir de la part de TERRE & TOIT la somme de 12 400 euros correspondant aux provisions pour dégradation versées par les acquéreurs et concernant trente et un lots, dont la liste figure dans le rapport de clôture de la concession d'aménagement annexé à la présente délibération.

PRÉCISE que cette provision sera restituée par la commune de Redon à chacun des acquéreurs concernés à l'achèvement de leurs travaux de construction, après constat de l'absence de dégradations sur les différents ouvrages au droit du terrain.

ACCEPTE de percevoir de la part de TERRE & TOIT la somme de 27 685,50 euros correspondant aux dépôts de garantie qui lui ont été versés par les acquéreurs des lots 1.16.1 et 1.18.2 (lots individuels), ainsi que 1.23 et 1.24 (ilot de Normandie), lors de la signature de la promesse synallagmatique de vente.

Envoyé en préfecture le 15/12/2023

Reçu en préfecture le 15/12/2023

Publié le **21 DEC. 2023**

ID : 035-213502362-20231214-SG2023_462-DE

PRÉCISE que le dépôt de garantie versé par chacun des trois acquéreurs concernés, dont le montant figure dans le rapport de clôture de la concession d'aménagement, constitue un acompte sur le prix de vente du terrain et viendra donc en déduction du montant dû lors de la signature de l'acte notarié.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à la clôture de la concession d'aménagement de la ZAC du Châtel - Haut Pâtis.

Pour extrait conforme,

Pascal Duchêne
Maire de Redon



Le Secrétaire de séance,
Stéphane Lefebvre
Conseiller Municipal

Mis en ligne le **21 DEC. 2023**

Terre  Toit

REDON



REDON
Le Châtel Haut Pâtis

CRACL 2022
et
Rapport de Clôture

Novembre 2023



Table des matières

1. SITUATION CONTRACTUELLE, ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE.....	- 4 -
1.1 - Concession d'aménagement.....	- 4 -
1.2 - Rappel des principaux actes administratifs	- 4 -
1.3 - Changement de dénomination sociale de la SADIV.....	- 5 -
2. RAPPEL DES OBJECTIFS ET DU PROGRAMME DE L'OPERATION	- 5 -
3. NOTE DE CONJONCTURE.....	- 7 -
3.1 - Foncier.....	- 8 -
3.1.1 - Acquisitions	- 8 -
3.1.2 - Rétrocession des espaces publics	- 10 -
3.2 - Travaux.....	- 11 -
3.3 - Commercialisation	- 13 -
3.3.1 - Lots individuels.....	- 13 -
3.3.2 - Logement social	- 13 -
3.3.2 - Ilots promoteurs et activité.....	- 14 -
3.3.3 - Sort des lots non vendus au terme de la concession.....	- 14 -
3.8 - Financement de l'opération et portage	- 15 -
4. REALISE ET SITUATION FINANCIERE AU TERME DE LA CONCESSION AU 20/11/2022.....	- 15 -
4.2 - Bilan des dépenses réalisées sur l'année 2022 (jusqu'au 20/11/2022)	- 15 -
4.3 - Bilan des recettes réalisées sur l'année 2022 (jusqu'au 20/11/2022).....	- 16 -
5. CLÔTURE DE L'OPÉRATION	- 16 -
5.1 - Dépenses réalisées dans le cadre de la clôture	- 16 -
5.1.1 - Foncier :.....	- 16 -
5.1.2 - Charges de gestion	- 16 -
5.1.3 - Charges de gestion	- 16 -
5.1.4 - Frais financiers	- 16 -
5.1.5 - Global :	- 16 -
5.2 - Recettes réalisées dans le cadre de la clôture	- 16 -
5.2.1 - Commercialisation	- 16 -
5.2.2 - Rachat par le concédant foncier tranche 2.....	- 17 -
5.2.3 - Participation d'équilibre et Quitus.....	- 17 -
5.2.4 - Global	- 17 -

5.3 - Transfert de Trésorerie	- 17 -
5.3.1 - Transfert acomptes perçus à la signature des promesses de ventes	- 17 -
5.3.3 - Transfert des cautions pour dégradation	- 17 -
6. EVOLUTION DU BILAN ENTRE LE CRACL 2021 ET LE BILAN DE CLÔTURE	- 19 -
6.1 - Au niveau des dépenses	- 20 -
6.1.1 - Evolution à la baisse :	- 20 -
6.1.2 - Evolution à la hausse :	- 20 -
6.2 - Au niveau des recettes	- 21 -
6.2.1 - Evolution à la baisse :	- 21 -
6.2.2 - Evolution à la hausse :	- 21 -
7. ANNEXES	- 23 -

1. SITUATION CONTRACTUELLE, ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE

1.1 – Concession d'aménagement

La ZAC du Châtel Haut Pâtis a été créée par délibération du 2 juin 2006 afin de prévoir la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat au nord-est de la commune. Cette opération se situe dans le prolongement de l'urbanisation existante et à proximité de la zone commerciale et d'activités de Cap Nord (secteur Cotard).

La Ville de Redon a concédé la mise en œuvre de l'opération d'aménagement à la SADIV, Société d'Aménagement et de Développement d'Ille et Vilaine devenue TERRE ET TOIT dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 8 novembre 2007 et ayant pour terme le 20 novembre 2022.

Trois avenants ont été signés depuis la signature du contrat initial :

- Avenant n°1 du 27 février 2014 pour proroger le délai de réalisation de 5 ans soit jusqu'en novembre 2022
- Avenant n°2 du 16 avril 2018 relatif aux acquisitions foncières de la 2^{ème} tranche et à la participation financière de la collectivité.
- Avenant n°3 du 18 décembre 2020 ayant pour objet :
 - Distinction des biens acquis sur la tranche 2 en la forme notariée ou par voie judiciaire pour organiser le transfert de propriété
 - Report du remboursement des frais accessoires au prix principal exceptés les indemnités de emploi et d'éviction

Echéance de la concession d'aménagement : 20 novembre 2022

1.2 - Rappel des principaux actes administratifs

Date	Objet
Novembre 2003	Délibération du conseil municipal approuvant le principe de création d'une ZAC pour réaliser la zone d'urbanisation future du Châtel figurant au POS
Juin 2006	Délibération du conseil municipal approuvant le bilan de la concertation publique et le dossier de création de la ZAC du Châtel Haut Pâtis.
Février 2008	Approbation du dossier de réalisation de la ZAC du Châtel Haut Pâtis.
Juin 2008	Approbation pour l'engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique [DUP] sur l'ensemble du périmètre de l'opération et d'une enquête parcellaire sur la 1 ^{ère} tranche.
Juin 2010	Approbation de la déclaration de projet préalable à la prise d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique.
Juillet 2010	Arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique.
Avril 2012	Arrêté de cessibilité sur la 1 ^{ère} tranche

Jun 2015	Arrêté de prorogation de la DUP portant le délai de validité jusqu'au 13 juillet 2020 <i>Une seule prorogation est possible.</i>
08 janvier 2020 – 24 janvier 2020	Déroulement de l'enquête parcellaire sur la 2 ^{ème} tranche
17 avril 2020	Arrêté de cessibilité sur la 2 ^{ème} tranche
22 juin 2020	Arrêté de cessibilité complémentaire suite au décès d'un propriétaire foncier
29 juin 2020	Prise Ordonnances de transfert de propriété
11 octobre 2021	Transport sur les lieux et Audience – fixation judiciaire indemnités (Tranche 2)
25 octobre 2021	3 Jugements TGI Rennes actant les désistements d'instance suite à la conclusion de traités d'adhésion
13 décembre 2021	8 Jugements TGI Rennes fixant les indemnités d'expropriation

1.3 - Changement de dénomination sociale de la SADIV

La SADIV a adopté une marque commerciale au début de l'année 2022, soit Terre & Toit. Puis est intervenue le changement de dénomination sociale de la SADIV en AG mixte du 7 Juin 2022 remplacée par TERRE & TOIT.

2. RAPPEL DES OBJECTIFS ET DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Il s'agit d'un projet mixte à vocation principale d'habitat visant la création d'environ 450 logements. Située en bordure de la rue de Rennes, l'opération s'inscrit en continuité des commerces des secteurs de Cap Nord et Cotard et des secteurs résidentiels proches du centre-ville.

Afin d'assurer un aménagement harmonieux et cohérent du secteur, la Ville de Redon a décidé de réaliser cette opération dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

La Zone d'Aménagement Concerté sera réalisée en plusieurs phases successives du nord vers le sud.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Accompagner la croissance de la population et diversifier l'offre d'habitat,
- Prévoir l'accueil d'activités professionnelles le long de la rue de Rennes et à l'entrée de l'opération en complémentarité avec les activités présentes à proximité,
- Proposer l'implantation d'équipements publics en accompagnement de l'opération d'habitat,
- Participer à la reconfiguration de la principale entrée de ville de Redon et mettre en valeur l'identité urbaine de ce secteur,
- Améliorer les liaisons entre les quartiers,
- Développer et promouvoir les circulations douces par la création de nombreux cheminements piétons et cycles,
- Préserver la qualité paysagère du site.



▲ Plan d'aménagement de la ZAC du Châtel Haut Pâtis

3. NOTE DE CONJONCTURE

La Ville de Redon a initié la Zone d'Aménagement Concertée du Châtel Haut Pâtis afin de mener une politique volontariste de diversification et de modernisation de l'habitat. Au regard de son ampleur et de son programme, il s'agit d'un projet ambitieux qui répond aux enjeux définis par les acteurs publics locaux et nationaux en matière de logements.

Ce nouveau quartier constitue l'une des principales opérations de développement de l'habitat sur le territoire Redonnais.

L'ancien plan masse de la ZAC du Châtel Haut Pâtis résultait de réflexions menées entre 2006 et 2008 (date d'approbation du dossier de réalisation). La mise en œuvre de l'opération a été initiée en 2013 compte tenu d'une procédure d'acquisition foncière très longue.

Comme indiqué dans le CRACL de l'année 2012, la SADIV a organisé une première consultation de promoteurs (fin 2010 - début 2011) afin de proposer plusieurs programmes de logements collectifs le long de la rue de Rennes.

Parmi les 12 promoteurs consultés, seul un promoteur avait évoqué un intérêt pour la réalisation d'un programme d'environ 40 logements dans le cadre d'une résidence seniors (il s'agissait du seul produit éligible à un dispositif de défiscalisation sur ce secteur).

Après une étude de marché menée par Nexity, en lien avec son gestionnaire de résidence, le site n'avait finalement pas été retenu car jugé trop éloigné du centre-ville.

Une nouvelle consultation a été organisée auprès de promoteurs sur l'année 2016 pour la réalisation de logements collectifs, semi-collectifs et de maisons groupées en accession aidée. Cette consultation a été organisée de manière très ouverte en laissant le soin aux promoteurs – constructeurs de faire une offre d'achat du foncier de manière à faciliter le montage immobilier.

Malgré cette démarche, ces programmes collectifs, semi-collectifs et de maisons groupées envisagés pour faciliter la mobilité résidentielle et répondre aux enjeux de densification ne se commercialisent pas.

Les promoteurs privés ne souhaitent pas s'engager compte tenu de l'absence de dispositif de défiscalisation et d'un marché plus complexe que sur les agglomérations voisines (budget des acquéreurs plus contraint, délais de commercialisation incertain, absence de défiscalisation). De plus, les bailleurs sociaux travaillent aujourd'hui sur une dé-densification du parc locatif Redonnais principalement constitué de logements collectifs, au profit de formes plus diversifiées. Ainsi, les partenariats sur la ZAC du Châtel Haut Pâtis ont permis la mise en œuvre de maisons groupées et de logements semi-collectifs locatifs sociaux.

Par ailleurs, le marché immobilier Redonnais ne permet pas à un promoteur qui souhaiterait réaliser des maisons groupées en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) d'être suffisamment compétitif par rapport à un particulier qui achèterait un lot et qui ferait réaliser sa maison par un constructeur.

Les dispositifs d'aide au logement sur le territoire ne permettent pas d'apporter une réponse à ces problématiques (priorité donnée à la réhabilitation, montant d'aide insuffisant).

