

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Annexe délibération n°2023-115 "PRESENTATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
(CRAC) 2020 DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE COËT-ROZIC"

ZAC Coët Rozic PONT-CHÂTEAU

COMPTE RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE
AU 31/12/2020

01.623 – Etabli le 05/03/2021



PRÉAMBULE

Ce Compte rendu répond aux dispositions prévues à :

- L'article L300-5 du Code de l'urbanisme,
- L'article L1523-2 du Code général des Collectivités territoriales,
- L'article 29 du traité de concession d'aménagement.

Le présent document est soumis à la Commune de Pontchâteau, concédante de l'opération, pour approbation du CRAC arrêté au 31/12/2020.



SOMMAIRE

1. Présentation de l'opération

2. Etat d'avancement et prévisionnel

- Acquisitions
- Etudes
- Travaux
- Commercialisation
- Rémunération société
- Participations et subventions
- Trésorerie de l'opération

3. Etat financier de l'opération

4. Propositions au concédant

5. Annexes

- Etats des acquisitions
- Etat des cessions
- Tableau de synthèse des travaux
- Etat des remises d'ouvrages / rétrocessions foncières
- État des actions de commercialisation
- Historique des relations contractuelles

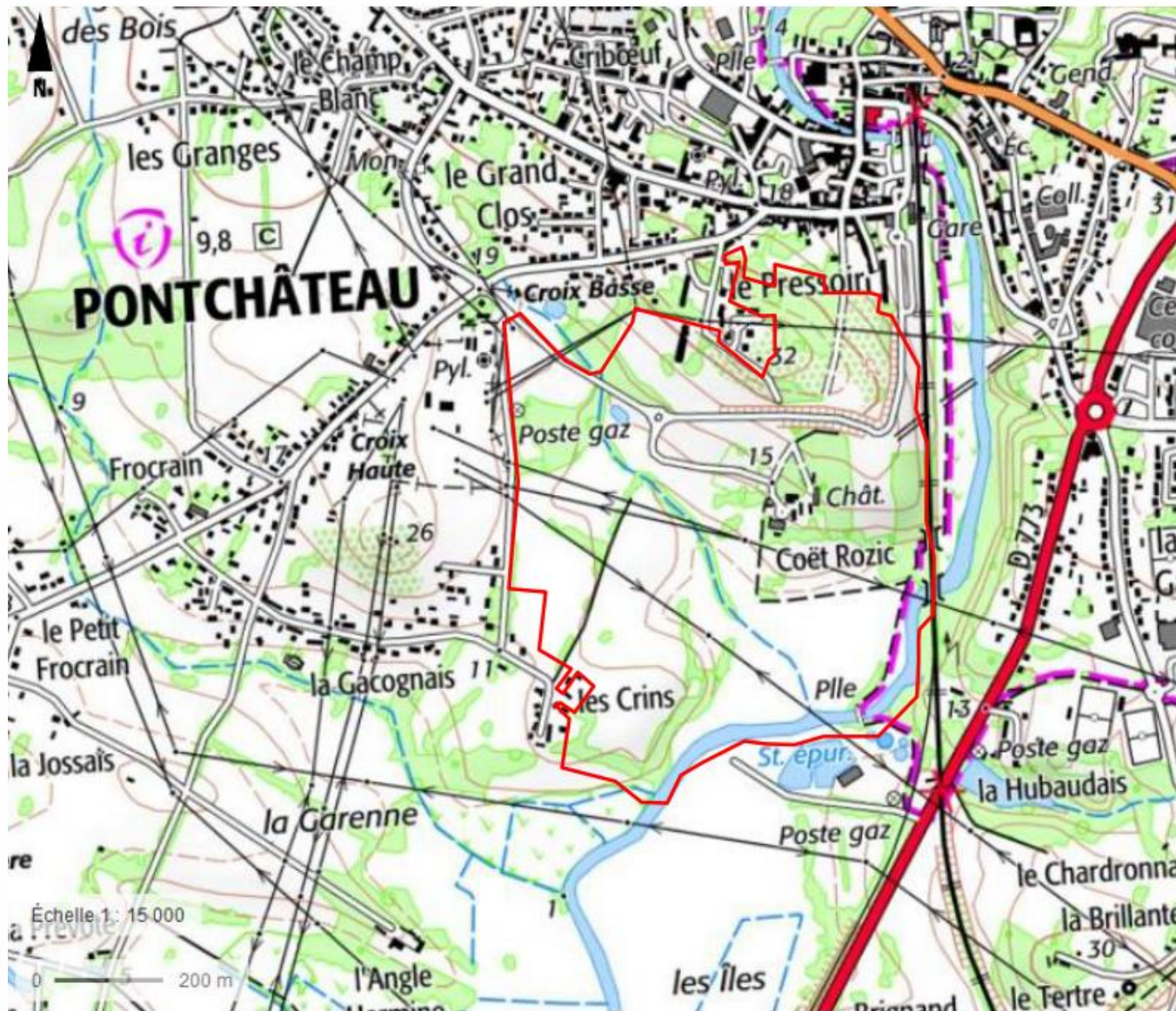




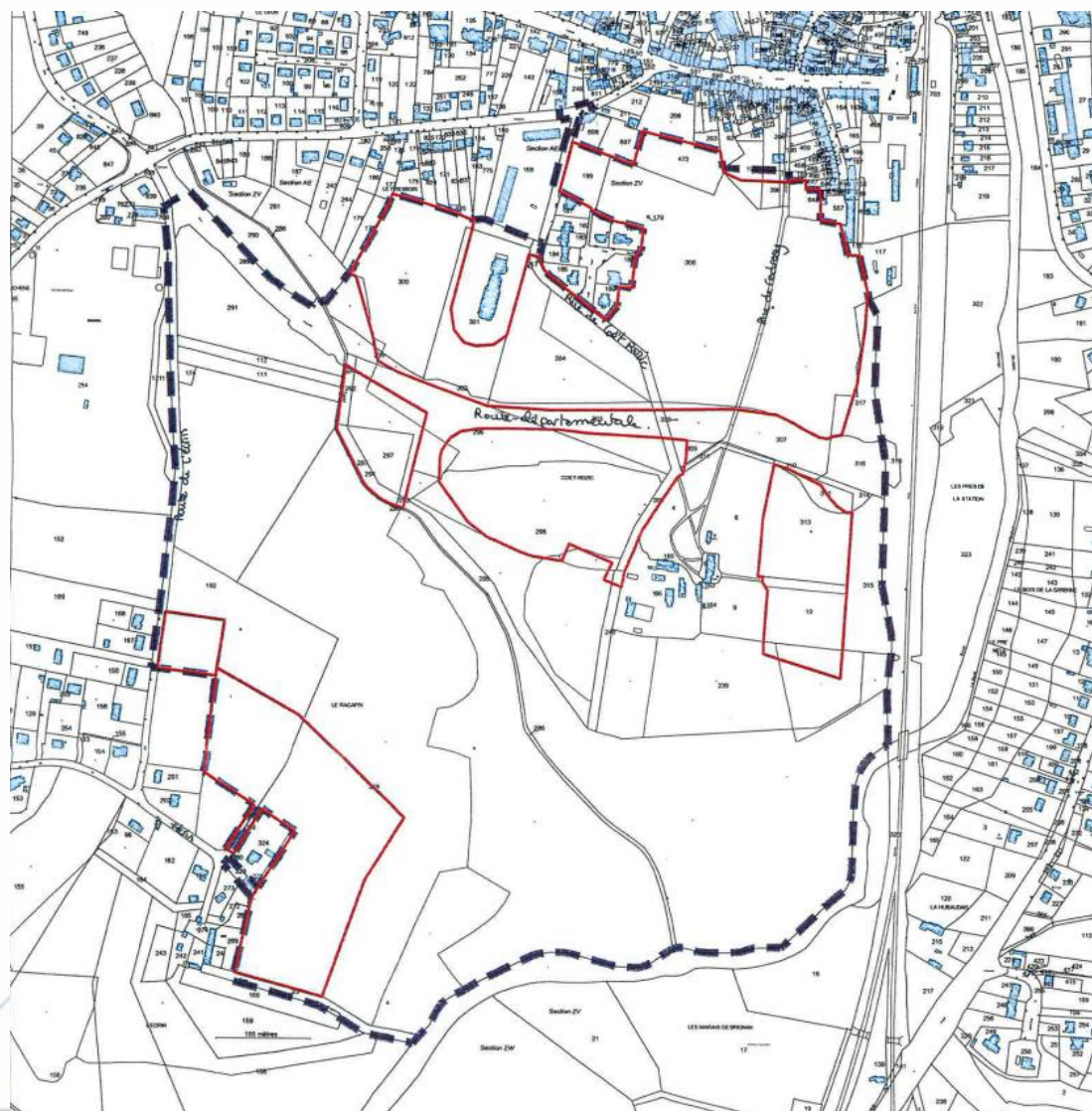
ZAC COËT ROZIC

