



VILLE
de
CHATEAUBRIANT

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE PUBLIQUE DU MARDI 5 JUILLET 2022

DIRECTION GÉNÉRALE
DGS/MH

Membres en exercice : 33

**Délibération n° 40 - Concession d'aménagement « Les Coteaux de la Borderie » –
Compte rendu annuel à la collectivité**

L'an deux mil vingt et un, le cinq juillet 2022, à dix-huit heures quinze, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHÂTEAUBRIANT, convoqués en session ordinaire le vingt neuf juin 2022, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Alain HUNAULT, Maire.

Etaient présents :

M. HUNAULT, Mme CIRON, M. BOISSEAU, Mme BOMBRAY, M. NOMARI, Mme SONNET, M. MARSOLLIER, Mme GALLAND-PLUMEJAULT, Mme BOURDEL, M. GICQUEL, Mme GITEAU, M. FLATET, M. AMIOUNI, M. TRIMAUD, Mme BOURDAIS, M. LE MOEL, Mme PAYET, Mme DEGRE, M. SINENBERG, M. EMERIAU, M. BEASSE, Mme RICHET, M. BARON, M. GAUDIN, Mme LEGRAIS-OZBERK, Mme ORAIN, Mme PALIERNE, M. LE HECHO.

Etaient excusés :

M. PADIOLEAU a donné procuration à Mme CIRON
Mme JARRET a donné procuration à Mme GALLAND-PLUMEJAULT
M. KESKIN a donné procuration à M. BOISSEAU
Mme CHAUVIN a donné procuration à Mme BOMBRAY
Mme HEBERT a donné procuration à M. NOMARI

Secrétaire de séance : M. BEASSE

OBJET : Concession d'aménagement « Les Coteaux de la Borderie » – Compte rendu annuel à la collectivité

EXPOSÉ

Dans le cadre de la concession d'aménagement en date du 24 octobre 2012, passée en application des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la Ville de Châteaubriant a confié à Loire-Atlantique-Développement/SELA l'aménagement du quartier d'habitat Les Coteaux de la Borderie.

Conformément à l'article 15 du traité de concession, l'aménageur doit fournir à la Ville un compte rendu annuel d'activité.

Il vous est donc proposé de valider le compte rendu annuel présenté à la collectivité pour l'année 2021.

DÉCISION

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide :

- 1) de valider le compte rendu annuel d'activités présenté par Loire-Atlantique-Développement/SELA pour l'année 2021 dans le cadre de la concession d'aménagement « Les Coteaux de la Borderie » ;
- 2) d'autoriser M. le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant
A l'Hôtel de Ville, le 5 juillet 2022

Le secrétaire de séance,



Grégory BEASSE

Le Maire,



Alain HUNAUT

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20220707-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 07-07-2022

Publication le : 07-07-2022

Le Maire,
Alain HUNAUT



CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Les Coteaux de La Borderie à Châteaubriant

COMPTE RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE
AU 31/12/2021

N° 01-616



 Loire-Atlantique
développement
/aménagement et construction

PLAN MASSE DE L'OPÉRATION

RAPPELS – Plan de masse et Tranches d'aménagement

Périmètre de concession découpé en 3 tranches d'aménagement, lesquelles doivent faire l'objet de Permis d'Aménager (PA) successifs

TRANCHE 1

- PA 1 autorisé en Sept. 2017
- Découpage en 3 secteurs

PA 1 – Secteur 1

Lancement opérationnel en Mars 2018.

