



**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 08 NOVEMBRE 2023  
2023/081**

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 KERGESTIN-POMPAS**

Rapporteur : Alain FOURNIER

Monsieur FOURNIER rappelle que le présent bilan est établi conformément à l'article 29 du traité de concession signé le 1<sup>er</sup> juillet 2009 entre Loire Atlantique Développement-SELA et la Ville d'Herbignac.

Le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) expose l'état d'avancement de l'opération ZAC multisites de Kergestin-Pompas et les perspectives pour les années suivantes.

Les comptes présentés sont arrêtés au 31 décembre 2022.

Le CRAC expose les dépenses et les recettes réalisées en 2022 les prévisions de recettes et de dépenses pour l'année 2023 et les suivantes.

**ACTUALITE DE L'OPERATION 2022 ET 2023**

#### Volet acquisitions foncières :

- La finalisation de la procédure d'acquisition de la parcelle AE10 (Kergestin).
- La rencontre des propriétaires et exploitants de Pompas conjointement avec la Ville.

#### Volet études :

- Le dépôt du porter à connaissance visant à permettre la réalisation de la tranche 2.
- La reprise des études PRO pour la réalisation de la tranche 2.
- La réalisation du diagnostic archéologique site de Pompas. La DRAC a confirmé, à l'automne 2022, la prescription de fouilles archéologiques sur l'ensemble du site.
- La finalisation de la mise à jour de l'état initial environnemental sur les deux sites. Les études actualisées sur la base de la réglementation actuelle, confirment la sensibilité écologique de plusieurs secteurs sur le volet espèces protégées.

#### Volet travaux :

- La finalisation des travaux de la tranche 1 (quartier des Ecrivains et quartier des Poètes et conteurs, la conclusion de l'accord contentieux (volet eaux pluviales) et l'engagement des clôtures de marchés, PV de remise des ouvrages à la Ville et à CAP Atlantique.
- Consultation des entreprises travaux pour la réalisation de la tranche 2 de la ZAC dans l'objectif d'engager les travaux en oct.-nov. 2023 ; offres reçues à des montants supérieurs à l'estimation stade PRO.

#### Volet commercialisation :

- Commercialisation des 3 derniers terrains rue de Kergestin et des derniers lots rue Simone de Beauvoir.
- Signature de la promesse de vente LNH pour l'îlot social quartier des Ecrivains (tranche 2).
- Consultation opérateurs et désignation ESPACIL pour la réalisation des programmes immobiliers îlots Grall-Césaire et Lavoir (32 logements).
- Signature d'une promesse de vente avec ESPACIL.
- Diverses réunions sur site organisées avec les propriétaires des terrains pour régler les problématiques spécifiques rencontrées.
- Pré-commercialisation des lots de la Tranche 2 et du lot L4A de la ZAC à l'automne 2023.

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

##### • **Acquisitions foncières**

En 2022 : réalisé 4 668 € HT

En 2023 : prévu 78 876 € HT ; consignation du prix d'acquisition de la parcelle AE10 dans le cadre de la procédure d'expropriation et frais d'avocats.

Le montant total des acquisitions n'évolue pas par rapport au dernier CRAC approuvé.

##### • **Etudes.**

En 2022 : réalisé 37 847 € HT ; honoraires de Moe urbaine, frais de géomètre.

En 2023 : prévu 90 195 € HT ; honoraires de Moe urbaine, étude environnementale menée à l'échelle de la ZAC et mise à jour de l'étude d'impact.

Le montant total des dépenses de ce poste n'évolue pas par rapport au dernier CRAC approuvé.

- **Travaux**

En 2022 : réalisé 188 281 € HT ; démolition de la maison rue Kergestin, travaux rues Grall et Césaire, élagage et nettoyage de divers terrains.

En 2023 : prévu 209 854 € HT ; solde des travaux de la tranche 1 et début des travaux de la tranche 2.

En 2024 : prévu 770 340 € HT ; travaux de la tranche 2.

Le montant total des travaux est en hausse (+ 182 K€HT) par rapport au dernier CRAC. Cette hausse est liée au réajustement des coûts de mise en conformité des bassins eaux pluviales à la suite des prescriptions de CAP Atlantique et aux résultats d'appel d'offre pour les travaux de la Tranche 2 (contexte inflationniste).

- **Commercialisation**

Réalisé 2022 : 455 921 € HT ; vente de 8 lots.

Prévu en 2023 : 288 188 € HT ; vente de 7 lots (25 logements).

Prévu en 2024 : 521 569 € HT ; vente de 5 lots (36 logements).

Il est proposé de fixer le prix de vente des lots libres de la tranche 2 à Kergestin à 188€ TTC/m<sup>2</sup>.

Le montant total des cessions évolue de +1 442 799 € HT depuis le dernier CRAC, en lien avec les nouvelles hypothèses à savoir une réévaluation du prix de vente des ilots Lavoisier et Grall Césaire, un ajustement du prix de vente des terrains de la tranche 2 et une augmentation des prix de cession des tranches suivantes.

- **Rémunération de la société**

Réalisé 2022 : 53 517 € HT.

Prévu 2023 : 54 836 € HT.

Le montant total de rémunération de l'aménageur est en hausse de 86 515 € HT par rapport au dernier CRAC.

- **Participations, subventions et autres produits**

Réalisé 2022 : 150 000 € HT.

Prévu 2023 : 150 000 € HT.

La Ville participe à hauteur de 150 K€HT tous les ans au titre d'avance sur la participation contre remise d'ouvrages. Cette participation s'élèvera à un total de 2 060 000 €HT conformément à l'avenant 4 du traité de concession.

- **Trésorerie de l'opération**

La trésorerie cumulée au 31/12/2022 est de – 80 181 €

La trésorerie prévisionnelle pour 2023 est de – 5 549 229 €.

Début 2020, un nouvel emprunt d'un montant de 2M€ a été contractualisé jusqu'en 2026. Ce dernier est complété d'une ligne de trésorerie de 4 millions d'euros et d'une autorisation de découvert de 1 million d'euros.

Les taux d'intérêts en forte hausse depuis fin 2022, conduisent à une augmentation très importante du poste frais financiers, de l'ordre de 1,220 M€.

### BILAN FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2022

Le bilan financier présente un solde à l'équilibre à hauteur de 19 609 829 € HT (+ 1 446 573 euros par rapport au dernier CRAC approuvé).

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 1523-2,

**VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L. 300-5,

**VU** le traité de concession signé entre Loire-Atlantique-Développement-SELA et la commune d'Herbignac, le 1<sup>er</sup> juillet 2009,

**VU** l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement en date du 17 novembre 2011,

**VU** l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement en date du 24 juillet 2013,

**VU** l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement en date du 7 février 2017,

**VU** l'avenant n° 4 au traité de concession d'aménagement en date du 5 octobre 2018,

**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, 3 ABSTENTIONS (C. LIEGE, A. COURJAL, F.LEPY), 4 CONTRES ( P-L.PHILIPPE, H. ROSIER, M. GUILLEUX, D. SEBILO), DÉCIDE :**

- ◆ **D'APPROUVER** le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) au 31/12/2022 de la ZAC de Kergestin-Pompas 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.

*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**

