

Envoyé en préfecture le 18/09/2023


Reçu en préfecture le 18/09/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230911-DCM_11092023_02-DE

Bordereau de signature

DCM_11092023_02

Signataire	Date	Annotation
Laurent Meunier, Directeur General des Services	15/09/2023	Action : Visa
Jacky Lechable, Maire	15/09/2023	Action : Signature  Certificat au nom de <u>JACKY LECHABLE</u> (MAIRE , COMMUNE DE DOMLOUP) , émis par <u>ChamberSign France CA3 NG Qualified eID</u> , valide du 01 juin 2023 à 14:32 au 01 juin 2026 à 14:32.
Laurent Meunier, Directeur General des Services	18/09/2023	Action : Fin de circuit

Dossier de type : Délibérations // Signées par le Maire

République Française

**Commune de Domloup
Département d'Ille et Vilaine, Canton de Châteaugiron**

Conseil municipal

Séance du lundi 11 septembre 2023

Extrait du registre des délibérations

Le lundi 11 septembre deux mille vingt-trois, à vingt heures, le Conseil municipal de la Commune de DOMLOUP, régulièrement convoqué le 5 septembre 2023, s'est réuni en séance publique à la mairie de DOMLOUP.

Étaient présents : M.M. Jacky LECHÂBLE, Sylviane GUILLOT, Sébastien CHANCEREL, Katell BEUCHER, Daniel PRODHOMME, Géraldine HARNOIS-MARTIN Jean-Marc DESHOMMES, Goulven DONNIOU, Michel MERCIER, Bernard BOUFFART, Jérôme CHOPIN, David EGASSE, Marie-Anne EON, Sylvie FILATRE, Catherine GUIBERT, Christophe LAINÉ, Yves LE GALL, Sandrine LELIÈVRE, Sunita LE ROUX, Léna MONNIER, Elodie RAYMOND, Viviane SAINT-DENIS.

Absents(tes) excusée(s) : Sandrine BOUCARD (pouvoir à Goulven DONNIOU) Laurent CLISSON (pouvoir à Sunita LE ROUX), Kevin DOFAL, Gérard DOMINÉ (pouvoir à Jacky LECHÂBLE), Isabelle LHOMME (pouvoir à Géraldine HARNOIS-MARTIN)

Madame Catherine GUIBERT est élue secrétaire de séance.

Le Maire préside la séance et présente ce qui suit.

2023-11/09-02 Présentation par la SNC Le Tertre du compte rendu annuel 2022 de la ZAC du Tertre

Par délibération en date du 1^{er} octobre 2007 le Conseil municipal a décidé de la création de la ZAC du Tertre. Lors de sa séance du 1^{er} décembre 2008, il a choisi comme aménageur les sociétés LAUNAY et LAMOTTE

Conformément à l'article 23 de la concession d'aménagement, l'aménageur doit fournir à la collectivité territoriale chaque année un compte rendu d'activité comportant notamment :

- Le compte d'exploitation prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître d'une part l'état des engagements réalisés en dépenses et en recettes et d'autres part, les estimations des recettes et dépenses à réaliser en fonction des conditions économiques de l'année en cours
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération. Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des éventuelles avances reçues et le cas échéant, le montant de la participation dur par la commune et l'aménageur au cours de l'exercice ainsi que la ou les dates de son versement.
- Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, avec les documents graphiques (maîtrise foncière, travaux, commercialisation).
- Le cas échéant, le compte rendu de l'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, en application de l'article L 300.5 du code de l'urbanisme

- Vu le code général des collectivités territoriales
- Vu le code de l'urbanisme
- Vu la délibération n° 01/10-98 du 1^{er} octobre 2007 par laquelle le conseil municipal a décidé la création de la ZAC
- Vu la délibération n°01/12-117 du 1^{er} décembre 2008 faisant le choix de l'aménageur constitué par les sociétés LAUNAY et LAMOTTE
- Vu la délibération n°14/12-126 du 14 décembre 2009 approuvant le projet de programme des équipements publics
- Vu la délibération n°14/12-127 du 14 décembre 2009 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du Tertre
- Vu la délibération du 02/01-1 du 1^{er} février 2010 par laquelle le conseil municipal a approuvé le traité de concession d'aménagement de la ZAC du Tertre
- Vu le traité de concession par lequel la Commune de Domloup a confié l'aménagement à la SNC Le Tertre signé le 2 mars 2010
- Entendu le rapport de présentation ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- ✓ **Prend acte** de la présentation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de la ZAC du Tertre telle qu'annexée à la présente délibération.

Fait lesdits jour mois et an
Pour extrait certifié conforme,
Le Maire, Jacky LECHÂBLE

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Affiché le

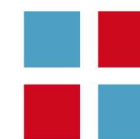
ID : 035-213500994-20230911-DCM_11092023_02-DE

Commune de Domloup ZAC du Tertre

Compte rendu annuel à la collectivité

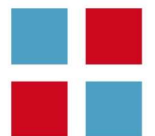
au
31 décembre 2022

Septembre 2023

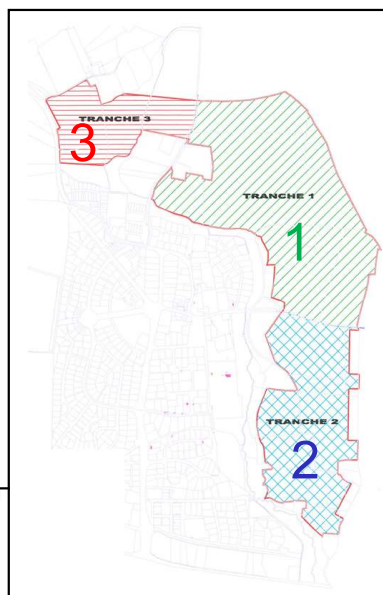


Snc Le Tertre

- 1. Procédures**
- 2. Maîtrise foncière**
- 3. Etudes**
- 4. Commercialisation**
- 5. Programme des équipements publics**
- 6. Programme des constructions**
- 7. Eléments financiers**



Emprise concernée
par la prescription de
fouilles (750m²)



a. Archéologie préventive

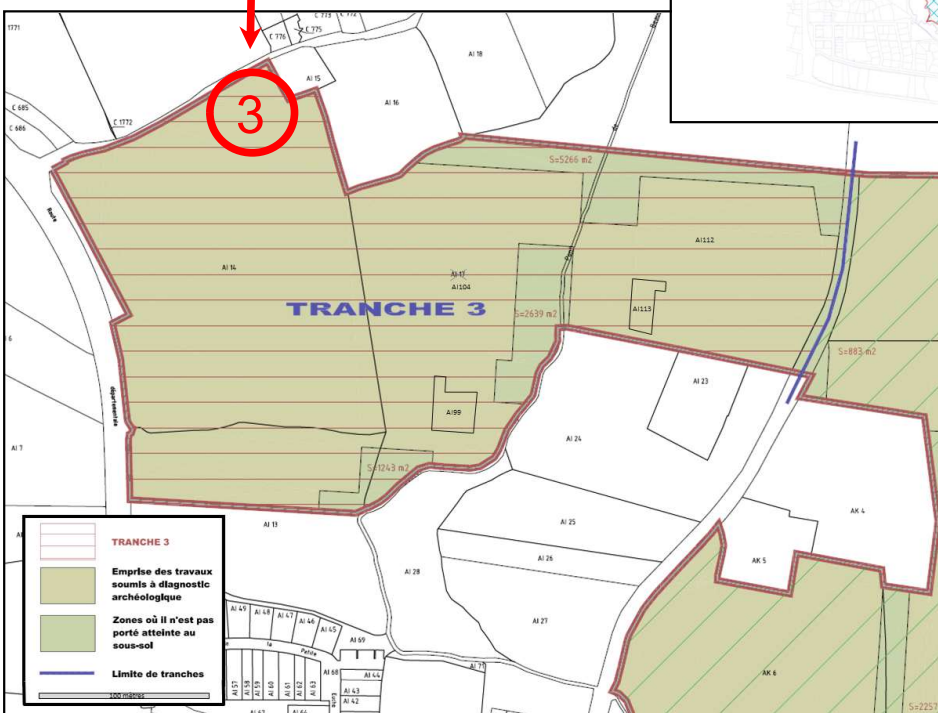
Un **premier diagnostic archéologique (tranche 1 et 2)**, a été réalisé du 14 septembre au 6 novembre 2009 et a conduit à la **prescription d'une fouille préventive** par arrêté du 26 mai 2010 sur deux ensembles. Celle-ci a été réalisée par l'INRAP du 11 janvier au 13 juin 2011.

Le diagnostic de la tranche 3 a été réalisé en 2012 et a conduit à la prescription de fouilles sur une emprise foncière restreinte de 750 m² située en limite Nord de la ZAC (lieu-dit Les Fossés).

Un arrêté portant autorisation de fouille archéologique préventive a été pris par le Préfet de Région le 7 septembre 2015.

Cette dernière phase de fouille a été réalisée en Octobre 2015 par l'INRAP.

Le volet archéologie préventive est soldé à ce jour.



