



**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 08 NOVEMBRE 2023
2023/080**

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en salle du Conseil Municipal, le mercredi 08 novembre deux mille vingt-trois à dix-neuf heures, sous la présidence de Mme Christelle CHASSÉ, Maire.

Nombre de membres dont le Conseil municipal doit être Composé	29
Nombre de conseillers en Exercice	29
Nombre de conseillers Présents	26
Nombre de votants	28

Étaient présents : Mme Christelle CHASSÉ, M. Maël CARIOU, Mme Cécilia DRÉNO, M. Alain FOURNIER, Mme Françoise CHAMPION, M. Michel CADIET, Mme Jeanne DELASSUS, M. Romain LAUNAY, Mme Marie-Renée BIZET, M. Laurent GIRARD, M. Christian ROUX, Mme Claudie LELECQUE, M. Ibrahim MAKO OLOW, Mme Emmanuelle DEBUSSCHÈRE, Mme Céline BERTHO, M. Cédric ORDUREAU, M. Yannick DANIEL M. Pierre-Luc PHILIPPE, M. Arnaud COURJAL, Mme Florence LEPY, M. Christophe LIEGE, Mme Michelle GUILLEUX, M. Denis SEBILO, Mme Huguette ROSIER, M. Laurent LELIEVRE, Mme Stéphanie PICOT

Absent(e)s excusé(e)s : Mme Florence LE MEIGNEN (pouvoir à Mme Cécilia DRÉNO), M. Jean-Philippe BASTIEN (pouvoir à Mme Emmanuelle DEBUSSCHERE), M Robert ACQUITTER.

Secrétaires de séance : Mmes C. BERTHO et M. GUILLEUX

CRAC 2022 – ZAC PRES BLANCS

Rapporteur : Alain FOURNIER

Monsieur Alain FOURNIER rappelle que le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) expose l'état d'avancement de l'opération de zone d'aménagement concertée (ZAC) des Prés Blancs. Il est établi conformément à l'article 29 du traité de concession signé le 10 janvier 2014 entre Loire-Atlantique-Développement-SELA et la Ville d'Herbignac.

Le CRAC présente les dépenses et les recettes réalisées en 2022 et les prévisions de recettes et de dépenses pour l'année 2023 et les suivantes. Les comptes présentés sont arrêtés au 31 décembre 2022. Le bilan prévisionnel présenté est établi en fonction des dernières données connues.

ACTUALITÉ DE L'OPÉRATION

Réalisé 2022 :

- Finalisation des travaux de compensations environnementales et remise d'ouvrage au concédant.
- Réalisation des travaux d'aménagement de la Phase 1 (Avenue de la Monneraye + RD 774 nord).
- Travaux du pôle commercial – livraison des locaux bruts avant aménagements intérieurs.
- Poursuite des échanges avec les propriétaires privés et gérants.
- Confirmation par le Concédant de la programmation sur le secteur Champ de Foire (Phase 2).

Objectifs 2023 :

Phase 1 :

- Finalisation des travaux d'aménagement pour livraison du programme commercial (ouverture des premières enseignes avril 2023).
- Réception, remise des ouvrages et rétrocession foncière au Concédant.

Phase 2 « secteur Champ de Foire »

- Stabilisation du périmètre du projet, reprise des études de conception : esquisse et étude capacitaire.
- Consultation d'opérateurs immobiliers pour travailler la faisabilité d'un projet d'habitat collectif dont 30 % de logements locatifs sociaux sur le Champ de Foire.

SITUATION FINANCIERE AU 31/12/2022 : état d'avancement et prévisionnel de l'opération

- **Acquisitions foncières**

Réalisé 2022 : 1 411 € HT ; frais de notaire complémentaires liés à l'acte d'acquisition du foncier communal en fin d'année 2021.

A réaliser 2023 : 0 € HT.

Le montant total des acquisitions augmente de 1 291 € par rapport au dernier CRAC approuvé.

- **Etudes.**

Réalisé 2022 : 30 436 € HT ; maîtrise d'œuvre pour le suivi des études espaces publics, pour le génie écologique et honoraires CSPS.

A réaliser 2023 : 44 200 € HT ; géomètre, maîtrise d'œuvre urbaine, génie écologique, honoraires SPS et divers.

