Envoyé en préfecture le 01/12/2025
Reçu en préfecture le 01/12/2025
Publié le
ID : 035-213501315-20251201-DCM2025__VII_01-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'HERMITAGE (ILLE-ET-VILAINE)
EN DATE DU 7 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi sept octobre à vingt heures, le Conseil municipal de la Commune de L'HERMITAGE s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi à la salle Xavier Grall sous la présidence de monsieur André CHOUAN, Maire, après avoir été convoqué le trente septembre conformément aux dispositions des articles L 2121-10 et 2121-12 du Code général des collectivités territoriales. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le trente septembre deux mille vingt-cinq.
Nombre de conseillers en exercice.....: 27
Nombre de conseillers présents.....: 19
Nombre de conseillers votants.....: 21
Date d'affichage des délibérations.....:

Présents : Mr CHOUAN, Maire, Mme GUITTENY, Mr ECOLLAN, Mr PENHOUET, Mr JOUANNY-RAMEY, adjoints, Mme LEMOINE, Mr POISLANE, Mr BOURGEOIS, Mr TILLON, Mme JOUET, Mr DUGUE, Mme LE PAGE, Mme COLLIAUX, Mr FERRE, Mr DEVALAND, Mme JUET, Mme ESCADAFALS-BIDAUX
Absents excusés : Mme FAUDE (pouvoir à Mme Guitteny), Mme DAOULAS (pouvoir à Mr Jouanny-Ramey)

Absents : Mr Frin, Mr Kergastel, Mr Berthou, Mr Diagana, Mme Guyomard, Mme Preis

Mr DUGUE a été élu secrétaire de séance conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales.
M. le Maire soumet au vote du conseil municipal le Procès-Verbal du 9 septembre qui est approuvé à l'unanimité.
Mr le Maire présente l'ordre du jour et propose d'ajouter la délibération n°5 sur les autorisations de programme et crédits de paiement, conséquence directe des résultats de l'appel d'offre pour les marchés de travaux (délibération n°3).

DELIBERATION 2025– VII – 01 – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - CONVENTION DE CONCESSION – ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DU LINDON – COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2024 – SEM TERRITOIRES PUBLICS
(Rapporteur : Mme GUITTENY)

Par délibération 2019-IX-05 du Conseil municipal du 10 septembre 2019, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Lindon conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération 2019-X-08 du Conseil Municipal du 10 septembre 2019, Le Conseil Municipal a approuvé la concession d'aménagement de la ZAC du Lindon avec SPLA Territoires Publics.

Cette convention d'aménagement fixe les modalités de réalisation et les conditions de financement des études opérationnelles, des acquisitions foncières et des travaux d'aménagement. Dans son article 17, la concession d'aménagement :

- indique que, pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable en application de l'article 5.II de la loi n°83-597 du 07 juillet 1983 sur les sociétés d'Economie mixte locales, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération concédée ;
- précise que la société d'aménagement « TERRITOIRES PUBLICS» adresse, pour examen à la Commune, un compte rendu annuel comportant notamment en annexe :

- Le bilan prévisionnel global et actualisé des activités, objet du contrat, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, établies en fonction des conditions économiques de l'année en cours, ainsi que, éventuellement la charge résiduelle en résultant pour le concédant, en application de l'article 5.II-a de la loi précitée du 07 juillet 1983 ;
- Le plan global de la trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses, en application de l'article 5.II-b de la loi précitée du 07 juillet 1983 ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération en cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et portant sur les prévisions de l'année à venir.

A cet effet, le bilan de la ZAC du Lindon arrêté au 31 décembre 2024 est présenté au Conseil municipal.

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat et de sa notification ou de sa publication.

Envoyé en préfecture le 01/12/2025
Reçu en préfecture le 01/12/2025
Publié le
ID : 035-213501315-20251201-DCM2025__VII_01-DE

1. Avancement physique de l'opération au 31.12.2024

La ZAC du Lindon devait accueillir 550 logements, avec une offre diversifiée (intermédiaires, collectifs, individuels lots libre ou groupés). Afin de prendre en compte le nouvel objectif du nouveau PLH 2023-2028 lié à une évolution de densité, un nouveau plan masse a été revu pour atteindre 35 logements par hectares soit 620 logements.

L'opération intègre les équipements particuliers suivants :

- Une passerelle piéton-cycles au-dessus de la voie SNCF reliant la ZAC au centre-bourg
- La requalification (VRD) des voies d'accès : Rue du Grand Clos et Rue de la Croix Labbé et remplacement réseau EU traversant la ZAC
- Participation à certains équipements de la commune (restauration collective et autres)

AU 31.12.2023 sont achevées les études relatives

- Aux phases de création et de réalisation de la ZAC
- Au dossier de DUP (Déclaration d'Utilité Publique)

Depuis 2018, l'équipe de concepteur et maître d'œuvre composé comme suit, travaille sur le plan masse et la mise en œuvre de la ZAC du Lindon :

Espaces publics et plan d'aménagement urbain et paysager :

- Urbaniste paysagiste : UNIVERS
- BET VRD : OKARE (ancien SERVICAD)
- Gestion des EP : IAO SENN
- Performance énergétique : ALEC et VAOLEN

Depuis 2020, l'équipe de concepteur de la passerelle qui a été retenue se compose des prestataires suivants :

- Maître d'œuvre : Agence DVVD
- BET superstructure : OKARE (ancien SERVICAD)

Les études opérationnelles et l'aménagement des tranches opérationnelles sont les suivants :

Tranche 1 :
Septembre 2023 : démarrage de la commercialisation composée des programmes suivants :

- 33 Maisons libres de constructeurs,
- 27 Maisons groupées Maisons + Jardins (lots régulés),
- Programme 1A à attribuer en 2024 : 65 logements,
- Programme 1B attribué à Archipel Habitat : 29 logements + un équipement communal en rez-de-chaussée.

