

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Annexe délibération n°2023-117 PRESENTATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) 2022 DE LA ZONE
D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE COËT-ROZIC"

Accusé de réception en préfecture
VILLE DE COËT-ROZIC
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 31/12/2022

01.623 – V2



VISA INTERNE CRAC

Visa Directeur de l'aménagement et du renouvellement urbain	Visa DAF
 Mathieu ROEPER	 Sophie DELVOUET

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 31/12/2022.



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

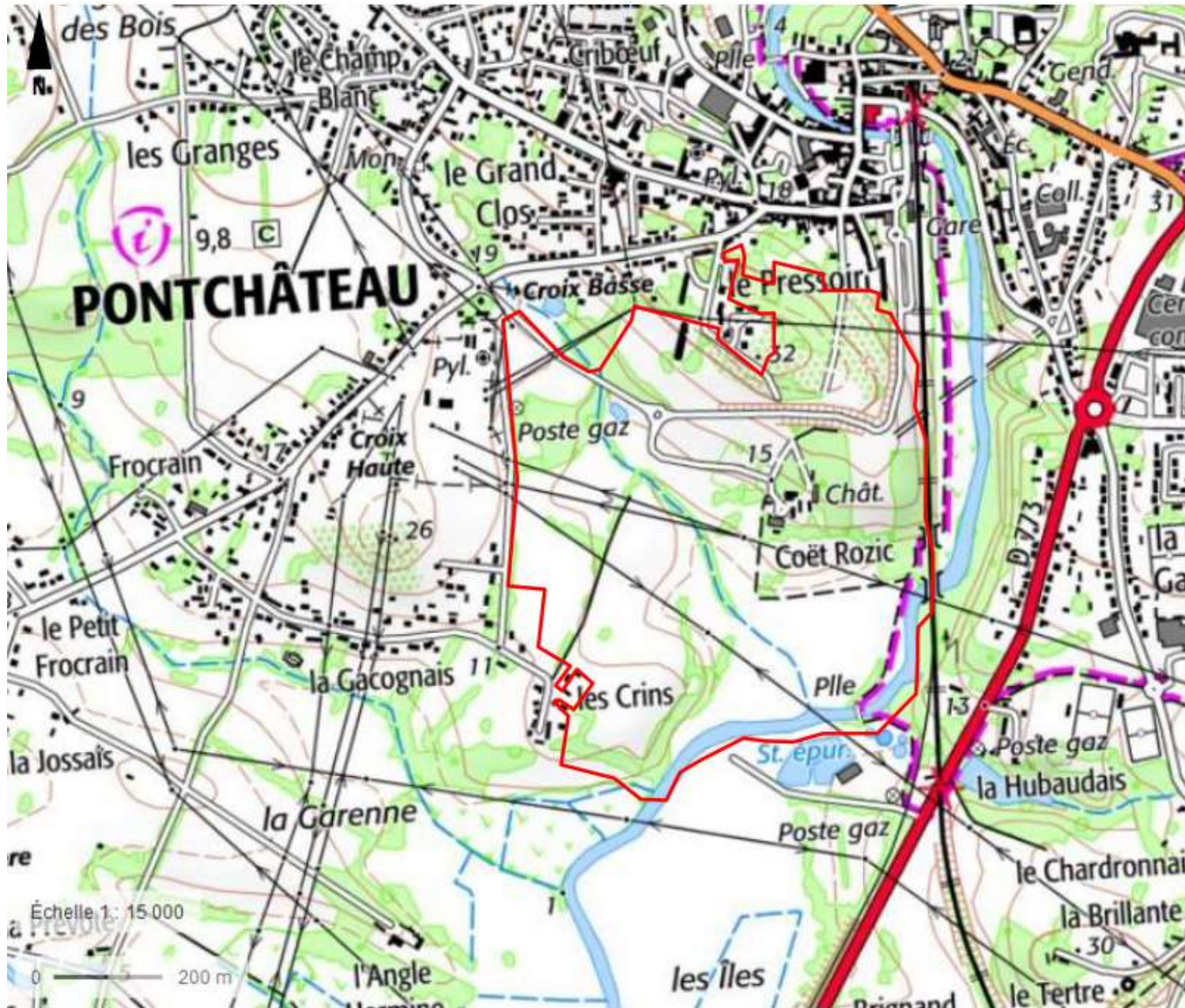
- Etats des acquisitions
- Etat des cessions
- Tableau de synthèse des travaux
- Etat des remises d'ouvrages / rétrocessions foncières
- État des actions de commercialisation
- Historique des relations contractuelles



