

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Annexe délibération n°2023-116 "PRESENTATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) 2021
DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE COËT-ROZIC"

Accusé de réception en préfecture
044-214401291-20231018-2023-116-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

ZAC Coët Rozic PONT-CHÂTEAU

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

01.623 – V1



Visa Directeur de l'aménagement et du renouvellement urbain	Visa Directeur du pôle Administratif et Finances
 Mathieu ROEPER	Le 09/06/2022  Jean LE TUTOUR



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 31/12/2021.



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

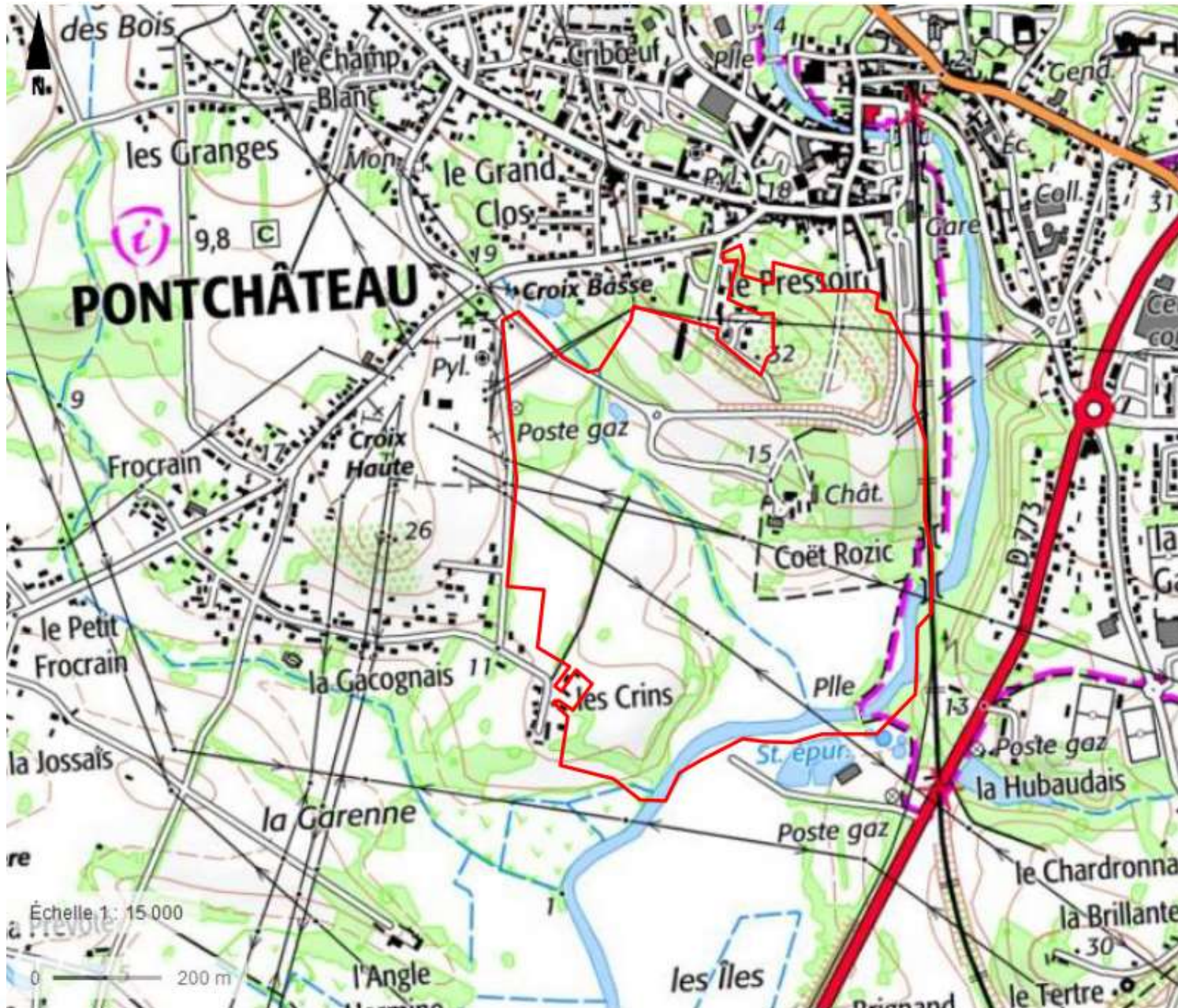




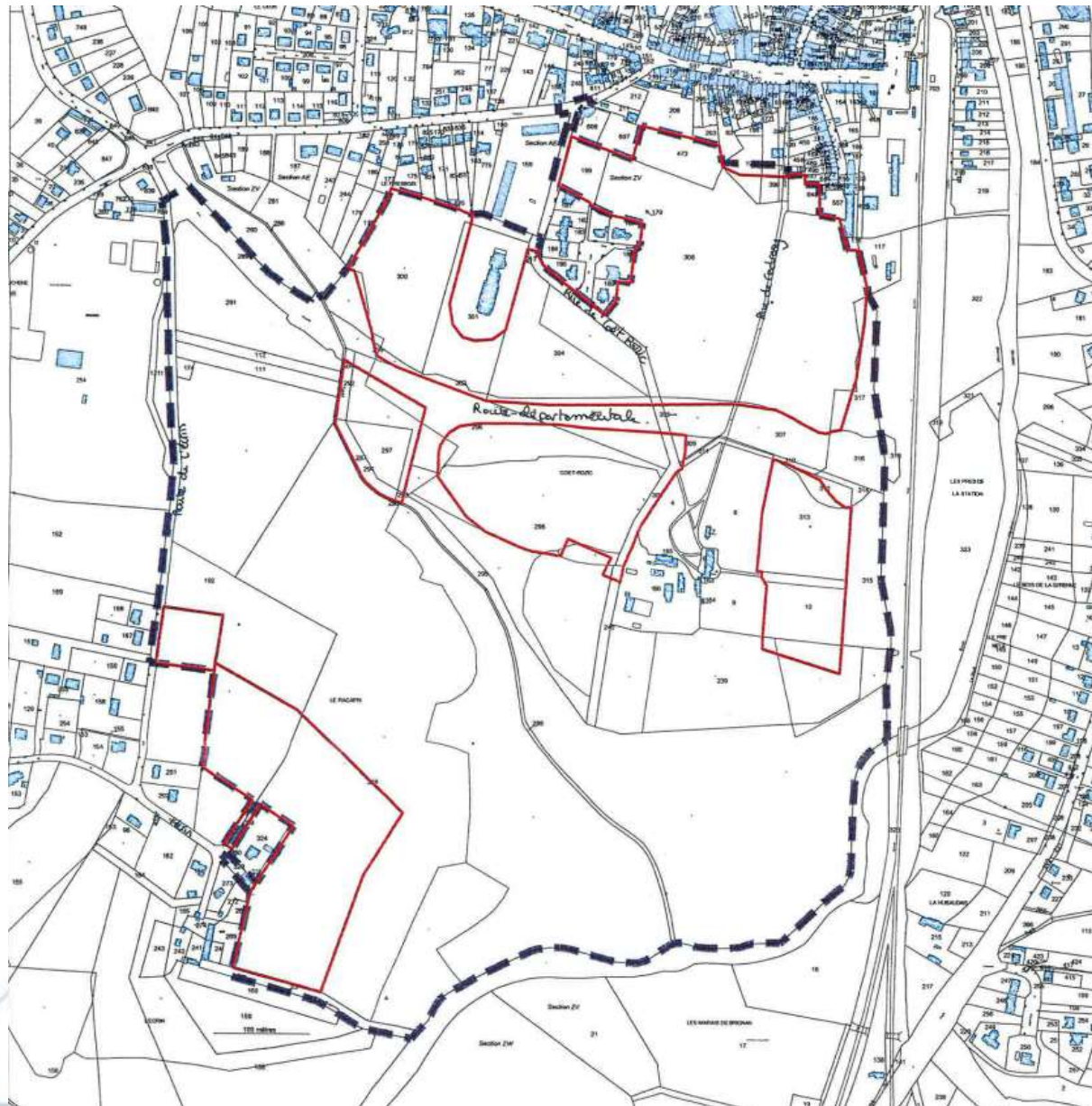
ZAC Coët Rozic

Présentation de l'opération

PLAN DE SITUATION



PÉRIMÈTRE DE L'OPERATION (TRAITÉ DE CONCESSION)