Présentation de l'opération

PLAN DE SITUATION



PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION (TRAITÉ DE CONCESSION)



PLAN MASSE DE L'OPÉRATION



OBJET DE L'OPÉRATION

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER	TRAITÉ DE CONCESSION
VOCATION DE L'OPÉRATION	HABITAT
SURFACE DE LA ZAC	55 HA
NOMBRE DE LOGEMENTS DONT 8% LOGEMENT SOCIAL DONT 10% D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ (PLAFONDS PSLA)	373 À 470 30 À 38 37 À 47
SURFACE PLANCHER PRÉVISIONNELLE (DOSSIER DE RÉALISATION)	75 000 M ²
SURFACE À ACQUÉRIR	190 597 M ²
SURFACE À CÉDER	125 984 M ²
RATIO SURFACE CESSIBLE / SURFACE À ACQUÉRIR	66 %

MISSIONS AMÉNAGEUR

Missions du concessionnaire tel que décrites à l'article 3 du traité de concession :

- Acquérir la propriété à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation des biens immobiliers bâtis ou non bâtis,
- Procéder aux études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement,
- Gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, le cas échéant, démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire,
- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération et destinés à être remis au CONDEDANT,
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs,
- Négocier et établir les conventions de participations conclues entre la commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur,
