

## Délibération du Conseil municipal

### Séance du 27 septembre 2022

Le vingt-sept septembre deux mille vingt-deux, à 19 heures et 00 minute, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. Jean-Paul PAVILLON, Maire.

<b>Présents</b>	BEAUCLAIR Sophie, BOYER Emilie, CHOUTEAU Edith, CORBILLON Christine, DESOEUVRE Robert, FRAKSO Mohamed, GAUTHRON Xavier, GUIBERT Vincent, LABORDERIE Philippe, LANGLOIS Danielle, LECACHEUR Julien, LECOMTE Delphine, LHUISSIER Thierry, LIOTON Valérie, LIZE Didier, MINETTO Jacques, PAVILLON Jean-Paul, PENEAU Sylvie, PICARD Corine, PUSHPARAJ Emilie, RAVELEAU René, REBILLARD Michèle, REGRAGUI Sidi Kamal, ROCHAIS Philippe, SOUILHE Jérôme, SOURICE Corinne, VIGNER Jean-Philippe
<b>Absent(s) excusé(s) ayant donné pouvoir (art. L2121.20)</b>	
	BOUSSICAULT Gérald, DELETANG Claire, GAILLARD Yohan, RETHORE Jacqueline
<b>Absent(s) excusés</b>	
<b>Absent(s)</b>	
	PARENTEAU Jean-Louis, YANNOU Aude
<b>Secrétaires de séances</b>	
	LANGLOIS Danielle, REGRAGUI Sidi Kamal

**Convocation adressée le 21 septembre 2022, article L.2121.12 CGCT**

**Liste des délibérations affichée et publiée le 29 septembre 2022, article L.2121.25 CGCT**

### **22SE2709-01 | Aménagement – Portes de Cé – Protocole d'accord et d'intentions communes entre la Ville et Podeliha**

M. Jean-Philippe VIGNER, Adjoint délégué à l'Aménagement et au Développement économique, expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L 2254-1 ;

Vu l'étude hydraulique réalisée sur le secteur des « Portes de Cé » ;

Vu l'étude Plan Guide Urbain des « Portes de Cé » en cours de réalisation ;

Vu le projet de protocole d'accord ;

Vu les avis des Domaines de France Domaine ;

Considérant l'avis du comité consultatif Aménagement et Transition écologique du 19 septembre 2022 ;

Considérant que le Projet des Portes de Cé a pris corps par la réalisation d'une étude hydraulique et par la réalisation d'un plan Guide d'Aménagement définissant les îlots à construire, les principaux équipements et destinations (habitat/activité) à y réaliser ;

Considérant que le plan guide urbain a reçu la validation de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine concernant l'alignement, les accroches et la volumétrie des bâtiments proposés ;

Considérant que l'étude hydraulique a reçu l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires de Maine et Loire quant aux conséquences favorables ou neutres du futur projet sur la gestion des eaux d'inondation du secteur ;

Considérant que le projet prévoit la création de 7 îlots à construire, correspondant à la production de 166 logements dont 73 % de logements à vocation sociale en accession ou location, répartis de part et d'autre de la rue David d'Angers dont deux d'entre eux se situent sur la propriété de la société Podeliha ;

Considérant que le projet prévoit également le développement de surface d'activité en rez-de-chaussée permettant de maintenir et de développer les activités de commerce et de services sur le site ;

Considérant que la société Podeliha, à l'initiative du projet et des études réalisées, est en capacité de poursuivre le projet dont elle assumera la maîtrise d'ouvrage pour 6 des 7 îlots envisagés soit 146 logements qui sont l'objet du protocole ci-annexé ;

Considérant que l'acquisition d'un des îlots n'a pu aboutir au profit de la société Podeliha et que cet îlot restera donc sous maîtrise d'ouvrage privée pour la production de 20 logements et que ce dernier ne fait donc pas partie du présent protocole ;

Considérant qu'au regard des contraintes urbaines, des enjeux d'inondabilité du quartier et des inconnues juridiques, financières ou techniques constatées à ce jour, la société Podeliha a demandé à la ville de lui garantir un soutien financier pour mener le projet à son terme ;

