Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 037-213700180-20260924-DEL_240926_10-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département d'Indre-et-Loire
Commune de BALLAN-MIRE

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 septembre 2026

Date de la convocation du Conseil municipal : 18 septembre 2026
Nombre de Conseillers en exercice : 29
Nombre de Conseillers présents : 26
Nombre de pouvoirs : 2
Nombre de votants : 26

L'An Deux Mil Vingt Six, le Vingt Quatre Septembre, à 19 heures, le Conseil municipal de la Commune de BALLAN-MIRE étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de M. Thierry CHAILLOUX, Maire.
La séance est publique.

Etaient présents : MM. CHAILLOUX, JAVELOT, LE GOFF, METAY, FERIAL, LOGEAIS, PASQUIER, DESCROIX, JEGO, LICHERON, DESNOUX, RICHET, FANDANT, MARCHAND, TIEURCELIN, RUTARD, DONNEAU, POISSON, FOUGERE, ANDRE, DE BABO, JANER, BRICE, GONNEL.

Etaient excusés : MM. : GOUJON, JAHAN.

Ces Conseillers avaient donné respectivement pouvoir à : MM. : CHAILLOUX, DESNOUX.

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut valablement délibérer. M. le Maire ouvre la séance.

A été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire : Mme Brigitte DONNEAU

Délibération n° 10 : Avenant n° 13 à la convention de la ZAC de la Pasqueraie et compte rendu d'activités à la Collectivité locale de la SET, relatif à la ZAC de la Pasqueraie

Par délibération en date du 26 juin 1997, le Conseil municipal de BALLAN-MIRE confiait à la SET l'aménagement de la ZAC dite « La Pasqueraie » pour une durée de 10 ans à compter du 22 juillet 1997, soit jusqu'au 22 juillet 2007.

Par avenant n° 1, signé le 31 août 2006, il a été décidé de prolonger la durée de la concession de 3 années supplémentaires afin de liquider dans de bonnes conditions l'opération, soit jusqu'au 22 juillet 2010.

Par avenant n° 2, signé le 3 décembre 2009, il a été décidé de prolonger la durée de la concession de 4 années supplémentaires, soit jusqu'au 22 juillet 2014.

Par avenant n° 3, signé le 3 janvier 2011, la Commune de BALLAN-MIRE a demandé à la SET d'étudier les possibilités de développement d'une réserve foncière dans le cadre de la ZAC de « la Pasqueraie ».

Par avenant n° 4, signé le 1er octobre 2014, il a été décidé de prolonger la durée de la concession d'une année supplémentaire afin de mener à leur terme les études sur le développement de la réserve foncière de la ZAC, soit jusqu'au 22 juillet 2015.

Par avenant n° 5, signé le 23 mars 2015, et suite aux études menées sur le développement de la réserve foncière de la ZAC, la Collectivité a décidé :
- de poursuivre l'urbanisation de cette opération en confortant la vocation habitat de ce secteur ;
- de proroger la durée de la concession de 10 années soit jusqu'au 22 juillet 2025 ;
- de fixer la rémunération d'étude de la SET sur le développement de la réserve foncière de la ZAC à 20 000 € ;

- d'approuver le compte rendu financier des tranches 1 et 2 qui faisait ressortir un excédent prévisionnel de 1 246 000 € à reverser à la Collectivité ;

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 037-213700180-20260924-DEL_240926_10-DE

Par avenant n° 6, signé le 10 avril 2018, et suite à l'approbation du dossier portant modification n° 1 au dossier de réalisation de la ZAC de la PASQUERAIE, il a été décidé :
- d'actualiser la convention d'aménagement au regard des modalités d'aménagement de cette troisième tranche dite « des Bois de la Pasqueraie » ;
- d'actualiser le bilan prévisionnel et ainsi les excédents prévisionnels à reverser à la collectivité sur les tranches 1 et 2 achevées et sur la nouvelle tranche 3 à engager.

Par avenant n°7, signé le 9 décembre 2019, les parties ont convenu de redéfinir les modalités d'imputation de la rémunération liée aux cessions de charges foncières afin de mettre en adéquation les modalités de versement avec les deux temps de cette mission, à savoir 50 % du montant prévisionnel lors de la signature d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente et la partie restante, à l'occasion de la signature de l'acte authentique de vente.

