Envoyé en préfecture le 17/09/2026
Reçu en préfecture le 17/09/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260908-DEL_2026_232-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 8 septembre 2026

Date de convocation : **Date d'affichage :**	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 46 34 42

L'an deux mille vingt six, le huit septembre, à 19 Heures 00, à la Montreuil sur Ille - Salle des fêtes - Rue du Clos Gérard, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Jean-Luc DUBOIS, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :
DUBOIS Jean-Luc, SENTUC Véronique, DUVAL Anne-Laure, HENRY Lionel, GELY-PERNOT Aurore, BOUGEOT Frédéric, LE MARCHAND Isabelle, BOURNONVILLE Noël, DELABARRE Sylviane, HOUITTE Daniel, DUGUEPEROUX David, HONORE Jean-Yves, LAHAYE Denis, ALISON-MOUSSET Gwendoline, DUCLOS Didier, BERNABE Valérie, TROPEE Mireille, LEBRETON Bruno, FEREY Yves, FERRAND Marc-Olivier, RENAUD Christelle, GAPIHAN-LORET Guylène, VIROLLE Sylvie, FILY Jean-Michel, CADOR Adeline, OBLIN Anita, NGUIE Morgane, RUBAT Jean-François, LUNEL Roger, COUMAILLEAU Pascal, GUILBERT Maria, JOUAULT Claire, RENOUARD Isabelle, BRUNET Thierry

Absents :
CHALMEL Annick, MONLIBERT Morgane, MORINIERE Clémence, DESMIDT Yves

Absents ayant donné pouvoir :
GORIAUX Pascal donne procuration à BERNABE Valérie
DEWASMES Pascal donne procuration à DUBOIS Jean-Luc
LEHERISSE Pierre donne procuration à GELY-PERNOT Aurore
VASNIER Pascal donne procuration à DUCLOS Didier
GUERIN Patrice donne procuration à LEBRETON Bruno
LAGADEUC Yvan donne procuration à FEREY Yves
DEBORD Valérie donne procuration à LUNEL Roger
BLAISE Laurence donne procuration à HOUITTE Daniel

Secrétaire de séance : Madame CADOR Adeline

Envoyé en préfecture le 17/09/2026
Reçu en préfecture le 17/09/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260908-DEL_2026_232-DE

N° DEL_2026_232

Objet **Développement économique**

ZAE des Olivettes 2 à Melesse - Définition du tarif de cession des lots

La Communauté de communes Val d'Ille Aubigné aménage la Zone d'Activités (ZA) Les Olivettes 2 (commune de Melesse) constituant l'extension, sur 11,3 hectares, de l'actuelle ZA des Olivettes. Cette opération développe environ 8,5 hectares de foncier cessible.

Au regard de la conclusion de la phase d'instruction réglementaire de l'opération (Permis modificatif d'aménagement accordé le 12 mars 2026, approbation du cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales (CPRAPE) conseil communautaire du 13 janvier 2026) et de l'avancée des travaux d'aménagement (calendrier prévisionnel de réception : décembre 2026) ; il apparaît nécessaire d'établir le prix de cession des lots de cette opération afin d'amorcer la phase de commercialisation auprès des entreprises susceptibles de manifester leur intérêt pour cette offre foncière.

La fixation du tarif de cession est indispensable à la bonne appréciation des conditions financières et budgétaires que ce soit pour l'aménageur et les bénéficiaires ; mais également à la communication et contractualisation avec les bénéficiaires des lots commercialisés de l'opération.

De part l'avancée et le réalisé de l'opération, l'EPCI dispose d'un niveau de connaissance suffisant pour établir un bilan financier prévisionnel permettant de proposer une hypothèse de recettes cohérente avec les dépenses prévisionnelles identifiées à ce jour.

Le bilan financier prévisionnel annexé, est établi et actualisé des éléments connus à date. Il a été intégré pour chacune de ces composantes (hors frais financiers et travaux hors opération) un aléa entre 2 % et 4 % ; quant à la partie recettes, une option intégrant des divisions complémentaires de lot a été prise en compte.

Il en résulte, en date du juillet 2026 (*en cours d'actualisation pour le conseil*) :

- un poste de dépenses affichant 4 424 512,38 € Hors taxes (HT).
- un prix d'équilibre de 52,32 € HT / m² pour 84 565 m² de foncier cessible.

Il est reconnu un taux de marge sur ce type d'opération d'aménagement de l'ordre de 15 %.

Il est convenu pour établir une hypothèse de recettes de prendre en considération le montant prévisionnel de la taxe d'aménagement acquittée par l'entreprise bénéficiaire soit pour l'exercice 2026 environ 15 € / m².

Au regard de l'ensemble des éléments précités, et à l'appui de considérations relatives à la raréfaction foncière, les prix de cession constatés sur le second marché foncier, du tarif de cession du foncier communautaire présentant des caractéristiques similaires avec la taxe d'aménagement inclus (ZA de la Bourdonnais à La Mézière : 90 € m² / HT) ; **il est proposé de convenir d'un tarif de cession de 73 € HT/m².**

Cette hypothèse de recette induit un poste des recettes prévisionnelles de 6 107 618 € HT soit un taux de marge de 38 % générant un excédant de 1 683 105,62 € HT.

A noter, l'option des divisions foncières complémentaires, ramenant le poste des recettes prévisionnelles à 5 954 618 €.

Monsieur Le Président propose de :
- Fixer le tarif de cession des lots de l'opération ZA des Olivettes 2 à Melesse à 73 € Hors Taxes du m²,
- L'autoriser à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est aménageur de l'opération ZA des Olivettes 2 à Melesse promettant et gestionnaire,

Considérant que l'état de conclusion et d'avancement des phases réglementaires et les travaux d'aménagement, invite à disposer des éléments nécessaires à la communication et contractualisation auprès des entreprises susceptibles de manifester leur intérêt pour l'opération en objet,

Envoyé en préfecture le 17/09/2026
Reçu en préfecture le 17/09/2026
Publié le
ID : 035-243500667-20260908-DEL_2026_232-DE

Considérant que la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné dispose [illegible] pour apprécier le bilan prévisionnel de l'opération en objet et notamment le volet recettes de celui-ci,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire **à l'unanimité :**

FIXE le tarif de cession des lots de l'opération ZA des Olivettes 2 à Melesse à 73 € Hors Taxes du m²,

AUTORISE Monsieur le Président à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 17/09/2026
Le/la secrétaire de séance,
Madame CADOR Adeline

Le *17/09/2026,*
Le Président,
Jean-Luc DUBOIS

