



VILLE  
de  
CHATEAUBRIANT

## CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE PUBLIQUE DU JEUDI 6 JUILLET 2023

DIRECTION GÉNÉRALE  
DGS/MH

Membres en exercice : 33

### **Délibération n° 63 - Concession d'aménagement « Les Coteaux de la Borderie » – Compte rendu annuel à la collectivité**

Le six juillet 2023, à dix-huit heures quinze, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHÂTEAUBRIANT, convoqués en session ordinaire le trente juin 2023, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Alain HUNAUT, Maire.

#### Etaient présents :

M. HUNAUT, Mme CIRON, M. BOISSEAU, Mme BOMBRAÏ, M. NOMARI, Mme SONNET, M. MARSOLLIER, Mme BOURDEL, M. GICQUEL, Mme GITEAU, M. FLATET, M. AMIOUNI, M. TRIMAUD, Mme JARRET, M. LE MOEL, Mme PAYET, Mme DEGREGRE, M. SINENBERG, Mme CHAUVIN, Mme HEBERT, Mme RICHET, M. BARON, M. GAUDIN, Mme LEGRAIS-OZBERK, Mme ORAIN, Mme PALIERNE, M. LE HECHO, Mme GALLAND.

#### Etaient excusés :

Mme BOURDAIS a donné procuration à Mme CIRON  
M. PADIOLEAU a donné procuration à Mme BOMBRAÏ  
M. KESKIN a donné procuration à M. NOMARI  
M. EMERIAU a donné procuration à M. MARSOLLIER  
M. BEASSE a donné procuration à M. LE MOEL



Secrétaire de séance : Mme HEBERT

**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, chaque année, 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 2022.

**DÉCISION**

Il vous est proposé :

1. de valider le compte rendu annuel d'activités présenté par Loire-Atlantique-Développement/SELA pour 2022 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 6 juillet 2023

La secrétaire de séance,



Ilona HEBERT

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20230713-13-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 13-07-2023

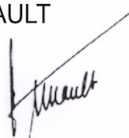
Publication le : 13-07-2023

Le Maire,



Alain HUNAUT

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  
31/12/2022

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.

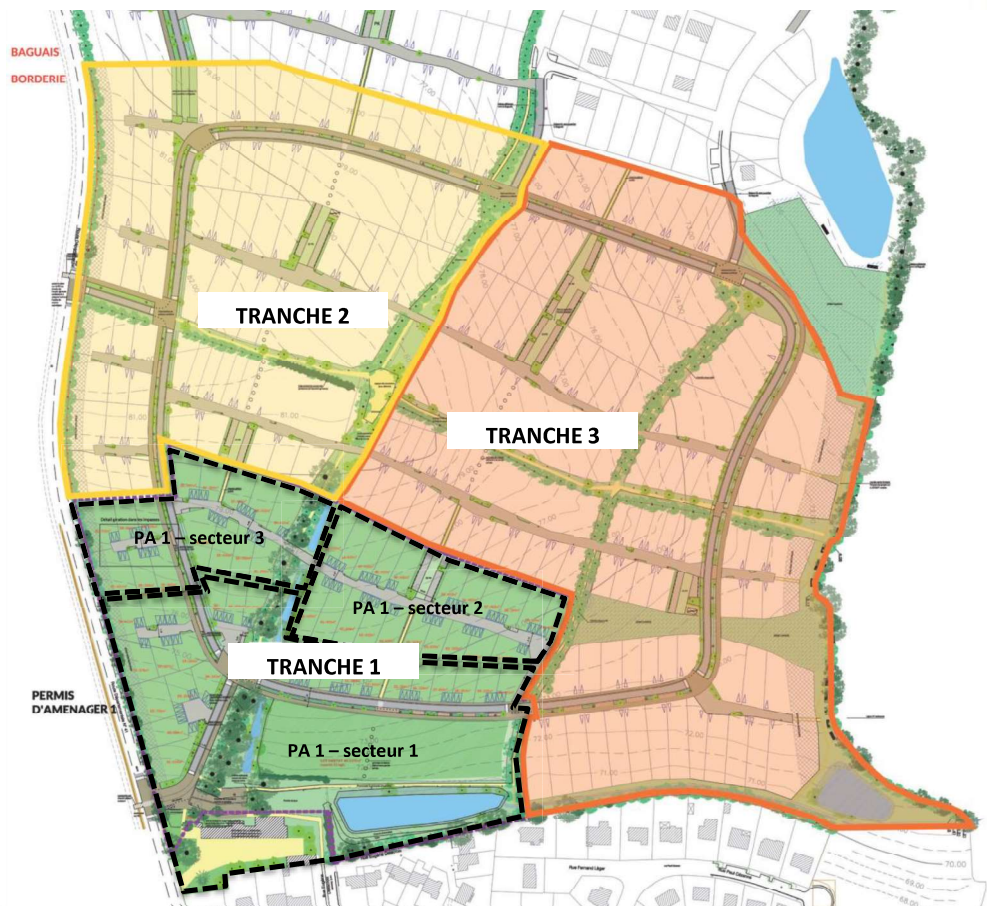
Les derniers travaux de finitions à réaliser concernent l'îlot social (constructions en cours – livraison Avril 2023)