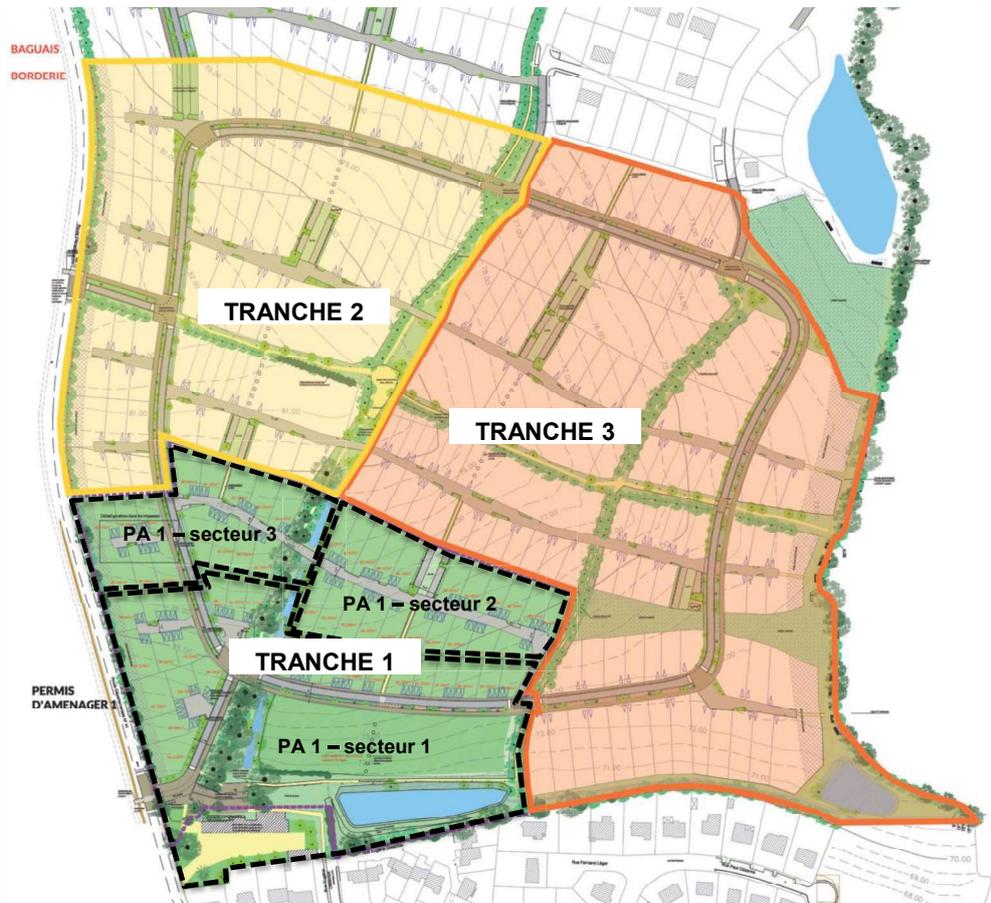
Les derniers travaux de finitions à réaliser concernent l'îlot social (constructions en cours – livraison Juin 2022)

PA 1 – Secteur 2

Lancement opérationnel en Janvier 2022

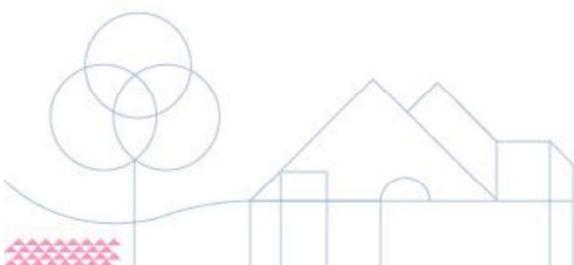
PA 1 – Secteur 3

Lancement opérationnel en 2023



OBJET DE L'OPÉRATION

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER	TRAITÉ DE CONCESSION PERMIS D'AMÉNAGER
VOCATION DE L'OPÉRATION	HABITAT
SURFACE DU LOTISSEMENT	20,6 HA
NOMBRE DE LOGEMENTS DONT 19,6% LOGEMENT SOCIAL DONT 7,6% ACCESSION SOCIALE	350 À 400 70 À 80 25 À 30
SURFACE PLANCHER ESTIMÉE	50 000 M ²
SURFACE À ACQUÉRIR	206 219 M ²
SURFACE À CÉDER	135 251 M ²
RATIO SURFACE CESSIBLE / SURFACE À ACQUÉRIR	65,5%