Des hypothèses de diversification ont été étudiées pour la construction d'un habitat participatif ou d'une résidence destinée aux seniors, sans succès sur la tranche 1 de la ZAC.

Ces constats mettent en avant les limites des dispositifs envisagés pour l'application du Programme Local de l'Habitat et remettent en cause le déroulé de l'opération.

Ainsi, la Ville de Redon a permis l'évolution du programme pour la réalisation d'un ensemble commercial dans le prolongement de l'existant. Cependant, les difficultés de commercialisation sur le secteur habitat ont perduré jusqu'en 2020.

Le quartier du Châtel Haut Pâtis reste néanmoins un projet ambitieux qu'il s'agit de poursuivre et pour lequel la Mairie souhaite conserver la maîtrise.

Il permet de réaliser une accroche urbaine entre les quartiers résidentiels et les quartiers commerciaux situés au nord dans une logique de mixité des fonctions.

Il a permis une large recomposition parcellaire qui, sans une opération d'urbanisme engagée par la Collectivité, n'aurait pas été envisageable et se serait déroulé au coup par coup sans cohérence d'ensemble.

3.1 – Foncier

3.1.1 Acquisitions

Cette opération a été également l'occasion d'initier une politique foncière régulée qu'il s'agit de poursuivre. Pour qu'elle soit pertinente, elle doit s'envisager uniquement sur le long terme. La maîtrise des prix du foncier sur une opération de cette envergure constitue un enjeu pour les futurs projets communaux car elle permet de constituer des valeurs de référence.

C'est également dans cette optique que la SEM Terret et Toit s'attache à respecter, en partenariat avec les collectivités, les prix pratiqués sur le territoire départemental.

A l'engagement des acquisitions foncières du Châtel Haut Pâtis, le marché foncier de Redon (pour des biens équivalents) était très distendu, avec de fortes variations des montants de cession.

Les acquisitions foncières de la 1^{ère} tranche ont permis de constituer un prix de référence qu'il paraît essentiel de poursuivre au bénéfice de tous les projets communaux à venir. C'est dans cette perspective et compte tenu d'une Déclaration d'Utilité Publique valide jusqu'au 13 juillet 2020 que le Conseil Municipal du 29 mars 2018 a validé l'avenant n°2 à la concession d'aménagement relatif aux acquisitions de la 2^{nde} tranche qui ont été engagées en 2018 compte tenu du soutien financier de la collectivité.

Etat d'avancement des acquisitions foncières de la tranche 2 au terme de la concession (20/11/2022)

On rappellera que la tranche 2 porte sur un peu plus de 8 ha et que diverses parcelles ou portions de parcelles ont été acquises dans cette tranche 2, telle que définie dans l'avenant n°2, à l'occasion des acquisitions opérées pour la première tranche.

41 comptes de propriété sont concernés pour la dernière phase d'acquisitions, représentant 149 personnes.

Synthèse des acquisitions sur la ZAC :

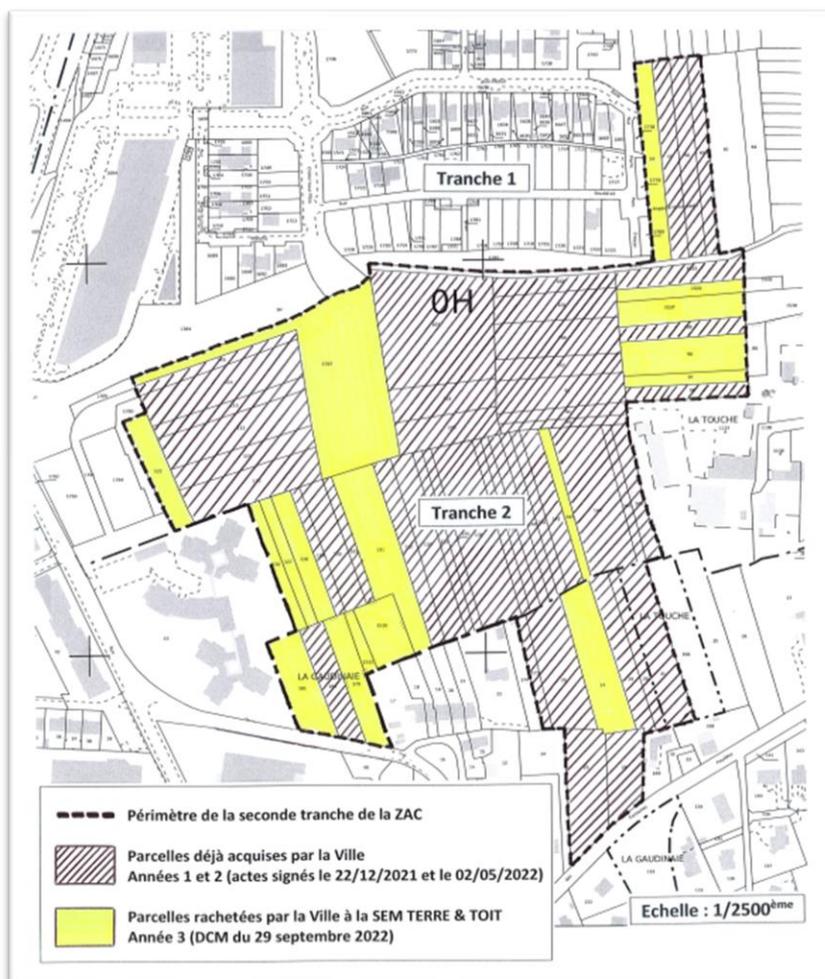
L'ensemble du foncier de la ZAC (17,46 ha) a été acquis (69% à l'amiable et 31% en expropriation) entre 2008 et 2022.

Acquisitions à des propriétaires privés	AMIABLE		EXPROPRIATION		Nombre total d'actes	Dont Expro
	Surface en m ²	montant en €	Surface en m ²	Montant en €		
T1	67 180	481 120,90 €	18685	86 491,60 €	51	10
T2	44 097	200 975,60 €	36251	196 299,46 €	40	13
sous total	111 277	682 096,50 €	54936	282 791,06 €	91	23

Acquisition à la Ville de Redon	Surface en m ²	montant en €
T1	8 392 m ²	55 350,00 €

	Surface	Montant acquisitions
TOTAL PROPRIETE	174 605 m²	1 020 237,56 €

Les tableaux détaillés des acquisitions sont joints en annexe.

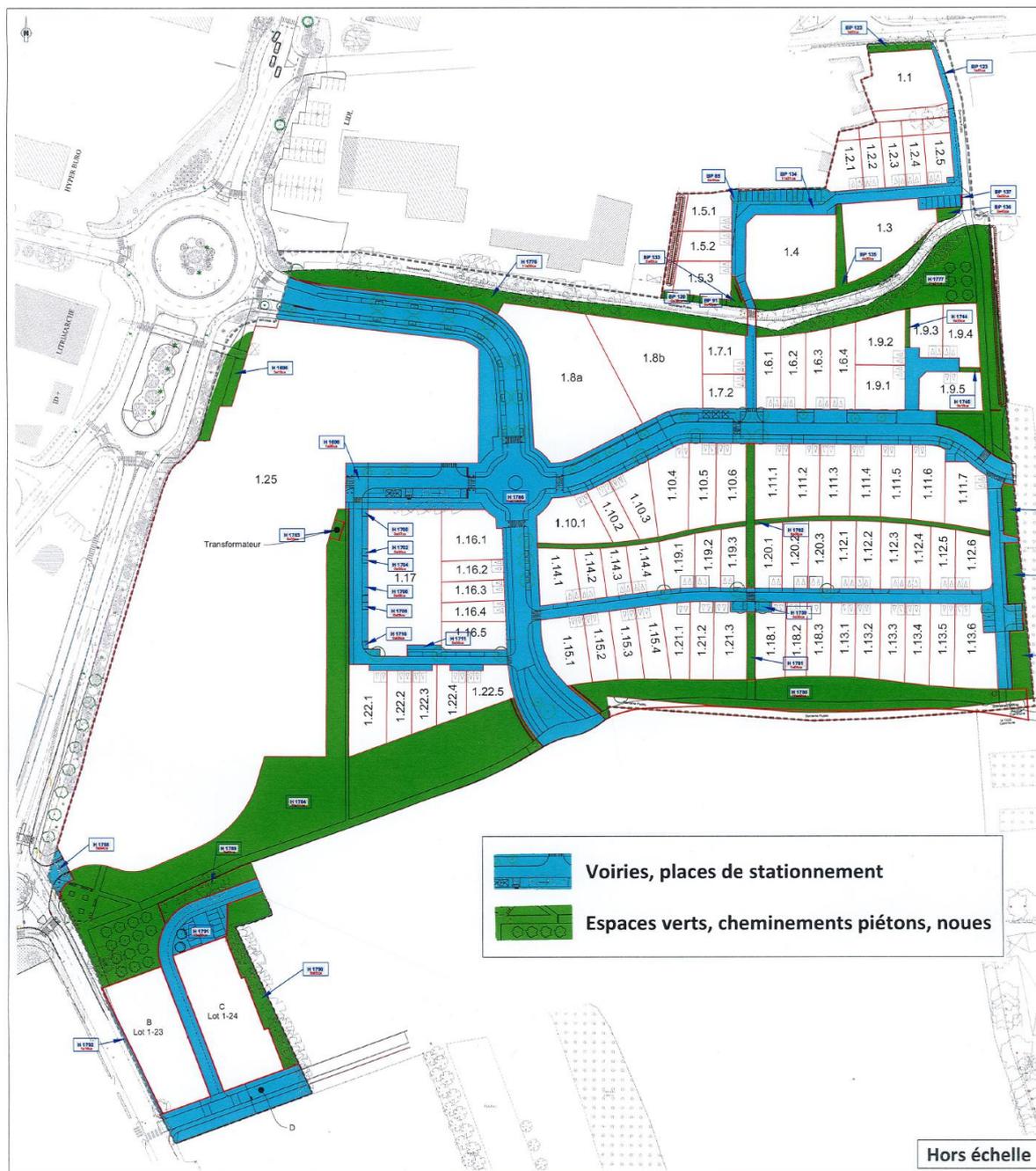


▲ Plan des acquisitions tranche 2 (annexe de la délibération du 29/09/2022)

3.1.2 Rétrocession des espaces publics

La rétrocession des espaces publics de la tranche 1 est intervenue le 10 octobre 2023, suite à la délibération du conseil municipal du 29 septembre 2022. Elle concerne le transfert foncier des espaces verts et voiries représentant une surface globale de **31 849 m²**.

Le tableau des parcelles rétrocédées est joint en annexe.