#### PA 1 – Secteur 2

Lancement opérationnel en Décembre 2021

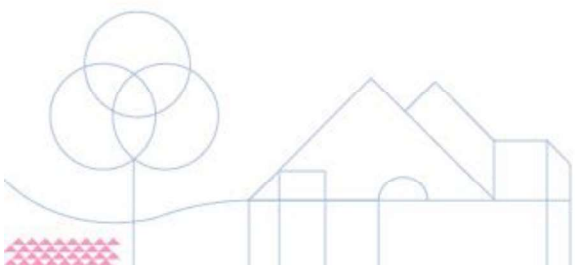
#### PA 1 – Secteur 3

Lancement opérationnel fin 2023 / début 2024



## 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 <sup>2</sup>
SURFACE À ACQUÉRIR	206 219 M <sup>2</sup>
SURFACE À CÉDER	135 251 M <sup>2</sup>
RATIO SURFACE CESSIBLE / SURFACE À ACQUÉRIR	65,5%





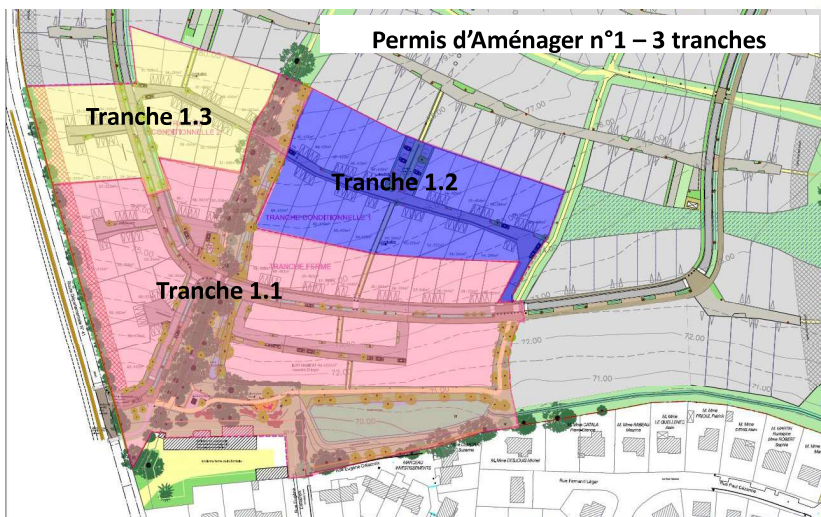
## DONNÉES DE SYNTHÈSE DU PROJET

### DONNÉES CONTRACTUELLES

CONCESSION SIGNÉE LE :	24 octobre 2012
EXPIRE LE :	23 octobre 2024
DATE DE VALIDATION CRAC 2021	Délibération du 5 juillet 2022

### 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, la totalité des constructions individuelles est réalisée. HABITAT 44 a réalisé 90% du gros œuvre de son programme de 19 logements sociaux.*

*A l'été 2022, la voirie provisoire de la Tranche n°1.2 (21 nouveaux terrains à bâtir) a été livrée pour un démarrage des chantiers des maisons individuelles à compter de septembre 2022. La liaison piétonne vers La Baguais est réalisée.*

*La commercialisation des terrains à bâtir de la Tranche n°1.2 a été dynamique. Au 31 décembre 2022, 12 actes authentiques ont été signés, 2 Promesses Synallagmatiques de Ventes sont encore en cours et 6 réservations étaient enregistrées.*

*Les préparatifs pour le lancement de la Tranche n°1.3 sont envisageables si le résultat des inventaires environnementaux, conduits sur l'ensemble des Coteaux de La Borderie, ne démontrent pas de contraintes particulières*

