

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 17 DECEMBRE 2018**

Délibération : **N° 2018-12-146**
ZAC DE VIRELOUP - PROTOCOLE DE FIN DE CONVENTION
 OBJET : **PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT, MODALITÉS FINANCIÈRES**
ET FONCIÈRES
 Nomenclature : **1.5.1**

En exercice : 29 membres

Présents : 20

Pouvoirs : 8

Absent : 1

Votants : 28

Délibération comportant :

Annexe : 2018 12 146 -
ANNEXE Projet de
protocole.pdf

Le dix-sept décembre deux mille dix-huit, 19h00, le Conseil Municipal légalement convoqué le sept décembre deux mille dix huit, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Alain ROYER, Maire.

Les membres présents en séance :

Alain ROYER, Catherine CADOU, Gil RANNOU, Marie-Madeleine REGNIER, Jean-Claude SALAU, Mickaël MENDES, Catherine HENRY, Frédéric CHAPEAU, Florence CABRESIN, Magali LEMASSON, Thierry GICQUEL, Michel RINCE, Elisa DRION, Isabelle GROLLEAU, Yvon LERAT, Valérie ROBERT, Soumaya BAHIRAEI, Alain BLANCHARD, Jean-Pierre TUAL, Hélène JALIN

Les membres ayant donné un pouvoir :

Philippe LEBASTARD donne pouvoir à Frédéric CHAPEAU, Lionel BROSSAULT donne pouvoir à Catherine CADOU, Damien CLOUET donne pouvoir à Thierry GICQUEL, Gwénola LEBRETON donne pouvoir à Elisa DRION, Chantal PERRUCHET donne pouvoir à Catherine HENRY, Catherine RENAUDEAU donne pouvoir à Michel RINCE, Emmanuel RENOUX donne pouvoir à Alain BLANCHARD, Christian LEMARCHAND donne pouvoir à Jean-Pierre TUAL

Le membres absent : Aurora ROOKE

Rapporteur : Monsieur Gil RANNOU

Par délibération du 10 janvier 2003, le Conseil municipal a décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone de VIRELOUP et a approuvé les objectifs et modalités d'une concertation préalable à la création d'une ZAC.

Par délibération en date du 3 décembre 2004, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation préalable et décidé la création de la ZAC de VIRELOUP.

Par délibération en date du 3 décembre 2004, la commune de Treillières a confié à la société LAD-SELA l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement. Une convention publique d'aménagement a été signée entre la commune et LAD SELA, le 27 décembre 2004.

Par délibération en date du 20 septembre 2010, le Conseil municipal a décidé d'élargir le périmètre de l'opération et de modifier le programme des constructions, et a approuvé la modification du dossier de création de la ZAC.

Par délibération en date du 21 février 2011, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de VIRELOUP.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20181217-2018-12-146-DE
Date de télétransmission : 21/12/2018
Date de réception préfecture : 21/12/2018

Par délibération en date du 11 avril 2011, le Conseil municipal a approuvé l'avenant à la Convention Publique d'Aménagement portant le terme de la convention au 31 décembre 2018.

Initialement prévue pour une durée de 10 ans, la durée de la Convention Publique d'Aménagement a été allongée de 5 années. La Convention Publique d'Aménagement arrivera donc à son terme le 31 décembre 2018.

Dans cette perspective, la commune et LAD SELA se sont rapprochées afin de déterminer :

- les modalités de rétrocession et de transfert de propriété des tènements acquis par LAD SELA dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement ;
- les modalités de libération des emprunts et prises de garanties réelles liées ;
- les modalités de remise des biens et/ou ouvrages réalisés par LAD SELA dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement ;
- les modalités de reprise des contrats conclus par LAD SELA dans le cadre des missions dévolues par la Convention Publique d'Aménagement compte tenu de la subrogation de la Commune ;
- les modalités de versement de l'indemnité due à LAD SELA en application des dispositions de la Convention Publique d'Aménagement et par détermination du bilan de clôture ;
- les conditions de communication liées au présent protocole et notamment les modalités selon lesquelles la Commune et LAD SELA informeront les personnes concernées, et notamment les potentiels acquéreurs, de l'expiration de la Convention Publique d'Aménagement ;
- le transfert de responsabilité à la Commune lié au changement de l'aménageur.