PLAN MASSE DE L'OPERATION



OBJET DE L'OPERATION

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 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 :	26 juillet 2016
EXPIRE LE :	26 juillet 2028
DATE DE VALIDATION CRAC 2019	Délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2020 (pas d'approbation du CRAC 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 archéologiques secteur Ecrin et Coteau Sud – 25 novembre 2019

DONNÉES DE SYNTHÈSE DU PROJET

AVANCEMENT OPÉRATIONNEL	RÉALISÉ AU 31/12/2021	
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 31/12/2021
DÉPENSES CUMULÉES / TOTAL DÉPENSES	7,2 %
• ACQUISITIONS FONCIÈRES	14,5 %
• TRAVAUX	0,1 %
RECETTES CUMULÉES / TOTAL RECETTES	- DE 1 %
• PARTICIPATION DU CONCÉDANT	0%
• SUBVENTIONS	0%
• CESSIIONS	0%

2



ZAC CoËt Rozic

Etat d'avancement et prévisionnel

La commune de Pont-Château a décidé au 1^{er} trimestre 2021 d'arrêter l'urbanisation de la ZAC de Coët Rozic et de résilier le traité de concession qui la lie à LAD SELA.

Une réunion est organisée le 10 mars 2021 entre la commune et LAD SELA pour examiner les modalités techniques, juridiques et financières de résiliation du traité de concession.

Extrait du compte rendu partagé entre les participants :

« Au vu des enjeux financiers partagés lors de cette première réunion, la Ville de Pont-Château a souhaité pouvoir analyser plus en détail sa position au regard des arguments nouveaux exposés par Loire Atlantique développement-SELA. »

Le bilan présenté ci-après prend comme hypothèse une clôture d'opération effective en 2023.



ACQUISITIONS FONCIERES

- Réalisé au 31/12/2021 – **217 767 €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 aménageur.
- 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€.

M et Mme Fevre sollicite la mise en place d'une convention d'occupation précaire sur les parcelles ZV10/ZV313 (secteur Coteau Sud) pour mise en pâture des surfaces pour leurs brebis de Ouessant.

- A réaliser 2022 – **0 €HT**

Total – 217 767 €HT

ACQUISITIONS FONCIÈRES – PROPRIÉTÉS LAD AU 31/12/2021

Accusé de réception en préfecture
044-214401291-20231018-2023-116-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception en préfecture : 20/10/2023



- **Réalisé 2021 – 15 267€ HT**
 - Simultec (étude exposition champs électromagnétiques lancée en 2020) : 9811 €HT
 - Biotope (finalisation inventaire 4 saisons) : 5377 €HT
 - Révision marché Biotope : 78,92€HT

- **A réaliser 2022 – 2409 € HT**
 - Solde Biotope (finalisation inventaire 4 saisons) : 1820 €HT
 - Indemnités résiliations marchés (Moe, géomètre, Anne Tessier) : 589 €HT

- **Total – 240 211 €HT**
dont provisions de 4921€HT



- Réalisé au 31/12/2021 – **34 989 € HT**

Dont 28 058€HT pour le diagnostic archéologique préventif sur Coteau Sud et Ecrin

- A réaliser 2022 – **0€ HT**

Sans objet

- Total – **34 989€ HT**



- Réalisé au 31/12/2021 – **0€ HT**
- A réaliser 2022 – **182 839 €HT**

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

- **Total – 182 839€ HT**



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 2021 – 33 000 € HT**

- 33 000 € HT de rémunération de suivi technique

- **A réaliser 2022/2023 – 64 859 € HT**

- 8776€ HT au titre de la commercialisation (revente foncier à la commune)
- 8050€ au titre de la clôture d'opération
- 48 033€ d'indemnités de résiliation pour motif d'intérêt général selon l'article 36.3.1 du traité de concession.