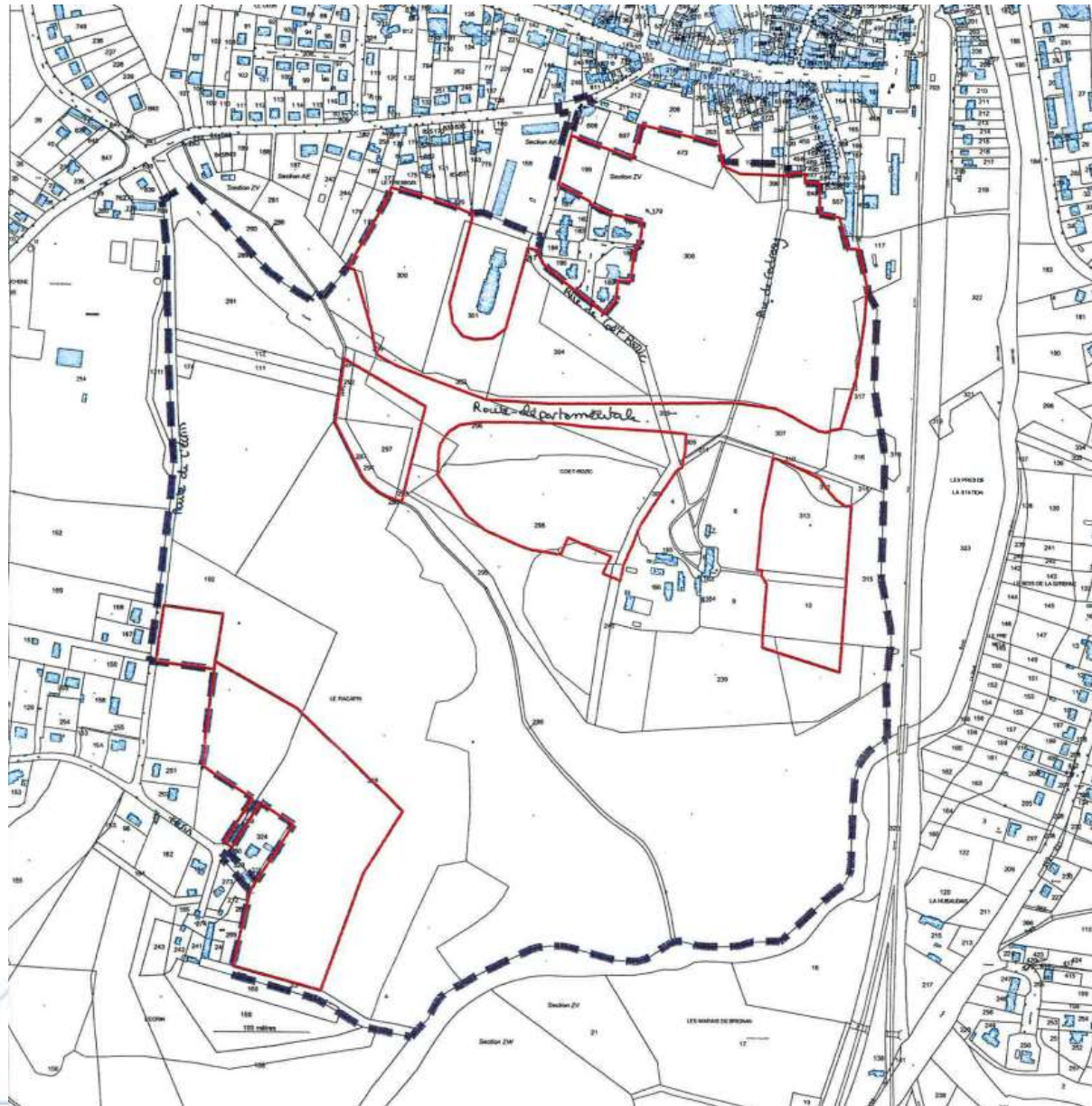
ZAC Coët Rozic

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 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 2020/2021)

