



HERBIGNAC

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 14 SEPTEMBRE 2022
2022/076**

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en salle du Conseil Municipal, le mercredi quatorze septembre deux mille vingt-deux 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	25
Nombre de votants	27

Etaient présents : Mme Christelle CHASSÉ, M. Maël CARIOU, Mme Cécilia DRÉNO, M. Alain FOURNIER, Mme Françoise CHAMPION, M. Michel CADJET, Mme Jeanne DELASSUS, Mme Marie-Renée BIZET, M. Laurent GIRARD, M. Christian ROUX, Mme Claudie LELECOUE, M. Jean-Philippe BASTIEN, Mme Florence LE MEIGNEN, M. Ibrahim MAKO OLOW, Mme Emmanuelle DEBUSSCHÈRE, M. Laurent LELIEVRE, Mme Céline BERTHO, M. Cédric ORDUREAU, Mme Irène AMATO, M. Yannick DANIEL, M. Pierre-Luc PHILIPPE, Mme Florence LEPY, M. Christophe LIEGE, M. Denis SEBILO, Mme Huguette ROSIER.

Absent(e)s excusé(e)s : M. Romain LAUNAY (pouvoir à Mme Cécilia DRÉNO), Mme Michelle GUILLEUX (pouvoir à M. Pierre-Luc PHILIPPE), Mme Françoise LAVOISIER.

Absent(e)s : M. Arnaud COURJAL.

Secrétaire de séance : Mme C. BERTHO

ZAC DES PRES BLANCS : APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) AU 31 DECEMBRE 2021

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 2021 et les prévisions de recettes et de dépenses pour l'année 2022 et les suivantes. Les comptes présentés sont arrêtés au 31 décembre 2021. Le bilan prévisionnel présenté est établi en fonction des dernières données connues.

COMMENTAIRES SUR L'ANNEE 2021

L'année 2021 a été marquée par les événements suivants :

-L'obtention de l'autorisation environnementale le 8 juillet 2021 à la suite de l'enquête publique menée en mars 2021.

-Le choix d'une maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux écologiques et le suivi écologique du chantier.

-La réalisation des travaux de compensation environnementale (phase 1).

-Les travaux préparatoires de dévoiement et d'effacement de réseaux avenue de la Monneraye (phase 1).

-La vente de l'ilot 1 au groupe Chessé (SNC Les Prés Blancs).

Concernant les phases suivantes : la poursuite des échanges avec les propriétaires privés et gérants des commerces environnants / Scenarios d'aménagement alternatifs sur le secteur Champ de Foire en vue d'une confirmation de la programmation par la Ville d'Herbignac / échanges avec plusieurs opérateurs immobiliers.

SITUATION FINANCIERE AU 31/12/2021 : état d'avancement et prévisionnel de l'opération.

- **Acquisitions foncières.**

Acquisition d'une emprise foncière à la SCI Derby pour la réalisation d'un giratoire sur la route départementale 774.

Le montant total des acquisitions (1 679 218 € HT) augmente de 5 365€ en 2021 par rapport au dernier CRAC approuvé.

- **Etudes d'aménagement et honoraires de maîtrise d'œuvre.**

Les frais d'études et d'honoraires s'élèvent à 65 306 € HT pour l'année 2021.

Le montant prévisionnel pour l'année 2022 est de 64 231 € HT.

Le montant total des études est en augmentation de 54 714 €.

Cette augmentation porte principalement sur une hausse des honoraires de maîtrise d'œuvre :

- Mise à jour de l'AVP ;
- Phasage des travaux ;
- Etude de scenarios sur le Champ de foire et participation à des réunions relatives au pôle mobilités ;
- Etude capacitaire à venir sur le Champ de Foire une fois la programmation stabilisée.

- **Travaux**

Le coût des travaux réalisés en 2021 s'élève à 188 428 € HT.

En 2022, le montant prévisionnel est de 586 118 € HT.

Cette évolution comprend :

Une hausse du coût des travaux de 96,8 k€ :

+ 5 k€ de travaux de mise en état des sols (mesures compensatoires, démolition)

+ 117 k€ de travaux de voirie / assainissement sur la première phase de travaux en raison de l'actualisation des prix travaux depuis l'AVP initial, des contraintes d'organisation de chantier du contexte économique et de l'augmentation des prestations ;

+ 5k€ de frais de signalétique

- 30 k€ de coût d'aménagements paysagers à la suite de l'appel d'offres

Le montant total des travaux est de 2 157 419€ HT. Il évolue à la baisse de 113 208 €.

Cette baisse du montant total est issue d'une optimisation du coût des travaux de 210 000 € indiquée au bilan d'opération afin d'équilibrer le bilan d'opération et notamment la hausse des coûts d'études, de travaux et des frais financiers.

- **Commercialisation**

La cession des terrains de l'îlot 1 à la SNC Les Prés Blancs (Groupe CHESSE) a été réalisée en 2021 pour un montant de 1 024 741€HT.

Aucune cession n'est prévue en 2022. Les cessions de l'îlot du Champ de Foire sont prévues en 2024.

Le montant total des cessions (2 203 041 € HT) est en baisse par rapport au CRAC 2020 (- 4 609 €HT). Cette diminution s'explique par l'ajustement de la surface cédée à la SNC Les Prés Blancs (cheminement piéton intégré au espaces publics).

- **Subventions et autres produits**

En 2021, le montant de participation est de 208 323 € HT correspondant à la participation de la SNC Les Prés Blancs au giratoire de la RD 774.

En 2022, ce montant est estimé à 69 700€HT

Le montant total des « autres produits » est de 1 460 984€HT.

Le montant des subventions attendues (95 000€) est stable depuis le dernier CRAC. Ces subventions restent à obtenir.

- **Participations du concédant**

Aucune participation n'a été réalisée en 2021 et n'est prévue en 2022.

Le montant total est de 1 498 180 €. Il est en baisse de 11 920 € correspondant à une diminution de la participation d'équilibre initiale (apport de foncier en nature) de 11 920 € HT à la suite d'une erreur matérielle.

- **Rémunération de la société**

La rémunération du concessionnaire pour 2021 est de 73 552 € HT.

Elle est estimée à hauteur de 35 201€ HT pour 2022.

Le montant total de rémunération est en légère baisse par rapport au dernier CRAC (-4 665€HT).

- **Trésorerie de l'opération**

La trésorerie cumulée au 31/12/2021 est de 1 247 405 €

La trésorerie prévisionnelle pour 2022 est de - 454 393 €.

BILAN FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2021

Le bilan financier présente un solde à l'équilibre à hauteur de 5 257 205€ HT (-37 401 € 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 2021, adressé à l'ensemble des conseillers municipaux à l'appui de leur convocation et présenté en séance,
Après présentation du CRAC 2021 par le concessionnaire,
Le Conseil municipal, **A L'UNANIMITÉ, DÉCIDE** :

- ◆ **D'APPROUVER** le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) au 31/12/2021 de la ZAC des Prés Blancs qui comprend :
 - Les cessions et acquisitions réalisées pendant la durée de l'exercice ;
 - La présentation des évolutions de dépenses et de recettes réalisées et prévisionnelles ;
 - Le bilan prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement arrêté au 31/12/2021

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 21 septembre 2022
Et de la publication, le 22 septembre 2022

Pour extrait certifié conforme
La Maire,
Christelle CHASSÉ