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession.



DONNÉES DE SYNTHÈSE DU PROJET

DONNÉES CONTRACTUELLES

CONCESSION SIGNÉE LE :
EXPIRE LE :

26 juillet 2016
26 juillet 2028

DATE DE VALIDATION CRAC 2019

Délibération du Conseil Municipal
du 17 décembre 2020

PROCÉDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIÈRES

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

23 décembre 2013

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

Dossier de réalisation en attente (délibération
sur les modalités de mise à disposition en
2019)

ARRÊTÉ DE DUP – DATE VALIDITÉ

Sans objet

ARRÊTÉ LOI SUR L'EAU

Dossier d'autorisation environnementale en
cours d'instruction

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Levée des prescriptions archéologie
préventive secteur Ecrin et Coteau Sud – 25
novembre 2019

DONNÉES DE SYNTHÈSE DU PROJET

AVANCEMENT OPÉRATIONNEL	RÉALISÉ AU 31/12/2020	
NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRÉS	0	0%
SURFACE PLANCHER ATTRIBUÉE	0 M ²	0%
SURFACE ACQUISE	47 915 M ²	9%
SURFACE CÉDÉE DE TERRAIN	0 M ²	0%

AVANCEMENT FINANCIER	RÉALISÉ AU 31/12/2020
DÉPENSES CUMULÉES / TOTAL DÉPENSES	6,7 %
• ACQUISITIONS FONCIÈRES	14,5 %
• TRAVAUX	0,1 %
RECETTES CUMULÉES / TOTAL RECETTES	- DE 1 %
• PARTICIPATION DU CONCÉDANT	0%
• SUBVENTIONS	0%
• CESSIONS	0%