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 31/12/2022	
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 31/12/2022
DÉPENSES CUMULÉES / TOTAL DÉPENSES	7,3 %
• 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

ACTUALITÉ DE L'OPÉRATION

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 a été 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. »

Plusieurs réunions courant 2023 ont permis à Ville et LAD SELA de réfléchir sur les termes financiers de la clôture de l'opération.

Le bilan présenté ci-après est basé sur une clôture d'opération effective en 2023.



ACQUISITIONS FONCIÈRES

- Réalisé au 31/12/2022 – **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 (demande de RSU) : 412€HT

- A réaliser 2023 – **0 €HT**

Total – 217 767 €HT

Ce montant diminue de 1 282 124€HT en raison de l'arrêt de l'opération.



ACQUISITIONS FONCIÈRES – PROPRIÉTÉS LAD AU 31/12/2022



- Réalisé au 31/12/2021 – **232 781€ HT**
- Réalisé 2022 – **1820 €HT**
 - Solde Biotope (finalisation inventaire 4 saisons) : 1820 €HT
- A réaliser 2023 – **2089 €HT**
 - Indemnités résiliations marchés (Moe, géomètre, Anne Tessier) : 589 €HT
 - 1500 €HT de provisions
- **Total – 236 690 €HT**

Ce montant diminue de 599 593€HT en raison de l'arrêt de l'opération.



- Réalisé au 31/12/2022 – **35 863 € HT**

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

- **Total – 35 863€ HT**

Ce montant diminue de 6 134 131€HT en raison de l'arrêt de l'opération.



- Réalisé au 31/12/2022 – **14 477 € HT**

- Prévisionnel 2023 – **1071€ HT**

-2429€HT correspondant à l'annulation des dépenses suivantes affectées à l'opération :

- 653,84€ pour étude réalisée par Villes Parallèles sur la commercialisation dans le péri-urbain
- 232,42€ pour la refacturation des billets de train (commission CNPN)
- 135€ pour la livraison d'un repas le 1^{er} avril 2019 lors d'une réunion avec les élus
- 57,56€ pour la reproduction de documents
- 1350€ pour une note juridique établie par le cabinet CVS sur les conséquences de résiliation de la ZAC

3500€HT de provisions

- **Total – 15 548€ HT**

Ce montant diminue de 220 455€HT en raison de l'arrêt de l'opération.



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 au 31/12/2022 – **213 750 € HT**
- A réaliser 2023 – **10 000€ HT**
 - 10 000€ au titre de la clôture d'opération
- **Total – 223 750€HT**

Ce montant diminue de 748 650€HT en raison de l'arrêt de l'opération.

- Réalisé au 31/12/2022 – **0€ HT**
- A réaliser 2023 – **182 839 €HT**

revente à prix coutant (sans les indemnités d'éviction) du foncier acquis par LAD SELA à la commune (secteur Ecrin et Coteau Sud)

- **Total – 182 839€ HT**

Ce montant diminue de 10 078 577€HT en raison de l'arrêt de l'opération.



PARTICIPATIONS – AUTRES PRODUITS

- Réalisé au 31/12/2022 – **0€ HT**
- A réaliser 2023 – **606 388 €HT**

Versement d'une participation d'équilibre par le concédant.

- **Total – 606 388 € HT**

Ce montant augmente de 606 388€HT en raison de l'arrêt de l'opération.



TRÉSORERIE DE L'OPÉRATION

- Trésorerie cumulée au 31/12/2022 = **-433 546 €**

- **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).

Le présent bilan prévoit le remboursement par anticipation au 31/12/2023.

- **Frais financier sur court terme**

Les frais financiers sur court terme sont estimés à 4% pour l'année 2023 soit **21 705€HT**.