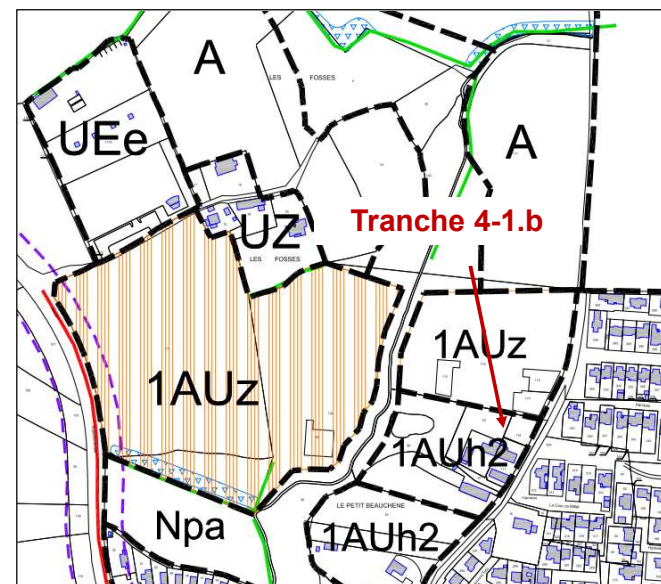
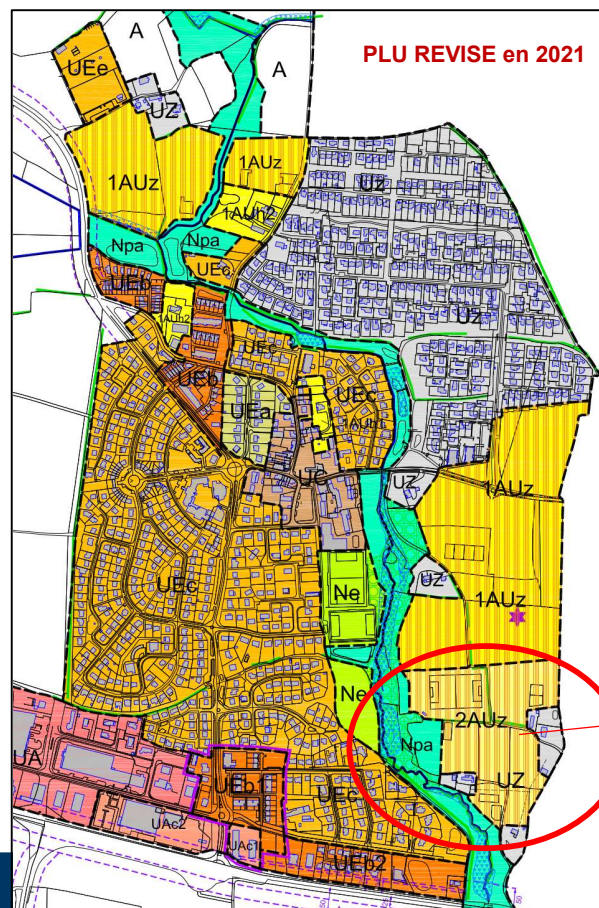
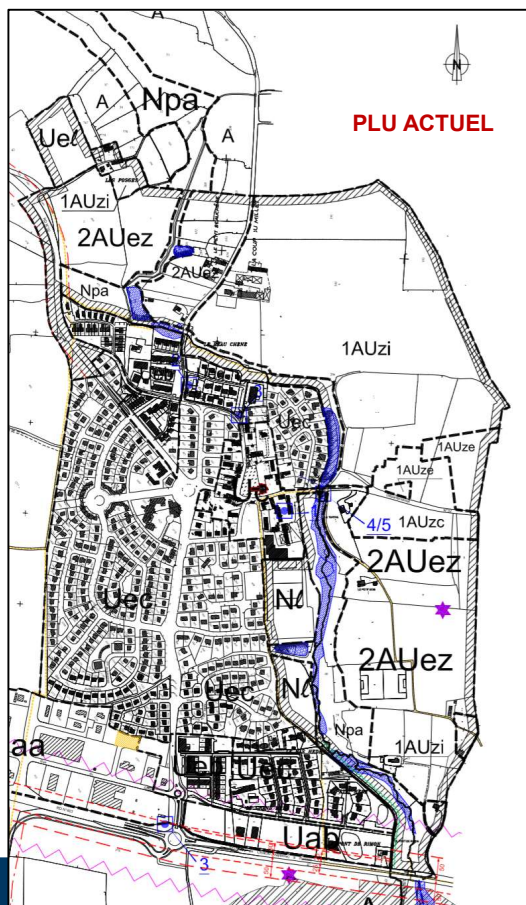
b. PLU

Le PLU actuel de DOMLOUP a été approuvé par délibération du CM le 14 Décembre 2009.

Il a fait l'objet d'une Modification N°01 en 2011 pour notamment permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la ZAC.

La commune a engagé en 2016 la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour dessiner l'habitat, les activités, les paysages de demain (approuvé en Décembre 2016)

Cette révision a été approuvée le 08 Mars 2021, permettant ainsi de poursuivre l'urbanisation des tranches suivantes de la ZAC.



Une réflexion doit se mettre en place courant sur 2023/2024 pour adapter le plan des Tr 7 et 8 en prévision d'une révision du PLU pour passer la zone actuelle 2AUz en 1AUz

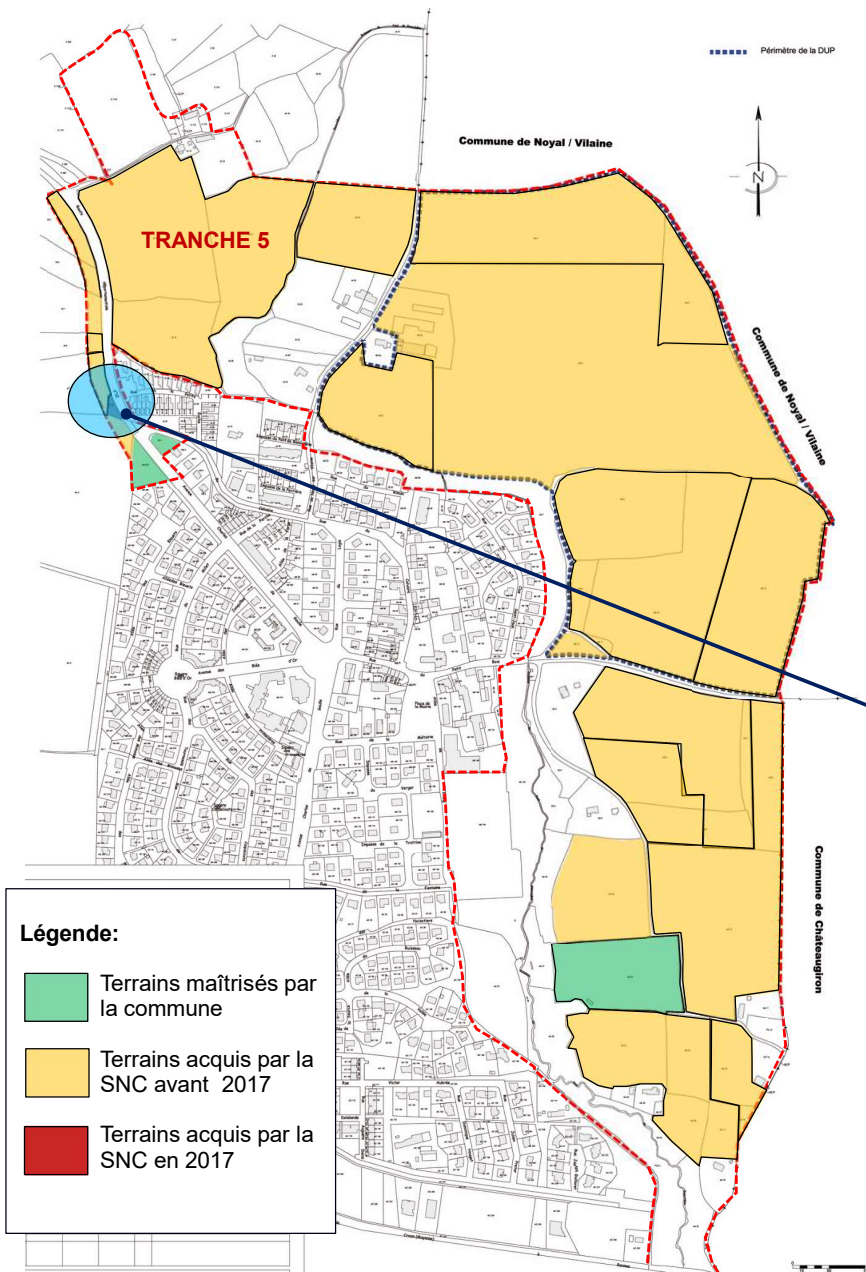
2. Maîtrise foncière

a. Plan de repérage des parcelles acquises au 31 décembre 2022

A ce jour l'ensemble du foncier est maîtrisé dans le périmètre de la ZAC.

Il a été acté de ne pas acquérir le foncier « Delaunay » à l'ouest de la commune, en entrée de ville.