Par avenant n°8, signé le 21 décembre 2020, les parties ont convenu :
- de résilier par anticipation la convention de concession à la date du 31 décembre 2023 ;
- d'actualiser la convention d'aménagement au regard des modalités d'aménagement de cette troisième tranche dite « des Bois de la Pasqueraie » ;
- d'actualiser le bilan prévisionnel de la tranche 3 ;
- de définir les modalités de versements du boni prévisionnel de la tranche 3 ;
- d'établir l'indemnité du concessionnaire pour résiliation anticipée la convention de concession à 168.000 €.

Par avenant n°9, signé le 18 octobre 2021, les parties ont convenues de fixer l'indemnité du concessionnaire pour résiliation anticipée du traité de concession à 84 000 €.

Par avenant n° 10, signé le 20 décembre 2022, les parties ont défini les modalités de versements dudit boni prévisionnel de la tranche 3

Par avenant n°11, signé le 05 octobre 2023, les parties ont convenu :
- de proroger la concession d'aménagement d'une durée de 6 ans
- de modifier le programme des études en réalisant une étude d'intégration de la ZAC dans son contexte général
- de définir les modalités de versements dudit boni prévisionnel de la tranche 3

Par avenant n°12, signé le 19 juin 2025, les parties ont convenu :
- de modifier le périmètre de la concession
- de modifier les modalités de rémunération du concessionnaire pour le secteur des friches de la Pasqueraie
- de définir les modalités de versement du boni prévisionnel de la 3ème tranche

Compte tenu de l'absence d'arrêt du PLUm au cours de l'année 2025 et de l'impossibilité d'une approbation du PLUM en 2026, le projet d'extension sur le site des friches de la Pasqueraie a été ralenti. Par conséquent, il apparait impossible de finaliser l'aménagement du secteur des friches de la Pasqueraie d'ici la fin de la concession définie par l'avenant n°11, à savoir le 31/12/2029.

La SET a établi au 31/12/2025 le bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités. Pour la tranche 3 de l'opération, il en résulte un excédent prévisionnel d'un montant de 2 985 158.96 €.

Le présent avenant a pour objet, conformément au CRAC établi au 31/12/2025, de :
- Prolonger la concession d'aménagement de 2 ans soit jusqu'au 31/12/2031 pour permettre de finaliser l'aménagement du secteur dit « des friches de la Pasqueraie »
- De définir les modalités de versements du boni prévisionnel

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 037-213700180-20260924-DEL_240926_10-DE

Celui-ci prévoit que les 2 985 158.96 € soient reversés selon l'échéancier suivant :

85 000	€	reversés en 2020
350 000	€	reversés en 2021
350 000	€	reversés en 2022
450 000	€	reversés en 2023
450 000	€	reversés en 2024
450 000	€	reversés en 2025
400 000	€	reversés en 2026
450 158.96		à répartir au-delà de 2026

Par ailleurs, il convient d'approuver le compte-rendu annuel d'activité à la Collectivité locale, relatif à l'opération de la Pasqueraie, établi par la SET, récapitulant les actions menées sur l'opération et les prévisions sur les exercices à venir. Ce compte-rendu intègre naturellement les modifications apportées par l'avenant n°13.

C'est l'objet du présent document soumis au Conseil municipal.

A titre principal, ce document fait apparaître :

1. Pour l'année écoulée :

L'année 2025 a été marquée par des travaux d'aménagements paysagers et des travaux d'assainissement de la rue de la Salle.

2. Perspectives pour les années à venir :

Les études afférentes au secteur dit « des friches de la Pasqueraie » seront conduites dans le courant de l'année 2026 et 2027, en fonction de l'avancement de la procédure liée au PLUm. Les premières cessions interviendront à l'issus du processus d'acquisition foncière et de la réalisation des premiers travaux.

En conséquence,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :
- APPROUVE l'avenant n°13 à la convention de concession entre la Ville de Ballan-Miré et la SET, relative à la ZAC de la Pasqueraie ;
- AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer cet avenant ;
-APPROUVE le compte-rendu annuel d'activité à la collectivité, relatif à l'opération de la Pasqueraie.

Il est précisé que :
- Mmes DEZE et LOUVEAU ne prennent pas part au vote

Vote :
Pour : 23
Contre : 0
Abstentions : 3

Le Secrétaire de séance

MAIRIE DE BALLAN-MIRÉ (Indre-et-Loire)

Brigitte DONNEAU

Le Maire,

Thierry GHAILLOUX

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 037-213700180-20260924-DEL_240926_10-DE