

# DELIBERATION

## DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi quinze décembre à 19 heures, le conseil municipal de la commune de VALLET légalement convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jérôme MARCHAIS, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : 9 décembre 2022

Nombre de conseillers :

en exercice	29
présents	22
votants	28

### PRESENTS

M. MARCHAIS Jérôme – M. POUPELIN Jean-Marie – Mme LE POTTIER Sonia – M. LEGOUT Mathieu – Mme CHARRIER Céline – M. PAILLARD Pascal – M. COLAISSEAU Michaël – Mme HECQ Sylvie – M. BOITEAU Jean – M. LARRAILLET Bertrand – Mme de BERNON Françoise – M. BEAUQUIN Thierry – M. VIAUD Gildas – Mme BRICHON Béatrice – Mme LENENEZE Tiphaine – M. DAVID Stéphane – M. BODIN Anthony – Mme NAUD Julie – Mme MARCHAND Delphine – M. GIRARDI Fabrice – M. PILET Bruno – M. BUZONIE Ludovic.

### OBJET

#### URBANISME - FONCIER

#### ZAC St Christophe/ La Prestière

*Fixation des prix des terrains à bâtir*

*Tranche 1 de l'opération*

### ABSENTS EXCUSES

Mme CASCARINO Sophie (pouvoir à Mme de BERNON F.)  
Mme CHIRAT Josette (pouvoir à M. POUPELIN J.M.)  
Mme CHAUVIN Angéline (pouvoir à M. MARCHAIS J.)  
Mme BERNIER Nelly (pouvoir à Mme LENENEZE T.)  
M. LE CUNF Johann (pouvoir à M. DAVID S.)  
M. FAVREAU Simon (pouvoir à M. PILET B.)  
M. VIDAL Marcel

M. Anthony BODIN a été élu secrétaire de séance.

Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,  
Vu la délibération du 11 mai 2017 par laquelle le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC multi-sites Saint-Christophe & La Prestière,  
Vu la délibération du 11 mai 2017 par laquelle le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC multi-sites Saint-Christophe & La Prestière,  
Vu la délibération du 13 février 2020 par laquelle le conseil municipal a approuvé le cahier des charges de cession de terrain,  
Vu la délibération du 27 janvier 2022 par laquelle le conseil municipal a approuvé le cahier des charges des prescriptions architecturales urbaines et paysagères pour les lots libres et les villas urbaines,

Vu l'avis du service du Domaine en date du 29 novembre 2022,

Considérant que la ville de Vallet a créé la ZAC multi-sites Saint-Christophe & La Prestière par délibération du 11 mai 2017 et que le même jour, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ;

Considérant qu'il est rappelé que cette opération se divise en deux secteurs : Saint-Christophe et La Prestière qui représentent au total une superficie de 4,9 hectares ;

Considérant que la ville de Vallet réalise ce projet d'aménagement en régie : la ville est donc aménageur et maître d'ouvrage de l'opération. À ce titre, elle a notamment en charge la commercialisation des charges foncières destinées à la réalisation du programme de logements suivant :

Certifié exécutoire par le Maire, compte tenu de la transmission en Préfecture le :

et de la publication le :

.../...

↳ environ 90 à 130 logements, sur une surface de plancher prévisionnelle maximum de 12 000 m<sup>2</sup>, dont :

- ✓ environ 25% de logements locatif sociaux,
- ✓ le reste à destination de l'accession à la propriété en terrains libres de constructeurs avec, dans la mesure du possible, une part d'accession sociale ou maîtrisée selon les dispositifs en vigueur au moment du déclenchement des tranches ainsi qu'une part de logements adaptés aux seniors.

↳ une réserve de 2 300 m<sup>2</sup> destinée à la réalisation d'un square-jardin en cœur d'opération ;

Considérant qu'en 2019, la ville de Vallet a commercialisé la première tranche de l'opération, située sur le secteur Saint-Christophe via une consultation de cession de charges foncières ; avec un programme de 42 logements, dont 23% de logements locatifs sociaux (10 unités). Atréalis Promotion et Atlantique Habitations ont été désignés lauréats. Aujourd'hui les travaux pour les logements sociaux sont en cours de réalisation ;

Considérant que dans le cadre de cette première tranche, sept lots à bâtir restent à commercialiser par la commune aménageur ;

Considérant que l'un des enjeux de la ZAC Saint Christophe la Prestière est la mixité sociale et intergénérationnelle ;

Considérant le souhait de la commune de favoriser l'accession à la propriété des ménages primo-accédants ;

Considérant que pour cela, une part d'environ 30% des terrains à bâtir prévus dans la ZAC sont destinés en priorité aux ménages primo-accédants répondant aux conditions de ressources et d'éligibilité correspondant à celles du Prêt à Taux Zéro (ou autre dispositif en vigueur) ;

Considérant le souhait de la municipalité de proposer des tarifs abordables pour les acquéreurs compte tenu des tarifs pratiqués par les vendeurs privés de parcelles constructibles ;

Considérant les lots disponibles de cette première tranche et leurs surfaces cessibles qui sont les suivants :

		<b>SURFACE CESSIBLE M<sup>2</sup></b>	<b>SURFACE PLANCHER M<sup>2</sup></b>
AY 1840	LOT 36	339	150
AY 1839	LOT 37	415	150
AY1838	LOT 38	398	150
AY 1837	LOT 39	414	150
AY1836	LOT 40	468	150
AY1873	LOT 41	408	150
AY 1842	LOT 42	469	150

Considérant que deux des sept terrains sont identifiés par la commune comme pouvant accueillir des primo accédants et qu'il sera proposé que les lots 36 et 38 soient fléchés primo accédants ;

Considérant que ce prix préférentiel est encadré par un dispositif de convention anti spéculative permettant de limiter les plus-values en cas de revente des biens et, ce, pendant une durée de 10 années à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux de la maison ;

.../...

.../...

Considérant le budget de la ZAC Saint Christophe la Prestière, il sera proposé de retenir le prix de 250 euros TTC du m<sup>2</sup> pour les terrains primo accédants et de retenir le prix de 350 euros TTC du m<sup>2</sup> pour les autres terrains vendus par la commune ;

Sur proposition du maire après avis des commissions urbanisme du 22 novembre 2022 et finances du 8 décembre 2022,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

**DE DONNER SON ACCORD** pour qu'un tarif préférentiel soit fixé pour les lots primo accédants avec mise en place d'un dispositif anti spéculatif pour les lots 36 et 38 de cette première tranche.

**DE FIXER** le prix de vente à 250 euros /m<sup>2</sup> TTC pour les lots primo accédants (36 et 38) et 350 euros /m<sup>2</sup> TTC pour les autres lots (lots 37, 39, 40, 41 et 42).

**DE VALIDER** la grille tarifaire suivante des sept terrains à bâtir de la ZAC multi sites Saint Christophe la Prestière tranche 1 :

		<b>SURFACE CESSIBLE M<sup>2</sup></b>	<b>SURFACE PLANCHER M<sup>2</sup></b>	<b>PRIX EUROS</b>
AY 1840	LOT 36	339	150	84 750€
AY 1839	LOT 37	415	150	145 250€
AY1838	LOT 38	398	150	99 500€
AY 1837	LOT 39	414	150	144 900€
AY1836	LOT 40	468	150	163 800€
AY1873	LOT 41	408	150	142 800€
AY 1842	LOT 42	469	150	164 150€

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer la promesse synallagmatique de vente et d'achat ainsi que l'acte de transfert de propriété correspondant et tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

En Mairie, le 15 décembre 2022

Le Maire,  
Jérôme MARCHAIS