Pas de nouvelles acquisitions foncières en 2022



b. Tableaux récapitulatifs

FONCIER MAITRISÉ PAR L'AMENAGEUR (au 31 décembre 2020)

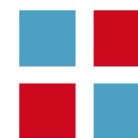
Nom	Réf cadastre (d'origine)	Surface (m ²)	Classement au PLU	Prix principal HT	Indemnités emploi et accessoires (clôtures, arbres,...)	Date signature Acte	Frais de notaires	Locataire	Indemnités d'éviction	Indemnités dégâts des sols (archeo)	Calcul indemnités (chambre d'agriculture)	TOTAL HT
Loisel Paule	AK3/AA33/AH7p&9p	134 935	2AUez/1Auzi	971 532,00 €		27/09/2010	11 700,00 €					
Consorts Loisel	AK10, AA6p/7/9p	33 292	2AUez/1AUZc/1AUzi	239 702,40 €		10/01/2011	4 100,00 €	Loisel	14 605,59 €			
Consorts Loisel	AI8p/AA6p&9p	12 145		102 564,00 €		26/01/2012	2 700,00 €					
Consorts Gérard	AK12	33 691	1AUzi/1AUze/1AUzc	242 575,20 €		17/01/2011	3 920,00 €	Aubrée	16 397,73 €			
Mme Gatel	AK8	20 600	1AUzi	148 320,00 €		27/01/2011	2 900,00 €	Leprêtre	7 761,13 €			
Consorts Aubrée	AK9/11	3 284	1AUzi	23 644,80 €	5 911,20 €	27/01/2011	1 600,00 €					
Consorts Veillard	AK1/AK6	53 624	2AUez	368 683,20 €		27/04/2011	5 566,00 €	EARL Ht Villiers	47 841,63 €			
Sachet/Jouanolle	AK4p/AK5p/AI9p	9 874	2AUez/1AUzi	416 000,00 €		26/10/2011	6 500,00 €	EARL Sachet	360 000,00 €			
Duhesme	AK2	9 667	2AUez/1AUzi	69 602,40 €		28/07/2011	2 900,00 €	Pannetier	9 304,90 €			
Touchais Stéphane	AI22p	16 510		118 872,00 €		26/01/2012	2 900,00 €	Stéphane Touchais	14 729,70 €			
Touchais Joseph	AI17p	20 983		151 077,60 €		26/01/2012	3 400,00 €	EARL Ht Villiers	18 720,76 €			
Auffray/De Coattarel/Garnier	AI13/14	43 059		310 253,80 €		26/01/2012	4 450,00 €					
Garnier du Plessix	AI5p/AI6p	2 574		18 532,80 €		19/06/2012	2 300,00 €					
Gatel Claude/Colleu	AA8/AA10	43 502		313 214,40 €		13/03/2013	6 650,00 €	Gatel fils	37 804,12 €			
Aubree	AK13	33 550		370 105,00 €		08/01/2014	5 400,00 €					
Desmons/Barré	AA 17/26/56/59	26 160		199 519,20 €		03/12/2015	4 399,50 €	Deshommes J.M	19 000,00 €			
Commune de Domloup	AA14/16/35	7 148	2AUez	61 970,56 €		02/12/2016	2 250,00 €					
SOUS -TOTAL FONCIER ACQUIS (ACTES AUTHENTIQUES)		497 450		4 126 169,36 €	5 911,20 €		73 635,50 €		546 165,56 €	76 511,00 €	7 370,00 €	4 835 762,62 €
SOUS -TOTAL FONCIER SOUS COMPROMIS		0		0,00 €			0,00 €		0,00 €			0,00 €
TOTAL FONCIER		497 450		4 126 169,36 €	5 911,20 €		73 635,50 €		546 165,56 €		7 370,00 €	4 835 762,62 €

POUR MEMOIRE

La parcelle AI 10 (surlargeur RD 32) demeure la propriété des consorts DELAUNAY et n'est pas prévue d'être acquise.

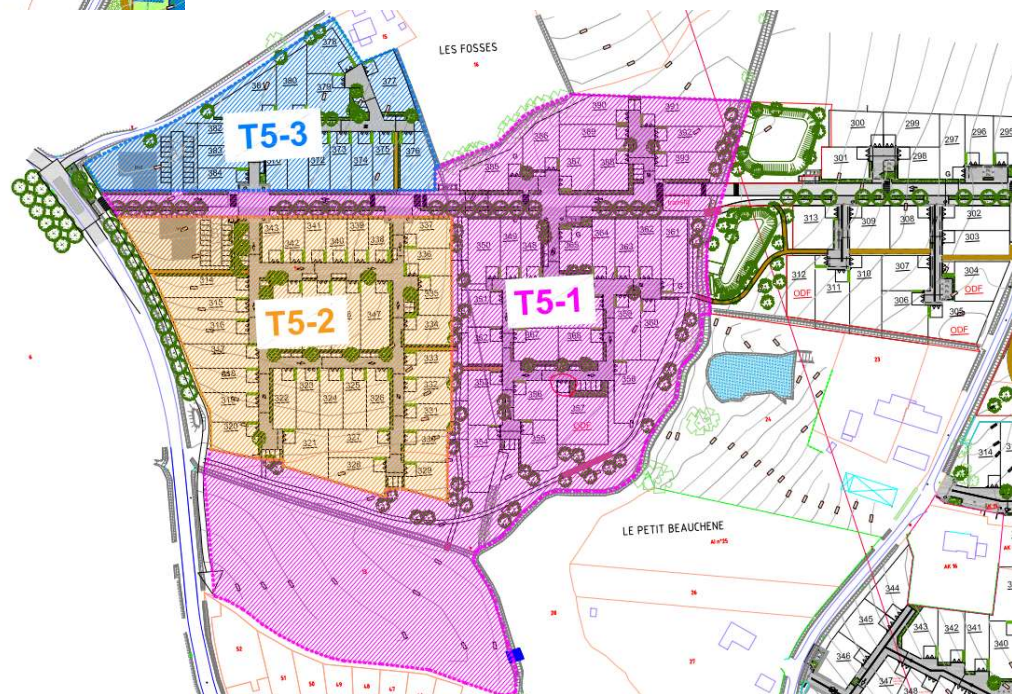
FONCIER MAITRISÉ (au 31 décembre 2020) PAR LA COLLECTIVITE

Nom	Réf cadastre (d'origine)	Surface (m ²)	Classement au PLU
Commune de Domloup	AA32	16 967	2AUez
Commune de Domloup	AB347	1 975	2AUez
Commune de Domloup	AB1	715	2AUez
Total acquisitions		19 657	



Préparation Tranche 5

- Recalage du plan de la tranche
 - Travail sur le CRAPE
 - Réalisation du DCE
- Objectif :
Tranche 01 – Commercialisation sur 2023
Tranche 02 + 03 sur 2024



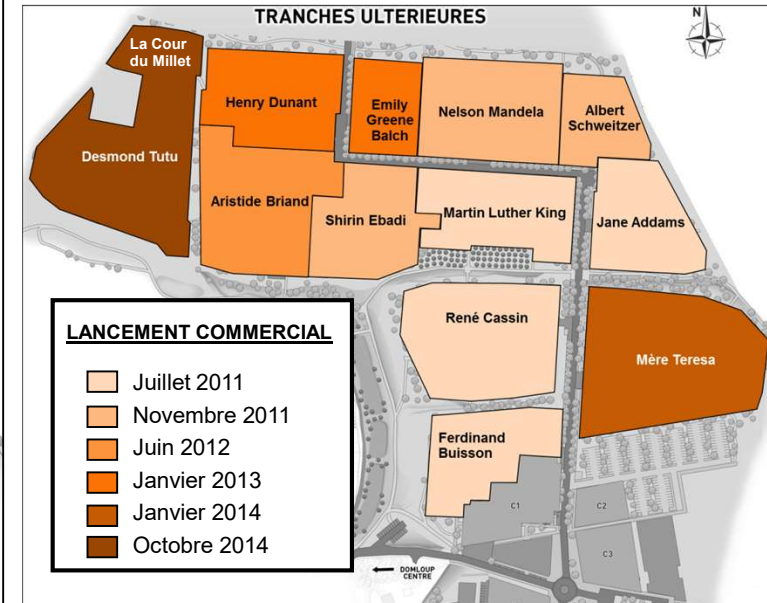
Programmation

- 80 Lots Libres dont 6 « Terrains + Maisons »
- 2 semi collectifs de 15 Lgts chacun

