

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

ZAC du Champ de Foire et du Centre-ville historique






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

Conseil municipal du 15 septembre 2022

N° 01.593



VISA INTERNE CRAC

Visa Responsable d'opérations	Visa Responsable du pôle ingénierie et expertises foncières	Visa Responsable de Secteur	Visa Directeur de l'aménagement et du renouvellement urbain	Visa Directeur du pôle Administratif et Finances
Le 05/04/2022	Le 08/04/2022	Le 31/05/2022	Le 07/07/2022	Le 12/07/2022
				
Aurélien Charles	Sabine Dugué	Mélanie Rôle	Mathieu Roeper	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 ville de CLISSON, 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 DU CHAMP DE FOIRE ET
DU CENTRE VILLE HISTORIQUE**
Présentation de l'opération

PLAN DE SITUATION



01.593 ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE HISTORIQUE CRAC 2021

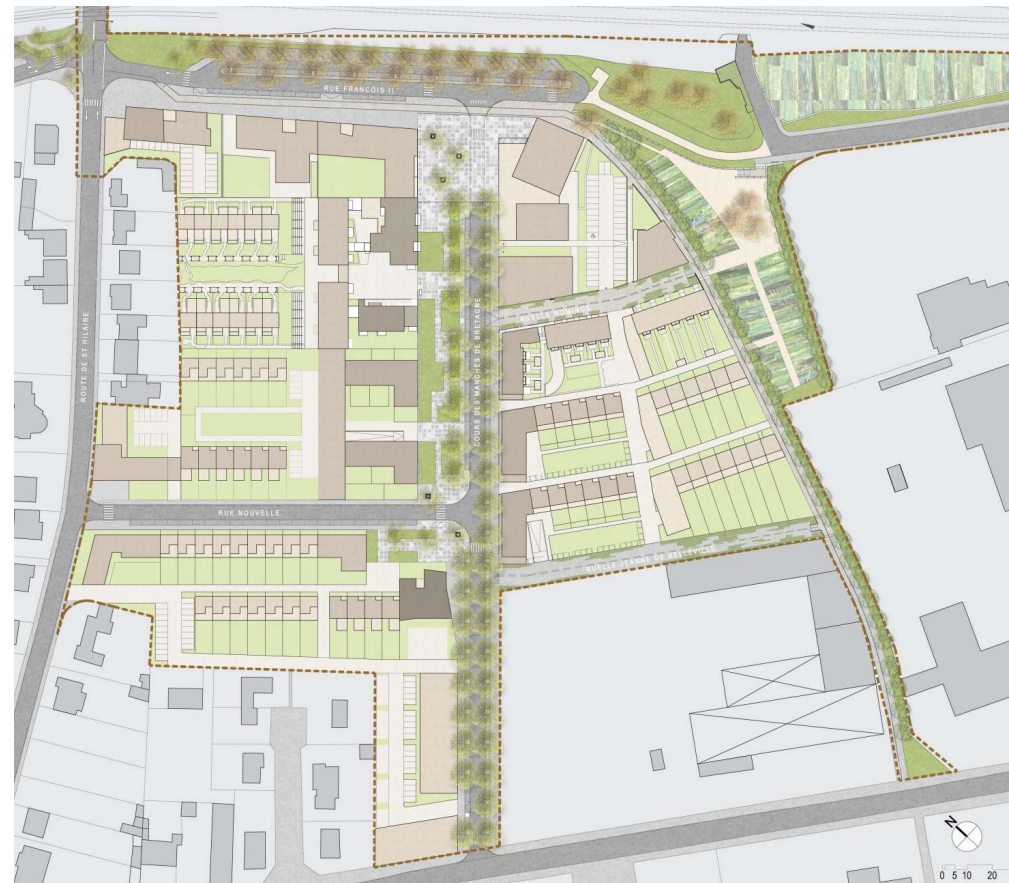
PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION



PLAN MASSE DE L'OPÉRATION



CENTRE-VILLE « CONNETABLE »



QUARTIER DU CHAMP DE FOIRE

PLAN MASSE DE L'OPÉRATION



BERTIN - GARE



CENTRE-VILLE « PORTE-SUD »

OBJET DE L'OPÉRATION

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER	DOSSIER DE RÉALISATION ZAC
VOCATION DE L'OPÉRATION	HABITAT – TERTIAIRE - COMMERCES DONT ENVIRON 400 LOGEMENTS
SURFACE DE LA ZAC	11,2 HA
NOMBRE DE LOGEMENTS DONT 20% LOGEMENT SOCIAL	ENVIRON 400 LOGEMENTS 80 LOGEMENTS SOCIAUX
SURFACE PLANCHER MAXIMALE AUTORISÉE	55 000 M ² (DONT 43 000 M ² PROGRAMMÉS À CE JOUR SUR LES 4 SECTEURS)
SURFACE FONCIÈRE À ACQUÉRIR	73 200 M ²
SURFACE FONCIÈRE CESSIBLE	43 784 M ²
RATIO SURFACE CESSIBLE / SURFACE À ACQUÉRIR	60%

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

- **Acquérir le foncier** dans et en dehors de la ZAC, gérer les biens acquis, mettre en état les sols, reloger les occupants et démolir les bâtiments existants le cas échéant,
- **Réaliser les équipements publics** du dossier de réalisation de ZAC
- **Procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires**
- **Établir et tenir à jour les documents comptables** et de gestion financière de l'opération, négocier et contracter les moyens de financement
- **Mobiliser les subventions** dans le calendrier imparti
- **Mettre en places les moyens efficaces pour assurer la commercialisation**
- **Suivre et faire aboutir les procédures administratives** engagées par le concédant
- **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de coordination de l'opération**

DONNÉES DE SYNTHÈSE DU PROJET

DONNÉES CONTRACTUELLES

CONCESSION SIGNÉE LE :	22/04/2008
EXPIRE LE (<u>APRÈS AVENANT EN DATE DU 4 JUIN 2019</u>) :	22/04/2028

DATE DE VALIDATION CRAC N-2	01/07/2021
-----------------------------	------------

PROCÉDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIÈRES

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC	06/12/2007
----------------------------	------------