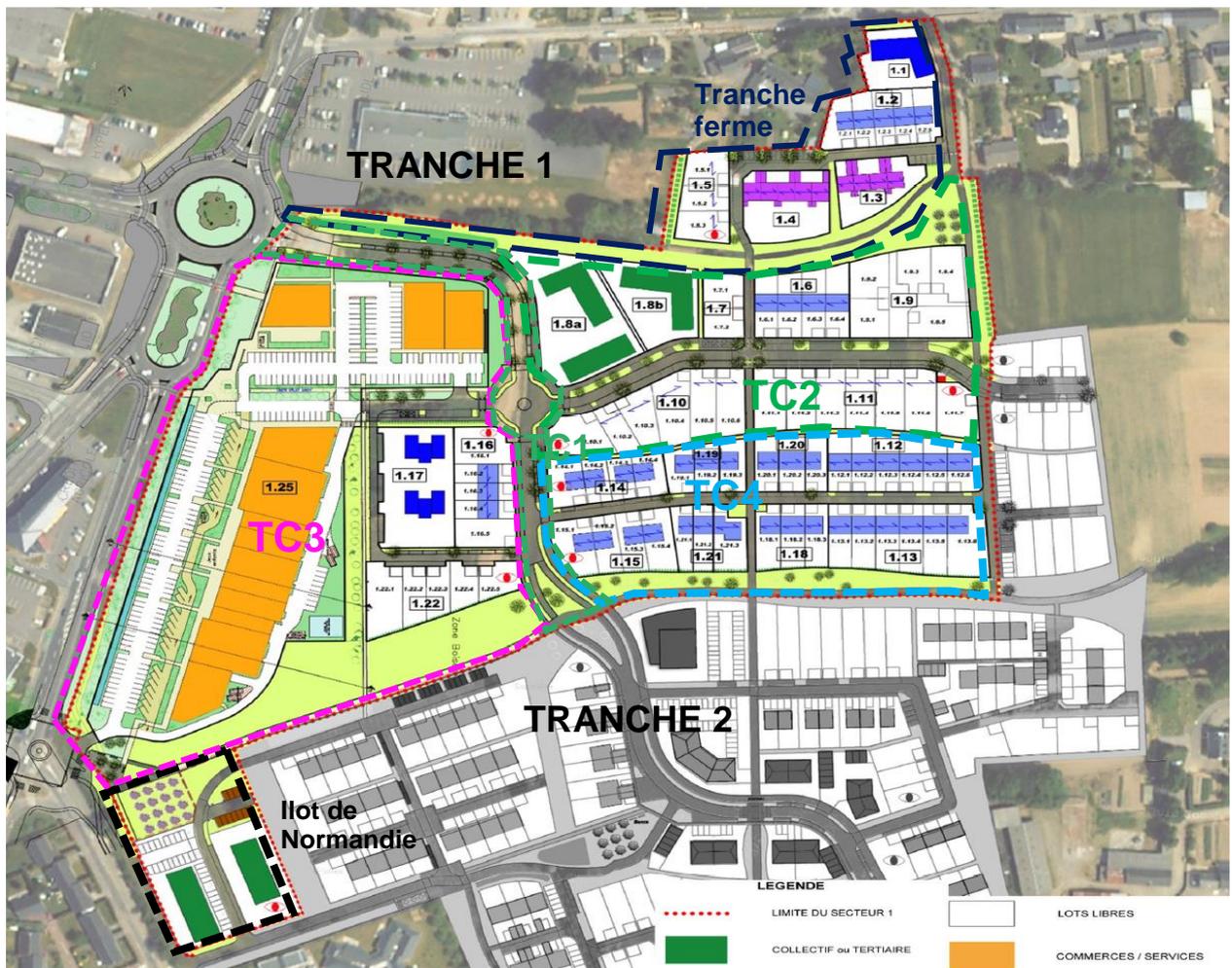


▲ Plan des voiries et espaces verts rétrocédés à la commune de Redon (annexe de la délibération du 29/09/2022)

3.2 – Travaux

La 1^{ère} tranche est scindée en plusieurs secteurs pour lesquels les travaux ont été engagés en fonction du rythme de commercialisation (cf. carte ci-dessous) :

- Tranche ferme concernant le secteur nord habitat,
- Tranche conditionnelle n°1 relative à la création de l'axe primaire,
- Tranche conditionnelle n°2 relative à la viabilisation et à l'aménagement du secteur centre est habitat,
- Tranche conditionnelle n°3 relative à la viabilisation et à l'aménagement du secteur commercial,
- Tranche conditionnelle n°4 relative à la viabilisation et à l'aménagement du secteur sud-est habitat.



▲ Plan du découpages en tranches de travaux sur la tranche 1 de la ZAC

Les travaux ont été réalisés sur les secteurs suivants :

- **Tranche ferme**
- **Tranche conditionnelle 1**
- **Tranche conditionnelle 2**
- **Tranche conditionnelle n°3**
- **Tranche conditionnelle n°4 (phase provisoire)**

Concernant ces secteurs, la remise d'ouvrage des espaces verts a été effectuée en Juin 2019. La remise d'ouvrage de l'ensemble des aménagements a été effectuée en date du 6 novembre 2022, puis la rétrocession foncière est intervenue le 10/10/2023.

Concernant la tranche conditionnelle n°4, et l'ilot 1.9, les marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre ont été transférés à la ville de Redon pour lui permettre de terminer les travaux de finition à l'issue des constructions individuelles en cours.

- **Ilot de Normandie** : Les marchés de travaux ont été transférés à la Ville de Redon pour la réalisation de viabilisation en 2023.

Voici une synthèse des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre transférés à la collectivité en 2022 :

Tranche 1	Montant marché +avenants	Reste à réaliser
LOT 1 – COLAS	1 176 269,69 €HT	43 937,48 €HT
LOT 2 – SANTERNE	370 118,03 €HT	25 440,54 €HT
LOT 3 – JOURDANIERE NATURE	234 381,23 €HT	31 303,72 €HT

Ilot 1.9	Montant marché	Reste à réaliser
LOT 1 – SAUVAGER	40 078,80 €HT	11 745,30€HT
LOT 2 – INEO ATLANTIQUE	21 601,80 €HT	4 591,30 €HT

Devis engagés	Montant marché	Reste à réaliser
Tranche 1 - SCOPI	4025,00 €HT	70 €HT
ABG Coordination (ilot 1.9)	1080 €HT	504 €HT

Pour les marchés de travaux sur l'ilot de Normandie (lots 1.23 et 1.24), les marchés ont été transférés avant le démarrage des travaux :

ILOT DE NORMANDIE	Montant marché
LOT 1 – COLAS	134 930,90 €HT
LOT 2 – INEO ATLANTIQUE	82 159,00 €HT
LOT 3 – LEROY PAYSAGES	28 654,30 €HT

Atelier du Canal Infra Services	Montant marché + avenants	Reste à réaliser
Missions MOE Tranche 1	222 192,00 €HT	23 603,95 €HT

3.3 - Commercialisation

Tableau récapitulatif des cessions est joint en annexe.

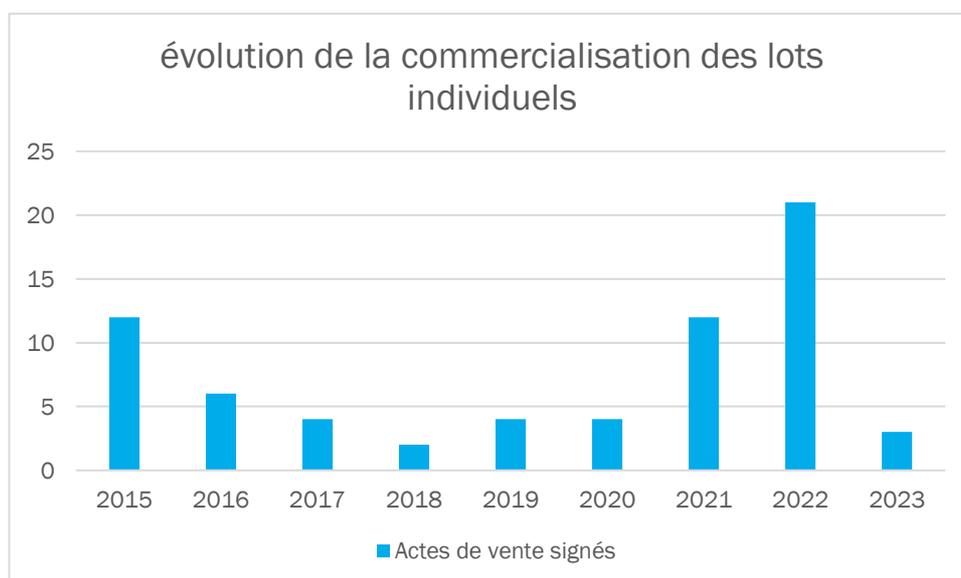
Il a été réalisé sur la tranche 1 de la ZAC :

- 73 lots individuels
- 38 logements collectifs
- 12 semi collectifs
- 23 individuels groupés
- **Soit un total de 146 logements**

Surface de plancher attribuée en Tranche 1 réalisée :

- Logements : 16 506 m²
- Activités : 7 640 m²

3.3.1 Lots individuels



3.3.2 Logement social

Bailleur social	LOT	ADRESSE DU LOT	Typologie d'habitat	Nombre de logements	Surface de plancher maximum autorisée (m ²)
	n°	n°, rue			
Neotoa	1.17	1-3 rue Marie-Suzanne Marotte	Semi-collectif	12	785
Neotoa	1.3	12 à 18 chemin de la Romainerie	Individuel groupé	4	383
Neotoa	1.4	2 à 10 chemin de la Romainerie	Individuel groupé	5	558
Espacil	1.8-B	3 rue Jean Michel Bollé	Collectif	24	1 250
TOTAL				45	2976

Le logement social représente donc 30% (nombre de logements) de l'offre de logements créée sur la tranche 1 de la ZAC du Châtel Haut Pâtis.

3.3.2 Ilots promoteurs et activité

	Numéro de lot	Référence cadastrale	Surface du lot (m ²)	Surface de Plancher maxi autorisée(m ²)
SCI PADAM [Ostéopathe]	1.1	BP 105-115-122	912	200
Fid'Immo [Tertiaire]	1.8-A	H 1746	2 328	800
SCI Maison Bleue [Orthophoniste]	1.16.5	H 1753	328	140
CHESSE La Barge Rousse [Centre commercial]	1.25	H 1694	20 070	6500
			Total	7 640 m²

3.3.3 Sort des lots non vendus au terme de la concession

Au terme de la concession, certains lots n'avaient pas encore fait l'objet d'un acte de vente. Les lots suivants ont été rachetés par le concédant le 21/12/2022 :

Numéro de lot	Réf cadastrale	Surface (m ²)	Prix € HT	Date signature de l'acte
1.13.1	H 1718	325	31 145,83	
1.15.4	H 1754	347	33 254,17	
1.18.2	H 1757	288	27 600,00	
1.20.1	H 1763	322	27 370,00	
1.21.2	H 1767, 1769	336	32 200,00	01/08/2023
1.16.1	H 1749	527	46 112,50	
	TOTAL	2 145 m²	197 682,50	

L'aménageur a été autorisé par le concédant à poursuivre la commercialisation au-delà du terme de la concession pour les lots suivants :

Numéro de lot	Réf cadastrale	Surface (m ²)	Prix € HT	Date signature de l'acte
1.1	BP 105,115,122	912	74 784,00	07/02/2023
1.12.2	H1713	304	24 320,00	13/10/2022
1.13.4	H1721	363	34 787,50	08/09/2023
1.15.3	H1730	332	31 816,67	27/10/2023
1.16.4	H1752	24	20 670,00	24/11/2023
1.18.1	H1756	390	39 000,00	15/11/2022
1.21.1	H1755,1766	335	32 104,17	18/11/2022
1.221	H1689	566	49 525,00	03/11/2022
1.8.A	H1746	2328	163 000,00	14/10/2022
1.8.B	H 1773,1774,1775	1470	74 256,00	13/10/2023
	TOTAL	7 234 m²	544 263,34 €	

3.8 - Financement de l'opération et portage

L'opération est financée par emprunt bancaire, souscrit le 21 février 2014, d'un montant de 1 500 000 €, garanti à 80% par la Ville, avec une période de différé d'amortissement de 24 mois.

Cet emprunt a fait l'objet d'un réaménagement en 2017 afin d'en rallonger la durée, et permettre ainsi d'ajuster le montant des échéances avec la commercialisation constatée. Cet emprunt a été totalement remboursé au 31/12/2021.

Un nouvel emprunt a été engagé en 2019 pour un montant de 1 000 000 € avec remboursement in fine, début novembre 2022. Le remboursement de cet emprunt est intervenu le 07/11/2022.

4. REALISE ET SITUATION FINANCIERE AU TERME DE LA CONCESSION AU 20/11/2022

4.2- Bilan des dépenses réalisées sur l'année 2022 (jusqu'au 20/11/2022)

Foncier :

119 K€ HT relatifs aux acquisitions sur la tranche 2.

Mise en état des sols :

12 K€ HT relatifs à l'évacuation des terres végétales stockées sur l'ilot de Normandie avant viabilisation en 2023 sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Redon.

