

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 28 JANVIER 2019

Délibération : **N° 2019-01- 11**
OBJET : **ACQUISITION PARCELLES TRANCHES 3 ET 4 - ZAC DE VIRELOUP**
Nomenclature : **3.1.1**

En exercice : 29 membres

Présents : 24

Pouvoirs : 5

Absent : 0

Votants : 29

Délibération comportant :

Annexe : /

Le vingt-huit janvier deux mille dix-neuf, 19h00, le Conseil Municipal légalement convoqué le dix-huit janvier deux mille dix-neuf, 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, Philippe LEBASTARD, Marie-Madeleine REGNIER, Jean-Claude SALAU, Mickaël MENDES, Catherine HENRY, Frédéric CHAPEAU, Florence CABRESIN, Magali LEMASSON, Thierry GICQUEL, Michel RINCE, Catherine RENAUDEAU, Damien CLOUET, Isabelle GROLLEAU, Lionel BROSSAULT, Valérie ROBERT, Gwénola LEBRETON, Aurora ROOKE, Emmanuel RENOUX, Soumaya BAHIRAEI, Jean-Pierre TUAL, Hélène JALIN, Gwenn BOULZENNEC.

Les membres ayant donné un pouvoir :

Gil RANNOU donne pouvoir à Jean-Claude SALAU, Elisa DRION donne pouvoir à Alain ROYER, Yvon LERAT donne pouvoir à Catherine CADOU, Chantal PERRUCHET donne pouvoir à Catherine HENRY, Alain BLANCHARD donne pouvoir à Emmanuel RENOUX.

Rapporteur : Monsieur Philippe LEBASTARD

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment son article L2121-29 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L2111-1 à L2111-3 et L2111-14 ;

Vu le Code de la Voirie routière et notamment son article L141-3 ;

Vu l'article R 442-8 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération 2018-12-146 du conseil municipal du 17 décembre 2018 concernant le protocole de fin de convention publique d'aménagement, modalités financières et foncières ;

Vu le protocole de fin de convention publique d'aménagement, modalités financières et foncières signé le 27 décembre 2018 ;

Considérant la présentation faite en commission Aménagement le 14 janvier 2019 ;

Il est exposé ce qui suit :

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.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190128-2019-01-11-DE
Date de télétransmission : 31/01/2019
Date de réception préfecture : 31/01/2019

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 la 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.

La ZAC s'étend sur 24,5 ha et a pour vocation principale la construction de logements. L'opération peut en outre accueillir des équipements publics ou des activités compatibles avec l'habitat. L'ensemble de l'opération porte sur la réalisation d'un programme prévisionnel de constructions d'au maximum 65 000 m².

Initialement prévue pour une durée de 10 ans, la convention publique d'aménagement signée avec la SELA a été prolongée par avenant, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 11 avril 2011. Le nouveau terme du contrat a ainsi été fixé au 31 décembre 2018.

La convention étant arrivée à son terme tandis que l'opération n'est pas achevée, il convient à la commune de procéder à l'acquisition de l'ensemble des terrains des tranches 3 et 4, précédemment acquises par LAD-SELA dans le cadre de procédures d'expropriation.

La Direction de l'Immobilier de l'État a rendu son avis le 6 décembre 2018 et évalue la valeur vénale des terrains des tranches 3 et 4 au prix de 25 €/m².

Toutefois, 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* ». En effet, seuls les terrains de la tranche 2 ont fait l'objet d'une viabilisation. 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. S'agissant du prix des terrains des tranches 3 et 4, il en résulte que 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. Il 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. 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. 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.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190128-2019-01-11-DE
Date de télétransmission : 31/01/2019
Date de réception préfecture : 31/01/2019

Pour la tranche 3, les parcelles à acquérir sont les suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZO	0049	VIRE LOUP	02 ha 46 a 98 ca
ZO	0063	VIRE LOUP	00 ha 40 a 52 ca
ZO	0064	VIRE LOUP	00 ha 11 a 21 ca
ZO	0065	VIRE LOUP	00 ha 24 a 16 ca
ZO	0066	VIRE LOUP	00 ha 58 a 50 ca
ZO	0067	VIRE LOUP	00 ha 09 a 40 ca
ZO	0130	VIRE LOUP	00 ha 33 a 57 ca
ZO	0206	33 RUE DE NOTRE DAME	00 ha 27 a 54 ca

Surface totale : 04 ha 51 a 88 ca

Pour la tranche 4, les parcelles à acquérir sont les suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZP	0080	LE BOIS GUITON	00 ha 90 a 10 ca
ZP	0081	LE BOIS GUITON	00 ha 20 a 03 ca
ZP	0082	LE BOIS GUITON	00 ha 04 a 89 ca
ZP	0083	LE BOIS GUITON	00 ha 05 a 72 ca
ZP	0241	LE BOIS GUITON	00 ha 14 a 60 ca
ZP	0248	RUE DE NOTRE DAME	00 ha 00 a 94 ca
ZP	0250	RUE DE NOTRE DAME	00 ha 01 a 36 ca
ZP	0277	LE BOIS GUITON	01 ha 12 a 61 ca

Surface totale : 02 ha 50 a 25 ca

L'acquisition par la commune de Treillières est proposée à un prix de 19,50 € HT par m² soit un montant total de 1 369 153,50 € hors taxes, TVA en sus.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- **D'AUTORISER l'acquisition par la commune des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup à un prix de 19,50 € hors taxes par m², TVA en sus.**

- **D'AUTORISER M. le Maire à signer l'acte authentique à intervenir et à signer tous documents relatifs à l'acquisition des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup.**

Le conseil municipal adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour extrait conforme.

Treillières, le 28 janvier 2019
Le Maire, Alain ROYER.



Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190128-2019-01-11-DE
Date de télétransmission : 31/01/2019
Date de réception préfecture : 31/01/2019