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC	10/01/2011
-------------------------------	------------

ARRÊTÉ DE DUP – DATE VALIDITÉ	29/02/2012 (validité initiale de 5 ans → plus de DUP)
-------------------------------	---

ARRÊTÉ LOI SUR L'EAU	09/04/2010 (accord tacite)
----------------------	----------------------------

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE	29/04/2011 (arrêté cadre)
------------------------	---------------------------

DONNÉES DE SYNTHÈSE DU PROJET

AVANCEMENT OPÉRATIONNEL	RÉALISÉ AU 31/12/2021	
NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRÉS (OU EN COURS) (NOMBRE DE LOGEMENTS SUPPL. SOUS PSV)	270 SUR 400 (0 SOUS PSV) SOIT 270	67% (0%) (67%)
SURFACE PLANCHER ATTRIBUÉE	33 083 M ²	77 %
SURFACE ACQUISE (% / TOTAL FONCIER A ACQUÉRIR)	71 760 M ²	97 %
SURFACE CÉDÉE DE TERRAIN (% / TOTAL FONCIER CESSIBLE) (SURFACE SUPPL. SOUS PSV)	29 331 M ² (2 459 M ²) SOIT 31 790 M ²	67% (6%) 73%

AVANCEMENT FINANCIER	RÉALISÉ AU 31/12/2021	
DÉPENSES CUMULÉES / TOTAL DÉPENSES	10,22 M€ / 13,57 M€ SOIT 75%	
<ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIONS FONCIÈRES (% DES DÉPENSES D'ACQUISITION RÉALISÉ) • TRAVAUX (% DES DÉPENSES DE TRAVAUX RÉALISÉ) 	70%	76%
RECETTES CUMULÉES / TOTAL RECETTES	8,73 M€/ 13,57M€ SOIT 64%	
RAPPEL DES DIFFÉRENTES RECETTES AU BILAN :	-----	
<ul style="list-style-type: none"> • CESSIONS (% / TOTAL DES RECETTES AU BILAN) • PARTICIPATION DU CONCÉDANT (% / TOTAL DES RECETTES AU BILAN) • SUBVENTIONS (% / TOTAL DES RECETTES AU BILAN) • PARTICIPATIONS AUTRES (% / TOTAL DES RECETTES AU BILAN) • LOCATIONS (% / TOTAL DES RECETTES AU BILAN) 	56%	39%
	0,3%	4,4%
		0,3%



**ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET
DU CENTRE-VILLE HISTORIQUE**
Actualité 2019-2020 de
l'opération d'aménagement

L'accueil de nouveaux habitants :

L'année 2021 a été marquée par la vente de l'îlot 7A à la société Attyque pour la réalisation de 49 logements. Les travaux ont démarré début 2021 pour s'achever à l'automne 2022.

L'îlot 8, d'une superficie d'environ 7 000 m², a été attribué fin 2021 au groupement Bouygues Immobilier / Atlantique Habitations / MFLA-GHT pour la réalisation de 82 logements, dont 14 logements sociaux incluant 6 logements seniors et la mise en place de Baux Réels Solidaires pour 5 logements(BRS). Le démarrage des travaux est programmé pour le premier semestre 2023.

L'ouverture de nouveaux bureaux :

La signature d'un acte de vente avec la société Duret pour la réalisation de nouveaux bureaux sur l'îlot 9 a également eu lieu début 2021. Les travaux démarreront début 2022 pour s'achever à l'automne 2023.

La dynamique écoquartier :

Les travaux d'aménagements paysagers du secteur des « Terrasses », engagés en novembre 2020, ont été livrés au printemps 2021. Ce nouveau lieu propose un terrain multisports, de nombreux jeux pour enfants, des aires de pique-nique, une voie verte connectant le cinéma à la rue des Rosiers, et des espaces paysagers très diversifiés et de qualité.

Les abords du Cours des Marches de Bretagne continueront de se développer par de nouveaux aménagements paysagers qui seront réalisés au premier trimestre 2022.



**ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET
DU CENTRE-VILLE HISTORIQUE**
Etat d'avancement et
prévisionnel

ACQUISITIONS FONCIÈRES

- **Réalisé en 2021 : 0 € HT**

Aucune dépense d'acquisition n'a été réalisée en 2021.

- **A réaliser en 2022 : 600 € HT**

Ce montant correspond au solde de l'indemnité versée à la copropriété La Villa Romaine pour la reprise du sol suite à la réalisation du parking en sous-sol place Jacques Demy.

- **Total inscrit au bilan financier de l'opération d'aménagement : 3 836 272 € HT**

Les acquisitions des secteurs opérationnels étant réalisées depuis plusieurs années, ce poste ne connaît pas d'évolution sur l'année 2021.

- **Réalisé en 2021 : 77 393 € HT**

Le montant des études réalisées en 2021 correspond :

- aux frais de géomètre facturés par PROGEO CONSEILS d'un montant de 4 860 € HT (relevés topographiques, détection des réseaux du secteur Bertin)
- aux diagnostics avant démolition par QUALICONSULT concernant les bâtiments situés route de Saint-Hilaire d'un montant de 6 180 € HT
- aux études de suivi architectural par ATELIER B. GAUDIN d'un montant de 23 809 € HT
- au suivi des travaux d'infrastructures par ARTELIA d'un montant de 24 852 € HT
- aux études et suivi des travaux paysagers par ATELIER CAMPO d'un montant de 2 925 € HT
- au suivi des travaux de désamiantage et déconstruction par AD INGE d'un montant de 5 200 € HT
- aux missions de CSPS pour les travaux d'aménagement des espaces publics assurées par ECS pour un montant de 1350 € HT
- aux missions de CSPS pour les travaux de désamiantage et déconstruction assurées par SNEC pour un montant de 1166 € HT
- aux révisions des marchés d'études ARTELIA et ATELIER B. GAUDIN d'un montant de 7 052 € HT