- **Total – 278 609 € HT**



- Trésorerie cumulée au 31/12/2021 – **-66 387 €**
- **Emprunt**

Un emprunt de 1 000 000 € à un taux fixe de 0,45% sur une durée de 48 mois (échéance mars 2024), garanti par la collectivité (cf délibération du 11 février 2020).

NB : possibilité d'optimisation des frais financiers sur emprunt en cas de clôture de l'opération à fin 2022/début 2023. A déterminer en fonction de la date effective de clôture de l'opération décidée par le concédant, non simulé dans le présent bilan financier.



3

ZAC Coët Rozic

Etat financier de l'opération

BILAN FINANCIER AU 31/12/21

	Bilan		Réalisé			Prévisionnel		Bilan	
	31/12/19		Total	Fin 2021	2021	2022	2023	Nouveau	Ecart
PRODUITS	10 262 916,00		1 536,64	1 536,64		182 839,00		184 375,64	-10 078 540,36
LOCATIONS									
CESSIONS	10 261 416,00					182 839,00		182 839,00	-10 078 577,00
FINANCEMENT DU MANDANT									
PARTICIPATIONS DU CONCEDANT									
SUBVENTIONS									
PRODUITS FINANCIERS									
AUTRES PRODUITS	1 500,00		1 536,64	1 536,64				1 536,64	36,64
CHARGES	10 262 916,00		743 923,92	684 681,59	59 242,33	19 541,99	78 748,50	842 214,40	-9 420 701,60
ETUDES	836 283,00		232 780,63	217 513,71	15 266,92	2 409,00	4 921,00	240 110,63	-596 172,37
COÛTS D'ACQUISITION	1 499 891,00		217 767,23	217 767,23				217 767,23	-1 282 123,77
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	6 169 994,00		34 989,24	34 989,24				34 989,24	-6 135 004,76
TRAVAUX DE BÂTIMENTS			258,33	258,33				258,33	258,33
ENTRETIEN COURANT ET EXPLOITATION									
FONDS DE CONCOURS									
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	252 768,00		4 187,02	3 911,40	275,62	4 559,09	9 225,49	17 971,60	-234 796,40
FRAIS FINANCIERS SUR FINANCEMENTS	205 083,00		26 023,48	16 816,69	9 206,79	2 297,62	1 062,01	29 383,11	-175 699,89
FRAIS DE SOCIETE	972 400,00		213 750,00	180 750,00	33 000,00	8 776,27	56 083,00	278 609,27	-693 790,73
FRAIS DIVERS	236 003,00		13 674,08	12 181,08	1 493,00	1 500,00	7 457,00	22 631,08	-213 371,92
T.V.A. NON RECUPERABLE (prorata)									
FRAIS DE COMMERCIALISATION	90 494,00		493,91	493,91				493,91	-90 000,09
FRAIS DE PERSONNEL									
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANT									
CHARGES EXCEPTIONNELLES									
RESULTAT D'EXPLOITATION			-742 387,28	-683 144,95	-59 242,33	163 297,01	-78 748,50	-657 838,76	-657 838,76
MOBILISATIONS	1 842 550,00		2 184 205,00	1 922 702,00	261 503,00	455,00		2 184 660,00	342 110,00
AMORTISSEMENTS	1 842 550,00		1 541 480,28	1 108 834,26	432 646,02	328 745,10	314 434,62	2 184 660,00	342 110,00
FINANCEMENT			642 724,72	813 867,74	-171 143,02	-328 290,10	-314 434,62		
TRESORERIE CUMULEE				133 902,92	-66 387,02	-264 655,73	-657 838,84	-657 838,84	

4



ZAC CoËt Rozic

Propositions au concédant

PROPOSITIONS AU CONCEDANT

Il est proposé à la Collectivité d'approuver :

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



5



ZAC COËT ROZIC

Annexes

ETAT DES ACQUISITIONS AU 31/12/21

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

Accusé de réception en préfecture
044-214401291-20231018-2023-116-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

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