Honoraires :

27 K€ HT relatifs aux honoraires de maîtrise d'œuvre, géomètre et coordonnateur SPS.

Travaux :

60 K€ HT relatifs aux travaux de la tranche conditionnelle 4 et la viabilisation du lot 1-8-B.

Charge de gestion :

21 K€ HT concernant les impôts foncier, frais de communication pour l'opération (publicité...) et frais d'entretien des terrains non commercialisés

Assistance juridique :

11 K€ HT relatifs aux frais dans le cadre de la procédure d'expropriation

Frais financiers :

19 K€ HT compte tenu du financement en place.

Conduite de projet (Rémunération aménageur) :

79 K€ HT incluant le forfait annuel CRACL, la rémunération relative à la commercialisation des lots et la rémunération relative au suivi technique.

Le montant total des dépenses réalisées sur l'année 2022 (au 20/11/2022) s'élève à 348 K€.

4.3- Bilan des recettes réalisées sur l'année 2022 (jusqu'au 20/11/2022)

Recettes de commercialisation :

819 K€ HT relatif à la vente des terrains.

Autres recettes :

- ▶ 169 K€ relatifs au rachat du foncier de la tranche 2 par la Ville de Redon.
- ▶ 8 K€ relatifs à des produits divers (acomptes conservés suite annulation CV)
- ▶ 600 K€ liés au versement de l'acompte de participation d'équilibre par le concédant.

Le montant total des recettes réalisées sur l'année 2022 s'élève à 1 597 K€.

5. CLÔTURE DE L'OPÉRATION

Le Bilan Définitif est joint en annexe 1.

5.1 - Dépenses réalisées dans le cadre de la clôture

Les dépenses réalisées dans le cadre de la clôture sont les suivantes :

5.1.1 - Foncier :

- ▶ 11 K€ pour les acquisitions des parcelles H 127-179 et H 143 sur la tranche 2

5.1.2 - Charges de gestion

- ▶ 4,9 K€, répartis comme suit :
 - 4,2 K€ de taxes foncières
 - 0,7 K€ pour les frais d'entretien et de commercialisation sur lots pour lesquels l'aménageur a été autorisé à poursuivre la commercialisation au-delà du terme de la concession

5.1.3 - Charges de gestion

- ▶ -101 € liés à des remboursements de provisions (huissiers, publicités foncières...)

5.1.4 - Frais financiers

- ▶ 51 € sur les frais financiers pour le financement de l'opération avant clôture

5.1.5 - Global :

Dans le cadre de la clôture de l'opération, **16 435 € HT** ont été dépensés.

5.2 - Recettes réalisées dans le cadre de la clôture

5.2.1 - Commercialisation

La poursuite de la commercialisation au-delà du terme de la concession a conduit à 415 K€ :

- Recettes de cessions à des tiers : 204 K€
- Cession à la Ville de Redon des terrains de la tranche 1 non commercialisés et les terrains non viabilisés de l'îlot de Normandie : 210 K€

5.2.2 – Rachat par le concédant foncier tranche 2

La dernière phase de rachat par le concédant du foncier de la tranche 2 est intervenu le 10 octobre 2023 pour un montant de 118 K€.

5.2.3 – Participation d'équilibre et Quitus

Conformément à l'avenant 3, le concédant apporte une participation au titre des acquisitions du foncier de la tranche 2 de la ZAC et une participation d'équilibre à l'opération correspondant au déficit constaté à la clôture.

La participation au titre des acquisitions de la tranche 2 à verser par le concédant, à la clôture de l'opération est de **92 321,90 €**.

Un acompte à la participation d'équilibre de 600 000 € a été versé par le concédant en 2022 conformément au CRACL 2021, et à la délibération du conseil municipal du 29 septembre 2022.

Au terme de la clôture le montant définitif de **la participation d'équilibre** est établi à **538 144,72 €**.

Ainsi, le concédant doit effectuer un versement de 30 466,62 € pour la clôture de l'opération.

5.2.4 – Global :

Dans le cadre de la clôture de l'opération, les recettes s'élèvent à **572 551 € HT**.

5.3 – Transfert de Trésorerie

5.3.1 – Transfert acomptes perçus à la signature des promesses de ventes

Concernant les terrains viabilisés et les ilots 1.23 et 1.24 de l'ilot de Normandie rachetés par la commune de Redon, certains lots non vendus à ce jour ont fait l'objet d'un compromis de vente soumis au versement d'un acompte de 10% du montant TTC du bien.

Ces acomptes versés à la SEM à la signature des compromis de vente sont reversés au concédant dans le cadre de la clôture de l'opération.

Les lots concernés et les montants des acomptes correspondants sont rappelés ci-après :

Numéro de lot	Réf cadastrale	Surface (m ²)	Prix € HT	Prix € TTC	Acompte perçu par la SEM transféré au concédant
1.18.2	H 1757	288	27 600,00	33 120,00	3 120,00
1.16.1	H 1749	527	46 112,50	55 335	5 533,50
1.23 et 1.24	H 1793-1794	3002	158 600,00	190 320,00	19 032,00
TOTAL					27 685,50 €

5.3.3 – Transfert des cautions pour dégradation

Il a été mis en place sur l'opération le versement par les acquéreurs, à la signature du compromis de vente, d'une caution d'un montant de 400€. Cette caution est restituée à l'issue du chantier de la construction sur le lot, à condition qu'il n'y ait pas eu de dégradation sur les espaces publics. Dans le cas contraire la caution peut être conservée.

Certaines cautions ont déjà fait l'objet d'un remboursement auprès des acquéreurs. Pour les cautions non remboursées elles sont transférées de la trésorerie de l'opération à la trésorerie du concédant pour un montant total de **12 400€**.

Ci-dessous la liste des lots faisant l'objet d'une caution individuelle de 400€ transférée à la commune de Redon :

Tranche de la ZAC	N° de lot	Montant de la caution €
TC3	1.22.1	400
TC4	1.12.2	400
TC4	1.12.3	400
TC4	1.12.4	400
TC4	1.12.5	400
TC4	1.12.6	400
TC4	1.13.3	400
TC4	1.13.4	400
TC4	1.13.5	400
TC4	1.13.6	400
TC4	1.14.1	400
TC4	1.14.4	400
TC4	1.15.1	400
TC4	1.15.3	400
TC4	1.18.1	400
TC4	1.18.2	400
TC4	1.18.3	400
TC4	1.19.1	400
TC4	1.19.2	400
TC4	1.19.3	400
TC4	1.20.2	400
TC4	1.20.3	400
TC4	1.21.2	400
TC4	1.21.3	400
TC1.16	1.16.1	400
TC1.16	1.16.2	400
TC1.16	1.16.4	400
Tranche ferme	1.1	400
TC2	1.8a	400
TC1	1.8b	400
Ilot Normandie	1.23-1.24	400
	TOTAL	12 400 €

6. EVOLUTION DU BILAN ENTRE LE CRACL 2021 ET LE BILAN DE CLÔTURE

Entre le bilan présenté dans le CRACL 2021 et celui de clôture, nous constatons une évolution de bilan.

Le tableau ci-dessous présente ces évolutions entre le précédent bilan (1^{ère} colonne en blanc) et le bilan définitif (2^{ème} colonne en bleu).

DEPENSES	TOTAL CRACL 2021	BILAN DE L'OPERATION DEFINITIF	ECART
ETUDES	162 281	162 281	0
FONCIER	1 180 314	1 160 294	-20 019
MISE EN ETAT DES SOLS	80 131	62 011	-18 120
HONORAIRES	461 965	422 213	-39 752
TRAVAUX VRD	2 247 702	1 904 944	-342 758
CHARGES DE GESTION	163 759	178 596	11 332
ASSISTANCE JURIDIQUE	178 523	174 210	-4 313
FRAIS FINANCIERS	343 590	348 175	4 585
CONDUITE DE PROJET [rémunération SEM]	467 282	461 280	-6 002
TOTAL DÉPENSES HT	5 285 547	4 874 003	-411 543

RECETTES	TOTAL CRACL 2021	BILAN DE L'OPERATION DEFINITIF	ECART
RECETTES DE CESSION TIERS	3 557 621	3 476 119	-81 503
RECETTES DE CESSION VILLE - TAB viabilisés non commercialisés et Ilot de Normandie	272 020	210 105	-61 915
AUTRES RECETTES	1 455 906	1 187 780	-268 126
Recettes diverses [subvention, intérêt]	37 037	38 458	1 421
Autres produits	2 554	21 359	18 805
Participation d'équilibre de la Ville	820 000	538 145	-281 855
Participation de la Ville au titre des acquisitions T2	124 712	92 322	-32 390
Rachat par la Commune du foncier de la T2	471 604	497 497	25 893
TOTAL RECETTES HT	5 285 547	4 874 003	-411 543

Le bilan de clôture d'opération évolue par rapport au CRACL 2021 en passant de 5 285 546,78 €HT à 4 874 003,46 € HT, soit une diminution de 411 543,32 € HT (-7,8%).

Parmi ces évolutions, il faut citer :

6.1 – Au niveau des dépenses

6.1.1 - Evolution à la baisse :

Foncier :

-20 K€ suite aux dernières acquisitions et actualisation des acquisitions et frais correspondants.

Mise en état des sols :

-18 K€ de baisse par rapport au montant prévisionnel d'évacuation des terres végétales sur ilot de Normandie.

Honoraires :

-40 K€ suite au transfert des marchés de maîtrise d'œuvre, géomètre et SPS à la Ville de Redon pour la poursuite de l'opération au-delà du terme de la concession.

Travaux :

-343 K€ du fait des transferts des marchés à la ville de Redon pour la réalisation des travaux de finitions sur la TC4 à la fin des constructions individuelles, et des marchés de l'ilot de Normandie réalisés en 2023 sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Redon.

Assistance juridique :

-4,3 K€ de dépenses non consommées par rapport au prévisionnel à la clôture de l'opération.

Conduite de projet (Rémunération aménageur) :

-6 K€ du fait de la diminution des dépenses

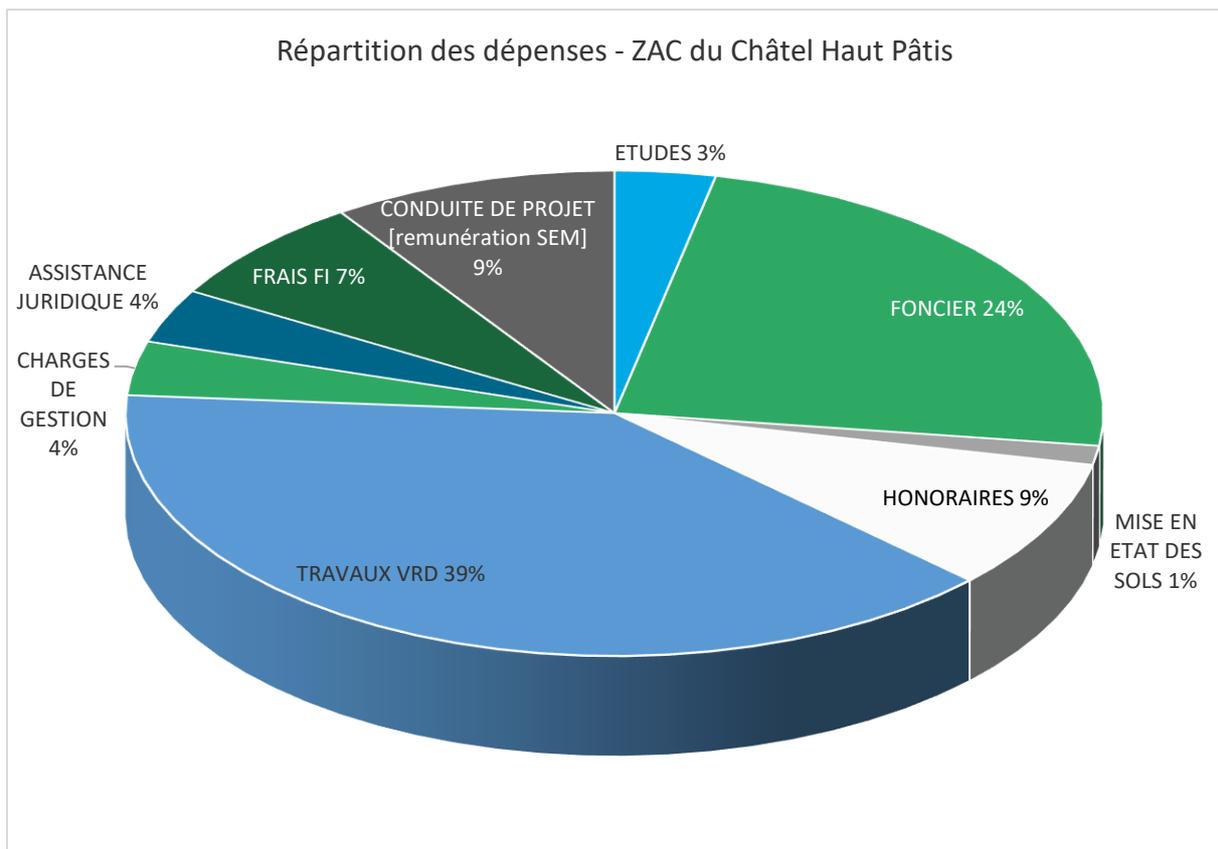
6.1.2 - Evolution à la hausse :

Charge de gestion :

11 K€ HT concernant les impôts foncier, frais de communication pour l'opération (publicité...) et frais d'entretien des terrains.