- **A réaliser en 2022 : 59 035 € HT**

Sur l'année 2022, pour le secteur du Champ de Foire, les dépenses études seront liées aux prestations suivantes :

- études de suivi architectural du projet sur l'îlot 8 par ATELIER B. GAUDIN
- études et suivi des travaux paysagers par ATELIER CAMPO, y compris suivi de l'entretien des espaces verts du secteur Champ de Foire
- suivi des travaux d'infrastructures par ARTELIA
- prestations du coordonnateur SPS pour la déconstruction des bâtiments route de St-Hilaire
- frais de géomètre
- divers et imprévus

- **Total inscrit au bilan financier de l'opération d'aménagement : 1 150 128 € HT**

Une évolution de +15 300 € HT d'études est constatée vis-à-vis du précédent CRAC approuvé. Ce montant correspond aux missions complémentaires confiées à ATELIER CAMPO dans le cadre de l'entretien des espaces verts du secteur du Champ de Foire pendant 3 ans (diagnostic, plan de gestion, suivi des actions).

- **Réalisé en 2021 : 702 416 € HT**

Le montant des travaux réalisés en 2021 correspond :

- au règlement d'une partie des travaux réalisés par CHARIER TDD pour le désamiantage et déconstruction des bâtiments situés route de Saint-Hilaire d'un montant de 42 016 € HT
- au règlement des travaux réalisés par les sociétés SPIE (réseaux souples et AEP) pour 36 516 € HT
- au règlement des travaux réalisés par BLANLOEIL pour un montant de 368 615 € HT
- aux prestations concessionnaires (SAUR, GRDF, ORANGE) pour 6 580 € HT
- aux prestations d'entretien par JARDIN PRESTIGE pour 3 388 € HT
- aux travaux d'aménagements paysagers réalisés par EDELWEISS pour 167 798 € HT
- aux actualisations constatées sur les marchés SPIE et EDELWEISS (77,5 K€ HT)

- **A réaliser en 2022 : 266 667 € HT**

Sur l'année 2022, pour le secteur du Champ de Foire, les dépenses travaux seront liées aux prestations suivantes :

- Les travaux de désamiantage et déconstruction des bâtiments situés route de Saint-Hilaire seront achevés début 2022, impliquant le règlement du solde de la Tranche Ferme du marché de CHARIER TDD (36 K€ HT)
- 100 K€ HT sont provisionnés dans le cadre des travaux de voirie et d'assainissement réalisés par BLANLOEIL aux abords de l'ilot 7A et dans le cadre du carrefour avec la future voie de la Duchesse Anne.
- Les travaux à réaliser par SPIE (réseaux souples et AEP) sont provisionnés à hauteur de 22 K€ HT.
- Près de 92 K€ HT sont provisionnés dans le cadre des travaux d'aménagements paysagers à réaliser par EDELWEISS, dont 11,7 K€ HT correspondant à la plus-value du paillage.
- 5K € HT sont provisionnés dans le cadre de l'entretien des espaces verts du secteur Champ de Foire pour le second semestre 2022.
- Enfin, environ 12K € HT sont prévus dans le cadre de dépenses diverses et imprévues sur l'année 2022.

- **Total inscrit au bilan financier de l'opération d'aménagement : 6 471 246 € HT**

Le poste travaux connaît une évolution de + 31 736 € HT constatée vis-à-vis du précédent CRAC approuvé. Cette différence s'explique par :

- La mise en place d'un paillage sur l'ensemble des plantations du secteur du Champ de Foire (hors secteur des Terrasses) à hauteur de + 11 736 € HT
- Une provision de 30 K€ HT dans le cadre d'un nouveau marché pour l'entretien des espaces verts du secteur du Champ de Foire pendant 3 ans
- La diminution de -10 000 € HT des provisions dédiées aux travaux divers et imprévus

Aménagement du secteur des Terrasses du Champ de Foire – travaux achevés au printemps 2021



 Périmètre de travaux en cours



- **Réalisé en 2021 : 1 092 001 € HT**
 - Cession ATTYQUE ilot 7A à hauteur de 1 092 000 € HT
 - Cession de la parcelle AN 406 à l'entreprise GH à l'euro symbolique.

- **A réaliser en 2022 : 376 050 € HT**
 - Cession DURET IMMOBILIER ilot 9 à hauteur de 376 050 € HT
 - Cession BOUYGUES IMMOBILIER / ATLANTIQUE HABITATIONS / MFLA-GHT ilot 8 à hauteur de 1 466 660 € HT

- **Total inscrit au bilan financier de l'opération d'aménagement : 8 296 491 € HT**
 - Ce poste fait état d'une évolution de +53 149 € HT par rapport aux précédents CRAC. Il s'agit d'une plus-value constatée lors de la cession des ilots 3 et 4 à la société NEXITY.

Légende

PROJETS LAD

Opérations LAD en cours

- Architecture, urbanisme, paysage et patrimoine
- Aménagement et renouvellement urbain
- Tourisme durable, cohésion et prospective territoriales
- Construction et rénovation énergétique de bâtiments
- Investissements immobiliers d'intérêt général et énergies
- Autres compétences métiers

