



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS **DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux-mille-vingt-cinq, le mardi trente septembre, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni à dix-neuf heures en session ordinaire dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Alain TOUCHARD, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 27.

Date de convocation : 24 septembre 2025.

PRÉSENTS : M. Alain TOUCHARD, Maire, M. Robert JEULIN, M. Jacques SEGUIN, Mme Anne PELLÉ, M. Jean-Paul TONNIEAU, Mme Fanny TIGÉ, M. Xavier GODART, Adjoints, M. Philippe MOREAU, Mme Annie TAVENNEC, Mme Catherine VENOT-REIG, M. Éric VIGNEAU, Mme Martine LESAGE, Mme Sylvie LECOUP, M. Mathieu HENRI, M. François SOULAS, M. Éric JOSEPH, M. Olivier GUILLOU, Mme Estelle GUILLOU, Mme Julie HINGANT et M. Jérémy VANBERSEL, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS : Mme Odile MATHIEU, Adjointe, M. Jean-Pierre GUILLOT, Mme Yannick LEMOULT, Mme Valérie BOURDON, Mme Carole SOLVET, M. Olivier DUPORT et Mme Sophie LOPES, Conseillers Municipaux.

POUVOIRS : Mme Odile MATHIEU donne pouvoir à M. Alain TOUCHARD, M. Jean-Pierre GUILLOT donne pouvoir à M. Philippe MOREAU, Mme Yannick LEMOULT donne pouvoir à Mme Catherine VENOT-REIG, Mme Valérie BOURDON donne pouvoir à Mme Anne PELLÉ, Mme Carole SOLVET donne pouvoir à Mme Fanny TIGÉ, M. Olivier DUPORT donne pouvoir à M. Olivier GUILLOU et Mme Sophie LOPES donne pouvoir à M. Mathieu HENRI.

M. Jérémy VANBERSEL a été élu secrétaire de séance.



2.1 : URBANISME – DOCUMENTS D'URBANISME :

2025-65. TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA VALLÉE D'ORMES - APPROBATION :

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal les éléments visant à l'approbation du traité de concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Vallée d'Ormes.

Rappel des dates clés :

- 31/03/2016 : Décision du Conseil Municipal d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation sous forme de ZAC.
- Durant cette période, le Plan Local d'Urbanisme d'Ormes a été révisé et Orléans Métropole a décidé de créer un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM). Ce dernier a été approuvé le 7 avril 2022.
- 25/10/2022 : Création de la ZAC. 975 logements en 3 phases sur 63 ha.
- 28/04/2023 : Publication de la consultation pour trouver un aménageur.
- 01/09/2023 : Audition du candidat et décision de retenir la SAS ZAC D'ORMES.
- 26/09/2023 : Approbation du Conseil Municipal pour le choix de l'aménageur.
- 31/10/2023 : Décision de confier à la SCP CASADEÏ-JUNG l'étude du traité de concession qui avançait que le dossier de création de ZAC n'était pas conforme en l'état et qu'il fallait reprendre l'ensemble de la procédure.
- 17/04/2024 : Rencontre avec le Secrétaire Général de la Préfecture du Loiret.
- 12/06/2024 : Confirmation écrite des services de l'État que le dossier est conforme : la ZAC peut être réalisée en trois phases, avec la troisième qui pourra être ouverte à l'urbanisation après la révision du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM).

Compte-tenu de ces éléments positifs, il a été décidé de confier au cabinet d'avocat PINTAT l'étude du traité de concession pour garantir la sécurité juridique de ce projet en collaboration avec l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) SIAM URBA.

En décembre 2024, la Ville d'Ormes a reçu les représentants de la SAS ZAC D'ORMES.

À la demande de Monsieur le Maire, la Ville d'Ormes a pu rencontrer les représentants des services d'Orléans Métropole, pour leur exposer le projet, le phasage et les modalités de mise en œuvre.