Il convient aujourd'hui d'approuver le protocole fixant les modalités de fin de la convention publique d'aménagement liant la commune de TREILLIÈRES et LAD SELA.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 311 et suivants et R. 311 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé par délibération du Conseil municipal du 1er juillet 2010 ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 10 janvier 2003 par laquelle le Conseil municipal de TREILLIÈRES a approuvé les objectifs et modalités d'une concertation préalable à la création de la ZAC de Vireloup ;

VU la délibération du 3 décembre 2004 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et décidé de poursuivre la réalisation de cette opération d'aménagement ;

VU la délibération du 3 décembre 2004 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création et créé la ZAC de Vireloup ;

VU la délibération du 3 décembre 2004 par laquelle le Conseil municipal a confié à la LAD SELA la réalisation de la ZAC de Vireloup via la conclusion d'une convention publique d'aménagement ;

VU la Convention Publique d'Aménagement conclue entre la Commune de TREILLIÈRES et LAD SELA le 27 décembre 2004 et notamment son titre V ;

VU la délibération du 18 décembre 2009 par laquelle le Conseil municipal a approuvé les objectifs et modalités d'une concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC de Vireloup ;

Accusé de réception en préfecture 044-214402091-20181217-2018-12-146-DE Date de télétransmission : 21/12/2018 Date de réception préfecture : 21/12/2018
--

VU la délibération du 20 septembre 2010 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le bilan de cette concertation, approuvé le dossier de création modifié et créé la ZAC modifié ;

VU la délibération du 21 février 2011 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Vireloup ;

VU la délibération du 11 avril 2011 par laquelle le Conseil municipal a approuvé l'avenant à la Convention Publique d'Aménagement portant le terme de la convention au 31 décembre 2018 ;

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 6 décembre 2018 ;

Il est exposé ce qui suit :

CONSIDÉRANT que la Convention Publique d'Aménagement conclue entre la Commune de TREILLIÈRES et LAD SELA arrive à son terme le 31 décembre 2018.

CONSIDÉRANT que la conséquence directe du terme de la Convention Publique d'Aménagement est la signature d'un protocole fixant les modalités notamment foncières et financières dudit terme.

CONSIDÉRANT que, par application des stipulations de cette convention, la Commune est subrogée dans l'ensemble des droits et obligations qui étaient dévolus à LAD SELA en sa qualité d'aménageur.

CONSIDÉRANT que c'est ainsi que, par application de l'article 24 de la Convention Publique d'Aménagement :

- les biens apportés gratuitement par la Commune lui reviennent gratuitement ;
- l'ensemble des autres biens de l'opération devant être cédés aux tiers mais non encore vendus font retour à la Commune aux prix de cession convenus entre les Parties compte tenu de l'avis rendu par la Direction de l'Immobilier de l'État ;
- les contrats conclus par LAD SELA relatifs à l'exécution de la Convention Publique d'Aménagement, à l'exclusion des contrats de travail, sont transférés à la Commune ;
- l'ensemble des ouvrages et équipements réalisés dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement sont remis à la Commune.

CONSIDÉRANT qu'il appartient en conséquence, et tout particulièrement, à la Commune de TREILLIÈRES d'acquérir les terrains issus des tranches 2, 3 et 4 non commercialisés.

CONSIDÉRANT que le dossier de réalisation et la Convention Publique d'Aménagement prévoyaient 4 tranches ; que la tranche 1 est achevée et entièrement commercialisée ; que l'ensemble des ouvrages et travaux de viabilisation de la tranche 2 sont achevés et que sa commercialisation est en cours mais n'a pu être achevée ; que les tranches 3 et 4 ne bénéficient que d'une viabilisation indirecte résultant de la viabilisation de la tranche 2, à l'exclusion de toute commercialisation ;

CONSIDÉRANT que la Direction de l'Immobilier de l'État a rendu son avis le 6 décembre 2018 et évalue la valeur vénale des terrains de la tranche 2 au prix de 190 € / m² et la valeur vénale des terrains des tranches 3 et 4 au prix de 25 € / m² ;