Frais financiers :

4,6 K€ HT lié au portage de la trésorerie négative avant clôture de l'opération.



▲ Répartition des postes de dépenses

6.2 – Au niveau des recettes

6.2.1 - Evolution à la baisse :

Les recettes de cession sont en diminution du fait de la revente du terrain nu de l'îlot de Normandie à la Ville de Redon et non la vente d'un terrain viabilisé, tel qu'il avait été valorisé dans le précédent CRACL.

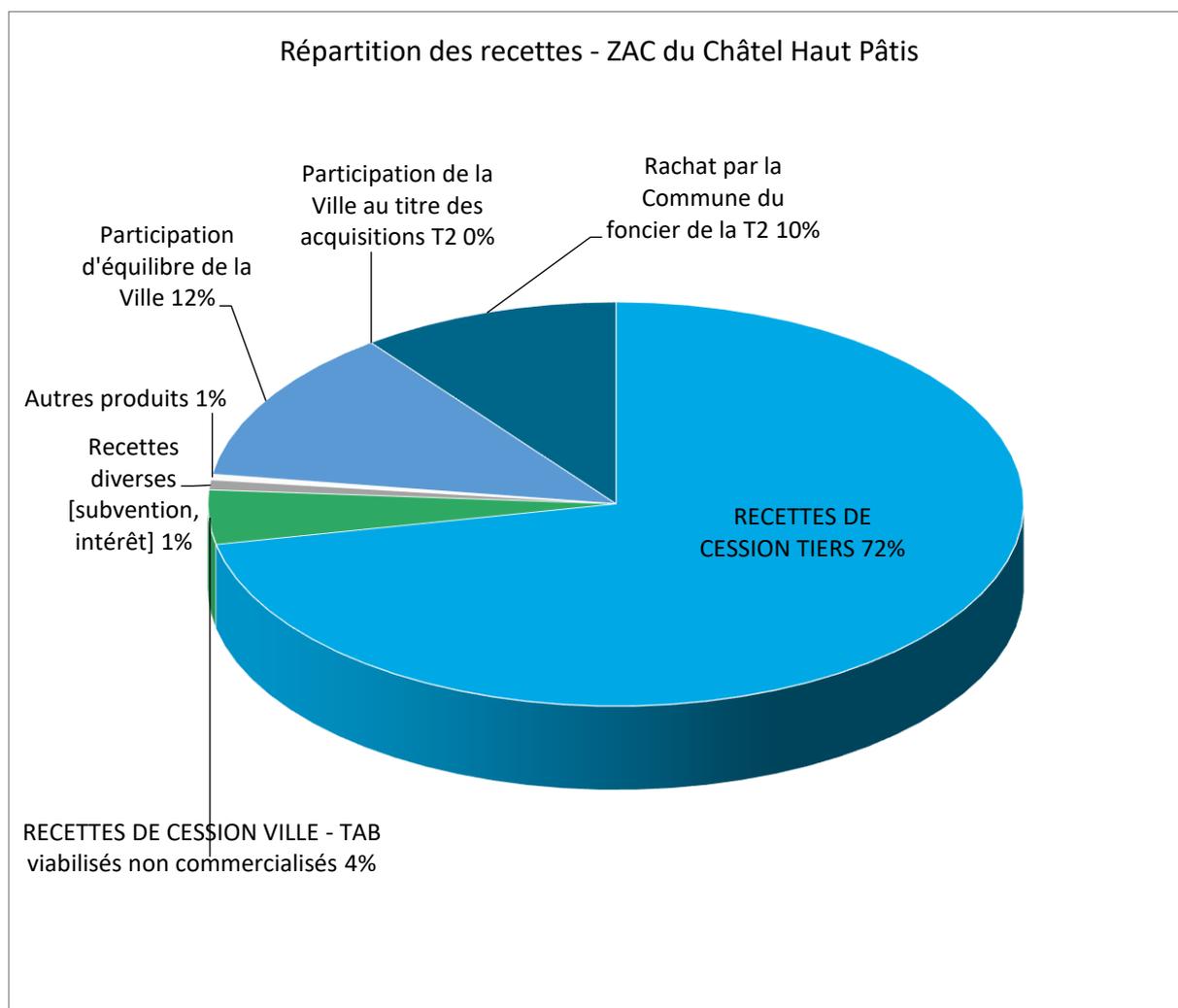
La participation d'équilibre est actualisée à la baisse du fait de la diminution des dépenses du bilan et de l'ajustement des autres recettes et participations.

La participation de la ville au titre des acquisitions est ajustée relativement au décompte final des frais d'acquisitions et frais juridiques liés au foncier Tranche 2.

6.2.2 - Evolution à la hausse :

Hausse des recettes sur le budget « autres produits » correspondant aux acomptes conservés des ventes annulés sans application des conditions suspensives prévues à la promesse de vente.

Le montant final du rachat de la tranche 2 par la Ville de Redon est actualisé suivant le décompte définitif des acquisitions effectivement réalisées.



▲ Répartition des postes de recettes

Nous vous demandons de bien vouloir approuver le présent dossier de CRACL 2022 et rapport de clôture de l'opération de la ZAC du Châtel Haut Pâtis.

Jean-François BROUTÈLE
 Directeur Général de Terre & Toit

7. ANNEXES :

- ▶ Annexe 1 : Bilan financier définitif
- ▶ Annexe 2 : Tableau des acquisitions foncières
- ▶ Annexe 3 : Participations frais d'acquisition foncier Tranche 2
- ▶ Annexe 4 : Tableau des rétrocessions foncières
- ▶ Annexe 5 : Tableaux des cessions
- ▶ Annexe 6 : Plan périmétral issu du dossier de création de la ZAC
- ▶ Annexe 7 : Plan des aménagements définitifs de la ZAC – Tranche 1

► Annexe 1 : Bilan financier définitif (€ HT)

DEPENSES	TOTAL CRACL 2021	BILAN DE L'OPERATION DEFINITIF	ECART	REALISE au 20/11/2022	Mouvements année 2022 jusqu'au 20/11/2022	CLOTURE
ETUDES	162 281	162 281	0	162 281	0	0
FONCIER	1 180 314	1 160 294	-20 019	1 148 770	118 712	11 524
MISE EN ETAT DES SOLS	80 131	62 011	-18 120	62 011	11 880	0
HONORAIRES	461 965	422 213	-39 752	422 213	26 934	0
TRAVAUX VRD	2 247 702	1 904 944	-342 758	1 904 944	60 194	0
CHARGES DE GESTION	163 759	178 596	11 332	173 635	21 583	4 961
ASSISTANCE JURIDIQUE	178 523	174 210	-4 313	174 310	10 998	-101
FRAIS FINANCIERS	343 590	348 175	4 585	348 125	18 951	51
CONDUITE DE PROJET [rémunération SEM]	467 282	461 280	-6 002	461 280	78 599	0
TOTAL DÉPENSES HT	5 285 547	4 874 003	-411 543	4 857 568	347 852	16 435

RECETTES	TOTAL CRACL 2021	BILAN DE L'OPERATION DEFINITIF	ECART	REALISE au 20/11/2022	Mouvements année 2022 jusqu'au 20/11/2022	CLOTURE
RECETTES DE CESSION TIERS	3 557 621	3 476 119	-81 503	3 271 621	819 472	204 498
RECETTES DE CESSION VILLE - TAB viabilisés non commercialisés et ilot de Normandie (terrain nu)	272 020	210 105	-61 915	0	0	210 105
AUTRES RECETTES	1 455 906	1 187 780	-268 126	1 029 831	777 733	157 949
Recettes diverses [subvention, intérêt]	37 037	38 458	1 421	38 450	0	8
Autres produits	2 554	21 359	18 805	12 182	8 242	9 177
Participation d'équilibre de la Ville	820 000	538 145	-281 855	600 000	600 000	-61 855
Participation de la Ville au titre des acquisitions T2	124 712	92 322	-32 390			92 322
Rachat par la Commune du foncier de la T2	471 604	497 497	25 893	379 199	169 491	118 298
TOTAL RECETTES HT	5 285 547	4 874 003	-411 543	4 301 452	1 597 205	572 551

Résultat annuel	0	0		-556 116	1 249 353	556 116
Résultat cumulé				-556 116		0

► Annexe 2 : Tableaux des acquisitions foncières

Tableau acquisitions à des propriétaires privés TRANCHE 1 – actes notariés

NOTAIRE	N° dossier	Nom propriétaire	Désignation cadastrale	Contenance en m ²	DATE ACQUISITION	PRIX ACQUISITION	EVICITION AGRICOLE
							Montant
Me Serge BEAUMANOIR	22	Indivision RAZE	H32-30	2675	01/08/2011	11 324,50 €	1 012,75 €
Me CAROFF	002	Indivision AYOUL	H 3	1995	24/06/2008	7 980,00 €	
Me CAROFF	009	Indivision ARNAUD	H 16	1 165	09/10/2008	4 660,00 €	
Me CAROFF	025	Succession LESOUEF/Séminaire des Missions étrangères	H 34	1 370	19/01/2009	5 480,00 €	
Me CAROFF	6	Jeanne MONTOIR	G264p DEVENU 1400	655	09/06/2011	3 144,00 €	
Me CAROFF	57	Robert DOUCET	H117	960	09/06/2011	4 608,00 €	
Me CAROFF	15	Indivision DEBRAY	H22	1995	09/06/2011	8 509,30 €	755,30 €
Me CAROFF	8	indivision BALU	H13	710	09/06/2011	3 408,00 €	
Me CAROFF	19	Blanchard nee HUGRON	H26-27	2950	09/06/2011	13 820,00 €	
Me CAROFF	29	Rialland	H38	630	09/06/2011	2 721,60 €	341,71 €
Me CAROFF	35	Sucession lucas	H45,51	2270	09/06/2011	10 692,00 €	
Me CAROFF	26	Indivision PISTIAUX	H35	1665	04/08/2011	7 663,10 €	637,37 €
Me CAROFF	28	Indivision MARCHAND	H37	630	09/06/2011	3 024,00 €	
Me CAROFF	14	NAEL nee HUGRON MT	H21	1760	04/08/2011	8 346,00 €	
Me CAROFF	20	Indivision TUAL	H28	465	12 et 24/10/2011	2 008,80 €	176,05 €
Me CAROFF	5	AMOSSE	G 260-261-262	2745	04/08/2011	13 487,00 €	
Me CAROFF	31	Paul BELLON	H40	1625	04/08/2011	7 725,00 €	
Me CAROFF	27	VINOUSE anne marie	H36	1810	04/08/2011	8 926,00 €	
Me CAROFF	51	Indivision DEPLANTAY	H106	1250	12/10/2011	6 000,00 €	
Me CAROFF	37	LESOUEF	H47	350	28/03/2012	1 680,00 €	
Me CHAUCHAT	34	M.BRIEN	H43	855	01-02/12/2011	3 693,60 €	
Me DOUETTE	4	Cts MAISONNEUVE	G255	3110	25/07/2011	14 556,00 €	
Me DOUETTE	52	Aline PERRIN	H107	2514	19/07/2011	11 814,40 €	
Me DOUETTE	56	indivision GUERRIF	H116	786	13/29/07/2011	3 772,80 €	
Me DOUETTE	16	CTS LUCAS	H23	1995	12-20/10/2011	8 509,30 €	719,00 €
Me DOUETTE	39	HUGRON jean	H49	1400	19/07 et 03/08/2011	6 708,00 €	
Me CAROFF	32	VINOUSE Louis	H41	1245	04/08/2011	5 976,00 €	
Me DOUETTE	36	Cts SIMON	H46	780	21/02/2012	3 744,00 €	
Me CAROFF	38	CAILLARD	H48	1340	21/02 et 02/03/2012	5 788,00 €	507,32 €
Me DOUETTE	13	indivision ESNAULT	H20	3350	30/11/2012	16 580,00 €	
Me DOUETTE	78	ROLLO epouse ESNAULT	H1479	1964	13/09/2013	185 053,50 €	
Me DOUETTE	7	Indivision BEZIER	H12	980	19/10/2011	4 704,00 €	
Me DOUETTE	59	Epx JOSSO	120-1481	2450	20/07/2011	11 520,00 €	
Me DOUETTE	23	LOUER	H31-1474-1476	3556	28/11/2011	15 747,40 €	707,98 €
Me DOUETTE	24	Indivision MARTEL	H33	1060	12/10/2011	5 088,00 €	
Me DUPUIS	030	Indivision RAPE	H 39	1935	07/10/2008	7 740,00 €	
Me Jean-François JOUAN	40	Blanchais Audoire	H50	1210	22/09/2011	5 808,00 €	
Me DOUETTE	21	indivision MARQUET	H29	495	12-20/10/2011	2 138,40 €	187,40 €
Me Dominique RABAST	17	Sucession DAUVEL	H 24-44	865	16/12/2011	3 736,80 €	327,48 €
Me Patrice WAL DE SERRANT	77	M.BEAUSSIER	H1247	5615	11/10/2011	23 235,40 €	
TOTAL				67180		481 120,90 €	5 372,36 €