Le 20 décembre 2024, la SAS ZAC D'ORMES a fait parvenir un nouveau projet de budget prévisionnel qui mettait en avant ses difficultés à trouver un équilibre au regard des scénarii et argumentant que l'aménageur devra porter l'entretien des espaces publics jusqu'à la fin de l'opération. Ce nouveau budget et le courriel d'accompagnement, avait suscité des interrogations et des observations.

Au regard des discussions engagées avec la Métropole, nous avons eu la confirmation que les biens seraient remis à l'issue de chaque phase et non pas in fine à la clôture de la ZAC.

Un courrier signé du Président d'Orléans Métropole confirme ce point.

Les services de la Ville d'Ormes, et son AMO ont étudié toutes les données financières de ce nouveau bilan prévisionnel. Une synthèse a été adressée à la SAS le 20 mai 2025.

Le 13 juin 2025, la SAS ZAC D'ORMES a fait parvenir sa réponse écrite. La conclusion en est la suivante :

« Les bilans transmis en décembre 2024 ne sont qu'un outil de travail, d'aide à la décision destiné à objectiver ce scénario et à nourrir nos échanges. Ce ne sont ni des projections définitives, ni des arbitrages figés.

Ces bilans de décembre 2024 nous obligent à nous (commune et concessionnaire) prémunir d'une éventuelle non-réalisation de la phase 3 en trouvant dès à présent des solutions. Une première piste de réflexion pourrait être de rechercher des optimisations avec la commune lors de la phase de conception du dossier de réalisation, afin de réduire le coût des travaux, sans jamais compromettre la qualité du projet. Une 2^{ème} piste serait un transfert d'une partie des participations des phases 1 et 2 vers la phase 3, en conservant la même participation globale. »

Le 8 juillet 2025 : rencontre avec les représentants de la SAS ZAC D'ORMES.

Les points suivants ont été abordés au cours de cette réunion :

- ❖ La rétrocession des espaces publics à Orléans Métropole sera réalisée par phase et non pas par tranche (une phase comprend environ cinq tranches).
- ❖ L'entretien sur la voirie n'est pas un sujet car elles seront neuves mais en revanche les espaces verts seront à entretenir durant la période précédant la rétrocession.
- ❖ Il est proposé de diminuer la charge des travaux sur les deux premières phases et notamment sur la voirie primaire L'artère principale serait à déplacer vers le Nord pour permettre d'optimiser l'aménagement sans dénaturer le projet global des trois phases.
- ❖ La SAS propose de modifier le calendrier des participations, et propose de moins charger les participations des phases 1 et 2 versées à la commune en numéraire en ne modifiant les équilibres généraux de l'offre initiale soit 2 500 000 € et de les reporter sur la phase 3.

	Montant dans l'offre initiale de la SAS	Nouvelle proposition de la SAS ZAC D'ORMES	Proposition de la Ville d'Ormes
Phase 1	960 000 €	700 000 €	860 000 €
Phase 2	900 000 €	800 000 €	800 000 €
Phase 3	640 000 €	900 000 €	840 000 €
	2 500 000 €	2 500 000 €	2 500 000 €

Ces montants de participation correspondent sensiblement aux montants de la taxe d'aménagement estimée par phase.

Les autres clauses du traité de concession ne sont pas modifiées par rapport à l'offre présentée.

Les principaux engagements de la SAS sont les suivants :

La SAS s'engage à verser à la commune, en contrepartie de l'exonération des futures constructions de la taxe d'aménagement, la somme de **3 145 000 €** répartie comme suit :

- Participation en numéraire : 2 500 000 €.
- Participation en foncier à la commune des 21 000 m² de ces 4 îlots estimée à 525 000 € (soit 25 € le m²). Le Programme Global de Construction comprend **des îlots destinés à être rétrocédés**, sur les 3 phases successives (4 îlots pour 21 000 m² au total). Ces espaces seront viabilisés avant d'être rétrocédés à la commune d'Ormes, pour que des projets d'équipements publics puissent ensuite y être construits.