Considérant que la ville des Ponts-de-Cé, ayant identifié ce secteur comme soumis à des enjeux de requalification urbaine à savoir : densifier sur l'existant pour éviter la consommation de terres agricoles ou naturelles, développer une offre de logements neufs répondant aux impératifs de consommation d'énergie et permettant la mixité sociale à l'échelle du quartier, assurer une urbanisation maîtrisée en cohérence avec le risque inondable présent sur ce secteur et permettre de dégager une identité forte d'entrée de Cœur de ville et plus largement une image de marque du territoire, souhaite apporter son concours à la réalisation de ce dernier ;

Considérant en ce sens, qu'au regard des enjeux d'intérêt général porté par le projet poursuivi par la société Podeliha, notamment par la forte production de logements sociaux ou d'accession sociale à la propriété, et conformément à l'article L 2254-1 du Code Général des Collectivités Territoriales disposant que les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent, par leur intervention en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent [...] ou par des subventions foncières, permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers, la ville des Ponts-de-Cé souhaite apporter son concours à la réalisation du projet par l'apport à l'euro pour tout prix des biens lui appartenant sur ce secteur sis 23A et 32, rue David d'Angers dont la valeur des deux biens est estimée à un total de 360 000 euros ;

Considérant qu'au surplus et au regard des inconnues juridiques, financières et techniques à cet instant du projet à savoir : les coûts d'aménagement estimés et non consolidés des 6 projets réalisables, les coûts d'acquisition « nets d'éviction » pour les propriétés occupées à usage d'activité non connus, les délais d'éviction de ces propriétés, les coûts de démolitions et des VRD estimés et non consolidés, les recettes envisagées estimées à août 2022 pouvant être soumise à fluctuation eu égard à la conjoncture très variable du marché immobilier, l'impossibilité de procéder un ajustement de densité constructible par l'application de la zone BS du PPRi et au vue du temps long dans lequel s'inscrit le projet, la ville des Ponts de Cé s'engage à verser, si nécessaire, une participation financière dans une enveloppe maximum de 290 000 euros si un solde négatif d'opération faisait jour ;

Considérant que cette demande de participation ne pourra être réalisée qu'à la condition d'un solde d'opération négatif dûment justifié par le Maître d'ouvrage, ne pouvant avoir pour origine un ou des événements soumis à sa propre volonté ou à son pouvoir de gestion de l'opération ;

Considérant que cette participation sera circonscrite à d'éventuels surcoûts liés aux aménagements des espaces de connexion entre les projets de construction et le domaine public (accès, desserte, cheminement) ou liés à la modification et au renforcement des réseaux ;

Considérant que cette demande sera présentée en comité de consolidation des prix prévu par le protocole et composé de représentants des deux structures, et qu'elle ne pourra être effectivement validée en son montant qu'après délibération du conseil municipal de la ville des Ponts-de-Cé ;

Considérant qu'il est nécessaire de contractualiser ces intentions communes au sein d'un protocole d'accord permettant de sécuriser les engagements communs de chaque structure pour la poursuite dudit projet ;

En accord avec le Bureau Municipal, et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole d'accord et d'intentions communes ci-annexé et à signer tous les actes utiles et préalables à cette signature et celles qui en seraient la conséquence,
- Désigne Monsieur le Maire ou son représentant pour siéger dans les instances et comité prévus par le protocole d'accord,
- Autorise le concours financier envisagé sous forme de subvention foncière à hauteur de 360 000 euros et d'une participation financière éventuelle limitée à un montant maximum de 290 000 euros et dont le montant définitif, si elle devait être demandée, devra faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal.
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à la poursuite du projet.

VOTE			
En exercice	33	POUR	30
Présents	27	CONTRE	0
Pouvoirs	4	ABSTENTION	1 (P. ROCHAIS)
Pris part au vote	31	TOTAL	31

**Délibération adoptée à la majorité**

Le Maire, Jean-Paul PAVILLON



MAIRIE DES PONTS DE CÉ  
49130 (M. et L.)