## ACQUISITIONS FONCIÈRES

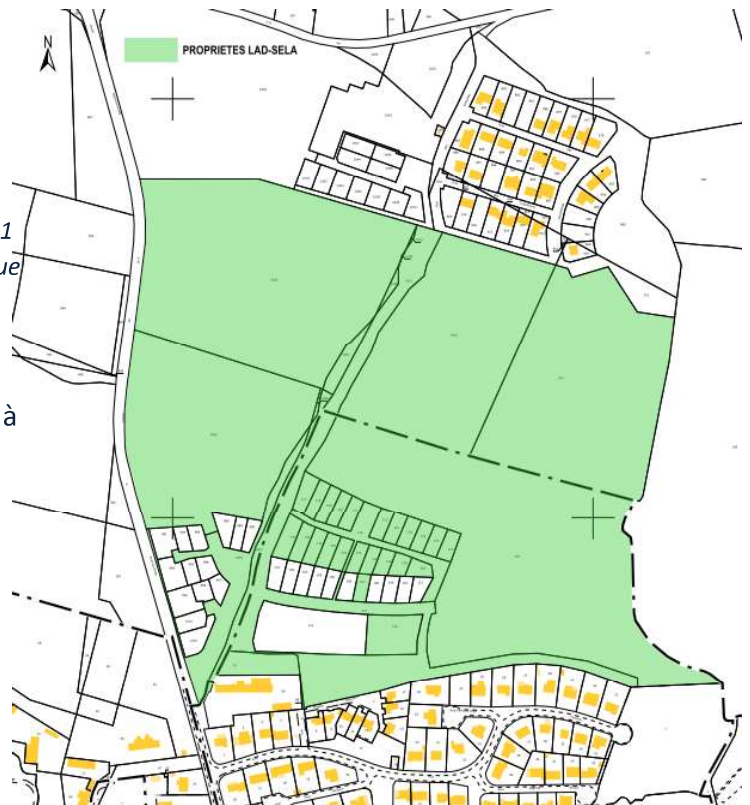
### Pour mémoire

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.





- **Réalisé 2022 – 33 K€ HT**

Suivi des travaux des tranches du PA n°1

- Honoraires du géomètre (phase préparatoire de la tranche 1.2)
- Honoraires de maîtrise d'œuvre (suivi des travaux d'aménagement et avis du PC)
- Etudes environnementales (cabinet AEPE GINGKO) : premier versement

- **A réaliser 2023 – 38 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 AEPE GINGKO) actualisation des inventaires Faune/Flore/ZH sur PA n°2 et n°3 (second versement)

- **Total – 851 K€ HT**

Ce poste présente une très légère augmentation de 34 K€ HT correspondant principalement à l'avenant de la MOE pour l'actualisation de l'AVP sur les tranches suivantes des Coteaux de La Borderie

## TRAVAUX

- **Réalisé en 2022 – 316 K€ HT**

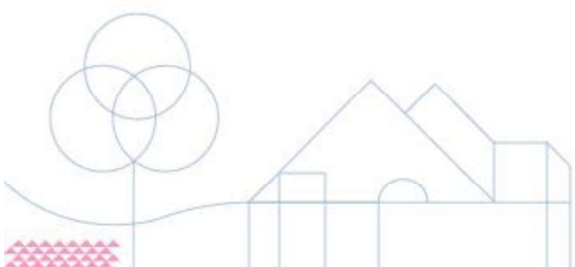
Facturation de travaux de terrassement et d'espaces verts restant à réaliser sur la Tranche n°1.1 (travaux HABITAT 44) et sur la Tranche n°1.2 y compris intervention ENEDIS

- **A réaliser en 2023 – 233 K€ HT**

Travaux de voirie provisoire, suite de facturation, sur la Tranche n°1.2 et engagement des travaux préparatoire de la Tranche n°1.3

- **Total – 6 000 K€ HT**

Ce poste présente une diminution de 46 K€ HT correspondant à des ajustements à la baisse des divers et imprévus sur les tranches suivantes des Coteaux de La Borderie



## 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 2022 – 414 K€ HT**
  - 12 terrains à bâtir correspondant aux lots n°26, 40, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 58, 59 et 60
- **A réaliser 2023 – 387 K€ HT**
  - 10 terrains à bâtir potentiels correspondant aux lots n°41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 55, 56 et 57
  - Pour l'îlot A2 Est, HABITAT 44 sera reconsultée pour la réalisation d'un nouveau programme de 16 logements à vocation sociale
- **A réaliser 2024 – 390 K€ HT**
  - Une quinzaine de terrains à bâtir potentiels sur la Tranche n°1.3, si le résultat des inventaires environnementaux ne sont pas contraignants
- **Total – 9 757 K€ HT**

Les recettes de cessions restent stables. Néanmoins une revalorisation des prix de vente pour les tranches suivantes des Coteaux de La Borderie sont à envisager pour rester plus proche du marché immobilier local.