- Participation en travaux (viabilisation des 4 îlots destinés à la commune) : estimée à 120 000 €.

Concernant l'étude de compensation agricole, un travail important a été réalisé en amont avec la Chambre d'Agriculture et intégré dans l'étude d'impact. Les modalités de versement de la taxe de compensation dont le montant est estimé à 400 000 € sur l'ensemble des trois phases sera à finaliser.

Pour la phase 1, le montant de 150 000 € sera versé à la Ville d'Ormes pour financer l'installation d'un maraîcher Bio dans la propriété communale située rue de Gidy (derrière Emmaüs).

La synthèse du traité de concession :

1) Contexte et objectifs :

La Ville d'Ormes souhaite aménager une zone de 63 hectares au Sud-Ouest de son agglomération. Objectifs : développement maîtrisé, mixité sociale et générationnelle, qualité du cadre de vie, respect du développement durable. Le projet s'inscrit dans une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour garantir la maîtrise publique.

2) Parties prenantes :

Autorité concédante : Ville d'Ormes, représentée par le Maire.

Concessionnaire : SAS ZAC D'ORMES, chargée de réaliser l'aménagement.

3) Contenu de la concession :

Durée : 20 ans à compter de la notification.

Périmètre : 63 hectares répartis en 3 phases (la phase 3 dépend de la révision du PLUm).

Programme : Environ 975 logements, dont 25 % en locatif social, et 32 % du périmètre dédié aux équipements publics (750 logements pour les deux premières phases).

4) Missions du concessionnaire :

Acquisition foncière (amiable, préemption, expropriation), réalisation des études, travaux d'aménagement, commercialisation des terrains, coordination des acteurs, suivi financier, communication. Production moyenne : 60 logements/an.

5) Engagements de l'autorité concédante :

Faciliter les procédures administratives (DUP, révision PLUm), céder les terrains nécessaires, réaliser certains équipements publics, verser les subventions publiques affectées.

6) Dispositions financières :

Le concessionnaire assume le risque économique de l'opération. Sa rémunération dépend des résultats de la commercialisation. Contribution du concessionnaire : 3 145 M pour les équipements publics. Garantie bancaire exigée pour chaque tranche.

7) Suivi et contrôle :

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), bilan financier et plan de trésorerie, contrôle technique et comptable par la Ville.

8) Fin du contrat et résiliation :

Résiliation possible : amiable, pour faute, ou liquidation judiciaire. En cas de rachat par la Ville, indemnisation du concessionnaire. À l'expiration. Transfert des biens non vendus à la Ville, avec compensation.

9) Clés :

Dossier de création de la ZAC, programme global, calendrier de réalisation, modalités de gouvernance et de communication, bilan financier prévisionnel.

Le bilan financier prévisionnel :

(Voir en annexe).

Le planning de réalisation des constructions de la ZAC :

(Voir en annexe).

Les prochaines étapes :

1. Le traité de concession d'aménagement est soumis à l'avis du Conseil Municipal en vue de son approbation.
2. À l'issue de son approbation, le dossier de réalisation pourra être proposé à la Ville d'Ormes par la SAS ZAC D'ORMES.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- ☐ D'approuver le traité de concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Vallée d'Ormes et ses annexes avec la SAS ZAC D'ORMES ;
- ☐ De donner pouvoir à Monsieur le Maire ou à l'Adjoint délégué assurant la suppléance, pour signer l'ensemble des pièces du dossier et de l'autoriser à poursuivre les démarches en vue de la réalisation de la ZAC.

Pour extrait certifié conforme et certification des formalités prévues aux articles L.2121-7 à L.2121-25 du Code Général des Collectivités Locales. Fait à Ormes le 1^{er} octobre 2025.

Le Maire,
Alain TOUCHARD

Transmis au Représentant de l'État le : 2 octobre 2025.

Publié ou notifié le : 2 octobre 2025.