Tableau acquisition à la Commune de Redon TRANCHE 1 – actes notariés

NOTAIRE	N° dossier	Nom propriétaire	Désignation cadastrale	Contenance en m ²	DATE ACQUISITION	PRIX ACQUISITION
Me CAROFF	3	Commune de REDON	G256-H714-715-1486-1488-1490-1492-1493-1498-1500-1539-1550-1551-1552	8392	18/09/2014	55 350,00 €
				8392		55 350,00 €

Tableau acquisitions à des propriétaires privés TRANCHE 2 – actes notariés et frais d'acquisition (€HT)

n° dossiers	Nom propriétaire	PARCELLE	Surface en M ²	Date acquisition	Indemnité principale	Indemnité de emploi	Indemnités accessoires	Prix de vente total (€HT)	Provisions Frais notariés	Décompte définitif €HT	
1	DOUCET	H141	680	09/10/2008	2720,00	0,00	0,00	2720,00	650	0	
39	HUGRON Jean	H99	790	03/08/2011	3160,00	632,00	0,00	3792,00	411,23	307,13	
3	LOUER Maryvonne	H112-114-551	4905	01/12/2018	19620,00	2962,00	0,00	22582,00	1600	1110,61	
16	BELLON Raymond	H 133	1710	22/01/2019	6840,00	1276,00	0,00	8116	1200	871,98	
5	Indivision MARTEL	H 111	1270	30/09/2019	5080,00	1012,00	0,00	6092	826,44	699,6	
15	Hugron Christiane ép DREAN	H104	1272	30/09/2019	5088,00	1013,20	0,00	6101,2	821,83	694,41	
14	Epoux VINOUBE Marcel	H132	1235	30/09/2019	4940,00	988,00	0,00	5928	787,98	664,42	
24	Indivision MAHE	H93-146	1260	30/09/2019	4536,00	907,20	0,00	5443,2	729,81	615,94	
21	Mme COULOMBEAU ép. ROQUOPLO	H 138	710	03/03/2020	2840,00	568,00	0,00	3408	452,04	383,88	
25	Indivision LAUNAY	H140	720	03/03/2020	2880,00	576,00	0,00	3456	457,8	388,68	
18	BEAUJOUAN ch	H134-BT175(ex23)	1151	21/07/2021	4604,00	920,80	0,00	5524,80	718,06	607,56	
6	Indivision BOUVIER Huguette	H 110-130-137	3815	24/10/2019	15260,00	2526,00	0,00	17786	1500	1008,81	
41	Vibert ép. DEBRAY	H60	1085	24/10/2019	4340,00	868,00	0,00	5208	850	596,16	
4	Indivision Bellon Paty	H113-139	1550	24/10/2019	6200,00	1180,00	0,00	7380	1200	776,16	
019-020	Indivision LUCAS	H 135-136	3750	16/12/2019	13500,00	2275,00	0,00	15775	1500	998,53	
11	Indivision JAKOB	H 129	500	24/10/2019	2000,00	400,00	150,00	2550	400	303,16	
32	Indivision MARQUET	H145-BT29	1788	05/11/2019	7152,00	1323,00	0,00	8475	1300	889,66	
17	Indivision SIMON	H105	1250	12/03/2020	4500,00	900,00	0,00	5400	1000	567,54	
39	Indivision REGENT Jean et mt	H96	730	24/10/2019	2920,00	584,00	0,00	3504	700	400,16	
2	Orhan MT née Guemené	H 115	715	16/12/2019	2860,00	572,00	0,00	3432	700	362,18	
7	Indivision TUAL	H 126-1510-1512	1974	21/12/2022	7896,00	1434,40	1800,00	11130,4	1250	1071,45	
33	CAILLARD Marthe	BT 28	1203	24/04/2020	4812,00	962,40	750,00	6525	1000	689	
23	Succession BRIEN Alfred	H101	1420	28/11/2019	5680,00	1102,00	0,00	6782	1500	785,92	
40	Cts GUEMENE	H56	1365	17/10/2019	5460,00	1069,00	0,00	6529	1450	849	
35	Indivision RAZE	H1533	1029	13/11/2019	3704,40	740,88	494,00	4940	800	628,13	
27	indivision FRIGUEL	BT 26	2105	25/02/2020	8420,00	1513,00	0,00	9933	1500	1017,07	
34	CHAUVEL Patrick	BT 30	710	24/04/2020	2760,00	552,00	0,00	3312	700	370,54	
31	HUGRON Pascal	BT 25	1935	16/06/2020	7740	1411	0,00	9151	1200	895,1	
								Total T2	200 975,60 €	26 143,96 €	18 552,78 €

Tableau Acquisition Tiers TRANCHE 1 – Procédure d'Expropriation

N° compte propriété	FIXATION JUDICIAIRE Nom Propriétaire	Désignation cadastrale	Contenance en m ²	Jugements TGI du 16/03/2012	Arrêt Cour d'Appel du 07/06/2013	Montant définitif Acquisitions en €	Date ordonnances de transfert de propriété
10	Arnaud Yvette ep.Cloteau	H17	1150	5 520,00 €		5 520,00 €	03/09/2012
11	cts Lesoeuf	H 18	3790	15 940,60 €		15 940,60 €	03/09/2012
12	cts Regent Girardot	H19	2870	13 452,00 €		13 452,00 €	03/09/2012
18	indivision Coulombeau	H25	795	3 816,00 €		3 816,00 €	03/09/2012
33	Raymond BELLON	H42-108	1950	9 220,00 €		9 220,00 €	03/09/2012
41	Indivision LANOE	H52-121	1840	8 714,00 €		8 714,00 €	03/09/2012
42	Epoux REGENT	H109	2280	10 738,00 €		10 738,00 €	03/09/2012
58	Propriétaire inconnu	H118	725	3 480,00 €		3 480,00 €	03/09/2012
76	Indivision ABLAIN	H1011	1250	6 000,00 €	6 000,00 €	03/09/2012	
79	SCI des Marais	H1484	2035	23 385,00 €	9 611,00 €	9 611,00 €	03/09/2012
TOTAL						86 491,60 €	

Tableau Acquisition Tiers TRANCHE 2 – Procédure d'Expropriation et frais d'acquisition (€HT)

N° compte propriété	FIXATION JUDICIAIRE Nom Propriétaire	Désignation cadastrale	Contenance en m ²	Indemnité principale		Indemnité emploi	Indemnité accessoires	sous TOTAL en €	Eviction agricole	TOTAL	Traité adhésion suite Ordonnance Expropriation		Jugements TGI du 13/12/2021 Montant indemnités	Règlement indemnités Entrée en jouissance			Date ordonnance de transfert de propriété
					Décote bien loué						Montant indemnités en €	Date conclusion		Modalités	FRAIS		
1	Indivision FROT	H 122	1120	4480	0	896	0	5376	0	5376			5376	Paiement direct			29/06/2020
8	Indivision TUAL	H127-179	1825	7300	0	1345	0	8645	0	8645			8645	notaire saisi			29/06/2020
9	Indivision REGENT	H 54-98-131-181-1537	8601	34404	0	4440,4	0	38844,4	0	38844,40			38844,40	Paiement direct			29/06/2020
10	Indivision RAPE	H128	1090	4360	0	872	0	5232	0	5232			5232	notaire saisi	250		29/06/2020
12	LESQUEF louise	H55-180	2590	10360	0	1804	150	12314	0	12314	12314	11-19/01/2021		Paiement direct			29/06/2020
13	Association diocésaine de Rennes	H 100-103	6930	27720	23562	3356,2	0	26918,2	18031,32	44949,52	44949,52	14/05/2021		Paiement direct			29/06/2020
22	Vinouse louis	H94-95-102-552-BT31	6018	24072	20461,2	3046,12	40000	63507,32	15658,37	79165,69	79165,69	20/09/2021		Paiement direct			29/06/2020
26	Robin Joseph	H142	1190	4760	4046	809,2	0	4855,2	3096,29	7951,49	7951,49	09/09/2020		Paiement direct			29/06/2020
28	Indivision HEMERY	H143	586	2344	0	468,8	0	2812,8	0	2812,8			2813	notaire saisi	682,33		29/06/2020
29	Indivision LUCAS	H144	2954	11816	10043,6	1756,54	100	11900,14	7686,08	19586,22	19586,22	24/06/2021		Paiement direct			29/06/2020
30	Indivision GICQUEL	BT 27	2106	8424	0	1513,6	0	9937,6	0	9937,6			9937	notaire saisi			29/06/2020
37	Indivision JUDAIS	H1535	651	2604	0	520,8	0	3124,8	0	3124,8			3125	notaire saisi	250		29/06/2020
38	Indivision LANOE	H97	590	2360	0	472	0	2832	0	2832			2832	Consignation		Déconsignation 17/07/2023	29/06/2020
			36251			21300,66	40250										
								196 299,46	44 472,06	24 0771,52	163 966,92			76804,4			1182,33

▶ Annexe 3 : Participations frais d'acquisition foncier Tranche 2

Nature	Coût € HT	Révisions	Total HT
ETUDE CHAMBRE D'AGRICULTURE (2019)	374	0	374
GEOMETRE	5782,34	303,33	6085,67
GENEALOGISTE COUTOT	600		600
TRADUCTEUR - notification indivision LANOE (Thaïlande)	854		854
FRAIS JURIDIQUES	41 269,36		41 269,36
FRAIS PUBLICITE FONCIERE	331		331
FRAIS ACQUISITIONS	19 735,11	0	19 735,11
REM ACQUISITION	23 072,76	0	23 072,76
TOTAL	92 018,57	303,33	92 321,90

► Annexe 4 : Tableau des rétrocessions foncières (Délibération du 29/09/2022)

