Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

N 78- 2026

1.5

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

—

DÉPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-VAL

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU lundi 9 novembre 2026

Nombre de conseillers :

- en exercice : 23
- présents : 19
- absents : 4
- pouvoirs : 3
- votants : 22
- **Le quorum est atteint.**
- pour : 17
- contre : 2
- abstention : 3

Date de convocation :

3 novembre 2026

Aujourd'hui, lundi 9 novembre 2026 à 18 h 30, le Conseil municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la salle du Conseil municipal, sous la présidence de monsieur Christophe DELAFOY, maire.

Étaient présents : M. Christophe DELAFOY (pouvoir Mme Elsa DELAFOY), Mme Caterine DESCHAMPS, M. Guillaume RICHARD, Mme Christine FERGEAU, M. Alain GIRBE, M. Stéphane BRIS, Mme Camille SARTHRE (pouvoir Mme Hélène DENIS), M. Jean-Michel GUILHEN, M. Arnaud DE REVIERS, Mme Estelle BARON, Mme Sophie DUBOIS, M. Xavier CHAU (pouvoir M. Arnaud REBILLON), M. Julien LAMBERT, Mme Claire GODIN, M. Michel VASSELON, Mme Marie PEIXOTO, M. Vincent MICHAUT, Mme Catherine RENAUD M. Alain MARSEILLE.

Étaient absents : Mmes Djamila LAGGOUN, Hélène DENIS, Elsa DELAFOY, M. Arnaud REBILLON

A donné pouvoir : Mmes Hélène DENIS (pouvoir à Mme Camille SARTHRE), Elsa DELAFOY (pouvoir à M. Christophe DELAFOY), M. Arnaud REBILLON (pouvoir M. Xavier CHAU).

Secrétaire de séance : M. Jean-Michel GUILHEN

OBJET : Vie institutionnelle – Approbation du protocole transactionnel sur la ZAC de la Croix des Vallées

EXPOSÉ DES MOTIFS

Considérant qu'à la question soumise à consultation locale du 22 juin 2025, les électeurs ont répondu « non » à 83,74 % des suffrages exprimés, avec une participation de 45,08 % ; que, pour tenir compte de ce résultat, la commune a décidé, par la délibération du 1er juillet 2025, d'arrêter le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la « Croix des Vallées » et de dénoncer le traité de concession d'aménagement ;

Par un recours déposé auprès du tribunal administratif d'Orléans le 7 octobre 2026, la SAS CROIX DES VALLÉES demande à la commune le versement d'une indemnité de 2 469 946,42 €, assortie des intérêts au taux légal et de leur capitalisation, correspondant, d'une part, aux dépenses engagées pour la réalisation de l'opération, évaluées à 1 068 786,42 €, et, d'autre part, au manque à gagner résultant de la résiliation, évalué à 1 401 160 € ;

De son côté, la commune conteste cette requête estimant les montants réclamés surévalués, soit l'indemnité due pour 248 846,74€ correspondant au prix des études de la ZAC et des procédures environnementales, la facture de 645 608€ HT émise par la société EXIA PRODUCTION et la facture de 41 209 € HT émise par la société LES RESIDENCES DE L'ORLEANAIS ; qu'il existe ainsi entre les parties un litige certain et actuel ;

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

Aux termes de l'article 2044 du Code civil, *la transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître* ; qu'aux termes de l'article L. 423-1 du Code des relations entre le public et l'administration, *il peut être recouru à une transaction pour terminer une contestation née ou prévenir une contestation à naître avec l'administration, sous réserve qu'elle porte sur un objet licite et contienne des concessions réciproques et équilibrées* ; que par principe, *une personne publique ne peut, par la voie d'une transaction, consentir une libéralité* ;

Par le protocole soumis à l'approbation du conseil municipal, au titre des concessions réciproques, la commune s'engage à verser à la SAS CROIX DES VALLÉES une indemnité globale, forfaitaire et définitive de 1 025 000 € et renonce à se prévaloir de ses contestations portant sur les factures susmentionnées ; qu'en contrepartie, la SAS CROIX DES VALLÉES renonce au surplus de sa demande, soit 1 444 946,42 €, comprenant l'intégralité du manque à gagner invoqué, aux intérêts moratoires et à leur capitalisation, ainsi qu'à toute somme au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative, et s'engage en outre, à se désister de l'instance pendante du 7 octobre 2026, devant le tribunal administratif d'Orléans ;

En outre, la transaction permet à la commune de mettre un terme définitif au litige né, d'éviter l'aléa et la durée d'une procédure contentieuse ainsi que la charge des intérêts moratoires, de leur capitalisation et des frais d'instance auxquels elle serait exposée, et de régler l'ensemble des conséquences juridiques et financières de la résiliation de la concession, aucun terrain n'ayant été acquis ni aucun équipement réalisé par l'aménageur ;