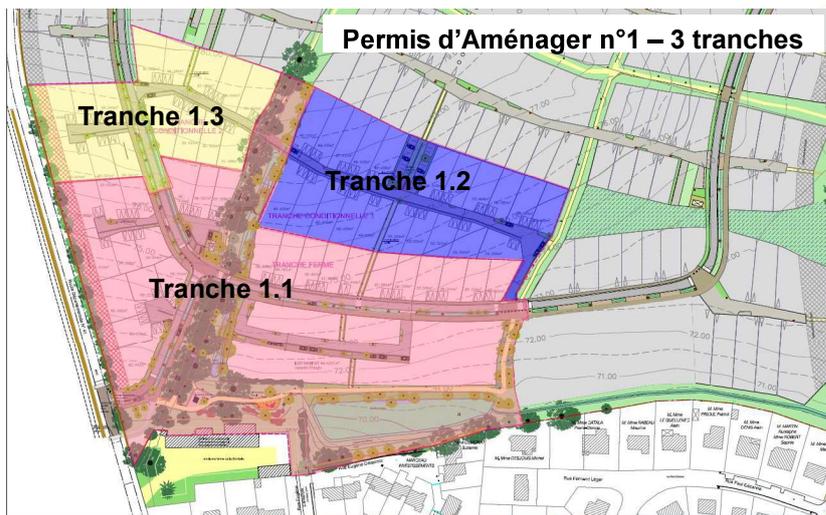
DONNÉES DE SYNTHÈSE DU PROJET

DONNÉES CONTRACTUELLES

CONCESSION SIGNÉE LE :	24 octobre 2012
EXPIRE LE :	23 octobre 2024
DATE DE VALIDATION CRAC 2020	Délibération du 7 juillet 2021

PROCÉDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIÈRES

PERMIS D'AMÉNAGER 1	Arrêté du 8 septembre 2017
PERMIS D'AMÉNAGER 1 MODIFICATIF	Arrêté du 27 mars 2020
ARRÊTÉ LOI SUR L'EAU	Arrêté du 27 novembre 2017 (sans échéance) (Tranches 2 et 3 soumises à validation préalable)
ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE	<i>Levée de la contrainte archéologique par courrier du 3 mars 2014 sur la totalité des 3 tranches</i>



ACTUALITÉ DE L'OPÉRATION

Les travaux d'aménagement de la Tranche n°1.1 sont terminés et les travaux de viabilisation (phase provisoire) de l'ilot A2 Ouest (HABITAT 44) sont réalisés.

Sur la Tranche 1.1 - Tous les terrains à bâtir sont vendus, reste le lot 26 dont la signature est prévue à l'Eté 2022. L'ilot A2 Est, à vocation social, reste à commercialiser (choix de l'opérateur)

Sur la Tranche 1.2 – Sur les 21 terrains à bâtir mis en vente seuls 6 lots restent à vendre (les 15 autres sont soit sous compromis de vente soit sous réservation)

Les travaux d'aménagement de la Tranche n°1.2 se terminent en ce moment et la commercialisation est très dynamique.

Le lancement de la Tranche 1.3 (travaux et commercialisation) serait à envisager d'ici fin 2022 pour reconstituer le stock des terrains à bâtir au vu de la demande sur Châteaubriant