Et sur les tranches suivantes 2, 3, 4 et 5 :

- Reprise du plan masse sur ces tranches opérationnelles afin d'atteindre la nouvelle densité du PLH 2023-2028,

2. Le Foncier

La superficie totale de la ZAC du Lindon est d'environ 22 hectares déployés sur 17 parcelles. A l'issu des études, il s'avère nécessaire d'acquérir la totalité de cette superficie auprès de divers propriétaires, commune ou propriétaires privés. L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC du Lindon a été prononcé le 7 décembre 2021.

Au 31/12/2024 la société TERRITOIRES PUBLICS a acheté plus de 16,3 ha de terrains sur l'ensemble du périmètre, dont dans un cadre amiable :

- 1,17 ha acheté auprès de la Commune (AH45p et AH46p)
- 1,92 ha acheté à l'amiable à différents propriétaires privés (AH 47 et AH 81).

Et dans le cadre de l'expropriation : 13,3 ha auprès des Consorts Chouan – Tirard (AH 48 ; 55 et 80)

Ces acquisitions concernent les terrains des tranches 1, 2, 3 et 5 pour parties ; le foncier pour la réalisation des tanches 4 et une partie de la 5 reste à acquérir.

Conformément au périmètre des zones de protection de l'archéologie inscrit au PLUI, Territoires publics a saisi la DRAC en 2021.

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat et de sa notification ou de sa publication.

Envoyé en préfecture le 01/12/2025
Reçu en préfecture le 01/12/2025
Publié le
ID : 035-213501315-20251201-DCM2025__VII_01-DE

- L'arrêté n°2021-422 définissant les modalités de saisine du Préfet de Région au titre de l'archéologie préventive d'une opération soumise à un diagnostic archéologique et réalisée par tranches successives, a été pris le 23 novembre 2021. Il prescrit un diagnostic à réaliser en 2 tranches : une partie Ouest portant sur les tranches 1, 2 et 3 de la ZAC et une partie Est portant sur les tranches 4 et 5 de la ZAC.
- L'arrêté n°2021-423 pris à la même date que le précédent, porte sur la prescription de diagnostic archéologique sur la tranche 1.
- L'INRAP a été désigné par la DRAC pour réaliser ce diagnostic d'archéologie préventive via une convention dédiée entre l'INRAP et Territoires Publics. Ce diagnostic s'est tenu entre mars et avril 2022.
- A la suite de ce diagnostic, l'arrêté n°2022-290 portant prescription d'une fouille archéologique relative au projet d'aménagement de la ZAC du Lindon – Tranche 1 a été pris le 27 septembre 2022.
- LE chantier de fouilles archéologiques a été réalisé par l'INRAP en 2023. Le rapport de fouilles a été rendu en 2024, clôturant ainsi cette 1ère phase.

3. Bilan financier de l'opération

Le montant du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2024 ressort à **24 503 401€ HT et enregistre** une légère évolution par rapport au bilan approuvé en 2023, de + 140 479€ HT décomposé comme suit sur les postes :

Une hausse des recettes de 140 479€HT liée à :

- - 54 332€HT d'ajustement prévisionnel des charges foncières de 2 programmes
- + 194 797€HT de prise en charge de la fouille préventive par le Fonds National pour l'Archéologie Préventive (arrêté préfectoral n°2025-091)
-

Une évolution des dépenses sur les postes suivants :

- « Rémunérations » à hauteur de + 16 855€HT en lien avec l'augmentation des recettes et dépenses
- « frais divers » pour +76 000€HT (mesures compensatoires dans le cadre de la prise en compte du dispositif ERC agricole Eviter Réduire Compenser)
- « frais financiers » + 47 624€

Trésorerie :

La trésorerie au 31.12.24 est de – 6 121 891€.
Deux emprunts ont été mis en place en 2025 pour un totale de 5 800 000€ pour limiter la trésorerie négative de l'opération au regard des investissements importants effectués dès le démarrage (construction de la Passerelle notamment) :

- Crédit Coopératif 2 900 000€
- Banque Populaire Grand Ouest 2 900 000€Un emprunt sera à contractualiser en 2024 à hauteur de 5 800 000€

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- Prend acte du bilan de fonctionnement de l'opération d'aménagement de la ZAC du Lindon ;
- Accepte le compte-rendu annuel à la Collectivité adressé pour la ZAC du Lindon arrêté au 31.12.2024, tel que présenté.

(Votants : 21)
Abstention : 0
Contre : 0
Pour : 21

Pour extrait conforme,
Le 8 octobre 2025,

Le secrétaire de séance,
Didier DUGUE

Le Maire
André CHOUAN

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat et de sa notification ou de sa publication.