



HERBIGNAC

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 14 SEPTEMBRE 2022
2022/077**

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 LELECQUE, 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 MULTISITES KERGESTIN-POMPAS : COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉS A LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

Rapporteur : Alain FOURNIER

Monsieur FOURNIER rappelle que le présent bilan est établi conformément à l'article 29 du traité de concession signé le 1^{er} 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 2021.

Le CRAC expose les dépenses et les recettes réalisées en 2021 les prévisions de recettes et de dépenses pour l'année 2022 et les suivantes.

COMMENTAIRES SUR L'ANNEE 2021

L'année 2021 a été marquée par :

◆ Volet acquisitions foncières :

- Poursuite de la procédure visant à l'acquisition de la dernière parcelle non maîtrisée site de Kergestin (AE10) ;

◆ Volet études :

- Réalisation du diagnostic archéologique au droit des tranches 2, 5 et 6 à Kergestin ;
- Lancement d'une étude environnementale visant à la mise à jour des états initiaux sur les sites de Kergestin et Pompas et préparation du porter à connaissance permettant la réalisation de la tranche 2.

◆ Volet commercialisation :

- Ouverture à la commercialisation des 3 terrains rue de Kergestin ;
- Commercialisation des lots E1 à 10 situés rue Simone de Beauvoir ;
- Désignation du bailleur LNH pour l'îlot social quartier des Ecrivains (tranche 2) et sélection d'une maîtrise d'œuvre. Lancement du travail sur le projet de réalisation de 20 logements ;
- Réalisation d'une étude de marché résidence seniors et accession libre en collectif, consultation des opérateurs pour la réalisation des programmes ilots Grall-Césaire et Lavoir
- Communication auprès des habitants des quartiers (réunion sur site et lettre d'information).

◆ Volet travaux :

- Viabilisation (reprise des branchements) des 3 lots rue Kergestin ;
- Accord avec les parties sur la conclusion du contentieux (eaux pluviales) ;
- Remise des ouvrages (espaces verts et voirie) quartiers des écrivains et quartier des Poètes et Conteurs ;
- Bilan des travaux engagés pour la compensation des impacts sur les zones humides.

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

• **Acquisitions foncières**

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2021.

En 2022, acquisition de la parcelle AE 10.

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

• **Etudes d'aménagement et honoraires de maîtrise d'œuvre**

En 2021, les dépenses des études d'aménagement se sont élevées à 7 544 €.

Les dépenses prévisionnelles pour 2022 sont de 67 500€HT.

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

• **Travaux**

Le coût des travaux réalisés en 2021 s'élève à 133 338€HT.

Le montant prévisionnel des travaux pour l'année 2022 est de 197 138€HT.

Le montant total des travaux est en hausse (+98 982€HT) par rapport au dernier CRAC. Cette hausse s'explique par l'ajustement des estimations travaux de la tranche 2.

• **Commercialisation**

Réalisé 2021 : vente de 10 lots pour une recette de 451 100 € HT.

A réaliser 2022 : vente de 10 lots pour une recette de 558 134 € HT.

Il est proposé de fixer le prix de vente des lots libres des tranches 2,5 et 6 à Kergestin à 152€ TTC/m² (sauf E11 à 14 déjà en cours de commercialisation).

Le montant total des cessions évolue de +177 068 € HT depuis le dernier CRAC, en lien avec l'augmentation du prix de cession proposée à 152 € TTC pour les lots libres des tranches 2, 5 et 6 à Kergestin.

- **Rémunération de la société**

La rémunération du concessionnaire pour 2021 est de 41 335 € HT.

Elle est estimée à hauteur de 56 879 € HT pour 2022.

Le montant total de rémunération de l'aménageur est en hausse par rapport au dernier CRAC (+ 13 058€) à la suite de l'évolution des prix de cessions et des prix de travaux.

- **Participations, subventions et autres produits**

En 2021 la participation communale est de 150 000 € HT.

Le montant sera identique pour l'année 2022.

Le montant total de ce poste est de 2 060 000€HT

A noter :

- La participation de 196 406 € HT d'ENEDIS, touchée en 2015, apparait par erreur dans le montant de la participation du concédant (reprise lors du prochain CRAC).
- Une subvention du Conseil départemental de 42 000€ est provisionnée au bilan pour la liaison cyclable avec le bourg.

- **Trésorerie de l'opération**

La trésorerie cumulée au 31/12/2021 est de – 3 837 515 €

La trésorerie prévisionnelle pour 2022 est de – 304 198 €.

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.

BILAN FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2021

Le bilan financier présente un solde à l'équilibre à hauteur de 18 163 255 € HT (+ 177 077 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^{er} 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 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, par 22 voix POUR et 5 ABSTENTIONS (P-L. PHILIPPE, M.GUILLEUX, H.

ROSIER, D.SEBILO, C.LIEGE) DÉCIDE :

- ◆ **D'APPROUVER** le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) au 31/12/2021 de la ZAC de Kergestin-Pompas qui comprend :
 - Les cessions et acquisitions réalisées pendant la durée de l'exercice ;
 - Une hausse du prix de cession des lots libres des tranches 2, 5 et 6 à Kergestin à hauteur de 152 € TTC/m² ;
 - 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