ACQUISITIONS FONCIÈRES

Pour mémoire

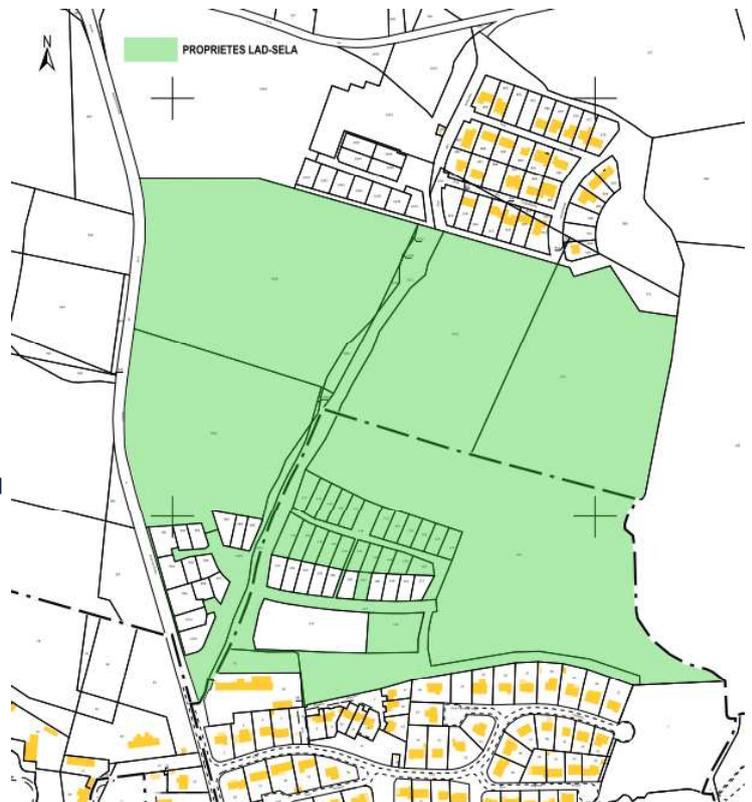
LAD-SELA est propriétaire de l'ensemble des terrains à aménager selon l'acte signé le 16/07/2013 relatif à la vente des terrains communaux pour un montant total de **1 571 388,78 €**

La vente est conditionnée par l'échéancier de paiement suivant :

- 800 000,00 € à la signature de l'acte du 16/07/2013
- 375 000,00 € au 30/06/2016
- 196 388,76 € au 31/12/2019
- 200 000,00 € à la fin commercialisation du Permis d'Aménager n°1

(Nb : sauf si prix de vente inférieur au CRAC 2017 – règle spécifique Avenant 1 Traité de Concession)

En conséquence, il restera 200 000 € à verser à la Commune à la signature du dernier acte authentique du PA n°1.



ÉTUDES

- **Réalisé 2021 – 10 K€ HT**

Suivi des travaux des tranches du PA n°1

- Honoraires de maîtrise d'œuvre: 10 456 € HT

- **A réaliser 2022 – 53 K€ HT**

Poursuite du suivi des travaux MOE - PA n°1 sur la Tranche 1.1 (secteur HABITAT 44) et suivi des travaux MOE voirie provisoire - PA n°1 sur la Tranche 1.2

Suivi écologique - cabinet ATLAM (sur PA n°1)

Etudes environnementales (cabinet THEMA) actualisation des inventaires Faune/Flore/ZH sur PA n°2 et n°3

- **Total – 817 K€ HT**

Le montant des études a augmenté de 17 K€ HT par rapport au bilan précédant. La différence est principalement liée à l'intervention du cabinet THEMA pour mener l'actualisation des études environnementales sur les futurs PA n°2 et n°3



TRAVAUX

- **Réalisé en 2021 – 21 K€ HT**

Facturation de travaux de terrassement et d'espaces verts restant à réaliser sur la tranche n°1.1

- **A réaliser en 2022 – 385 K€ HT**

Travaux de reprise d'espaces verts de pose de mobiliers urbains sur la Tranche n°1.1

Travaux de voirie provisoire sur la Tranche 1.2 y compris intervention ENEDIS

- **Total – 6 046 K€ HT**

Ce poste présente une très légère augmentation de 4 K€ HT correspondant à des ajustements de divers et imprévus



TRAVAUX EN 2022



Remise en état de plusieurs secteurs des espaces verts et du bassin de rétention avant remise des ouvrages



Travaux de finition des aménagements de voirie interne Habitat 44 en 2022.



Travaux Phase provisoire en cours depuis 2022.