Référence cadastrale		Surface (en m ²)	Usage	
Section	Numéro			
BP	85	44		Voirie
BP	91	40	Espace vert	
BP	120	39	Espace vert	
BP	123	161	Espace vert / Voirie	
BP	133	60	Espace vert	
BP	134	1 131		Voirie
BP	135	450	Espace vert	
BP	136	45	Espace vert	
BP	137	2		Voirie
H	1696	319	Espace vert	
H	1698	186		Voirie
H	1700	7		Voirie
H	1702	8		Voirie
H	1704	8		Voirie
H	1706	8		Voirie
H	1708	8		Voirie
H	1710	8		Voirie
H	1711	30		Voirie
H	1744	33	Espace vert	
H	1745	18	Espace vert	
H	1759	30		Voirie
H	1776	1 159	Espace vert	
H	1777	2 124	Espace vert	
H	1778	105	Espace vert	
H	1779	155	Espace vert	
H	1780	199	Espace vert	
H	1781	104	Espace vert	
H	1782	608	Espace vert	
H	1783	39	Transformateur	
H	1784	7 511	Espace vert	
H	1785	2 048	Espace vert	
H	1786	12 198		Voirie
H	1788	94		Voirie
H	1789	283	Espace vert	
H	1790	605	Espace vert	
H	1791	1 866		Voirie
H	1792	116		Voirie
Surface totale :		31 849		

► Annexe 5 : Tableaux des cessions

Lots individuels

Tranche	LOT	ADRESSE DU LOT	CADASTRE		SUPERFICIE	SDP ALLOUÉE	PRIX DE VENTE	PRIX DE VENTE sur marge	TVA 20% sur marge	ACTE DE VENTE SADIV / TERRE ET TOIT	ACTE DE VENTE Ville de REDON
			n°	Section						Date de signature	Date de signature
TC	n°	n°, rue	n°	m²	m²	€ TTC	€ HT	€	Date de signature	Date de signature	
TC1	1.2.1	11 Rue Yves Morvan	G	1478	281	120	16 860,00 €	14 368,97 €	2 491,03 €	31/10/2016	S.O.
TC1	1.2.2	13 Rue Yves Morvan	G	1479	193	110	11 580,00 €	9 869,08 €	1 710,92 €	11/03/2015	S.O.
TC1	1.2.3	15 Rue Yves Morvan	G	1480	193	95	11 580,00 €	9 650,00 €	1 930,00 €	22/06/2018	S.O.
TC1	1.2.4	17 Rue Yves Morvan	G	1481	193	95	11 580,00 €	9 869,08 €	1 710,92 €	19/02/2015	S.O.
TC1	1.2.5	19 Rue Yves Morvan	G	1482	235	100	15 275,00 €	12 995,92 €	2 279,08 €	23/11/2015	S.O.
TC1	1.5.1	9 Rue Yves Morvan	G	1469 et 1474	324	140	21 060,00 €	17 917,78 €	3 142,22 €	22/10/2015	S.O.
TC1	1.5.2	7 Rue Yves Morvan	G	1470, 1475 et 1485	278	120	16 680,00 €	14 215,57 €	2 464,43 €	07/06/2016	S.O.
TC1	1.5.3	5 Rue Yves Morvan	G	1471, 1476 et 1486	359	155	21 540,00 €	18 357,51 €	3 182,49 €	17/02/2015	S.O.
TC1	1.6.1	11 Rue Jean Michel Bolle	H	1610, 1613, 1618 et 1621	321	140	20 865,00 €	17 751,88 €	3 113,12 €	04/05/2016	S.O.
TC1	1.6.2	13 Rue Jean Michel Bolle	H	1622	339	145	22 035,00 €	18 362,50 €	3 672,50 €	19/07/2018	S.O.
TC1	1.6.3	15 Rue Jean Michel Bolle	H	1623	357	155	23 205,00 €	19 742,74 €	3 462,26 €	30/01/2020	S.O.
TC1	1.6.4	17 Rue Jean Michel Bolle	H	1624 et 1650	381	167	24 765,00 €	20 637,50 €	4 127,50 €	07/06/2019	S.O.
TC1	1.7.1	3 Rue Yves Morvan	H	1614 et 1619	322	140	22 540,00 €	19 148,85 €	3 391,15 €	28/07/2015	S.O.
TC1	1.7.2	1 Rue Yves Morvan	H	1602, 1607 et 1615	270	120	18 900,00 €	16 056,49 €	2 843,51 €	04/02/2016	S.O.
TC1	1.9.1	19 Rue Jean Michel Bolle	H	1738	405	174	44 550,00 €	37 660,43 €	6 889,57 €	15/09/2020	S.O.
TC1	1.9.2	21 Rue Jean Michel Bolle	H	1739	445	192	48 950,00 €	41 379,98 €	7 570,02 €	02/04/2021	S.O.
TC1	1.9.3	23 Rue Jean Michel Bolle	H	1740	291	125	29 100,00 €	24 634,72 €	4 465,28 €	19/05/2021	S.O.
TC1	1.9.4	25 Rue Jean Michel Bolle	H	1741 - 1745	384	166	38 400,00 €	32 000,00 €	6 400,00 €	17/09/2021	S.O.
TC1	1.9.5	27 Rue Jean Michel Bolle	H	1742	436	187	47 960,00 €	39 966,67 €	7 993,33 €	15/07/2022	S.O.
TC1	1.10.1	2 Rue Jean Michel Bolle	H	1569, 1571, 1575, 1579 et 1582	520	225	39 000,00 €	32 500,00 €	6 500,00 €	19/06/2019	S.O.
TC1	1.10.2	4 Rue Jean Michel Bolle	H	1572, 1580, 1583 et 1587	278	120	19 460,00 €	16 532,23 €	2 927,77 €	22/06/2020	S.O.
TC1	1.10.3	6 Rue Jean Michel Bolle	H	1581, 1584 et 1588	396	175	29 700,00 €	25 199,51 €	4 500,49 €	26/07/2016	S.O.
TC1	1.10.4	8 Rue Jean Michel Bolle	H	1589, 1595 et 1598	545	235	40 875,00 €	34 681,15 €	6 193,85 €	21/09/2015	S.O.
TC1	1.10.5	10 Rue Jean Michel Bolle	H	1599 et 1603	413	181	30 975,00 €	26 281,31 €	4 693,69 €	30/07/2017	S.O.
TC1	1.10.6	12 Rue Jean Michel Bolle	H	1604 et 1608	434	190	32 550,00 €	27 617,65 €	4 932,35 €	12/07/2017	S.O.
TC1	1.11.1	14 Rue Jean Michel Bolle	H	1611, 1627 et 1630	460	200	34 500,00 €	29 272,16 €	5 227,84 €	19/05/2015	S.O.
TC1	1.11.2	16 Rue Jean Michel Bolle	H	1631 et 1634	403	175	30 225,00 €	25 644,96 €	4 580,04 €	10/07/2015	S.O.
TC1	1.11.3	18 Rue Jean Michel Bolle	H	1635 et 1638	397	170	29 775,00 €	25 263,15 €	4 511,85 €	24/08/2016	S.O.
TC1	1.11.4	20 Rue Jean Michel Bolle	H	1639, 1642 et 1646	398	170	29 850,00 €	25 326,78 €	4 523,22 €	03/12/2015	S.O.
TC1	1.11.5	22 Rue Jean Michel Bolle	H	1643, 1647 et 1652	406	175	30 450,00 €	25 835,86 €	4 614,14 €	16/03/2017	S.O.
TC1	1.11.6	24 Rue Jean Michel Bolle	H	1653 et 1659	452	195	33 900,00 €	28 763,08 €	5 136,92 €	15/05/2015	S.O.
TC1	1.11.7	26 Rue Jean Michel Bolle	H	1660 et 1663	478	205	35 850,00 €	30 417,59 €	5 432,41 €	15/05/2015	S.O.
TC3	1.22.1	2, rue Marie Suzanne Marotte	H	1689	566	218	59 430,00 €	49 525,00	9 905,00	03/11/22	S.O.
TC3	1.22.2	4, rue Marie Suzanne Marotte	H	1690	307	118	30 700,00 €	25 788,00	4 912,00	15/10/20	S.O.
TC3	1.22.3	6, rue Marie Suzanne Marotte	H	1691	271	104	27 100,00 €	22 764,00	4 336,00	13/05/19	S.O.
TC3	1.22.4	8, rue Marie Suzanne Marotte	H	1692	278	112	27 800,00 €	23 352,00	4 448,00	09/06/17	S.O.
TC3	1.22.5	10, rue Marie Suzanne Marotte	H	1693	315	141	34 650,00 €	29 085,00	5 565,00	09/05/19	S.O.
TC4	1.12.1	21 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1712	307	143	29 472,00	24560,00	4912,00	21/01/2022	S.O.
TC4	1.12.2	23 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1713	304	140	29 184,00	24320,00	4864,00	13/10/2022	S.O.
TC4	1.12.3	25 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1714	299	140	28 704,00	23920,00	4784,00	01/07/2022	S.O.
TC4	1.12.4	27 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1715	290	135	27 840,00	23200,00	4640,00	30/03/2022	S.O.
TC4	1.12.5	29 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1716	277	130	26 592,00	22160,00	4432,00	17/03/2022	S.O.
TC4	1.12.6	31 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1717	368	171	37 536,00	31280,00	6256,00	03/12/2021	S.O.
TC4	1.13.1	22 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1718	325	150	37 375,00	31145,83	6229,17	S.O.	
TC4	1.13.2	24 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1719	340	155	39 100,00	32583,33	6516,67	03/05/2022	S.O.
TC4	1.13.3	26 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1720	351	163	40 365,00	33637,50	6727,50	31/01/2022	S.O.
TC4	1.13.4	28 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1721	363	168	41 745,00	34787,50	6957,50	08/09/2023	S.O.
TC4	1.13.5	30 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1722	373	173	42 895,00	35745,83	7149,17	02/12/2021	S.O.
TC4	1.13.6	32 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1723	573	250	68 760,00	57300,00	11460,00	10/12/2021	S.O.
TC4	1.14.1	1 RUE ANNE MARIE BOUDALIEZ	H	1724	387	180	39 474,00	32895,00	6579,00	08/09/2022	S.O.
TC4	1.14.2	3 RUE ANNE MARIE BOUDALIEZ	H	1725	240	110	23 040,00	19200,00	3840,00	20/07/2021	S.O.
TC4	1.14.3	5 RUE ANNE MARIE BOUDALIEZ	H	1726	231	110	22 176,00	18480,00	3696,00	20/07/2021	S.O.
TC4	1.14.4	7 RUE ANNE MARIE BOUDALIEZ	H	1727	288	134	27 648,00	23040,00	4608,00	20/07/2021	S.O.
TC4	1.15.1	2 RUE ANNE MARIE BOUDALIEZ	H	1728	492	225	59 040,00	49200,00	9840,00	23/09/2022	S.O.
TC4	1.15.2	4 RUE ANNE MARIE BOUDALIEZ	H	1729	323	150	37 145,00	30954,17	6190,83	18/08/2022	S.O.
TC4	1.15.3	6 RUE ANNE MARIE BOUDALIEZ	H	1730	332	155	38 180,00	31816,67	6363,33	27/10/2022	S.O.
TC4	1.15.4	8 RUE ANNE MARIE BOUDALIEZ	H	1734	347	160	39 905,00	33254,17	6650,83	S.O.	
TC4	1.18.1	16 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1756	390	180	46 800,00	39000,00	7800,00	15/11/2022	S.O.
TC4	1.18.2	18 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1757	288	135	33 120,00	27600,00	5520,00	S.O.	
TC4	1.18.3	20 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1758	323	150	37 145,00	30954,17	6190,83	08/02/2022	S.O.
TC4	1.19.1	9 RUE ANNE MARIE BOUDALIEZ	H	1760	304	140	29 184,00	24320,00	4864,00	07/10/2021	S.O.
TC4	1.19.2	11 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1761	265	123	25 440,00	21200,00	4240,00	15/06/2022	S.O.
TC4	1.19.3	13 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1762	276	130	28 152,00	23460,00	4692,00	21/12/2021	S.O.
TC4	1.20.1	15 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1763	322	150	32 844,00	27370,00	5474,00	S.O.	
TC4	1.20.2	17 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1764	316	150	30 336,00	25280,00	5056,00	09/09/2022	S.O.
TC4	1.20.3	19 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	H	1765	277	130	26 592,00	22160,00	4432,00	14/09/2022	S.O.
TC4	1.21.1	10 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	O	1766	335	155	38 525,00	32104,17	6420,83	18/11/2022	S.O.
TC4	1.21.2	12 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	O	1767 + 1769	336	155	38 640,00	32200,00	6440,00	12/07/2023	01/08/2023
TC4	1.21.3	14 RUE ANNE MARIE BOUDALIE	O	1768 + 1770+1771	438	200	52 560,00	43800,00	8760,00	24/02/2022	S.O.
TC1.16	1,16,1	2 AVENUE DU CHATEL HAUT PA	H	1749	527	225	55 335,00	46 112,50	9 222,50	S.O.	
TC1.16	1,16,2	4 AVENUE DU CHATEL HAUT PA	H	1750	234	100	24 570,00	20 475,00	4 095,00	29/08/2022	S.O.
TC1.16	1,16,3	6 AVENUE DU CHATEL HAUT PA	H	1751	235	100	24 675,00	20 842,47	3 832,53	09/10/2021	S.O.
TC1.16	1,16,4	8 AVENUE DU CHATEL HAUT PA	H	1752	234	105	24 570,00	20 475,00	4 095,00	21/09/2023	S.O.