Périmètres

SUIVI OPÉRATIONNEL

Avancement opération

Commercialisation

Vendu

Rétrocessions

A retrocéder

Hors cessible

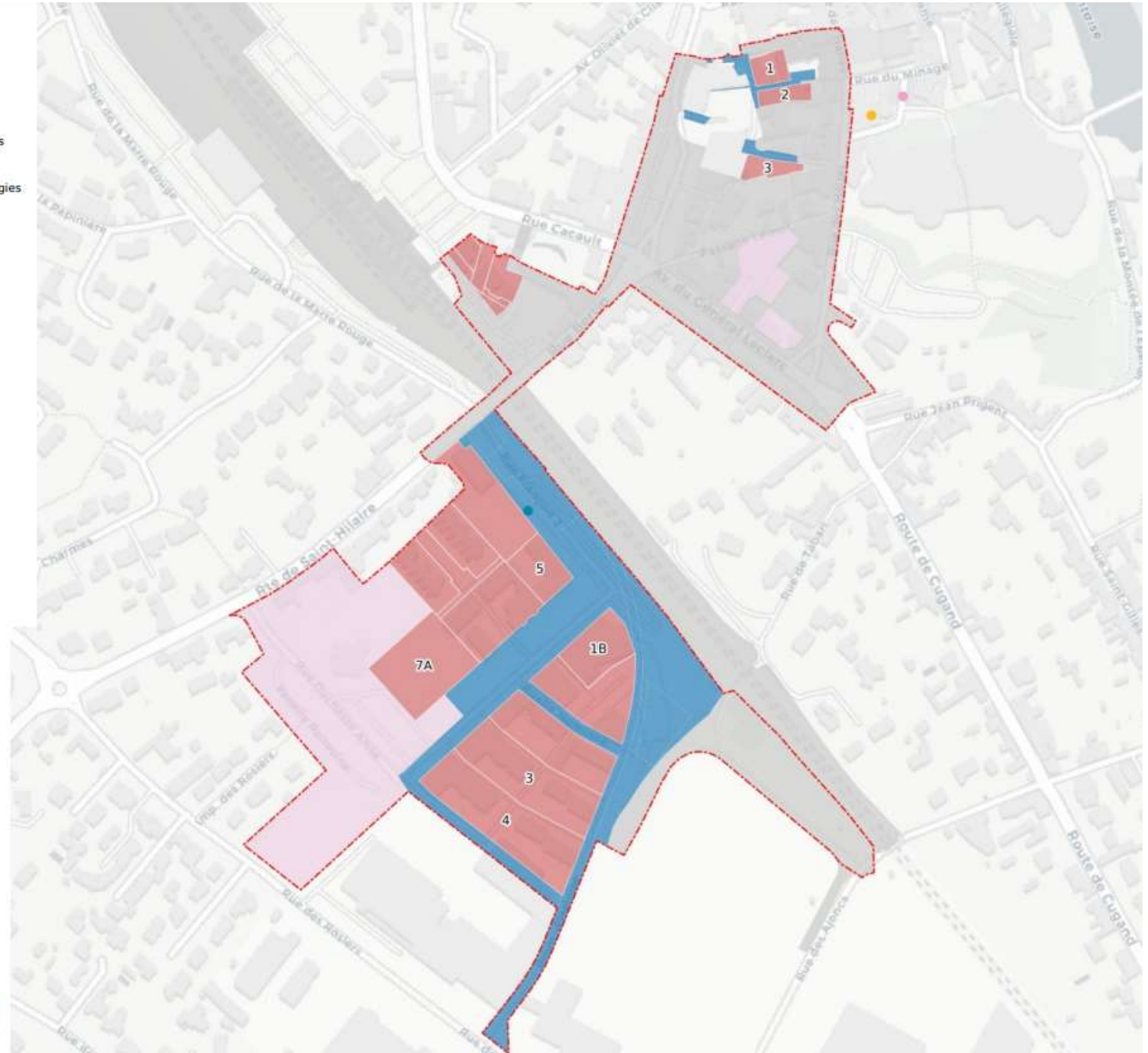
Reste à aménager

TERRITOIRES

Communes 2020

FONDS DE CARTE

Carto Light



Secteur du Champ de Foire :

Implantation de nouveaux bureaux sur l'îlot 9

- 2020 : échanges et discussions
- 12 avril 2021 : signature promesse de vente
- Juin 2021 : dépôt PC
- Mars 2022 : signature acte de vente

DURET IMMOBILIER - un des leaders de l'immobilier en Vendée et Loire Atlantique

Deux bâtiments de bureaux performants

Une conception technique et architecturale de qualité et respectueuse de l'environnement

Une communication fluide avec les riverains , des échanges réguliers



Secteur du Champ de Foire :

Implantation de nouveaux bureaux sur l'îlot 9

2 195 m² de surface utile (SP attribuée : 2 507 m²)

Parking privatif (55 places de stationnement + 28 m² de local vélos)

Niveau de performance énergétique
RT2012-20%

Etude « Simulation Thermique Dynamique » réalisée pour chaque étage, conception bioclimatique

Etude d'un refroidissement en « free cooling » (système de refroidissement passif)