4. Commercialisation

a. Plan de repérage des lots et ilots commercialisés au 31 décembre 2022

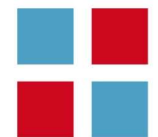
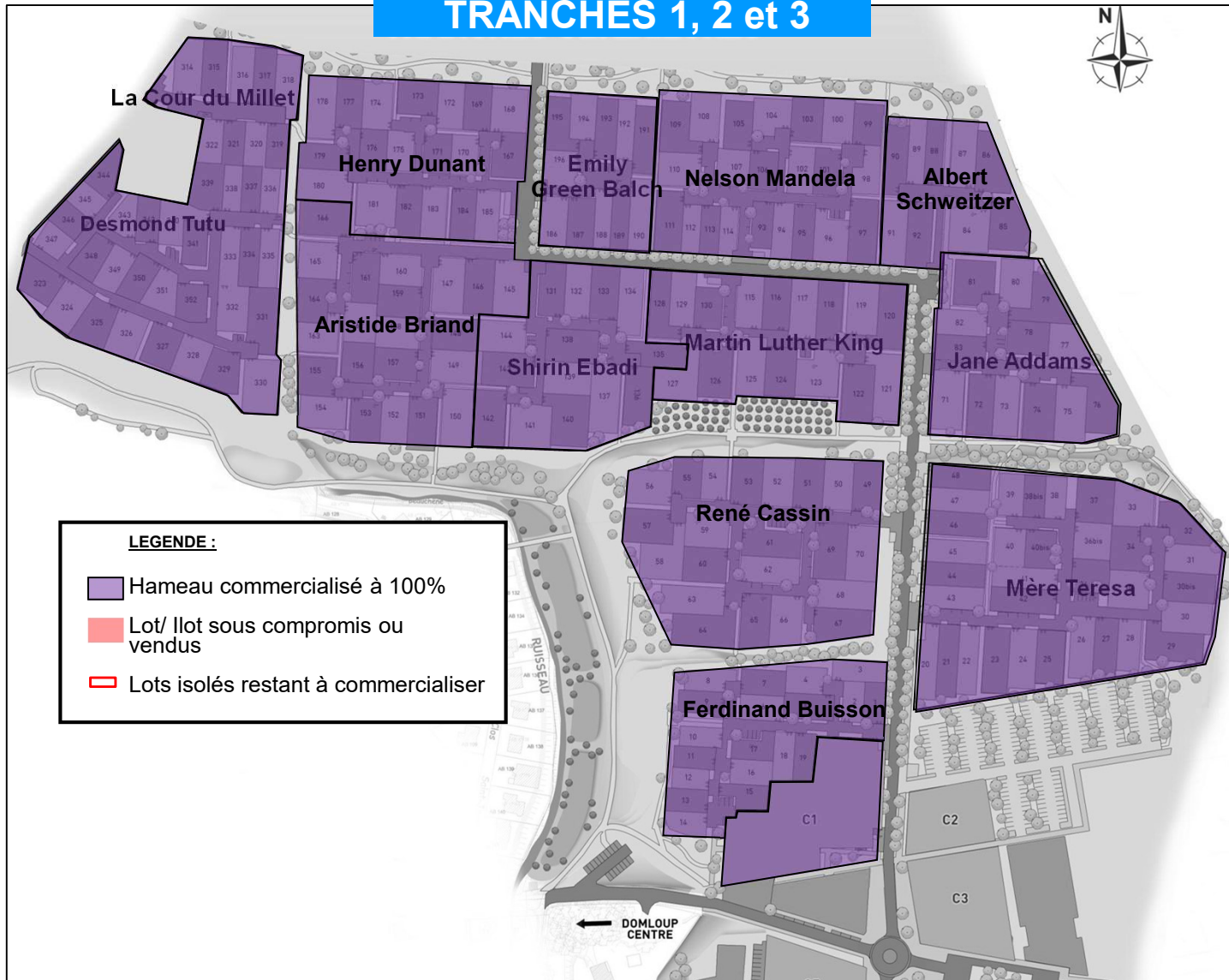
La commercialisation des hameaux a démarré progressivement par secteur à compter de **juillet 2011**



Rythme de commercialisation moyen:

2011: 27 lots / trimestre (2 trimestres)	
2012: 12 lots / trimestre	2016 : 8 lots / trimestre
2013: 9 lots / trimestre	2017 : 9 lots / trimestre
2014: 10 lots / trimestre	2018 : 5 lots / trimestre
2015 : 7 lots / trimestre	

TRANCHES 1, 2 et 3



4. Commercialisation

TRANCHE 4

La commercialisation des hameaux a démarré progressivement par secteur à compter de novembre 2015.

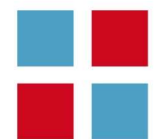
La tranche 4.1b, à l'ouest du secteur, étant classée en 2AUez en attendant son ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'approbation de la révision du PLU, n'a pu être commercialisée que fin 2020 / Début 2021.

Fin 2022, l'ensemble des lots était vendu



- LANCEMENT COMMERCIAL**
- Novembre 2015
 - Octobre 2016
 - Mars 2017
 - Janv. et oct. 2018
 - Après octobre 2018 et jusque début 2021, c'est la commercialisation du « Cœur de ZAC » qui a pris le relais.
 - Début 2021

- LEGENDE :**
- Hameau commercialisé à 100%

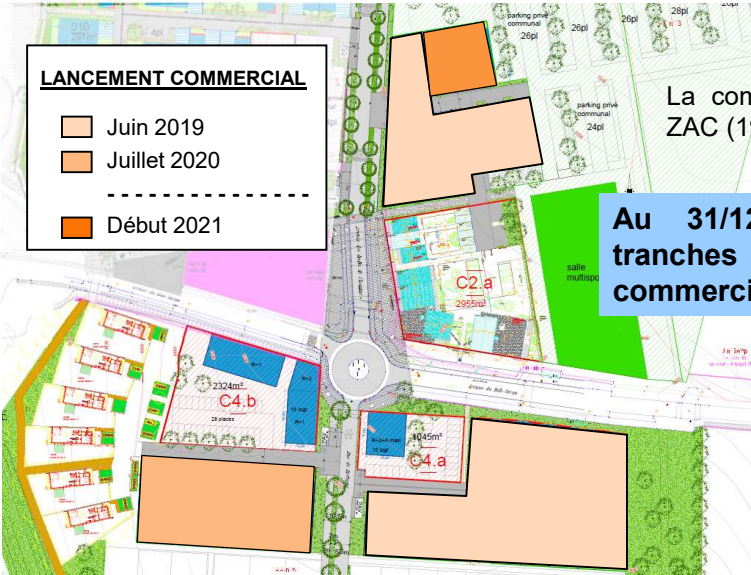


4. Commercialisation

TRANCHE « COEUR DE ZAC »



LEGENDE :
 Lot/ Ilot sous compromis ou vendus



La commercialisation de la tranche Cœur de ZAC (1^{ère} tranche) a démarré en juin 2019.

Au 31/12/2022, L'ensemble des lots des tranches 4 et « Cœur de ZAC » étaient commercialisés



b. Synthèse des ventes de terrains à bâtir au 31 décembre 2022

Hameaux	Nbre de lots mis en commercialisation	Date de démarrage de la commercialisation	Nbre de lots vendus	% de lots vendus	Nbre de lots disponibles
Ferdinand Buisson - René Cassin - Martin Luther King - Jane Addams	61	Juillet 2011	61	100%	0
Nelson Mandela - Albert Schweitzer - Shirin Ebadi	46	Novembre 2011	46	100%	0
Aristide Briand	21	Juin 2012	21	100%	0
Emily Greene Balch	11	Février 2013	11	100%	0
Henri Dunant	19	févr-13	19	100%	0
Mère Teresa	24	Janvier 2014	24	100%	0
Desmond Tutu 3-2	38	Octobre 2014	38	100%	0
Tranche 4-1a	25	Novembre 2015	25	100%	0
Tranche 4-2	17	Octobre 2016	17	100%	0
Tranche 4-3	32	Mars 2017	32	100%	0
Tranche 4-4 (1ère partie)	13	Janvier 2018	13	100%	0
Tranche 4-4 (2ème partie)	6	Octobre 2018	6	100%	0
Cœur de ZAC	21	Octobre 2018	21	100%	0
Tranche 4-1b	16	Décembre 2020	16	100%	0
TOTAL	350		350	100,0%	0

Pour information, sur l'année 2022, 1 lot a été réservé et aucun lot n'a été acté



4. Commercialisation

c. Synthèse des ventes de droits à construire au 31 décembre 2022

Ilot C2 (NEOTOA): Etudes réalisées sur 2018/2019 par Agence MEP de RENNES

Le Permis de Construire a été déposé en Octobre 2019.