3



ZAC Coët Rozic

Etat financier de l'opération

BILAN FINANCIER AU 31/12/2022

	Bilan	Fin 2021	2022	Réalisé	2023	Bilan	
	31/12/19	Année	Année	Total	Année	Nouveau	Ecart
PRODUITS	10 262 916	1 537		1 537	789 167	790 704	-9 472 212
LOCATIONS							
CESSIONS	10 261 416				182 839	182 839	-10 078 577
FINANCEMENT DU MANDANT							
PARTICIPATIONS DU CONCEDANT					606 328	606 328	606 328
SUBVENTIONS							
PRODUITS FINANCIERS							
AUTRES PRODUITS	1 500	1 537		1 537		1 537	37
CHARGES	10 262 916	743 924	10 852	754 776	35 928	790 704	-9 472 212
ETUDES	836 283	232 781	1 820	234 601	2 089	236 690	-599 593
COÛTS D'ACQUISITION	1 499 891	217 767		217 767		217 767	-1 282 124
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	6 169 994	34 989	874	35 863		35 863	-6 134 131
TRAVAUX DE BÂTIMENTS		258		258		258	258
ENTRETIEN COURANT ET EXPLOITATION							
FONDS DE CONCOURS							
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	252 768	4 187	3 438	7 625	21 705	29 331	-223 437
FRAIS FINANCIERS SUR FINANCEMENTS	205 083	26 023	3 917	29 941	1 062	31 003	-174 080
FRAIS DE SOCIETE	972 400	213 750	0	213 750	10 000	223 750	-748 650
FRAIS DIVERS	236 003	13 674	803	14 477	1 071	15 548	-220 455
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	0	-742 387	-10 852	-753 239	753 239	0	0
MOBILISATIONS	1 842 550	2 184 205	389 907	2 574 112		2 574 112	731 562
Emprunts encaissés et à encaisser	1 842 550	2 184 205	389 907	2 574 112		2 574 112	731 562
Anciennes Lignes crédit Caisse Epargne 09.2018 au 09.2021		1 031 662		1 031 662		1 031 662	
Crédit Agricole prêt 1M€ 03.2020 au 03.2024 en cours		1 000 000		1 000 000		1 000 000	
Ligne Crédit Caisse Epargne 800 k€ fin 09/2022		152 543	389 907	542 450		542 450	
AMORTISSEMENTS	1 842 550	1 541 480	718 197	2 259 677	314 435	2 574 112	731 562
Emprunts remboursés et à rembourser	1 842 550	1 541 480	718 197	2 259 677	314 435	2 574 112	731 562
Anciennes Lignes crédit Caisse Epargne 09.2018 au 09.2021		1 031 662		1 031 662		1 031 662	
Crédit Agricole prêt 1M€ 03.2020 au 03.2024 en cours		435 287	250 278	685 565	251 406	936 972	
Ligne Crédit Caisse Epargne 800 k€ fin 09/2022		74 531	467 919	542 450		542 450	
Ajustement dernière échéance prêt 03/2024					63 028	63 028	
FINANCEMENT	0	642 725	-328 290	314 435	-314 435	0	0
TRESORERIE	0	-66 387	-433 546	0	0	0	0

4



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 31/12/2022





5

ZAC Coët Rozic

Annexes

ÉTAT DES ACQUISITIONS AU 31/12/2022

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€/m ²
		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			

DÉTAILS RÉMUNÉRATION 2016-2023

	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		TOTAL			
	Contrat	Réalisé	Contrat	Réalisé	Contrat	Réalisé	Contrat	Réalisé	Contrat	Réalisé	Contrat	Réalisé	Contrat	Réalisé	Contrat	Prév.	Contrat	Réalisé	Ecart	
Frais de société																				
Rémunération de société	13 750	13 750	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	0	33 000		244 750	178 750	66 000	
Acquisitions		0	20 000	5 000	20 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000		0		0			60 000	35 000	25 000	
Commercialisation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 776	0	8 776	0	8 776	
Liquidation		0		0		0		0		0		0		0	25 000	10 000	25 000	10 000	15 000	
Total	13 750	13 750	53 000	38 000	53 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	33 000	33 000	33 000	0	66 776	10 000	338 526	223 750	114 776	



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
044-214401291-20231018-2023-117-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