ZAC COËT ROZIC

Etat d'avancement et prévisionnel

PLANNING PRÉVISIONNEL DE REPRISE D'ÉTUDES

2020

2021

ETUDES ENVIRONNEMENTALES

Inventaires Biotope

Simutech – Champs électromagnétiques

Mesures acoustiques

Reprise du diagnostic environnemental pour construire l'argumentaire sur la justification du choix du site

Rapport définitif Biotope

Mesure champs électromagnétique en période hivernale

Finalisation Etude d'impact été 2021

FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION

Pôle commercialisation

Travail sur la programmation urbaine et immobilière en lien avec des opérateurs

Formation CAUE « Densités urbaines et intensités »

Partenariat avec opérateurs sur projets immobiliers

ETUDES OPERATIONNELLES

Fin 2020 : Scénarios périmètres + bilans

> Début 2021 : Reprise des études opérationnelles

Ville de Pont-Château



ACTEURS ET INTERFACES

FORME URBAINE

Pôle
commercialisation
immobilière

CAUE
Opérateurs
immobiliers

ENVIRONNEMENT

Pôle énergie et
trajectoire bas
carbone

Simutech / Mesures de
champs
électromagnétiques

Magnum
Atelier Campo
Céramide
> Maîtrise d'œuvre

LAD-SELA
Pilotage de projet



Atelier
Anne Tessier
> Ensemblier des études
environnementales

MAITRISE FONCIERE

Pôle ingénierie et
expertises foncières

Urbanisme Transitoire

ENVIRONNEMENT

Pôle biodiversité et
milieux naturels

Biotope / Inventaires
faune flore

ACTUALITÉ DE L'OPÉRATION

Eléments majeurs 2020 :

Décision partagée entre la commune de Pont-Château et LAD-SELA de reprendre les études sur le projet avec une réorientation importante et une plus forte intégration de la sensibilité environnementale du site.

Lancement d'une actualisation des inventaires 4 saisons au printemps 2020

Reprise de l'étude d'impact en vue d'un dépôt d'un nouveau dossier d'autorisation environnemental pour l'été 2021



ACQUISITIONS FONCIÈRES

- Réalisé au 31/12/2020 – **218 201 €HT**

Acquisitions sur Ecrin du foncier communal : 182 839 €HT

Indemnités d'éviction : 31 760 €HT

Frais de notaire : 2756 €HT

Frais Divers : 412€HT

Indemnités d'éviction agricole :

- non prévue au bilan, la commune ayant indiqué l'absence de bail, pas de mention de versement d'un fermage dans la consultation
- LAD SELA s'est substitué aux obligations de la commune dans le versement de l'indemnité sur la parcelle ZV 328 : indemnités dues par la commune 22 211,97€ sur un total de 28 583,59€.

- A réaliser 2021 – **0 €HT**

Total – **218 201€HT**



ACQUISITIONS FONCIÈRES – PROPRIÉTÉS LAD AU 31/12/2020



ÉTUDES

- Réalisé 2020 – **35 457€ HT**
 - Anne Tessier (étude d'impact) : 5800 € HT
 - Géotec Ouest (études géotechniques) : 1200 €HT
 - Biotope (actualisation inventaire 4 saisons) : 16 793 €HT
 - Cabinet CVS (suite avis défavorable CNPN) : 4500 €HT
 - Maîtrise d'œuvre : 7164 €HT
- A réaliser 2021 – **22 597 € HT**
 - Simutec (étude exposition champs électromagnétiques lancée en 2020) : 9811 €HT
 - Biotope (finalisation inventaire 4 saisons) : 7197 €HT
 - Indemnités résiliations marchés (Moe, géomètre, Anne Tessier) : 589 €HT
 - Provisions pour divers : 5000 €HT