Cessions d'espaces publics délaissés aux propriétaires des lots adjacents :

Tranche	LOT	ADRESSE DU LOT	CADASTRE		SUPERFICIE	PRIX DE VENTE	PRIX DE VENTE	PRIX DE VENTE sur marge	TVA 20% sur marge	ACTE DE VENTE SADIV / TERRE ET TOIT
TC	n°	n°, rue	Section	n°	m ²	€TTC/m ²	€TTC	€HT	€	Date de signature
TC1 /Délaissés rue Yves Morvan	1.5.1	rue Yves Morvan	BP	117	72	25	1 800,00 €	1 500,00 €	300,00 €	27/07/2020
	1.5.2	rue Yves Morvan	BP	118	57	25	1 425,00 €	1 187,50 €	237,50 €	23/07/2020
	1.5.3	rue Yves Morvan	BP	119	59	25	1 475,00 €	1 229,17 €	245,83 €	23/07/2020
	1.2.1	rue Yves Morvan	BP	110	40	10	400,00 €	333,33 €	66,67 €	10/12/2021
	1.2.2	rue Yves Morvan	BP	111	53	10	530,00 €	441,67 €	88,33 €	23/07/2020
	1.2.3	rue Yves Morvan	BP	112	60	10	1 950,00 €	1 857,32 €	92,68 €	12/12/2019
	1.2.4	rue Yves Morvan	BP	113	60					
	1.2.5	rue Yves Morvan	BP	114	75					

Parmi les lots précédemment cités les lots individuels suivant ont été cédés à la Ville de Redon le 21/12/2022 (identifié en jaune dans la colonne signature ville de Redon du tableau précédent):

Numéro de lot	Réf cadastrale	Surface (m ²)	Prix € HT	Date signature de l'acte
1.13.1	H 1718	325	31 145,83	21/12/2022
1.15.4	H 1754	347	33 254,17	
1.18.2	H 1757	288	27 600,00	
1.20.1	H 1763	322	27 370,00	
1.21.2	H 1767, 1769	336	32 200,00	
1.16.1	H 1749	527	46 112,50	
TOTAL		2 145 m²	197 682,50	

Lots promoteurs et activités :

Promoteur	LOT	ADRESSE DU LOT	CADASTRE		SUPERFICIE	SDP ALLOUÉE	PRIX DE VENTE	PRIX DE VENTE sur marge 10%	TVA 20% sur marge 10%	PROMESSE DE VENTE	ACTE DE VENTE
	n°	n°, rue	Section	n°	m ²	m ²	€ TTC	€ HT	€	Date de signature	Date de signature
Neotoa	1,17	rue Marie-Suzanne Marotte	H	1699 + 1701 + 1703 + 1705 + 1707 + 1709 + 1732	1865	785	87 254,00 €	80 000,00 €	7 254,00 €	25/04/2017	23/08/20218
DAMAY PAVOINE - SCI PADAM	1,1	2 chemin de la Romainerie	BP	105 + 115 + 122	912	200	89 740,80 €	74 784,00 €	14 956,80 €	12/04/2022	07/02/2023
Neotoa	1,3	ZAC du Châtel - Haut Pâtis	G	1483	950	383	134 616,17 €	128 400,00 €	6 216,17 €	03/06/2014	03/07/2015
Neotoa	1,4	ZAC du Châtel - Haut Pâtis	G	1484	1309	558				03/06/2014	
LE DILY - Fid IMMO	1,8-A	1 rue Jean Michel Bollé	H	1746	2328	800	195 600,00 €	163 000,00 €	32 600,00 €	20/09/2021	14/10/2022
Espacil	1,8-B	3 rue Jean Michel Bollé	H	1747 + 1748 + 1772p	1470	1250	81 681,60 €	74 256,00 €	7 425,60 €	15/02/2022	13/10/2023
Maison Bleue	1,16,5	14 avenue du Châtel-Haut-Pâtis	H	1753	328	140	28 342,48 €	24 009,60 €	4 332,88 €	15/01/2020	14/10/2020
CHESSE	1,25	50 rue de Rennes	H	1694	20070	6500	1 354 300,00 €	1 151 300,00 €	202 921,47 €	28/11/2013	03/12/2015
C&S Group (2A Design)	1,23	ZAC du Châtel - Haut Pâtis	H	1793	1424	1250	190 320,00 €	158 600,00 €	31 720,00 €	10/05/2022	Signature Ville Redon
C&S Group (2A Design)	1,24	ZAC du Châtel - Haut Pâtis	H	1794	1578	1055					Signature Ville Redon

Ilot de Normandie – lots 1-23 et 1-24 : Cession terrain non viabilisé au concédant, Ville de Redon, par acte notarié le 03/04/2023 :

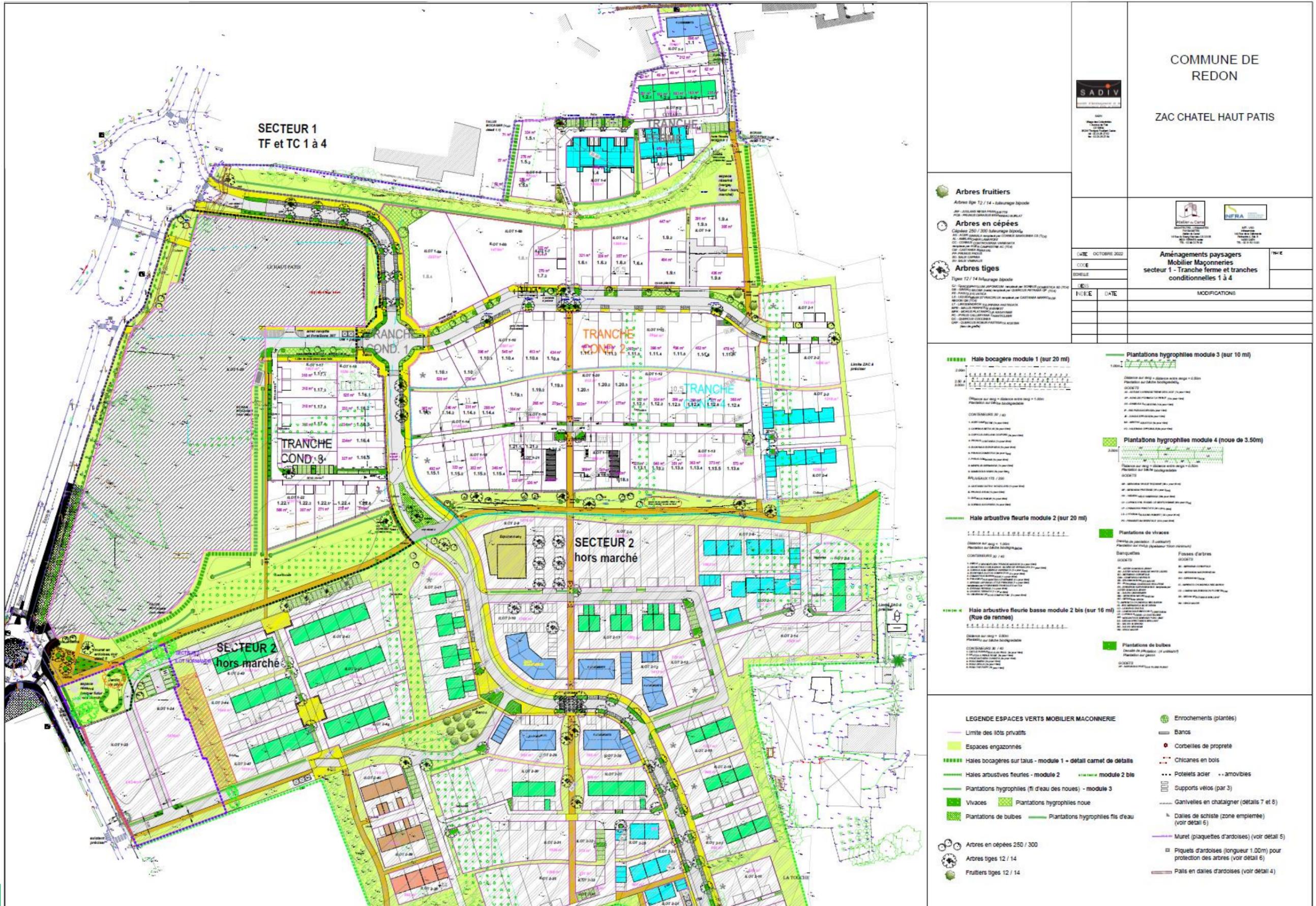
Référence(s) cadastrale(s) parcelle ou unité foncière	Surface (en m ²)	Montant de l'indemnité principale	Montant de l'indemnité de remploi	Montant des indemnités accessoires	Montant total des indemnités payées par la SEM TERRE & TOIT au(x) propriétaire(s)	Montant de l'indemnité d'éviction payée par la 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 €

► Annexe 6 : Plan périmétrale issu du dossier de création de la ZAC Châtel Haut Pâtis:



PERIMETRE DE L'OPERATION ECHELLE 1/2000

Annexe 7 : Plan des aménagements définitifs de la ZAC – Tranche 1



COMMUNE DE REDON
ZAC CHATEL HAUT PATIS

Aménagements paysagers
Mobilier Maçonneries
secteur 1 - Tranche ferme et tranches
conditionnelles 1 à 4

DATE	OCTOBRE 2022	NOTÉ	DATE	MODIFICATIONS
CODE				
REVUE				
NOTÉ				

- Arbres fruitiers**
Arbres type 12 / 14 - Arbusteurs bipolaires
- Arbres en cèpées**
Cèpées 250 / 300 Arbusteurs bipolaires
- Arbres tiges**
Type 12 / 14 Arbusteurs bipolaires

- Haie bocagère module 1 (sur 20 ml)**
- Haie arbustive fleurie module 2 (sur 20 ml)**
- Haie arbustive fleurie basse module 2 bis (sur 16 ml) (Rue de rennes)**
- Plantations hydrophiles module 3 (sur 10 ml)**
- Plantations hydrophiles module 4 (noue de 3.50m)**
- Plantations de vivaces**
- Plantations de bulbes**

- LEGENDE ESPACES VERTS MOBILIER MAÇONNERIE**
- Limite des îlots privatifs
 - Espaces engazonnés
 - Haies bocagères sur talus - module 1 - détail carnet de détails
 - Haies arbustives fleuries - module 2
 - Plantations hydrophiles (fil d'eau des noues) - module 3
 - Vivaces
 - Plantations de bulbes
 - Arbres en cèpées 250 / 300
 - Arbres tiges 12 / 14
 - Fruitiers tiges 12 / 14
 - Enrochements (plantés)
 - Bancs
 - Corbeilles de propreté
 - Chicanes en bois
 - Potelets acier - amovibles
 - Supports vélos (par 3)
 - Garnitures en châtaigner (détails 7 et 8)
 - Dalles de schiste (zone empierrée) (voir détail 6)
 - Muret (plaque d'ardoises) (voir détail 5)
 - Piquets d'ardoises (longueur 1.00m) pour protection des arbres (voir détail 6)
 - Pais en dalles d'ardoises (voir détail 4)