

Commune D'ORVAULT

DEPARTEMENT Loire-Atlantique
ARRONDISSEMENT NANTES
CANTON SAINT-HERBLAIN II

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL
15 décembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq le lundi quinze décembre, le Conseil municipal de la Commune d'ORVAULT s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du cinq décembre 2025, sous la présidence de Jean-Sébastien GUITTON, Maire.

Etaient présents : Mme Dominique VIGNAUX, M. Lionel AUDION, Mme Marie-Paule GAILLOCHET, M. Guillaume GUÉRINEAU, Mme Armelle CHABIRAND, M. Yann GUILLON, Mme Brigitte RAIMBAULT, M. Christophe ANGOMARD, Mme Valérie DREYFUS, M. David HURTREL, Mme Anne-Sophie JUDALET, M. Laurent DUBOST, Mme Catherine LE TRIONNAIRE, M. Morvan DUPONT, M. Vincent BOILEAU, M. Jean-Yves ROUX, M. Ronan GILLES, Mme Françoise NOBLET, M. Dominique GOMEZ, Mme Sandrine BRUN, Mme Colette VINET-PINSON, M. Sébastien ARROUËT, Mme Elodie RAGUIN, M. Damien LE ROUX, M. Florent THOMAS, M. Dominique FOLLUT, Mme Maryse PIVAUT, M. Jean-Jacques DERRIEN, M. Thierry BOUTIN, M. André NYAMSI-HENDJI

Absents ayant donné pouvoir :

Mme Linda PAYET	donne procuration à	M. le Maire
Mme Stéphanie BELLANGER	donne procuration à	Mme Brigitte RAIMBAULT
M. Pierre ANNAIX	donne procuration à	Mme Sandrine BRUN,
M. Gilles BERRÉE	donne procuration à	M. Sébastien ARROUËT

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Madame Sandrine BRUN ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

32. DCM2025S5N32 – Projet du Bourg – Ilot mairie – Vente au profit de la SCCV ILOT MAIRIE (Bâti Nantes) avec dation en paiement

Madame VIGNAUX rapporte :

I. CONTEXTE DU PROJET

L'aménagement du Bourg fait l'objet de réflexions depuis de nombreuses années, afin de favoriser une dynamique commerciale et de services, de recomposer les espaces publics, de faciliter les usages des modes doux, et de prendre en compte le végétal ainsi que la biodiversité.

Dans ce cadre, et avec l'appui d'un panel citoyen, des travaux et réflexions ont été menés. Cette démarche a abouti à l'élaboration d'un plan-guide projetant un principe d'organisation du Bourg. Ce plan a été présenté à la population en avril 2023.

Par une délibération en date du 11 décembre 2023, la Ville s'est prononcée en faveur de la signature d'un accord de partenariat portant sur le projet global du bourg. Cet accord concerne l'ensemble du projet, constitué de sept îlots, et reprend la méthodologie suivante, permettant, sur l'ensemble du périmètre et de façon pertinente :

- **D'enclencher une mutation opérationnelle du secteur**, en cohérence avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation, à savoir : favoriser la mixité fonctionnelle et sociale dans ses composantes d'habitat, de services et de dynamique commerciale ; garantir la qualité de l'insertion, architecturale, urbaine et paysagère ; assurer la qualité environnementale ;
- **De définir une organisation urbanistique des îlots et de concevoir les programmes immobiliers à intervenir**. Dans le prolongement du travail engagé ces dernières années et toujours dans l'objectif de mettre en œuvre des démarches innovantes, participatives et citoyennes, il a été convenu entre les parties qu'un panel composé de citoyens et d'acteurs locaux sera associé à l'ensemble des phases du projet ;
- **D'établir un mode de suivi et de pilotage commun et partagé**, tout en maintenant la liberté décisionnelle propre à chaque entité ;
- **D'établir un principe d'accord afin de permettre à la Société Bâti Nantes et/ou à Nantes Métropole Habitat d'acquérir le foncier nécessaire** à la réalisation du projet du Bourg sur les îlots 2, 3 et 4 ;
- **De préciser le calendrier prévisionnel retenu ainsi que les échéances** des différents évènements à intervenir ;

- **De s'assurer que les projets envisagés sont techniquement et financièrement stables et réalisables.**

Il prévoyait en outre les modalités à mettre en œuvre dans l'hypothèse d'une vente des propriétés publiques, et précisait que la cession des propriétés communales serait, dans tous les cas, précédée d'une délibération après avis du Pôle d'évaluation domaniale.