Un compromis de vente a été signé entre la SNC Le Tertre et NEOTOA le 16 Novembre 2019

Le PC a été accordé le 04 Mars 2020 – L'acte a été signé le 11 aout 2020

Ce programme comprend:

Bâtiment A : 15 logements en locatif social (PLUS / PLAI)

Bâtiment B : 17 logements en accession aidée (PSLA)

Soit 32 LGTS collectifs

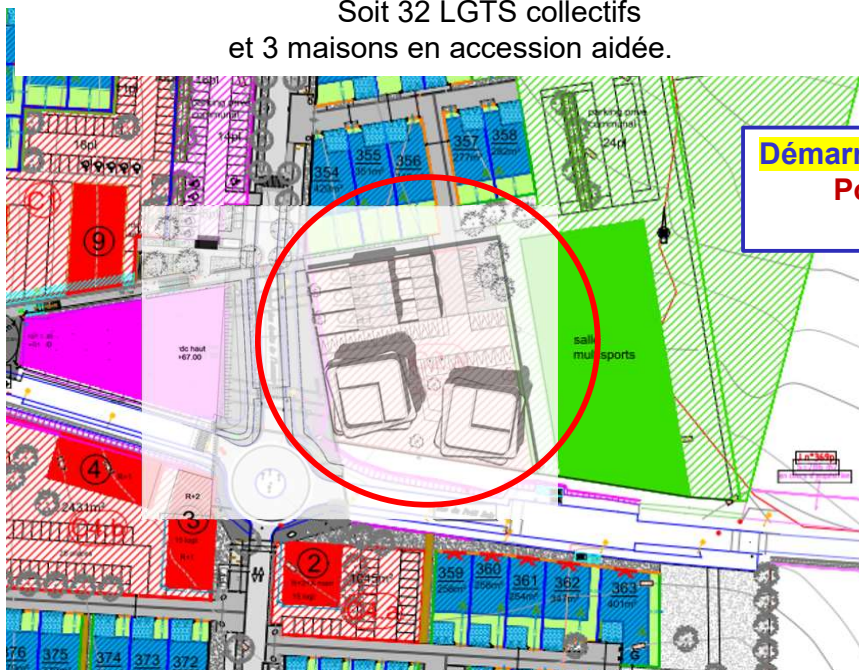
et 3 maisons en accession aidée.



Démarrage des TVX : 2 ème Trim 2021

Poursuite des TVX sur 2022

Livraison en JUIN 2023



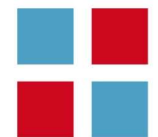
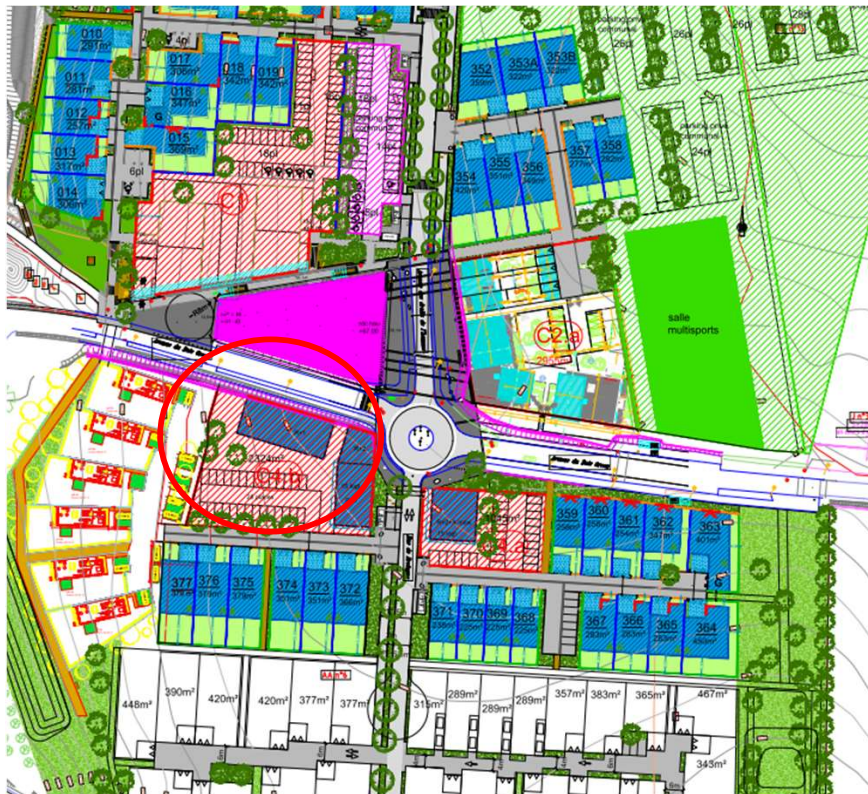
4. Commercialisation

c. Synthèse des ventes de droits à construire au 31 décembre 2022

Ilot C4b (SNC LE TERTRE) :

Etudes réalisées sur 2022 par Agence TRICOT Architecture

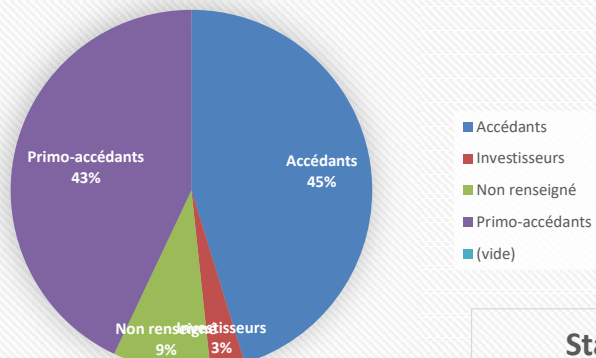
Ce programme prévoit la construction d'un Bâtiment de 25 logements en accession libre



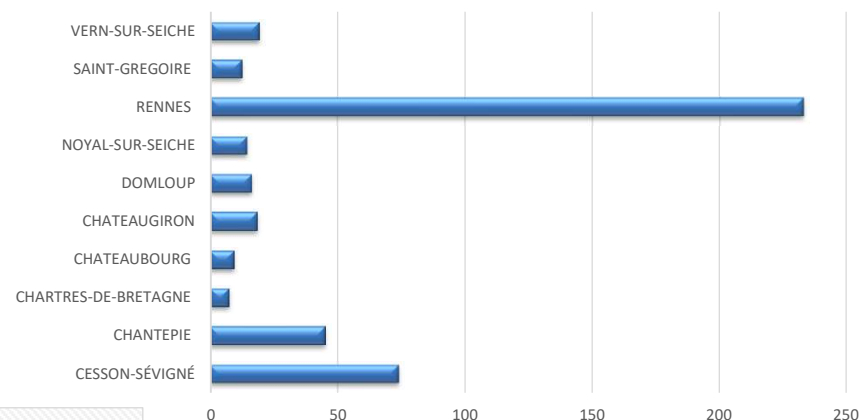
4. Commercialisation

d. Profil des acquéreurs des lots à bâtir

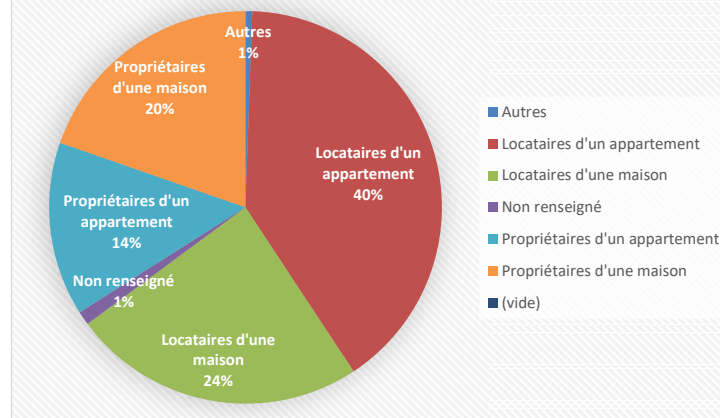
Profil des acquéreurs



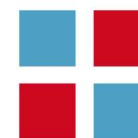
Lieu de travail des acquéreurs



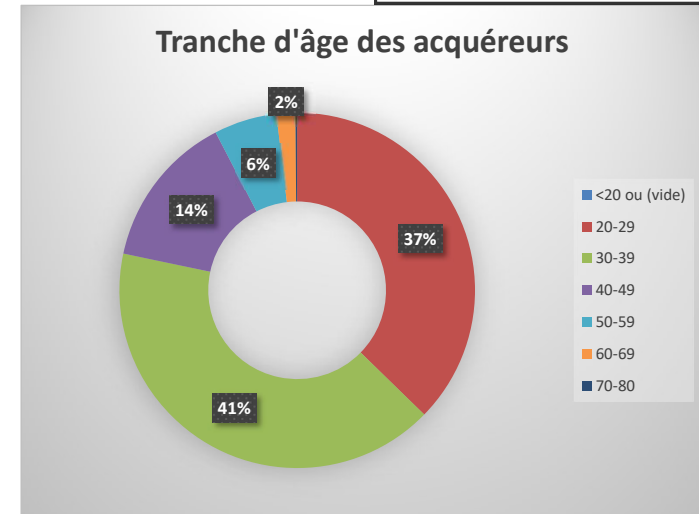
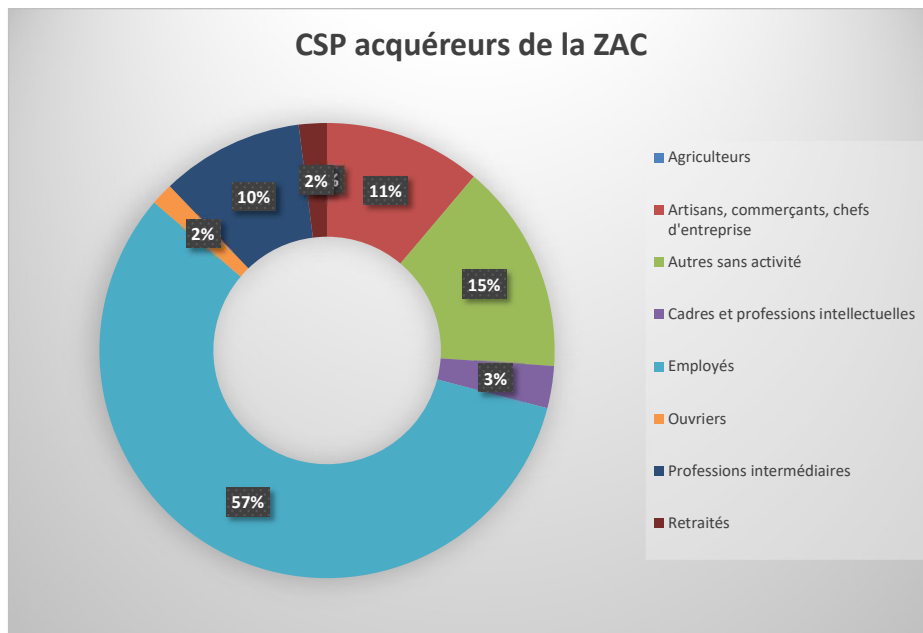
Statut d'occupation avant l'acquisition dans la ZAC