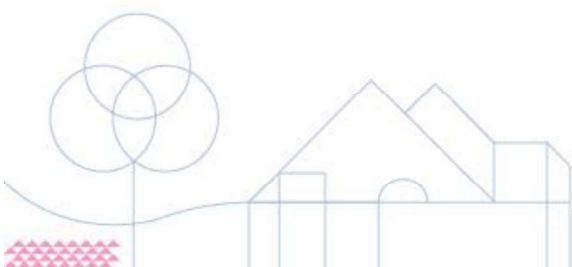






## BILAN FINANCIER AU 31/12/2022

	Bilan	Réalisé	2022	2023	2024	2025	2026	Bilan	
	31/12/21	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
<b>PRODUITS</b>	9 984 697	1 473 319	415 019	389 826	407 694	263 141	7 453 650	9 987 630	2 933
LOCATIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CESSIONS	9 757 059	1 275 699	414 442	387 480	390 260	249 980	7 453 650	9 757 069	10
FINANCEMENT DU MANDANT	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS DU CONCEDANT	140 000	140 000	0	0	0	0	0	140 000	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	118	695	577	2 346	0	0	0	3 041	2 923
AUTRES PRODUITS	87 520	56 925	0	0	17 434	13 161	0	87 520	0
<b>CHARGES</b>	9 984 696	3 971 950	448 416	437 026	499 446	449 790	4 629 417	9 987 630	2 934
ETUDES	816 676	444 911	33 094	38 450	51 500	59 000	257 000	850 861	34 185
COÛTS D'ACQUISITION	1 587 776	1 587 776	0	0	0	0	0	1 587 776	0
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	6 045 820	1 128 532	316 345	233 196	342 950	310 500	3 984 664	5 999 842	-45 978
ACHATS	1 777	1 988	1 412	0	0	0	0	1 988	211
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	144 850	56 131	1 657	4 833	15 209	44 683	25 965	146 822	1 972
FRAIS FINANCIERS SUR FINANCEMENTS	443 657	311 107	38 794	105 348	37 525	0	0	453 979	10 322
FRAIS DE SOCIETE	858 560	371 704	51 893	50 599	48 062	31 808	356 388	858 560	0
FRAIS DIVERS	41 437	33 327	2 390	2 100	1 800	1 500	3 200	41 927	490
FRAIS DE COMMERCIALISATION	44 143	36 473	2 831	2 500	2 400	2 300	2 200	45 873	1 730
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	1	-2 498 632	-33 396	-47 200	-91 752	-186 649	2 824 233	0	-1



## BILAN FINANCIER AU 31/12/2022

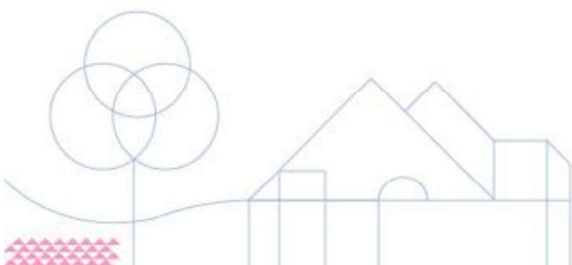
- Le bilan financier s'équilibre à hauteur de **9 988 K€ HT**
- Les recettes augmentent à la marge de 3 K€ HT vis-à-vis du dernier CRAC approuvé.
  - Correspondant aux produits financiers
- Les dépenses augmentent à la marge de 3 K€ HT vis-à-vis du dernier CRAC approuvé.
  - Principalement dû aux frais 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 2023 en fonction de l'avancement de la commercialisation de la Tranche n°1.2 et suivant l'engagement de la Tranche n°1.3 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 début 2023.
  - Pour les futurs PA n°2 et 3, des actualisations de dossiers réglementaires sont en cours.



## PROPOSITIONS AU CONCÉDANT

Il est proposé à la Collectivité d'approuver :

- Le bilan prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement arrêté au 31/12/2022
- Les cessions réalisées pendant la durée de l'exercice tel que détaillées en annexe
- La poursuite de l'opération d'aménagement, jusqu'au terme du PA n°1, nécessite une prolongation de 3 années de la concession d'aménagement, portant sa nouvelle échéance au 31.12.2027



01-616 COTEAUX DE LA BORDERIE CRAC 2022

14

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20230713-13-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13-07-2023

Publication le : 13-07-2023

Le Maire,  
Alain HUNAUT



A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Alain Hunault', is written over the official seal.

Mis en ligne le 13/07/2023