En appui à cet accord, et dans la dynamique du projet, le panel citoyen a travaillé à la définition de fiches de lots précisant les attentes en matière de développement des îlots à urbaniser. Le résultat de ces travaux a été présenté lors d'une exposition publique en juin 2025.

II. VENTES RELATIVES A L'ILOT MAIRIE AU PROFIT DE LA SCCV ILOT MAIRIE

Pour rappel, l'îlot mairie est constitué des parcelles situées en second rideau de la rue Robert Le Ricolais, à l'ouest de l'Hôtel de Ville, à proximité de la place de l'église. Ces parcelles figurent au cadastre sous les références suivantes :

Parcelle	Adresse/lieu-dit	Zonage	Superficie approximative (en m ²)	Nature réelle
CB 62p	12 rue Le Ricolais	U	232	Fond de la parcelle
CB 241	Le Bourg	U	21	Terrain
CB 244	Le Bourg	U	426	Terrain
CB 63	Le Bourg	U	360	Terrain
CB 280p	Le Bourg	U	460	Terrain
CB 67p	Le Bourg	U	612	Terrain

Il est rappelé que, par délibération en date du 13 octobre 2025, le Conseil municipal s'est déclaré favorable au principe du rachat de l'immeuble situé au 12 rue Le Ricolais à Orvault, propriété initialement acquise par Nantes Métropole pour le compte de la Ville dans le cadre du Programme d'Action Foncière.

Cet ensemble a fait l'objet d'une décision de déclassement du domaine public communal, permettant ainsi la conclusion d'une promesse de vente dans les conditions déterminées ci-après.

La SCCV ILOT MAIRIE envisage de se porter acquéreur de l'ensemble foncier **(Annexes 1 et 2)** en vue de la création de :

- Deux bâtiments collectifs (RDC+2) comprenant environ 28 logements libres ;
- Un local banalisé d'une surface de plancher d'environ 115 m² ;
- Stationnements en cohérence par rapport aux règlementations

Le prix a été fixé à 330 000 €, conformément à l'avis du pôle d'évaluation domaniale, en date du 17 Octobre 2025. Le prix sera payable :

- Comptant à hauteur de 100 000 € et
- Au moyen d'une dation en paiement à hauteur de 276 000 € TTC, soit 230 000 € HT, soit 2 000,00 € HT/m².

L'immeuble objet de la dation est un local brut de béton d'une surface de plancher d'environ 115 m², situé à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville (**cf. Annexe 3**). Ce local sera situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment à construire et sera remis à la Ville par le promoteur à l'issue des travaux. Les frais d'actes relatifs à la dation seront pris en charge par la SCCV ILOT MAIRIE.

Vu le courrier de Bâti Nantes à intervenir en date du 26 novembre 2025, confirmant la création de la SCCV ainsi que son accord sur les conditions suivantes,

L'avant-contrat sera régularisé sous réserve des conditions suspensives particulières ci-après, en sus des conditions suspensives de droit commun relatives au droit de propriété, à la situation hypothécaire et à l'absence de charges grevant le foncier :

- Caractère définitif des délibérations du conseil municipal nécessaires à la réalisation du projet ;
- Obtention d'une déclaration préalable de division, purgée de tous recours ;
- Obtention d'un permis de construire et de démolir, purgé de tous recours ;
- Octroi d'une garantie financière d'achèvement permettant de garantir la réalisation du projet et la remise du local en dation, cette garantie étant conditionnée à la pré-commercialisation de 40 % du chiffre d'affaires de l'opération ;
- Absence de prescriptions archéologiques ;
- Absence de prescriptions environnementales ;
- Absence de majoration des taxes d'urbanisme actuellement en vigueur (taxe d'aménagement dans la limite de 3%) ;
- Absence de convention de Projet Urbain Partenarial ;

Etant précisé que :

- La promesse n'est pas conditionnée à la réalisation d'études géotechniques, hydrogéologiques ou relatives à la pollution du sol ou du sous-sol concluant à l'absence de vices ;
- L'acquéreur fera son affaire personnelle des coûts de démolition, désamiantage et déplombage.