Le montant des études n'évolue pas par rapport au CRAC 2021.

- **Travaux.**

Réalisé 2022 : 414 200 € HT ; solde des marchés de compensations environnementales et de démolition, travaux de voirie et assainissement phase 1, aménagements paysagers, réseaux souples et aléas.

A réaliser 2023 : 193 999 € HT ; solde du marché de travaux d'effacement et dévoiement de réseaux, travaux de voirie phase 1, participation aux travaux de dévoiement EP CAP Atlantique, aménagements paysagers, réseaux souples SYDELA, divers et imprévus.
Le montant total des travaux évolue à la hausse (+22K€) compte tenu des révisions constatées sur les travaux de la phase 1.

- **Commercialisation**

Réalisé 2022 : 0€ HT.

A réaliser 2023 : 0 € HT. La cession de l'îlot du Champ de Foire est décalée en raison des délais de stabilisation d'une programmation, la réalisation des études de conception et le nécessaire recours à des recettes complémentaires pour permettre le lancement opérationnel.

Le montant total des cessions n'évolue pas depuis le CRAC 2021

- **Autres produits**

Réalisé 2022 : 69 701 € HT dont solde de la participation PUP SAS Anthaldis pour 61 894 €.

A réaliser 2023 : 0 € HT

Le montant total des « autres produits » n'évolue pas depuis le CRAC 2021.

- **Subventions**

A réaliser : 142 000 € HT.

Montant en hausse de 47 000 € afin d'équilibrer la hausse des frais financiers liée au décalage du projet Champ de Foire. Recherches de subventions à travers plusieurs dispositifs à rechercher.

- **Participations du concédant**

Aucune participation n'a été réalisée en 2022 et n'est prévue en 2023.

Le montant total n'évolue pas depuis le CRAC 2021.

- **Rémunération de la société**

Réalisé 2022 : 35 201 € HT au titre de la conduite d'opération et de la commercialisation.

A réaliser 2023 : 25 000 € HT au titre de la conduite d'opération.

Le montant total de rémunération n'évolue pas par rapport au CRAC 2021.

- **Trésorerie de l'opération**

La trésorerie cumulée au 31/12/2022 est de 24 565 €

La trésorerie prévisionnelle pour 2023 est de – 523 672 €.

Les frais financiers augmentent de 128 K€ par rapport au CRAC 2021 en raison de l'évolution des taux d'intérêts fin 2022 et début 2023.

BILAN FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2022

Le bilan financier présente un solde à l'équilibre à hauteur de 5 304 264 € HT (+ 47 059 € par rapport à l'an passé).

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1523-2,

VU l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme,
VU le traité de concession d'aménagement signé avec LAD-SELA le 10 janvier 2014,
VU la délibération n°2019/055 en date du 3 mai 2019 relative à l'avenant n°1 au traité de concession de la ZAC des Prés Blancs,
VU le Compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre 2022, adressé à l'ensemble des conseillers municipaux à l'appui de leur convocation et présenté en séance,
VU l'avis favorable de la commission Aménagement-Urbanisme du 19 octobre 2023
Après présentation du CRAC 2022 par le concessionnaire,
Le Conseil municipal, avec **21 voix POUR, 1 ABSTENTION (C. LIEGE), 6 CONTRES (P-L.PHILIPPE, H. ROSIER , D. SEBILO, M. GUILLEUX, A. COURJAL, F. LEPY), DÉCIDE :**

- ◆ **D'APPROUVER** le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) au 31/12/2022 de la ZAC des Prés Blancs annexé à la présente délibération qui comprend :
 - Les cessions et acquisitions réalisées pendant la durée de l'exercice ;
 - Le bilan prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement arrêté au 31/12/2022.
 - Conformément au traité de concession, la collectivité s'engage à garantir les emprunts qui seraient mis en place au regard de la trésorerie négative affichée dans le bilan financier.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans les mêmes conditions de délai.

Certifié exécutoire par la Maire compte tenu
De la réception en Préfecture, le 10 novembre 2023
Et de la publication, le 15 novembre 2023

Pour extrait certifié conforme
Mme La Maire
Christelle CHASSE

