



DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE (37)
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 04 JUIN 2025

CONVOCATION

Date : 21/05/2025

Envoi le : 27/05/2025

Publication le : 27/05/2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 04 juin à 20h30 le Conseil Municipal de LUYNES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle des Fêtes de LUYNES, sous la Présidence de Monsieur Bertrand RITOURET Maire en exercice.

Nombre de conseillers

En exercice : 28

Présents : 24

Absents : 04

Pouvoirs : 04

Votants : 28

Etaient présents :

Adjoints :

Mesdames Odile RITOURET, Danièle HOUDU, Sylviane FORTUN,
Christine MÉNORET,
Messieurs Alain SELLIER, Éric VERHILLE, Gilles FERRAND.

Conseillers municipaux :

Mesdames Danielle PLOQUIN, Sophie BORÉ, Claire CARTIER, Hélène ODENT, Aurélie LERICHE, Lyn FAIPOUX, Florence MÉTIVIER,
Messieurs Daniel PERRICHOT, Éric GUILMET, François BOUGAULT,
Michel THUSSEAUD, Yoann LAFAUX, Mikaël TOST, Pascal ARRAGAIN,
Antoine MAQUIN, Erick MORCHOISNE.

Absents excusés :

Madame Renata MOREIRA ROCHA,
Messieurs Michel HIRTZ, Pascal NOYAU, Olivier DOUSSET.

Absents :

Madame /
Monsieur /

Excusés, avaient donné pouvoir :

Monsieur Michel HIRTZ avait donné pouvoir à Monsieur Alain SELLIER.
Madame Renata MOREIRA ROCHA avait donné pouvoir à Monsieur le Maire.
Monsieur Pascal NOYAU avait donné pouvoir à Monsieur Yoann LAFAUX.
Monsieur Olivier DOUSSET avait donné pouvoir à Monsieur Antoine MAQUIN.

Secrétaire de séance :

Madame Danièle HOUDU

Envoyé en préfecture le 12/06/2025

Reçu en préfecture le 12/06/2025

Publié le

ID : 037-213701394-20250604-DEL_04062025_02-DE



XXXXXXXXXXXX

DEL N°04/06/2025-02 VENTE DE LA PARCELLE COMMUNALE BA 174 EN VUE D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT EN RENOUVELLEMENT URBAIN PAR UN AMÉNAGEUR PRIVÉ.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commune a fait l'acquisition de la parcelle cadastrée BA174, par acte notarié en date du 15 octobre 1974.

Ce foncier a permis l'installation d'un Institut Médico Educatif (IME) en 1976.

Avant la dernière révision du Plan Local d'Urbanisme, l'Association les Elfes a informé la commune du fait qu'elle allait quitter les locaux pour regrouper deux de leurs structures afin de répondre aux nouvelles inclusions encouragées par l'État.

Il semblait donc évident que la ville devait se saisir de ce sujet dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, pour réfléchir au renouvellement de ce foncier communal au bénéfice de son intérêt général.

Monsieur le Maire rappelle que la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, requiert un taux de 20 % de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants.

A ce jour, la ville de Luynes a un taux de 18.27 % et ne répond donc pas aux obligations de l'État, même si sur chaque opération réalisée depuis 15 ans sur le territoire, une part de logements sociaux a toujours été créée. L'effort doit donc être maintenu.

Il est apparu évident que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation habitat du PLU révisé devait organiser cette restructuration foncière au bénéfice des plus fragiles, et en vue de tendre aux objectifs fixés par l'État en termes de création de logements aidés.

Ainsi, cette OAP habitat dans le secteur identifié dispose que « L'objectif de ce site est de composer un nouveau secteur d'habitat, à proximité des équipements et commerces du plateau, proposant une mixité de logements, dont du logement locatif aidé.

Ainsi, quand la ville a commencé à répondre à des aménageurs divers, il a toujours été évoqué l'absolue nécessité de créer des logements aidés et ce, vers plusieurs publics : les seniors, les familles monoparentales ou ayant des revenus modestes, pour contribuer au chemin de logement.

La Direction Générale des Finances Publiques d'Indre-et-Loire, service des domaines, a donc été saisie le 30 janvier 2025 en vue de faire estimer la parcelle BA174 et préparer la cession ici objet de la délibération.

Il est à noter que cette démarche est obligatoire pour toute cession d'un foncier appartenant à une collectivité de plus de 2 000 habitants, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

La demande a été complétée le 28 mars 2025, et un retour a été fourni par les services de l'État en date du 25 avril 2025.

La parcelle BA 174 de 18 015 m² y est estimée à 2 576 145 €.

Le groupe Pichet a su constituer une équipe de maîtrise d'œuvre et intégrer tant à la fois cette demande obligatoire de la commune de créer un programme dédié quasiment exclusivement à de l'habitat aidé, tout en valorisant une qualité de vie aux portes d'un site classé d'exception, nécessitant un travail important du volet paysager, tout autour et au sein même de l'opération d'aménagement. L'intérêt général de cette opération est donc clairement identifié, défendu, préservé.

Après plusieurs réunions de travail, le groupe Pichet a donc remis à la ville le 25 avril 2025 une offre d'acquisition de 2 750 000 €, supérieure à l'estimation du service des Domaines.

Monsieur le Maire rappelle aux élus que tout ce cheminement a été présenté aux élus lors de la Commission Générale du 29 avril 2025.

Envoyé en préfecture le 12/06/2025

Reçu en préfecture le 12/06/2025

Publié le

ID : 037-213701394-20250604-DEL_04062025_02-DE



Cette opération à proximité directe des équipements (collège, école, gymnase, piscine), des commerces, d'une ligne de transport en commun, est un projet d'inclusion et de maillage territorial, dans un Site Patrimonial Remarquable, garant d'une exécution architecturale qualitative et insérée dans le grand paysage ligérien.

L'objet de la délibération de ce jour est d'approuver cette vente et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte à intervenir et tout autre document nécessaire pour la réalisation de cette opération.

VU l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales, disposant que « Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité. »,

VU l'article L. 2122-21 du CGCT qui « précise que le Maire est chargé d'exécuter les décisions du conseil municipal, notamment en matière de vente et d'échange »,

VU la saisine du service des domaines (DGFIP 37) par la ville de Luynes en date du 30 janvier 2025, demande référencée sous le n°22211101 par l'administration fiscale,

VU la réponse émise par le service des domaines en date du 25 avril 2025, indiquant que le prix de vente du terrain cadastré BA174 (18015m²), était évalué à 2 576 145 €,

Après avoir pris connaissance de ces éléments et après avoir délibéré, le Conseil Municipal par 23 voix POUR, 1 ABSTENTION et 4 voix CONTRE :

ACCEPTE la vente de la parcelle BA174 (18 015 m²) sise au 29 rue Victor Hugo d'une pour une somme de 2 750 000 € vers le Groupe Pichet, aménageur de l'opération de renouvellement urbain décrite ci-dessus,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette vente et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,



Bertrand RITOURET

La secrétaire de séance,

Madame Danièle HOUDU,
Adjointe au Maire.

Délibération rendue exécutoire :

12 JUIN 2025

Par sa transmission en Préfecture le :

Et sa publication le site internet de la commune le : **12 JUIN 2025**

Le Maire,



Envoyé en préfecture le 12/06/2025

Reçu en préfecture le 12/06/2025

Publié le

ID : 037-213701394-20250604-DEL_04062025_02-DE

Envoyé en préfecture le 12/06/2025

Reçu en préfecture le 12/06/2025

Publié le

ID : 037-213701394-20250604-DEL_04062025_02-DE