- Total – **240 211 €HT**



TRAVAUX

- Réalisé 2020 – 28 058 € HT

Diagnostic archéologique préventif sur Coteau Sud et Ecrin

- A réaliser 2021 – 0€ HT

Sans objet

- Total – 34 989€ HT



COMMERCIALISATION

- Réalisé 2020 – 0€ HT
- A réaliser 2021 – 182 839 €HT

Vente du foncier acquis par LAD SELA à la commune (secteur Ecrin et Coteau Sud)

- Total – 182 839€ HT



RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ

La rémunération du concessionnaire tel que définie par l'article 32 du traité de concession est la suivante :

- Acquisitions foncières : Forfait de 60 000 € sur une période de 4 ans après la notification du contrat (20 000 € pour la 1^{ère} année, 20 000 € pour la 2^{ème} année, 10 000 € pour la 3^{ème} année et 10 000 € pour la 4^{ème} année,
- Etudes, suivi technique et environnemental, suivi administratif : Forfait annuel de 33 000 € sur la durée de l'opération,
- Commercialisation : 4 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme aux utilisateurs,
- Clôture : Forfait dont le montant sera arrêté par avenant au traité et plafonné à 25 000 €.

- Réalisé 2020 – **43 000 € HT**

- 33 000 € HT de rémunération de suivi technique
- 10 000 € HT de rémunération d'acquisition

- A réaliser 2021 – **97 860 € HT**

- 8776€ HT au titre de la commercialisation (revente foncier à la commune)
- 81 033€ d'indemnités de résiliation pour motif d'intérêt général selon l'article 36.3.1 du traité de concession.
- 8050€ au titre de la clôture d'opération (cf détail ci-après)

- Total – **180 750€HT**



RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ – DÉTAIL REM DE CLÔTURE

Décomposition du Prix Global et Forfaitaire									
Décomposition des missions	Direction PU : 950 €		Responsable d'opérations PU : 800 €		Pôle ingénierie et expertises foncières PU : 800 €		Services administratifs PU : 600 €		Total €HT
	nombre de jours	Montant €HT	nombre de jours	Montant €HT	nombre de jours	Montant €HT	nombre de jours	Montant €HT	
	CLOTURE OPERATIONNELLE								
fin de GPA, suivi entretien, compilation DOE, PV de remise d'ouvrage	0,0	0	0,0	0		0		0	0
									0
CLOTURE FONCIERE									
identification des biens à rétrocéder (listing et indication sur surface usage et zonage)		0		0		0		0	0
vérification des propriétés (impôts fonciers, origine de propriété)		0		0		0		0	0
établissement du plan parcellaire (découpage éventuel et affectation selon usage)		0		0		0		0	0
Coordination et finalisation du plan parcellaire dont transfert de charge		0		0		0		0	0
Saisine France Domaine pour avis et valeur, transmission à la collectivité		0		0	0,5	400		0	400
Relecture et validation du projet d'acte y compris suivi réitération acte et publicité foncière		0		0	0,5	400		0	400
									800
CLOTURE FINANCIERE									
Etablissement d'un prébilan de clôture	0,5	475	0,5	400		0		0	875
Identification et suivi des commandes restantes à passer pour la clôture		0	0,5	400		0	0,5	300	700
Clôture des marchés (DGD, factures, lettres de commandes,...)		0	0,5	400		0	4,0	2 400	2 800
Clôture comptable de l'opération	0,5	475		0		0	4,0	2 400	2 875
									7 250
TOTAL REMUNERATION									8 050

TRÉSORERIE DE L'OPÉRATION

- Trésorerie cumulée au 31/12/2020 – **+133 903 €**
- Emprunt

Un emprunt de 1 000 000 € à un taux fixe de 0,45% sur une durée de 48 mois, garanti par la collectivité (cf délibération du 11 février 2020).