Toitures végétalisées

Eclairage naturel des futurs espaces privés et des espaces communs

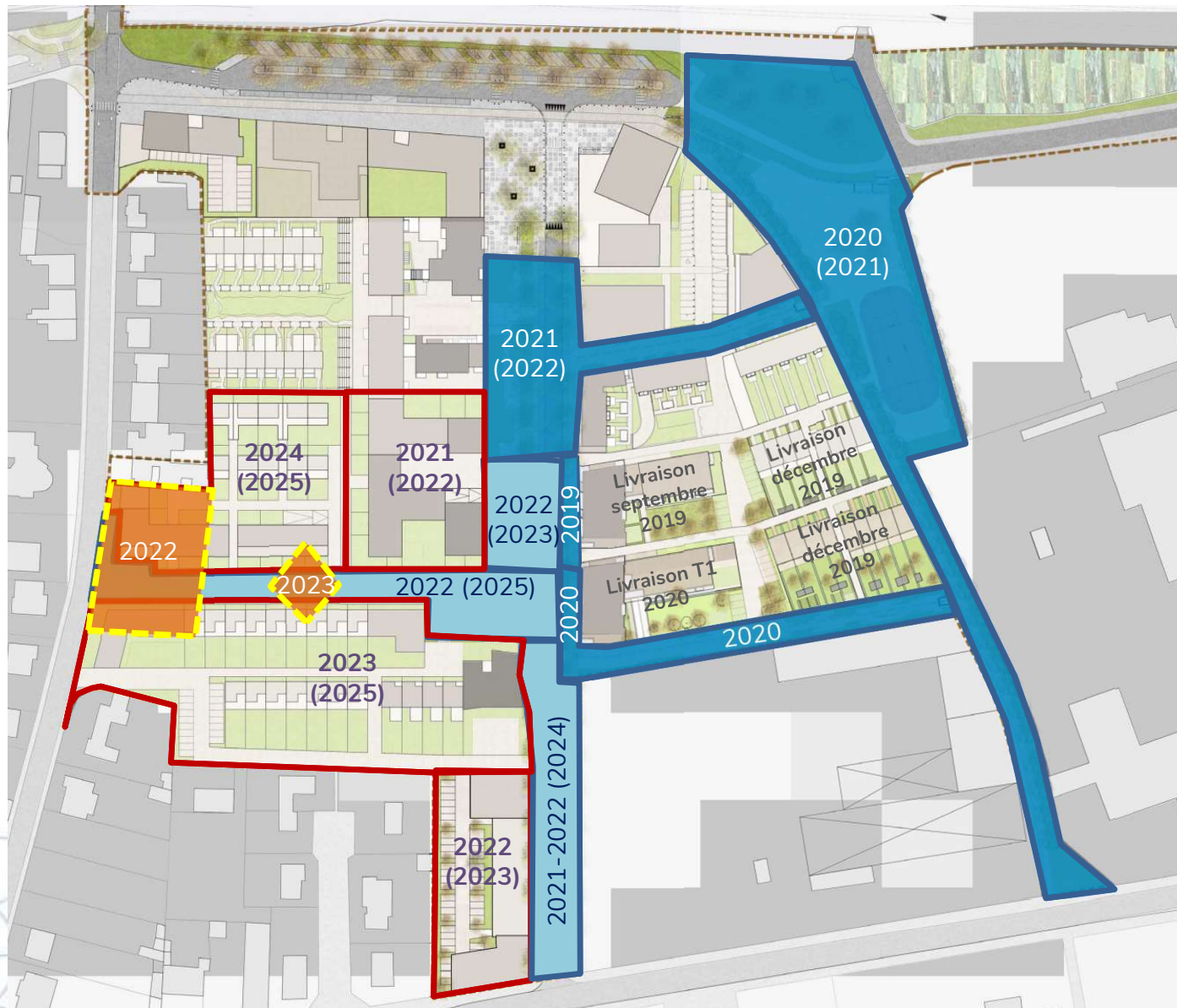
Structure bâtie en béton afin de profiter de l'inertie


Isolation biosourcée des cellules (laine de bois, laine de chanvre)

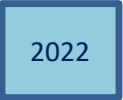



Travaux d'aménagement du Quartier du Champ de Foire Etat d'avancement et perspectives


TRAVAUX ET COMMERCIALISATION



- 

Travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics réalisés au 31/12/2021 (travaux définitifs)
- 

Travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics restant à réaliser (travaux définitifs)
- 

Cession foncière (livraison bâtiments)
- 

Travaux de désamiantage et déconstruction

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ

La rémunération du concessionnaire tel que définie par l'article 32.2 du traité de concession est la suivante :

- Mission d'acquisition des terrains : 4% du montant des dépenses TTC
 - Missions de réalisations, suivi technique et administratif : 5% de la demi somme de l'ensemble des recettes et dépenses TTC payées sur l'opération,
 - Suivi financier et comptable : 0,3% des mouvements financiers
 - Mission de commercialisation : 4% des montants TTC fixés dans les actes de cession
 - Mission de liquidation : selon temps passés
-
- **Réalisé 2021 : 126 842 € HT**
 - Rémunération de suivi opérationnel (études et travaux) et gestion administrative : 62 884 € HT
 - Rémunération de commercialisation : 52 416 € HT
 - Rémunération de suivi financier et comptable : 11 543 € HT

 - **A réaliser 2022 : 162 655 € HT**
 - Rémunération d'acquisition : 24 € HT
 - Rémunération de suivi opérationnel (études et travaux) et gestion administrative : 65 695 € HT
 - Rémunération de commercialisation : 88 450 € HT
 - Rémunération de suivi financier et comptable : 8 486 € HT

 - **Total inscrit au bilan financier de l'opération d'aménagement : 1 359 169 € HT**

PARTICIPATIONS, SUBVENTIONS ET AUTRES PRODUITS

Participations

- Réalisé en 2021 : **0 € HT**
- A réaliser en 2022 : **11 736 € HT**

Ce montant correspondant à la mise en place de paillage sur l'ensemble des plantations du secteur du Champ de Foire (hors secteur des Terrasses), prestation complémentaire non prévue initialement.

- **Total inscrit au bilan financier de l'opération d'aménagement : 4 819 418 € HT**

Le montant total de la participation de la Ville inscrite CRAC connaît donc une évolution de +11 736 € HT en 2021 par rapport au précédent bilan de 2020, pour les raisons indiquées ci-avant.

PARTICIPATIONS, SUBVENTIONS ET AUTRES PRODUITS

Subventions

- Réalisé en 2021 : **0 € HT**

Aucun versement de subvention n'est prévu en 2021.

- A réaliser en 2022 : **11 801 € HT**

Il est prévu le versement du reliquat de subvention du Fond National d'Archéologie Préventive en 2022, à savoir 11 801 € HT.

- Total inscrit au bilan financier de l'opération d'aménagement : **41 402 € HT**

Le montant total de subvention inscrit CRAC ne connaît pas d'évolution par rapport au précédent bilan de 2020.

PARTICIPATIONS, SUBVENTIONS ET AUTRES PRODUITS

Autres produits

- Réalisé en 2021 : **0 € HT**

Aucun versement de produit n'est prévu en 2020 et 2021.

- A réaliser en 2022 : **0 € HT**

- Total inscrit au bilan financier de l'opération d'aménagement : **366 216 € HT**

Le montant total de produits inscrit CRAC ne connaît pas d'évolution par rapport au précédent bilan de 2020.

TRÉSORERIE DE L'OPÉRATION

- Trésorerie cumulée au 31/12/2021 : **+126 434 €**
- Trésorerie prévisionnelle à fin 2022 : **+1 218 172 €**

- **Avances de trésorerie**

L'opération est financée en partie par deux avances de trésorerie de 500 000 € de la Ville dont les remboursements de 500 000 € chacun sont prévus en 2023, puis en 2024.