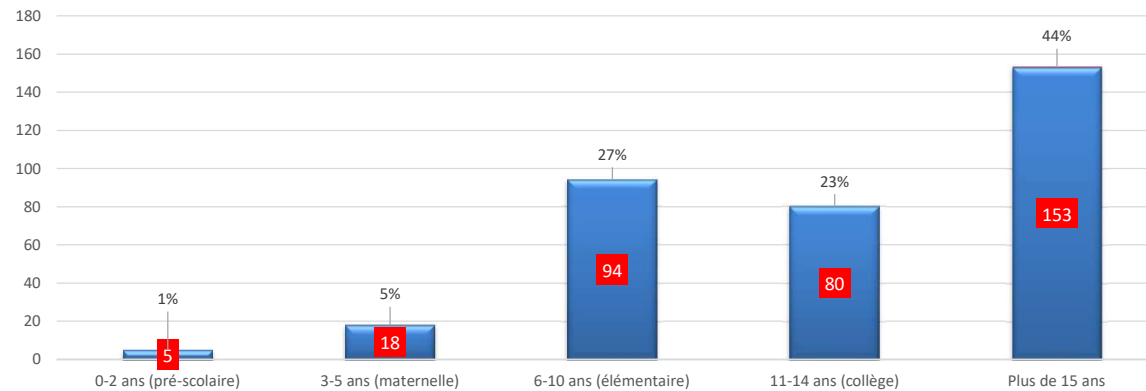
À ce stade, l'opération du Tertre a permis à 64 % des acquéreurs d'accéder à la propriété.



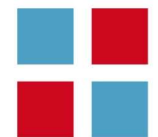
4. Commercialisation



Tranche d'âge des enfants



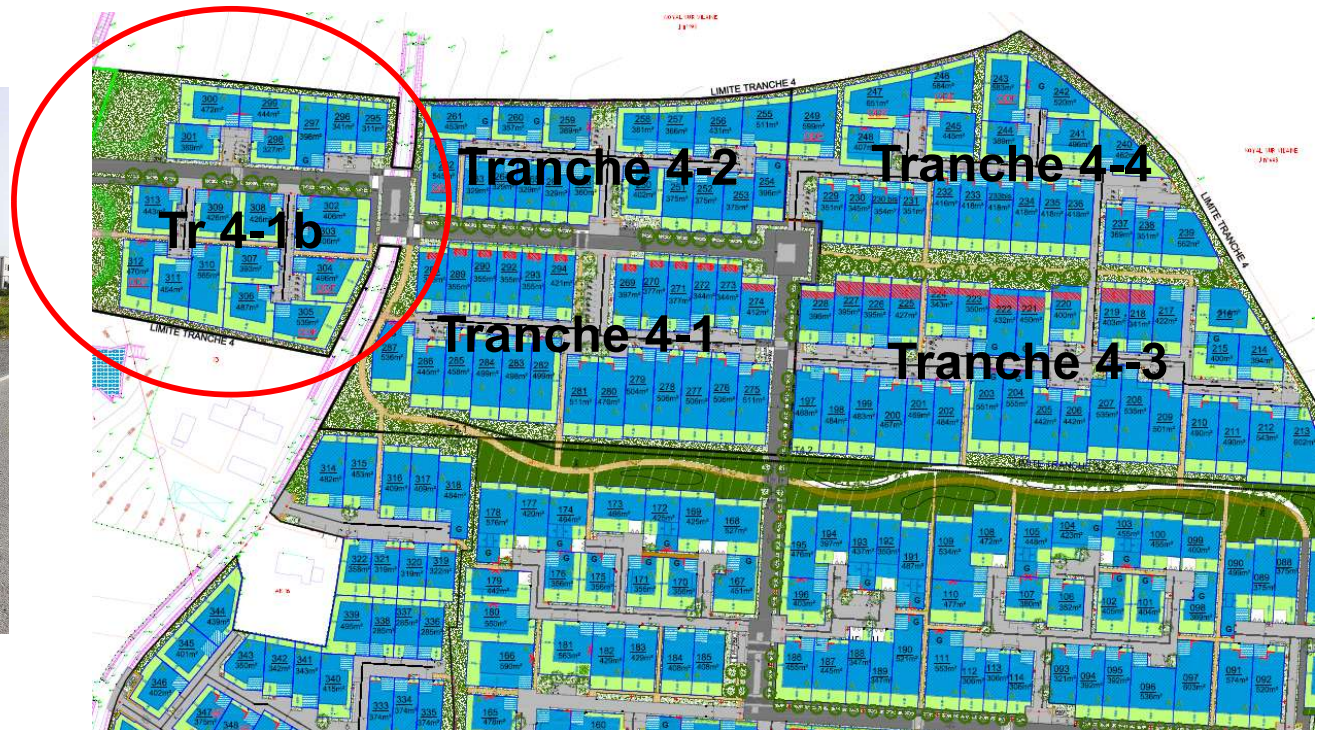
Age MOYEN des acquéreurs : 34 ans.



5. Programme des équipements publics

a. avancement des équipements propres à la ZAC sur 2022

TRANCHES 4



Finalisation des travaux de plantations et gazons sur les tranches 4

Viabilité de la tranche 4-1b

5. Programme des équipements publics

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230911-DCM_11092023_02-DE



Rétrocession à finaliser fin 2021

- Hameau Mère Teresa
Section: AK
Numéro: 277/278/276/378/268
- Hameau Desmond TUTU
Section: AK
Numéro: 327
- Hameau Cours du Millet
Section: AK
Numéro: 369

A noter:

Document d'arpentage fait en
Octobre 2020 (548p)

Courrier de demande d'intégration
aux espaces communaux envoyé
Le 16/12/2020

Visite sur site le 19/02/21

Rétrocession effective à l'été 2023

Tranche « Cœur de ZAC »

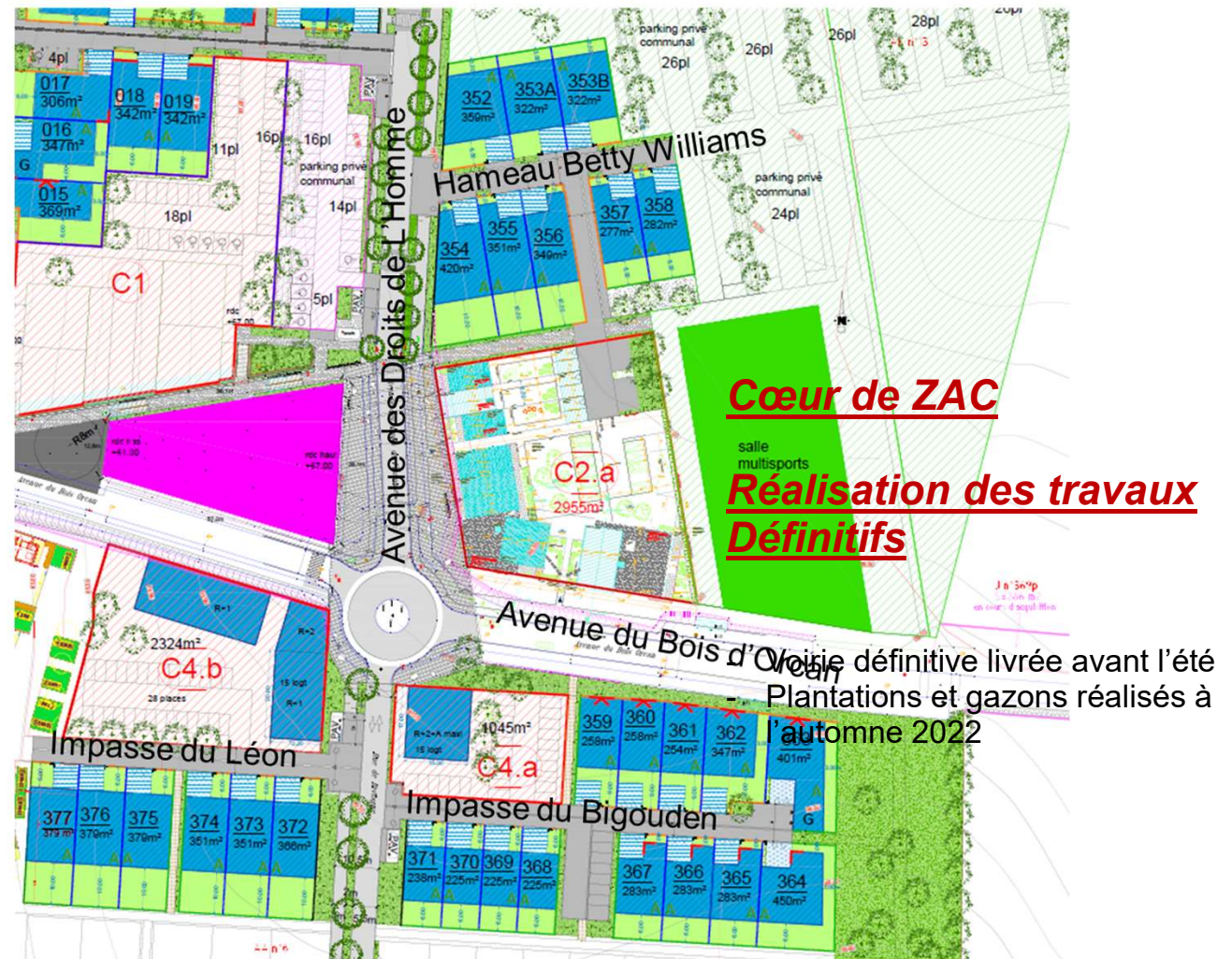
Les travaux de viabilité première phase de ce secteur avaient démarré Début 2020 pour s'achever sur 2021

