

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt-quatre, le 4 avril, à 20 h, le Conseil municipal s'est réuni salle Sèrvia, sous la présidence de Vincent MAGRÉ, Maire, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire le 29 mars 2024.

Étaient présents :

Vincent MAGRÉ
Philippe FORMENTEL
Vanessa PAGEOT
Jean-Luc VIAUD
Elodie CAMIER
Jean-Marie MOREL
Aurélie ARQUIER
Jean-Yves ARTAUD
Jocelyne LANDRON
Jean-Marie CAMIER
Pierre NOBLET
Philippe ROUSSEAU
Patrice CHOIMET
Elise LE BAIL
Amélie GOUTH
Vincent PÉRUSET
Serge LAFFONTAS
Agnès PARAGOT
Sabine AUDRAIN
Bruno TOUPET
Isabelle CIVEL

Nombre de conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
27	21	26

Étaient excusés et représentés :

Séverine KUTER ayant donné pouvoir à Jean-Marie MOREL
Audrey VIDAL-BLANCHARD ayant donné pouvoir à Patrice CHOIMET
Laurence CLÉMENCEAU ayant donné pouvoir à Bruno TOUPET
Stéphanie VIOLIN ayant donné pouvoir à Elise LE BAIL
Marion PESCHEUX ayant donné pouvoir à Jocelyne LANDRON

Absent non-excuse :

Patrick TESSIER

Secrétaire de séance : Serge LAFFONTAS

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

AFFAIRES FONCIÈRES

ZAC des terrasses de Sèvre

Cession des ilots collectifs à vocation d'accèsion (ilots A) au profit de PRESQU'ILE INVESTISSEMENT

Elodie CAMIER expose :

La Commune a initié en 2013 une opération d'aménagement sur une superficie d'environ 5,4 hectares à vocation d'habitat, à proximité immédiate du centre-ville.

Au cours de l'année 2019, un appel à projets a été lancé pour la réalisation du programme de constructions de logements collectifs. La candidature de la société AMETIS a été retenue en février 2020, en vue de réaliser des programmes de constructions, à savoir :

- ILOTS B à vocation sociale en partenariat avec PODELHIA (35 logements sociaux, 6 logements sociaux senior, 15 logements jeunes actifs avec espace commun, une maison d'assistants maternels),
- ILOTS A à vocation d'accèsion libre pour environ une cinquantaine de logements.

Par délibération en date du 9 février 2023, le Conseil municipal a entériné la vente de ces ilots dans leur globalité à la société AMETIS, chargée de réaliser les opérations immobilières pour un prix ferme et définitif de 525 000 € HT.

Après de nombreux échanges, la société AMETIS a fait part à la commune de La Haye-Fouassière de difficultés rencontrées sur le montage de l'opération. Elle a souhaité d'abord scinder les ilots collectifs en se désengageant de l'achat des ilots d'accèsion libre (ILOTS A), laissant la commune de La Haye-Fouassière libre de choisir le promoteur auquel elle souhaitera céder lesdits ilots. La société PRESQU'ILE INVESTISSEMENT, présentée à la commune par la société AMETIS, s'est proposée d'acquérir les lots d'accèsion libre ; c'est l'objet de la présente délibération. De plus, au vu des difficultés d'AMETIS, la commune a fait le choix de discuter directement avec PODELHIA pour la réalisation des ilots à vocation sociale (ILOT B), pour lesquels une délibération interviendra prochainement.

La vente à la société PRESQU'ILE INVESTISSEMENT s'effectuera dans les conditions suivantes :

- Parcelles concernées

Ilot	Section	Numéro	Lieudit	Surface
A1a	ZT	89	6214 Pl Pirmil	00 ha 16 a 65 ca
A1b	ZT	90	6214 Pl Pirmil	00 ha 11 a 34 ca
A1c	ZT	91	6214 Pl Pirmil	00 ha 17 a 96 ca
A2	ZT	93	Les coteaux	00 ha 12 a 07 ca

- Programme de constructions envisagées

À ce stade du projet, le programme envisagé permet la construction d'environ 62 logements en accession libre réparti comme suit :

- Ilot A1a : environ 16 logements ;
- Ilot A1b : environ 12 logements
- Ilot A1C : environ 24 logements
- Ilot A2 : environ 10 logements

Le nombre de logements peut varier selon la finalisation des plans fixant la typologie de surface de chacun des logements.

Le prix de vente

La réactualisation de l'avis des domaines a été demandée en raison de sa durée de validation et de la nécessaire prise en compte de la séparation de la vente des lots collectif. La valeur vénale des lots d'accession libre est estimée par France Domaines à 243 € / m² de surface plancher.

Le site a fait l'objet de différentes investigations et d'études environnementales qui ont mis en évidence des anomalies sur les sols. Les conclusions des études réalisées ont fait apparaître une pollution naturelle en arsenic et impact en cuivre. Conformément à son obligation d'information, la commune a transmis ces éléments et études à l'opérateur retenu, étant ici précisé qu'à la lecture des études, ces anomalies ne constituent pas un obstacle aux différents usages du site. Les frais de dépollution seront à la charge du preneur.

Il est proposé de céder les ilots A à vocation d'accession libre pour un montant ferme et définitif de 375 000 € HT (le montant TTC porté dans l'acte de vente sera calculé avec le taux de TVA applicable au jour de la signature définitive de l'acte). Ce prix global, inférieur au prix au m² mentionné dans l'avis du service des Domaines, est pondéré à raison de la nature du sol et du sous-sol et suite aux discussions avec l'opérateur.

VU l'avis des domaines du 11 janvier 2024

VU l'avis de la commission Urbanisme du 21 mars 2024

Après avoir entendu cet exposé et délibéré, le Conseil municipal :

APPROUVE la scission du programme des constructions de logements collectifs

APPROUVE la cession des ilots A, dénommés A1a, A1b, A1c et A2, de la ZAC des Terrasses de Sèvre au profit de la société PRESQU'ILE INVESTISSEMENT ou toute société dudit groupe qui s'y substituerait, en vue d'y construire du logement d'accès libre.

VALIDE le prix de vente des ilots A d'un montant de 375 000 € HT.

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer toute promesse de vente puis vente et plus généralement toutes pièces utiles pour l'exécution de la présente délibération.

Vote :

Pour : 26

Contre : 0

Abstention : 0

La Haye-Fouassière, le 05/04/2024

Le Maire
Vincent MAGRÉ



Le secrétaire de séance
Serge LAFFONTAS

A handwritten signature in black ink, which appears to be "S. Laffontas", written over a blank space.