- **Emprunt**

Un emprunt de 800 K€ a été mis en place début 2020 pour financer l'opération jusqu'en 2024. Cet emprunt fait l'objet d'une garantie par la collectivité à hauteur de 80%.





**ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET
DU CENTRE VILLE HISTORIQUE**
Etat financier de l'opération

BILAN FINANCIER AU 31/12/2021

	Bilan 31/12/20	Fin 2020 Année	2021 Année	Réalisé Total	2022 Année	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan Nouveau	Ecart
PRODUITS	13 506 746	7 636 200	1 092 001	8 728 200	1 866 247	66 000	724 100		44 200		2 142 883	13 571 630	64 885
LOCATIONS	43 621	43 621		43 621								43 621	0
CESSIONS	8 243 342	3 841 942	1 092 001	4 933 943	1 842 710	66 000	724 100		44 200		685 538	8 296 491	53 149
PARTICIPATIONS DU CONCEDANT	4 807 682	3 350 337		3 350 337	11 736						1 457 345	4 819 418	11 736
SUBVENTIONS	41 402	29 601		29 601	11 801							41 402	0
PRODUITS FINANCIERS	4 483	4 483		4 483								4 483	0
AUTRES PRODUITS	366 216	366 216		366 216								366 216	0
CHARGES	13 506 746	9 303 454	915 774	10 219 228	491 158	372 370	298 735	54 460	8 195	460	2 127 024	13 571 631	64 885
ETUDES	1 134 828	833 031	77 393	910 425	59 035	34 464	56 515	16 575	2 500		70 614	1 150 128	15 300
COÛTS D ACQUISITION	3 836 272	2 678 050		2 678 050	600						1 157 622	3 836 272	0
TRAVAUX D INFRASTRUCTURE	5 686 068	3 636 046	702 416	4 338 462	266 667	317 579	173 004	34 982	1 000		586 109	5 717 804	31 736
TRAVAUX DE BÂTIMENTS	753 442	753 442		753 442								753 442	0
FONDS DE CONCOURS	241 250	241 250		241 250								241 250	0
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	105 173	102 339	1 478	103 817	16			717	987	462	234	106 233	1 060
FRAIS FINANCIERS SUR FINANCEMENTS	232 096	150 104	1 284	151 388	885	485	100				79 238	232 096	0
FRAIS DE SOCIETE	1 344 453	743 653	126 842	870 495	162 655	19 043	68 316	1 747	3 707	-2	233 207	1 359 169	14 716
FRAIS DIVERS	167 769	161 108	6 360	167 468	1 000	500	500	375				169 843	2 073
FRAIS DE COMMERCIALISATION	5 394	4 431		4 431	300	300	300	64				5 395	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-1 667 254	176 226	-1 491 028	1 375 089	-306 370	425 365	-54 460	36 005	-460	15 859	0	0

BILAN FINANCIER AU 31/12/2021

	Bilan	Fin 2020	2021	Réalisé	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Bilan	
	31/12/20	Année	Année	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
MOBILISATIONS	4 300 418	3 800 418	500 000	4 300 418	200							4 300 618	200
Emprunts encaissés et à encaisser	2 800 000	2 800 000		2 800 000								2 800 000	
<i>ARKEA 1 M€ 2011 à 2017 Terminé</i>		1 000 000		1 000 000								1 000 000	
<i>Crédit Agricole 1M€ 2014 à 2019 Terminé</i>		1 000 000		1 000 000								1 000 000	
<i>Crédit Coopératif 800 K€ 2020 à 08.2024 En cours</i>		800 000		800 000								800 000	
Cautions récupérées													
Cautions reçues	418	418		418								418	
Avances reçues des collectivités	1 500 000	1 000 000	500 000	1 500 000								1 500 000	
Avances reçues inter-opération													
Avances récupérées des collectivités													
Avances récupérées inter-opération													
Retenues de garantie encaissées													
Consignation													
Créditeurs divers													
Débiteurs divers					200							200	200
AMORTISSEMENTS	4 300 418	2 566 841	199 734	2 766 574	199 933	700 333	633 778					4 300 618	200
Emprunts remboursés et à rembourser	2 800 000	2 066 423	199 533	2 265 956	199 933	200 333	133 778					2 800 000	
<i>ARKEA 1 M€ 2011 à 2017 Terminé</i>		1 000 000		1 000 000								1 000 000	
<i>Crédit Agricole 1M€ 2014 à 2019 Terminé</i>		1 000 000		1 000 000								1 000 000	
<i>Crédit Coopératif 800 K€ 2020 à 08.2024 En cours</i>		66 423	199 533	265 956	199 933	200 333	133 778					800 000	
Cautions versées													
Cautions remboursées	418	418		418								418	
Avances versées aux collectivités													
Avances versées inter-opération													
Avances remboursées aux collectivités	1 500 000	500 000		500 000		500 000	500 000					1 500 000	0
Avances remboursées inter-opération													
Retenues de garantie reversées													
Déconsignation													
Créditeurs divers													
Débiteurs divers			200	200								200	200
FINANCEMENT		1 233 577	300 266	1 533 844	-199 733	-700 333	-633 778	0	0	0	0	0	0
Compte de tiers/TVA et autres financements		-235 031	318 649	83 618	-83 603	0	0	717	987	462	234	2 416	
Trésorerie par période		-668 708	795 142	126 434	1 091 754	-1 006 704	-208 413	-53 743	36 993	2	16 093	2 415	
TRESORERIE		-668 708	126 434		1 218 172	211 469	3 056	-51 404	-15 399	-15 859	-1	-1	