Année 2022

Réalisation des voiries définitives

- Voiries et finitions à l'été 2022

- Plantations à l'automne 2022



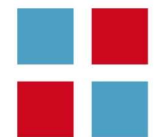
5. Programme des équipements publics

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230911-DCM_11092023_02-DE



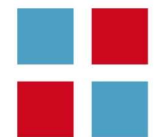
5. Programme des équipements publics

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230911-DCM_11092023_02-DE



5. Programme des équipements publics

Enfouissement Ligne HTA (n°1)
Réalisé à 100%

b. Localisation des équipements soumis à participation

On joint ici le plan des équipements soumis à participation.

c. Etat d'avancement des équipements soumis à participation

En ce qui concerne **les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale**, ceux qui étaient liés à la première tranche se sont étalés sur les années 2012 à 2016.

Ils ont porté sur :

L'aménagement de l'étang (n°2)
Réalisé à 100%

L'entrée d'agglomération est (n°3)
Réalisé à 100%

Le réseau d'eaux usées (n°5)
Réalisé à 100%

Légende

Equipements publics soumis à participations

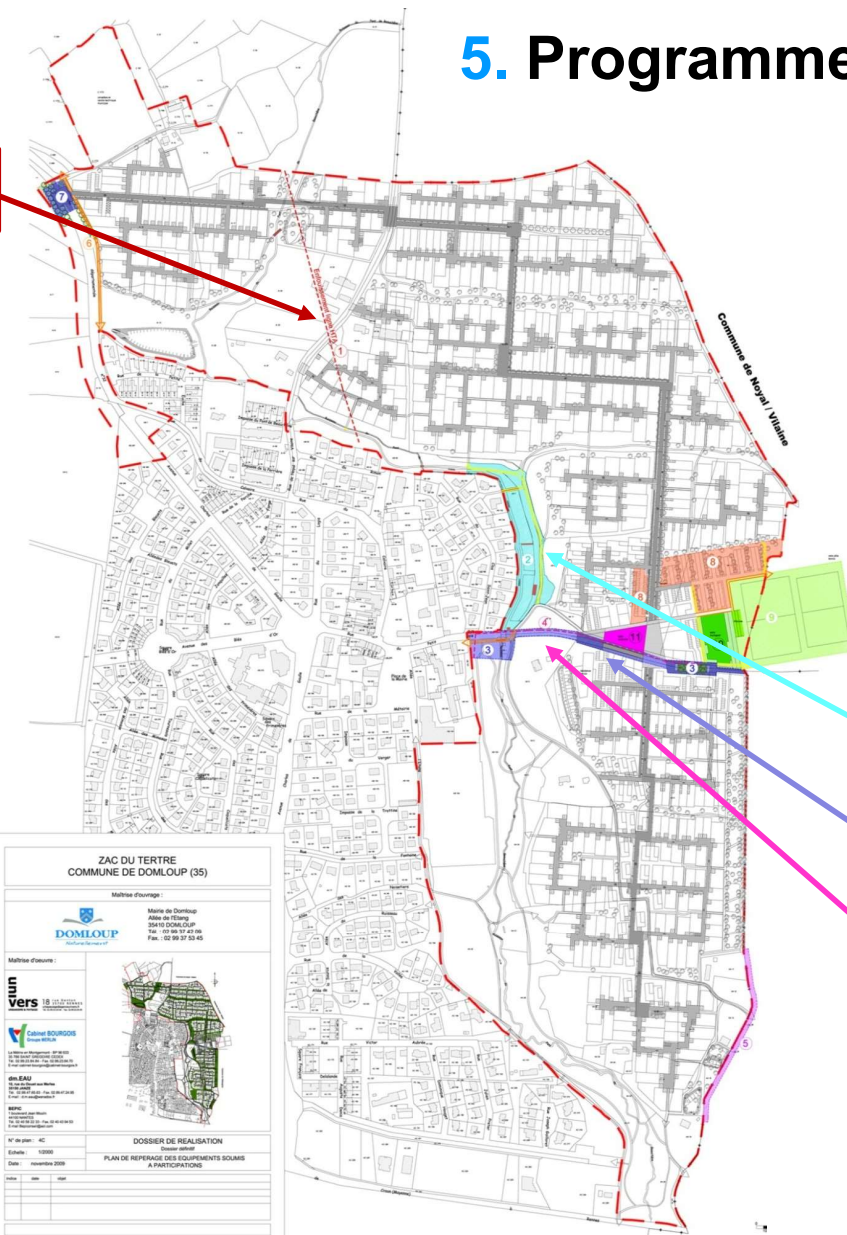
Infrastructure

- ① Enfouissement ligne HTA
- ② Aménagement de l'étang
- ③ Entrée d'agglomération RD32 entrée Est (y compris la création d'une passerelle)
- ④ Réseaux eaux usées entrée Est
- ⑤ Raccordement réseaux eaux usées Sud-Est
- ⑥ Aménagement le long de la RD32
- ⑦ Carrefour RD32 entrée Nord-Ouest
- ⑧ Stationnement commun aux équipements de superstructure
- ⑨ Terrain de football (y compris acquisition sur Noyal/Vilaine)

Superstructure

- ⑩ Salle multisports
- ⑪ Salle culturelle

— principe de cheminement principal piéton/cycle
 — principe de cheminement secondaire



5. Programme des équipements publics

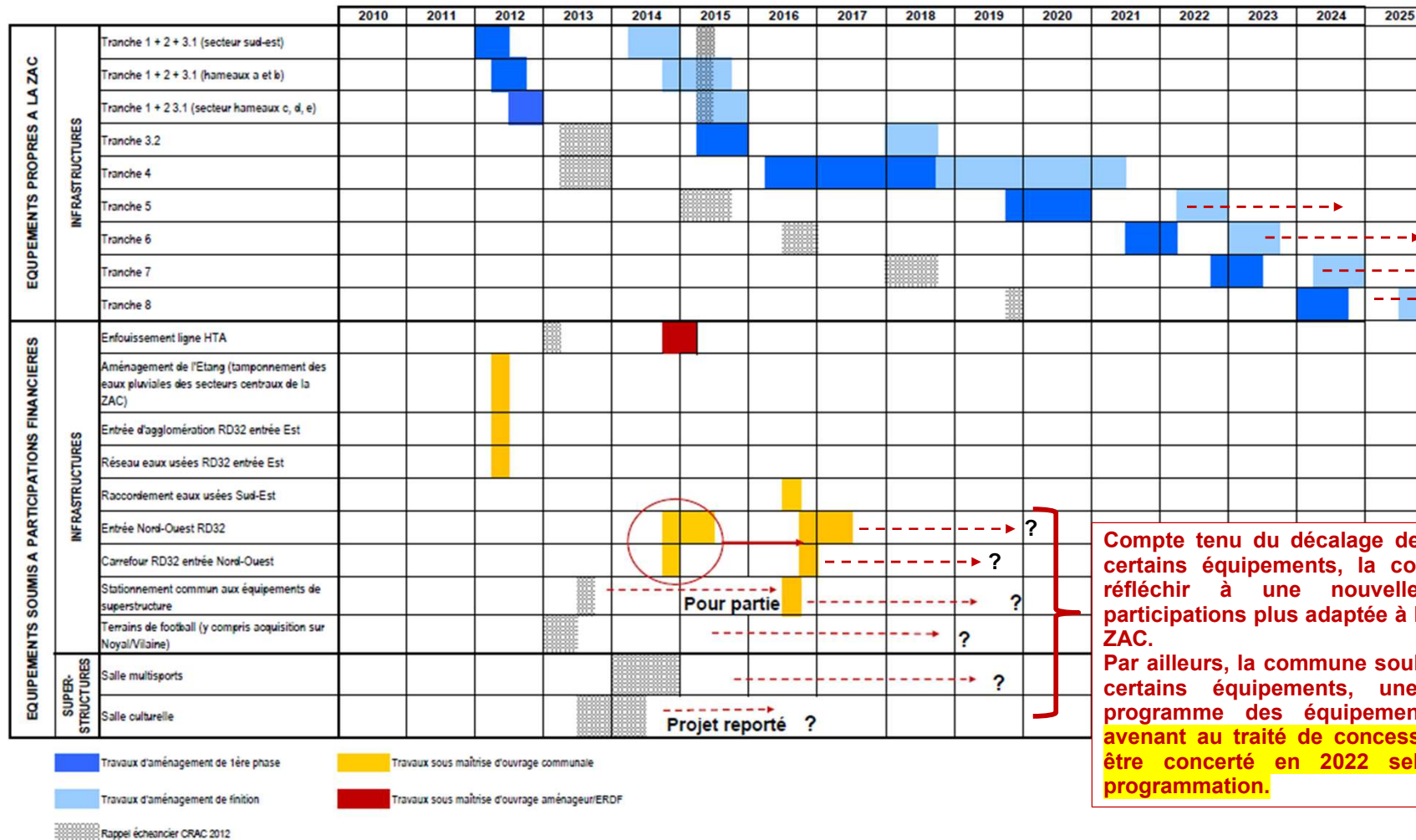
d. Echancier prévisionnel des équipements publics actualisé