Au 31/12/2020, 813 868€ de capital restant + 3242,34€ d'intérêts

Au 31/12/2021, 564 712,72€ de capital à rembourser + 1341,19€ d'intérêt et IRA





ZAC COËT ROZIC

Etat financier de l'opération

BILAN FINANCIER AU 31/12/20

Intitulé	Bilan	Fin 2019	2020	Réalisé	2021	Bilan	
	31/12/19	Année	Année	Total	Année	Nouveau	Ecart
PRODUITS	10 262 916	1 500	37	1 537	182 839	184 376	-10 078 540
LOCATIONS							
CESSIONS	10 261 416				182 839	182 839	-10 078 577
FINANCEMENT DU MANDANT							
PARTICIPATIONS DU CONCEDANT							
SUBVENTIONS							
PRODUITS FINANCIERS							
AUTRES PRODUITS	1 500	1 500	37	1 537		1 537	37
CHARGES	10 262 916	568 173	116 509	684 682	143 388	828 070	-9 434 846
ETUDES	836 283	182 057	35 457	217 514	22 597	240 111	-596 172
COÛTS D'ACQUISITION	1 499 891	218 201	-434	217 767		217 767	-1 282 124
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	6 169 994	6 931	28 058	34 989		34 989	-6 135 005
TRAVAUX DE BÂTIMENTS			258	258		258	258
ENTRETIEN COURANT ET EXPLOITATION							
FONDS DE CONCOURS							
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	252 768	10 929	5 560	16 489	7 898	24 387	-228 381
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	205 083		4 239	4 239	4 584	8 823	-196 260
FRAIS DE SOCIETE	972 400	137 750	43 000	180 750	97 860	278 610	-693 790
FRAIS DIVERS	236 003	11 810	371	12 181	10 450	22 631	-213 372
T.V.A. NON RECUPERABLE (prorata)							
FRAIS DE COMMERCIALISATION	90 494	494		494		494	-90 000
FRAIS DE PERSONNEL							
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTES							
CHARGES EXCEPTIONNELLES							
RESULTAT D'EXPLOITATION		-566 673	-116 472	-683 145	39 451	-643 694	-643 694
MOBILISATIONS	1 842 550	842 550	1 080 152	1 922 702		1 922 702	80 152
AMORTISSEMENTS	1 842 550	263 100	845 734	1 108 834	813 868	1 922 702	80 152
FINANCEMENT		579 450	234 418	813 868	-813 868	0	0
TRESORERIE		-1 729	133 903		-643 694	-643 694	



ZAC COËT ROZIC

Propositions au concédant

PROPOSITIONS AU CONCÉDANT

Il est proposé à la Collectivité d'approuver :

- Le bilan prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement arrêté au 31/12/20





ZAC COËT ROZIC

Annexes

ÉTAT DES ACQUISITIONS AU 31/12/19

designation	nom	ref_cad	surface (m2)	PLU	adresse	date signature acte	montant total	observations
01.623 ZAC DE COET ROZIC à	Mairie (Madame) MAIRIE DE PONTCHATEAU Danielle, née CORNET	ZV 10	5 622	2AUh	COET ROZIC	27/12/2019	182 839.40 €	2AUB : 4.40€/m²
		ZV 313	8 412	2AUh	COET ROZIC			
		ZV 431	11	2AUh	LE RACAPIN			
		ZV 432	284	2AUh	COET ROZIC			
		ZV 433	33 200	2AUh	L'ECRIN			
		ZV 435	386	2AUh	L'ECRIN			
			47 915					



HISTORIQUE DES RELATIONS CONTRACTUELLES

Délibérations approuvant le CRAC :

- CRAC 2019 : 17 décembre 2020
- CRAC 2018 : 4 juillet 2019
- CRAC 2017 : 3 juillet 2018
- CRAC 2016 : 7 novembre 2017

Délibération approuvant des avenants au traité de concession :

- Sans objet



CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Mathieu Roeper
Directeur du renouvellement et de
l'aménagement urbains

Loire-Atlantique développement – SELA
2 boulevard de l'Estuaire – CS 66207
44262 Nantes cedex 2
Tél. 02 40 20 20 44
www.loireatlantique-developpement.fr