DECISION

VU le plan guide de redynamisation et d'amélioration de la qualité de vie du bourg d'Orvault, présenté lors de la réunion publique du 13 avril 2023 ;

VU le PLUM, et plus particulièrement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui prévoit notamment une mutualisation des places de stationnement et du CBS sur l'ensemble du projet du Bourg ;

CONSIDERANT que le projet global, avec la répartition par îlot, a fait l'objet d'une présentation au public le 28 juin 2025 ;

CONSIDERANT la délibération ayant prononcé le déclassement des emprises relevant du périmètre de l'îlot Mairie ;

CONSIDERANT que les permis de construire ont été déposés le 12 décembre 2025 ;

VU les avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 17 octobre 2025.

Les conditions sont désormais réunies pour envisager les cessions afférentes des propriétés communales nécessaires à la réalisation du projet global du bourg, pour chaque îlot, sous réserve du respect de certaines conditions.

La présente délibération a pour objet de préciser les conditions retenues pour la cession du foncier du projet de l'îlot mairie.

Sur proposition de la commission Aménagement de la Ville et Transition Ecologique et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 26 voix POUR et 9 voix CONTRE de M. Sébastien ARROUËT, Mme Elodie RAGUIN, M. Gilles BERRÉE, M. Damien LE ROUX, M. Florent THOMAS, M. Dominique FOLLUT, Mme Maryse PIVAUT, M. Jean-Jacques DERRIEN et de M. Thierry BOUTIN du groupe « Un nouvel état d'esprit pour Orvault » :

- **PROMET DE VENDRE ET VEND** les parcelles susvisées d'une surface totale d'environ 2096 m², sises 8 et 12 rue Robert le Ricolais, le Bourg à Bâti Nantes pour un montant total net VENDEUR de **376 000 €** (trois cent soixante-seize mille euros) réparti de la façon suivante :
 - 100 000 € de soulte versée par la SCCV ILOT MAIRIE à la Ville et
 - 276 000 € payable par dation constatée par la remise d'un local brut de béton d'environ 115 m² au sein de la future construction ;
- **PRECISE** que les frais de géomètre et d'acquisition ainsi que les frais inhérents à la dation seront pris en charge par la SCCV ILOT MAIRIE ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse de vente et la vente, ainsi que les actes inhérents à la dation, et d'une manière générale l'ensemble des documents nécessaires à la régularisation de cette transaction.