CONSIDÉRANT toutefois que, contrairement aux indications de l'avis rendu par la Direction de l'Immobilier de l'État, les terrains des tranches 3 et 4 ne sont pas « *partiellement viabilisés* » ; qu'en effet, seuls les terrains de la tranche 2 ont fait l'objet d'une viabilisation ; que la partie Nord des terrains des tranches 3 et 4 représentant une superficie d'environ 15.800 m² bénéficie tout au plus d'une viabilisation indirecte résultant du tracé de la voie d'accès chantier pour la viabilisation de la tranche 2 tandis que le surplus de 54.413 m² ne bénéficie d'aucune viabilisation, même indirecte ; qu'il en résulte que, s'agissant du prix des terrains des tranches 3 et 4, l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'État ne correspond pas à la matérialité des lieux et que ce prix est en conséquence surévalué ; qu'il

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20181217-2018-12-146-DE
Date de télétransmission : 21/12/2018
Date de réception préfecture : 21/12/2018

y a lieu en conséquence d'opérer une distinction entre la partie Nord des terrains des tranches 3 et 4 pour laquelle il peut être admis un prix d'acquisition correspondant à des terrains « *partiellement viabilisés* » conformément à la proposition de la Direction de l'Immobilier de l'État, soit 25 € / m² ; qu'en revanche, le surplus de 54.413 m² n'ayant fait l'objet d'aucune viabilisation, il convient de procéder au rachat selon le prix d'acquisition moyen initial, soit 17,55 € / m² ; qu'en conséquence, le prix moyen d'acquisition des 70.213 m² de terrains des tranches 3 et 4 doit être ramené à 19,50 € / m² afin de correspondre aux caractéristiques réelles desdits terrains ;

CONSIDÉRANT que dans ces conditions, la Commune acquière les terrains issus de la tranche 2 non commercialisés au prix de 190 € / m² et les terrains issus des tranches 3 et 4 au prix de 19.50 € / m².

CONSIDÉRANT qu'il appartient également aux Parties de déterminer le solde de l'opération compte tenu de l'ensemble des dépenses et recettes réalisés, ces dernières incluant les acquisitions susvisées et les rémunérations dues à LAD SELA par application de la Convention Publique d'Aménagement au titre notamment de ses missions d'acquisition et de suivi administratif et technique, de commercialisation et de liquidation ;

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **D'APPROUVER** le protocole ci-annexé ayant pour objet de déterminer les modalités de la substitution de la COMMUNE dans les droits et obligations de LAD SELA, la liquidation foncière et financière de l'opération, la détermination du bilan de clôture et le calcul du solde de l'opération, la fixation du délai dans lequel les acquisitions des terrains non commercialisés devront être réalisées, leur prix payé et le solde versé ;

- **D'APPROUVER** l'acquisition par la COMMUNE des parcelles non commercialisées au prix de 190 € par m² pour la tranche 2 et 19,50 € par m² pour les tranches 3 et 4 et autorise le règlement induit ;

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer ledit protocole et tout document y afférant.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et d'une publication au recueil des actes administratifs et d'une transmission au représentant de l'Etat dans le département en application des articles L. 2131-1 et 2 du code général des collectivités territoriales.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes (6, allée de l'Île-Gloriette CS 24111 44041 Nantes Cedex Téléphone : 02.40.99.46.00 Télécopie : 02.40.99.46.58 Courriel : greffe.ta-nantes@juradm.fr) dans un délai de deux mois suivant sa publication ou d'un gracieux auprès de Monsieur le Maire dans le même délai. L'introduction d'un recours gracieux proroge le délai de recours contentieux.

Délibération adoptée par 22 voix Pour et 0 voix Contre, Abstention : 6.

Abstentions : Emmanuel RENOUX, Soumaya BAHIRAEI, Alain BLANCHARD, Jean-Pierre TUAL, Hélène JALIN, Christian LEMARCHAND

Pour extrait conforme.

Treillières, le 17 décembre 2018
Le Maire, Alain ROYER.



Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20181217-2018-12-146-DE
Date de télétransmission : 21/12/2018
Date de réception préfecture : 21/12/2018