Les concessions consenties par chacune des parties sont réciproques et *a priori* équilibrées et que le protocole porte sur un objet licite ; que les conditions énoncées des articles 2044 du Code civil et du L. 423-1 du Code des relations entre le public et l'administration sont réunies ;

Dès lors, il appartient au conseil municipal d'approuver les éléments essentiels du protocole, notamment son objet et son montant, et d'autoriser le maire à le signer ;

En outre, considérant enfin qu'à **l'unanimité, les membres présents et représentés** ont demandé qu'il soit procédé au scrutin public, en application du premier alinéa de l'article L. 2121-21 du Code général des collectivités territoriales,

VISAS

Vu ce qui suit :

- le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-21, L. 2121-12, L. 2121-29, L. 2122-21, L. 2131-1, L. 2131-2, L. 2321-2 et R. 2321-2 ;

- le Code civil, notamment ses articles 2044 à 2052 ;

- le Code des relations entre le public et l'administration, notamment son article L. 423-1 ;

- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 ;

- le Code de justice administrative ;

- la délibération du 26 novembre 2012 portant création de la zone d'aménagement concerté dite « Croix des Vallées » ;

- la délibération n° 60-2016 du 26 septembre 2016 désignant la société EXIA PRODUCTION en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement de la ZAC « Croix des Vallées » ;

- le traité de concession d'aménagement signé le 26 octobre 2016, notamment ses articles 24, 27.1, 28, 29 et 32, ensemble son avenant n° 1 signé le 6 février 2018 substituant la SAS CROIX DES VALLÉES à la société EXIA PRODUCTION et son avenant n° 2 signé le 6 janvier 2020 portant la durée de la concession à dix-sept ans ;

- les délibérations n° 55-19 et n° 56-19 du 26 juin 2019 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ;

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 045-214502726-20261109-78_2026-DE

- la délibération n° 26-25 du 14 avril 2025 décidant l'organisation d'une consultatio

- la délibération n° 57-2025 du 1er juillet 2025 décidant l'arrêt du projet d'aménagement de la ZAC « Croix des Vallées » et la résiliation du traité de concession d'aménagement ;

- la délibération n° 72-2025 du 13 octobre 2025 portant constitution d'une provision de 248 846,74 € en prévision de l'indemnisation de l'aménageur ;

- la demande indemnitaire préalable de la SAS CROIX DES VALLÉES du 4 juin 2026, reçue en mairie le 8 juin 2026, et la décision implicite de rejet née le 8 août 2026 ;

- la requête de la SAS CROIX DES VALLÉES enregistrée le 7 octobre 2026 au greffe du tribunal administratif d'Orléans sous le n° 2606325 ;

- le projet de protocole transactionnel de résiliation et ses annexes ;

DÉLIBÉRATIF

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et délibéré, le Conseil municipal, suite au vote à scrutin public, décide à LA MAJORITÉ DES 17 VOIX POUR, 2 CONTRE ET 3 ABSTENTIONS, des membres présents et représentés :

1. **Approbation du protocole transactionnel -** Le protocole transactionnel de résiliation de la concession d'aménagement de la ZAC « Croix des Vallées », à conclure entre la commune de Saint-Cyr-en-Val et la SAS CROIX DES VALLÉES, société par actions simplifiée immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Orléans sous le n° 877 491 522, dont le siège est situé 8 rue Lavoisier, 45140 Ingré, est approuvé tel qu'annexé à la présente délibération.

2. **Mandat** – Le Conseil municipal donne mandat à monsieur le maire de signer ledit protocole ainsi que tout acte et document d'exécution.

3. **Approbation de l'élément financier du protocole -** Est approuvé le versement à la SAS CROIX DES VALLÉES d'une indemnité transactionnelle globale, forfaitaire et définitive d'un montant de 1 025 000 € (un million vingt-cinq mille euros), dans un délai de dix jours à compter de l'entrée en vigueur du protocole et au plus tard le 18 décembre 2026.

4. Fait et délibéré à Saint-Cyr-en-Val,

Le secrétaire de séance,

Jean-Michel GUILHEN

MAIRIE DE SAINT CYR EN VAL 45(Loiret)

Le maire,

Christophe DELAFOY

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication électronique sur le site internet de la commune (https://www.mairie-saintcyrenval.fr/), faire l'objet des recours suivants :

- *recours administratif gracieux devant la Commune, sise 140, rue du 11 novembre 1918, 45 590 Saint-Cyr-en-Val ;*
- *recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans sis 28, rue de la Bretonnerie, 45 057 Orléans. Ce dernier peut être également saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » via le site internet : https://www.telerecours.fr/*

Mise en ligne le : 10/11/2026 16:22 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Mairie de Saint-Cyr-en-Val
https://www.intramuros.org/saintcyrenval/documents_administratifs/86847