5. Programme des équipements publics

La programmation d'autres équipements est également réajustée :

- Les travaux relevant de l'entrée nord-ouest, dont l'achèvement peut être repoussé à la livraison des maisons de la tranche 5,
- la salle culturelle et la salle multisports dont la réalisation a été reportée ultérieurement.



Recalage de l'échéancier des travaux selon avancement commercialisation

Compte tenu du décalage de la planification de certains équipements, la commune a souhaité réfléchir à une nouvelle répartition des participations plus adaptée à la durée de vie de la ZAC.

Par ailleurs, la commune souhaitant faire évoluer certains équipements, une modification du programme des équipements publics et un avenant au traité de concession a commencé à être concerté en 2022 selon cette nouvelle programmation.



a. Dépenses cumulées au 31 décembre 2022

FONCIER		
	Acquisitions / indemnités / frais d'intervention / taxes foncières	
	Total FONCIER	5 398 934 €
AMENAGEMENT		
	Travaux d'aménagement propres à la ZAC	8 313 075 €
	Archéologie préventive (après prise en charge par le FNAP)	50 316 €
	Participation aux équipements publics	1 103 421 €
	Total AMENAGEMENT	9 466 812 €
ETUDES/HONORAIRES		
	Remboursement études et frais (dont diagnostic archéologique Tr.1 et 2) / Dossier de création & réalisation / Loi sur l'eau	283 654 €
	Maîtrise d'œuvre infrastructures et paysage; géomètre (DUP); géotechnicien; SPS	683 025 €
	Conseil juridique (ARES)	41 681 €
	Assurances	149 635 €
	Honoraires de gestion technique administrative et comptable	1 074 071 €
	Total ETUDES/HONORAIRES	2 232 066 €
FRAIS ANNEXES		
	Garantie d'achèvement travaux / Frais financiers.	
	Emprunts & avances CT	1 075 787 €
	Publicité / communication	207 868 €
	Honoraires commercialisation / Gestion et Assistance commerciale	546 559 €
	Total FRAIS ANNEXES	1 830 214 €
TOTAL DEPENSES		18 928 026 €
SOLDE		2 934 334 €

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

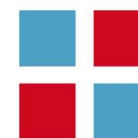
Affiché le

ID : 035-213500994-20230911-DCM_11092023_02-DE

6. Eléments financiers

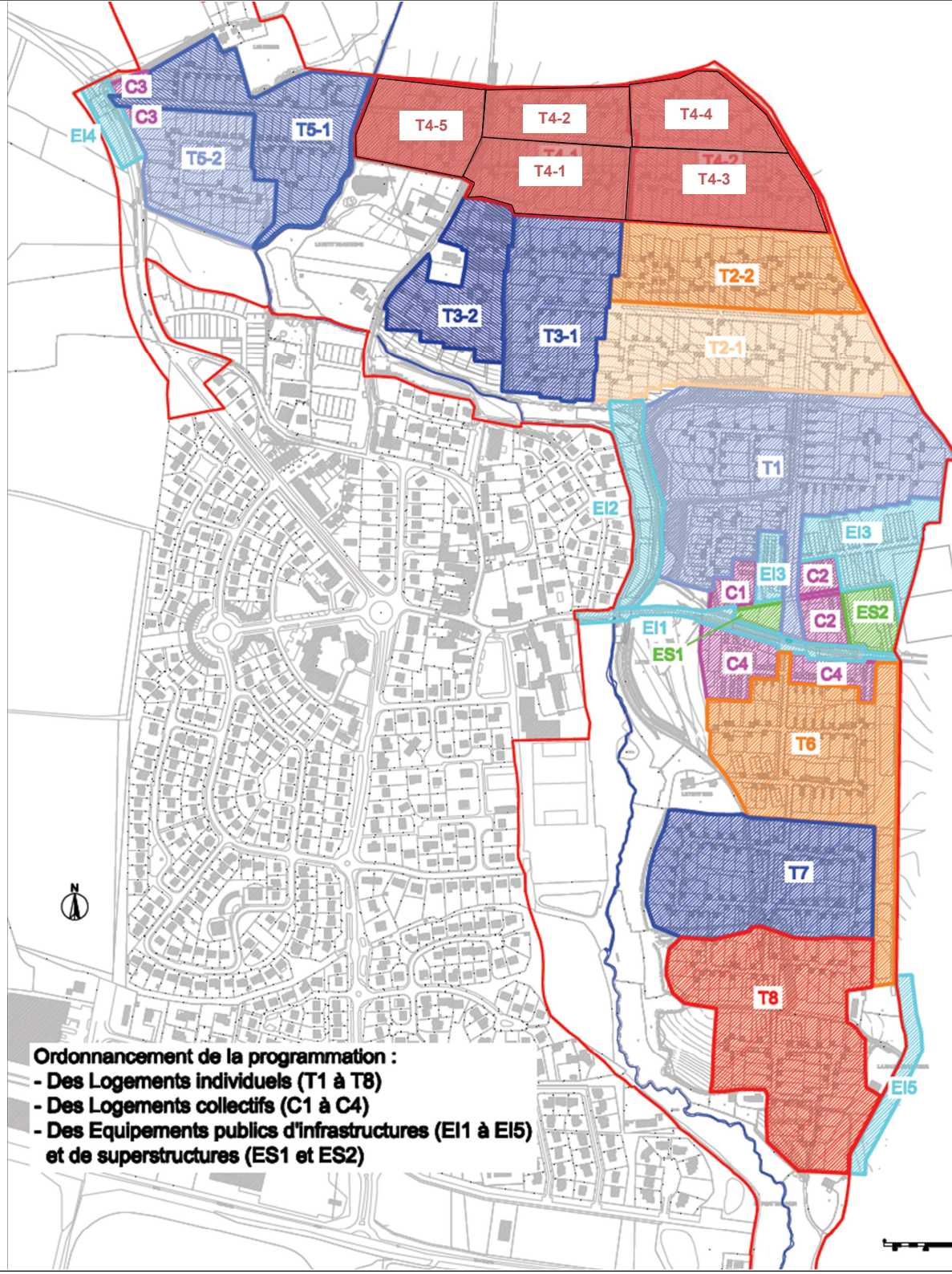
b. Recettes cumulées au 31 décembre 2022

OBJET	GLOBAL HT
Vente des terrains à bâtir	21 481 426,00 €
Vente des droits à construire	380 934,00 €
TOTAL RECETTES	21 862 360,00 €



Perspectives 2023

- Signature d'un avenant au traité de concession (Délibéré le 07 Juillet 2023)
- Rétrocession de 3 hameaux des Tranches 1-2-3 (Juillet 2023)
- Démarrage des Travaux Viabilité Tr 05 – Septembre 2023
- Commercialisation des 6 Lots Maisons dans la vallée
- Mise en relation avec les bailleurs pour travailler sur les ilots collectifs TR 5 et dernier ilot Cœur de ZAC
- Etude de 6 produits régulés « terrain + maison » pour la tranche 5
- Lancement des réflexions sur la programmation et aménagement des TR 6 à 8



Ordonnancement de la programmation :

- Des Logements individuels (T1 à T8)
- Des Logements collectifs (C1 à C4)
- Des Equipements publics d'infrastructures (E1 à E5)
et de superstructures (ES1 et ES2)





Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230911-DCM_11092023_02-DE