COMMERCIALISATION

- **Réalisé 2021 – 286 K€ HT**
 - 9 terrains à bâtir correspondant aux lots n°06, 07, 10, 11, 12, 16, 17, 25 et 29
- **A réaliser 2022 – 345 K€ HT**
 - 10 terrains à bâtir potentiels (le dernier de la Tranche 1.1 et 9 sur la Tranche n°1.2) correspondant aux lots n°26, 40, 50, 51, 53, 54, 55, 58, 59 et 60
 - Pour l'îlot A2 Est, une consultation d'opérateurs serait à prévoir (logements à vocation sociale)
- **A réaliser 2023 – 260 K€ HT**
 - 7 terrains à bâtir prévisionnels sur la Tranche n°1.2
- **Total – 9 757 K€ HT**

Les recettes de cessions restent quasiment identiques aux recettes approuvées au précédent CRAC



COMMERCIALISATION AU 30.06.2022



BILAN FINANCIER AU 31/12/2021

	Bilan	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Bilan	
	31/12/20	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
PRODUITS	9 936 810	1 058 299	772 186	286 114	345 122	277 211	857 014	7 447 050	9 984 696	47 886
CESSIONS	9 709 172	861 257	575 143	286 114	345 122	259 777	843 853	7 447 050	9 757 059	47 887
FINANCEMENT DU MANDANT										
PARTICIPATIONS DU CONCEDANT	140 000	140 000	140 000						140 000	
SUBVENTIONS										
PRODUITS FINANCIERS	118	118	118						118	0
AUTRES PRODUITS	87 520	56 925	56 925			17 434	13 161		87 520	0
CHARGES	9 936 809	3 523 534	3 399 461	124 074	552 552	798 908	771 387	4 338 314	9 984 696	47 887
ETUDES	799 365	411 817	401 361	10 456	53 500	72 000	89 000	190 360	816 676	17 311
COÛTS D'ACQUISITION	1 587 776	1 587 776	1 587 776						1 587 776	0
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	6 041 090	812 188	791 669	20 519	385 179	608 550	503 000	3 736 904	6 045 821	4 731
ACHATS		577		577	1 200				1 777	1 777
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	186 236	54 474	48 304	6 170		1 681	42 753	45 942	144 850	-41 386
FRAIS FINANCIERS SUR FINANCEMENTS	367 705	272 313	236 408	35 905	60 107	68 208	43 028		443 657	75 952
FRAIS DE SOCIETE	856 367	319 810	274 077	45 733	48 566	44 469	89 605	356 109	858 560	2 193
FRAIS DIVERS	55 582	30 937	29 373	1 564	2 500	2 500	2 500	3 000	41 437	-14 145
FRAIS DE COMMERCIALISATION	42 689	33 643	30 493	3 150	1 500	1 500	1 500	6 000	44 143	1 454
RESULTAT D'EXPLOITATION	1	-2 465 235	-2 627 275	162 040	-207 430	-521 697	85 627	3 108 736	0	-1

BILAN FINANCIER AU 31/12/2021

- Le bilan financier s'équilibre à hauteur de **9 984 K€ HT**
 - Les recettes augmentent à la marge de 48 K€ HT vis-à-vis du dernier CRAC approuvé.
 - Les dépenses augmentent à la marge de 48 K€ HT vis-à-vis du dernier CRAC approuvé.
 - Principalement dû aux frais financiers sur financements (emprunts)
 - La trésorerie prévisionnelle de l'opération s'appuie sur les 3 emprunts en cours et sur les financements court terme. Un emprunt sera sollicité en 2022 en fonction de l'avancement de la commercialisation du PA n°1 secteur 2 et suivant l'engagement du PA n°1 secteur 3 pour un montant de 1 800 000 €.
-
- **Les points de vigilances de l'opération :**
 - La trésorerie de l'opération reste toujours dépendante du rythme de commercialisation et de la mise en place d'emprunts à long terme compte tenu du déficit structurel du PA n°1.
 - Les actualisations des inventaires environnementaux sur les emprises de futurs PA n°2 et 3 sont en cours. Rapport des études remis fin 2022.

PROPOSITIONS AU CONCÉDANT

Il est proposé à la Collectivité d'approuver :

- Le bilan prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement arrêté au 31/12/2021

01-616 COTEAUX DE LA BORDERIE CRAC 2021 14

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20220707-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07-07-2022

Publication le : 07-07-2022

Le Maire,
Alain HUNAUT



Mis en ligne le 7/07/2022