BILAN FINANCIER AU 31/12/2021

- Le bilan financier s'équilibre à hauteur de **13 571 630 € HT**. Plusieurs évolutions sont observées :
- En recettes, +64,9 K€ HT répartis comme suit :
 - Déconsignation d'une recette générée lors de la cession des ilots 3 et 4 à la société NEXITY (+53,2 K€ HT)
 - Participation de la collectivité permettant de financer le paillage des plantations du secteur Champ de Foire (hors secteur des Terrasses) (+11,7 K€ HT)
- En dépenses, +64,9 K€ HT répartis comme suit :
 - Etudes complémentaires confiées à ATELIER CAMPO dans le cadre de l'entretien des espaces verts du secteur du Champ de Foire pendant 3 ans (diagnostic, plan de gestion, suivi des actions) (+15,3 K€ HT).
 - Paillage des plantations du secteur Champ de Foire (hors secteur des Terrasses) à +11,7 K€ HT, nouveau marché d'entretien des espaces verts à +30 K€ HT, diminution des frais divers du poste travaux à -10 K€ HT (+31,7 K€ HT).
 - Augmentation des frais financiers aux prévisions de trésorerie (+1,1 K€ HT)
 - L'évolution des frais de société et frais divers (+16,8 K€ HT)
- La trésorerie prévisionnelle de l'opération s'appuie sur :
 - deux avances de trésorerie de la collectivité de 500 000 € chacune à rembourser en 2023, puis en 2024
 - un emprunt de 800 000 € sur 5 ans contracté en 2020



**ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET
DU CENTRE VILLE HISTORIQUE**
Propositions au concédant

PROPOSITIONS AU CONCÉDANT

Il est proposé à la Collectivité d'approuver :

- Les cessions et acquisitions réalisées pendant la durée de l'exercice tel que détaillées en annexe
- La mise en place d'un avenant à la Convention d'Avance de Trésorerie permettant le remboursement des deux avances de trésorerie, chacune d'un montant de 500 000 €, en 2023 et 2024.
- Le bilan prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement arrêté au 31/12/2021



ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE VILLE HISTORIQUE Annexes

ETAT DES ACQUISITIONS AU 31/12/2021

Propriétés	Surface acquise (m²)	Réalisé au 31/12/2020	Réalisations 2021	Prévisions 2022	Prévisions 2023	Prévisions 2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	TOTAL
Acquisitions Ville de Clisson AN 77, 78, 237, 83, 81, 138, 5, 4, 3, 244, 93	61234	1 781 339,05 €									1 781 339,05 €
AN 7 et 8	716										
AN 6	980										
Acquisition CCVC AN 236	971	26 000,00 €									26 000,00 €
Acquisition GRIMAUULT AN 84, 85, 86	1456	409 000,00 €									409 000,00 €
Acquisition BRETAUDEAU		199 000,00 €									199 000,00 €
Acquisition LAMBERT		6 500,00 €									6 500,00 €
Acquisition EOCHÉ DUVAL		13 048,00 €									13 048,00 €
Acquisition SCVI VILLA TOSCANE		33 637,00 €									33 637,00 €
Acquisition syndic. copro.		650,00 €									650,00 €
Acquisition SCI CHAPEAU ROUGE		12 500,00 €									12 500,00 €
Acquisition secteur Bertin-Gare (prévisionnel)									71 167,00 €		71 167,00 €
Acquisition secteur Porte Sud (prévisionnel)									1 000 000,00 €		1 000 000,00 €
Indemnités		115 322,00 €		600,00 €							115 922,00 €
Frais annexes acquisitions		81 054,85 €								86 455,00 €	167 509,85 €
SOUS-TOTAL		2 678 050,90 €	- €	600,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	1 157 622,00 €	3 836 272,90 €

ÉTAT DES CESSIONS AU 31/12/2020

Secteur du Connétable

ILOT	NOM	Type	Statut	Nb Log.	m² SP	2 015	Reste à réaliser
1	Logement social Harmonie Habitat	Coll	PLUS	7	342		
2	Harmonie Habitat	Coll	PLUS	5	345		
3	Harmonie Habitat	indiv	PLUS	4	365		
Sous-total logement social				16	1 052	31 560	0
1	Commerces/services	com/serv			203		
2		com/serv			369		
Sous-total commerces				0	572	17 160	0
TOTAL				16	1 624	48 720	0

Place de stationnement - parking J. Demy

Client	Objet	Réalisé au 31/12/2028	Réalisations 2019
Harmonie Habitat	lot 18 à 23 & 26 à 33 (14 places)	168 000,00	
Harmonie Habitat	lot 3 à 8 (6 places)	72 000,00	
M. Eoche Duval	lot 10	13 000,00	
SARL VEGA	lot 1,2,11&12	60 000,00	
Mme Gourraud	lot 13	15 000,00	
Total		328 000,00	

Secteur du Champ de Foire

ILOT	NOM	Type	Statut	Nb Log. Program	m² terrain	m² SP MAJ	€ HT prévisionnel	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	Reste à réaliser	Total	
2	Logement social SAMO (vente à Ville)	Coll.inter indiv	PLUS PLUS	21 5	2625	1 886 450	122 400 0		122 400												122 400 0	
6	VILOGIA	Coll	PLUS	20		1 450	0			PM											0	
Sous-total logement social				46	2 625	3 786	122 400	0	122 400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	122 400
3	Logement accession libre NEXITY GFI	Coll.inter indiv	Acc.libre Acc.libre	23 6		1 703 540	604 750 0								604 750						604 750 0	
4	NEXITY GFI	Coll.inter indiv	Acc.libre Acc.libre	25 7		1 849 630	663 720 0								663 720						663 720 0	
6	ESPACIL	Coll indiv	Acc.libre PSLA	35 12	5803	2 481 1 080	930 000 0			930 000											930 000 0	
70	SCI Chlorophyle	Com/serv bureaux			289	360 200	0 92 480								92 480						92 480 0	
7A	ATTYQUE Promotion	Coll.inter	Acc.libre	72		4 200	1 092 000										1 092 000				1 092 000 0	
7B	Reste à commercialiser			43		2 785	724 100													724 100	724 100	
8	BOUYGUES / ATL. HAB. MFLA-GH	Coll	Acc.libre	87		5 641	1 466 660													1 466 660	1 466 660	
Sous-total logement libre				309	6 092	21 469	5 520 561		0	930 000	0	0	0	0	697 230	663 720	0	1 092 000	0	2 190 760	5 573 710	
1a	Tertiaire/equipement MMA/DDTM	bureaux			2281	1 833	27 372	27 372													27 372	
1b	Cinéma	Equip			1622	1 500	250 000	250 000													250 000	
5b	SCI GB 61	bureaux			1211	1 580	230 000								230 000						230 000	
5a	CG44	bureaux			1222	1 650	247 500					247 500									247 500	
5	CG44	bureaux			1160	1 985	297 000		297 000												297 000	
9	DURET IMMOBILIER	bureaux			2459	2 507	376 050												376 050		376 050	
Sous-total tertiaire				0	9955	11 055	1 427 922	277 372	297 000	0	0	247 500	0	0	230 000	0	0	0	376 050	0	1 427 922	
TOTAL				355	36 310	7 070 883	277 372	419 400	930 000	0	247 500	0	0	927 230	663 720	0	1 092 000	376 050	2 190 760	0	7 124 032	

