

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt-quatre, le 30 mai, à 20 h, le Conseil municipal s'est réuni salle Sèvria, sous la présidence de Vincent MAGRÉ, Maire, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire le 24 mai 2024.

Étaient présents :

Vincent MAGRÉ
Philippe FORMENTEL
Jean-Luc VIAUD
Vanessa PAGEOT
Jean-Marie MOREL
Aurélie ARQUIER
Elodie CAMIER
Jean-Yves ARTAUD
Séverine KUTER
Philippe ROUSSEAU
Patrice CHOIMET
Elise LE BAIL
Audrey VIDAL-BLANCHARD
Vincent PÉRUSET
Agnès PARAGOT
Laurence CLÉMENCEAU
Sabine AUDRAIN
Bruno TOUPET
Isabelle CIVEL
Serge LAFFONTAS

Nombre de conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
27	20	26

Étaient excusés et représentés :

Pierre NOBLET ayant donné pouvoir à Vanessa PAGEOT
Jocelyne LANDRON ayant donné pouvoir à Jean-Luc VIAUD
Patrick TESSIER ayant donné pouvoir à Vincent PÉRUSET
Amélie GOUTH ayant donné pouvoir à Aurélie ARQUIER
Stéphanie VIOLIN ayant donné pouvoir à Elise LE BAIL
Jean-Marie CAMIER ayant donné pouvoir à Elodie CAMIER

Absente non-excusee :

Marion PESCHEUX

Secrétaire de séance : Jean-Yves ARTAUD

**DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 30 MAI 2024**

AFFAIRES FONCIÈRES

ZAC des Terrasses de Sèvre

Cession des ilots collectifs à vocation sociale (ilots B) au profit de PODELIHA

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 : la ZAC de la Sèvre renommée récemment « Terrasses de Sèvre ».

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 A : vocation d'accession libre,
- Ilots B : vocation sociale.

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'accession libre (ilots A). Le Conseil municipal a délibéré lors de sa séance du 4 avril pour la cession des ilots libres à la société PRESQU'ILE INVESTISSEMENT. De plus, au vu des difficultés d'AMETIS, la commune a fait le choix de discuter directement avec PODELIHA pour la réalisation des ilots à vocation sociale (ilots B), il s'agit de l'objet de la présente délibération.

La vente à la société PODELIHA s'effectuera dans les conditions suivantes :

- Parcelles concernées :

Ilot	Section	Numéro	Adresse	Surface
B1	ZT	92	6214 PI Pirmil	00 ha 20 a 19 ca
	AV	493	All du Petit Cheval	00 ha 00 a 57 ca
B2	AV	494	All du Petit Cheval	00 ha 10 a 06 ca
Total				00 ha 30 a 82 ca

- Programme de constructions envisagées :

À ce stade du projet, le programme envisagé permet la construction d'environ 48 logements sociaux répartis comme suit :

- Ilot B1 : environ 27 logements (13 T2, 7 T3 et 7 T4),
- Ilot B2 : environ 21 logements (12 T1 et 9 T2 destinés à des seniors et des jeunes actifs avec espace commun) et une maison d'assistants maternels.

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 validité et de la nécessaire prise en compte de la séparation de la vente des lots collectif. La valeur vénale des lots de logement social est estimée par France Domaines à 170 € / 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 impactée 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 de l'acquéreur.

Il est proposé de céder les ilots B à vocation sociale pour un montant ferme et définitif de 175 000 € 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, ainsi que du fait de la destination sociale des logements.

VU l'avis des Domaines du 11 janvier 2024

VU l'avis de la commission Urbanisme du 16 mai 2024

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

APPROUVE la cession des ilots B, dénommés B1 et B2 de la ZAC des Terrasses de Sèvre au profit du bailleur social PODELIHA, en vue d'y construire du logement social.

VALIDE le prix de vente des ilots B d'un montant de 175 000 € 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 30/05/2024

Le Maire
Vincent MAGRÉ



Le secrétaire de séance
Jean-Yves ARTAUD