Extrait certifié conforme
Orvault, le 16 décembre 2025

Pour le Maire
Le Directeur général des services



François BONNEAU



La secrétaire de séance



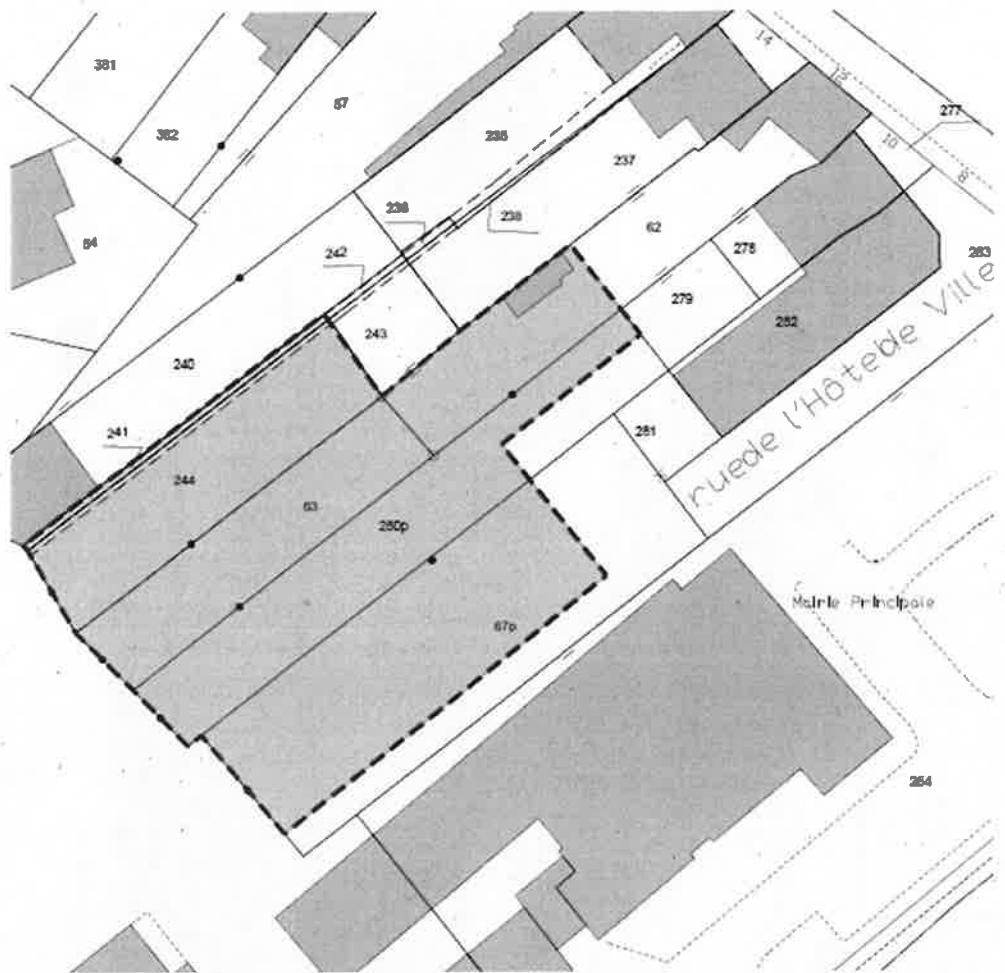
Sandrine BRUN

Rendu exécutoire

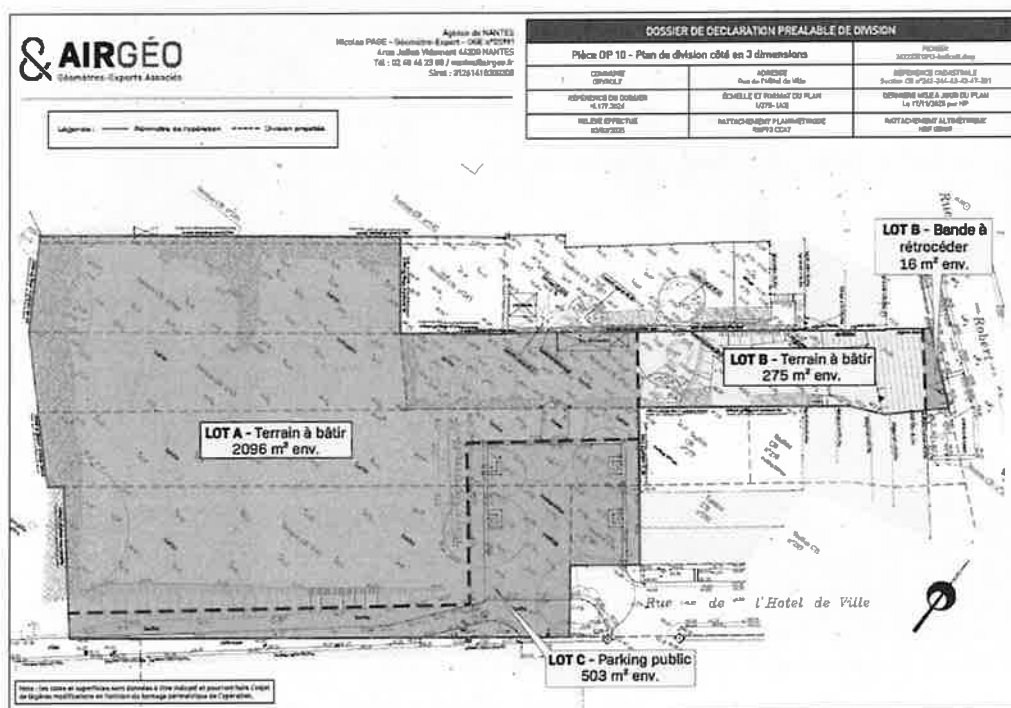
Par télétransmission en Préfecture le : 16 DEC. 2025

Et par publication le : 16 DEC. 2025

Annexe 1 : plan des emprises



Annexe 2 : Plan Lot A - ilot mairie



Annexe 3 : Plan du local objet de la dation