Observations : La recette du projet Vilogia sur Bertin est comptabilisée au poste Autres produits (convention de participation aux équipements publics de la ZAC).

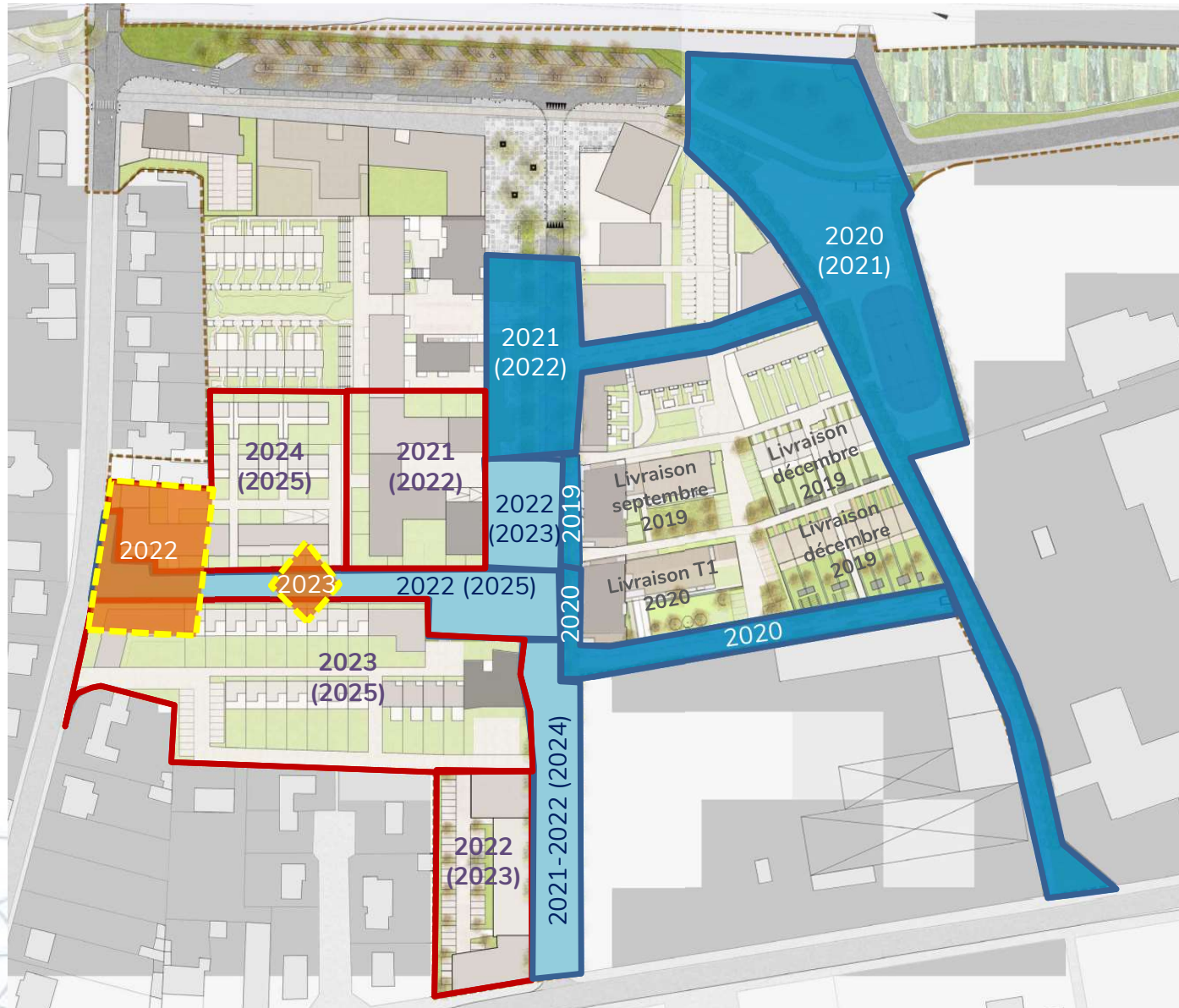
Travaux d'aménagement du Connétable achevés fin 2017

→ remises d'ouvrages à réaliser auprès de la collectivité et des services gestionnaires.



Travaux d'aménagement du Quartier du Champ de Foire Etat d'avancement et perspectives

TRAVAUX ET COMMERCIALISATION



- 2022**
 Travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics réalisés au 31/12/2021 (travaux définitifs)

- 2022**
 Travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics restant à réaliser (travaux définitifs)

- 2021 (2022)**
 Cession foncière (livraison bâtiments)

- 2022**
 Travaux de désamiantage et déconstruction

HISTORIQUE DES RELATIONS CONTRACTUELLES

Traité de concession :
22 avril 2008

Avenant à la concession :
Avenant n°1 : 04 juin 2019
Avenant n°2 : 21 février 2021

Délibérations approuvant le CRAC :

- 2020 : 02/07/2021
- 2019 : 17/12/2020
- 2018 : 23/05/2019
- 2017 : 12/07/2018
- 2016 : 22/06/2017
- 2015 : 30/06/2016
- 2014 : 02/07/2015

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Aurélien CHARLES

Responsable d'opérations

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

