

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

Séance du Bureau Communautaire du Mardi 10 Novembre 2020



EXTRAIT N° 2020.00201 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

↔ en exercice : 16
↔ présents : 16
↔ représentés : 0

Date de convocation :

Mercredi 4 Novembre 2020

Secrétaire de séance :

Sylvie CAUCHIE

L'an deux mille vingt, le dix novembre à 14 heures 00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN, Président.**

Etaiet présents :

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE

DONGES : M. François CHENEAU

LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY

MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET

PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR

SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Catherine LUNGART

SAINT-JOACHIM : Mme Marie-Anne HALGAND

SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND

SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Lydie MAHE, Mme Céline GIRARD, M. Éric PROVOST, Mme Céline PAILLARD, M. Xavier PERRIN

TRIGNAC : M. Claude AUFORT

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC) 2019 - Opération d'aménagement de redynamisation par le logement du centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire, soutien à l'activité commerciale îlot Lebon et secteur du Fanal - SPL SONADEV Territoires publics - Approbation

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**Séance du Bureau Communautaire du Mardi 10 Novembre 2020**

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC) 2019 - Opération d'aménagement de redynamisation par le logement du centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire, soutien à l'activité commerciale îlot Lebon et secteur du Fanal - SPL SONADEV Territoires publics - Approbation

Catherine LUNGART, Vice-présidente,

Expose,

Par délibération du 15 septembre 2015, la CARENE a autorisé la signature du traité de concession confiant à la SPL SONADEV Territoires Publics pour une durée de 12 ans (01/10/2027) l'opération d'aménagement de redynamisation par le logement du centre-ville et de l'agglomération de Saint Nazaire. Par avenant du 18 décembre 2018, de nouvelles missions ont été concédées : soutien à l'activité commerciale, îlot Lebon et secteur du Fanal, du fait de l'extension des compétences de la CARENE.

Le traité de concession prévoit l'acquisition, la réhabilitation et la revente sur 10 ans d'environ 15 immeubles d'une surface totale de 7500 m². Quatre sous opérations sont distinguées, pour améliorer la compréhension de cette opération : Commerces, logements, Lebon, Fanal.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et L1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), l'aménageur présente chaque année à la collectivité un compte rendu d'activités qui comprend :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé,
- un plan de trésorerie,
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières,
- une note de conjoncture,
- le bilan des conventions d'avances prévues.

Le Conseil d'Administration de la SPL SONADEV Territoires Publics du 13 mai 2020 a arrêté le compte rendu d'activités de l'année 2019, d'où il ressort que :

Volet Commerces :

- Les dépenses réalisées durant l'exercice 2019 sont de 1 066 K€, dont 462 K€ d'acquisitions foncières (Confiserie sweety, Depann+, locaux Paquebot...) et 337 K€ de travaux (Fab lab, paquebot, local quai ouest, local de la confiserie...),
- Les recettes correspondent au versement d'une participation d'équilibre (217€) et à 404 K€ de cessions.

Volet Lebon :

- Les dépenses réalisées en 2019 sont de 681 K€, dont 556 K€ de maîtrise des terrains (mise en état des sols et dépollution) ;
- Pas de recette constatée sur 2019.

Ilot Fanal :

- 469 K€ de dépenses (travaux et honoraires techniques),
- 391 K€ de recettes (cession à SILENE).

S'agissant des dépenses, il s'agit des travaux de viabilisation du lotissement qui se sont déroulés au deuxième semestre 2019 (378 K€) et des honoraires de maîtrise d'œuvre et de conduite d'opération associés (28K€).

Pour mémoire, ces trois sous opérations ont été transférées au 1^{er} janvier 2019 dans la concession CARENE.

Volet Logements :

- Des dépenses à hauteur de 1 854 K€ : maîtrise des terrains pour 379 K€ (acquisition de l'immeuble dit « café de la Baule » et désamiantage de l'ancien hôtel « Le touraine ») ; travaux et autres charges pour 1 475K€ HT (dont 855 K€ de poursuite de travaux sur ELEKTRA, dont 165K€ de travaux de charpente et de couverture sur « le Touraine »).

Synthèse globale / Evolution du bilan provisionnel :

	Bilan 2019 Dep Ht	Bilan 2020 Dep Ht	Ecart Dépenses	Recettes 2020
Ensemble	46 926	50 291	3 365	50 293
Commerces	17 438	17 891	453	17 891
Lebon	4 252	4 570	318	4 572
Fanal	2 510	2 225	-285	2 225
Logements	22 726	25 605	2 879	25 605

Le bilan prévisionnel 2020 s'établit à 50 293K€, il augmente de 7,17 %, du fait de la hausse de la maîtrise des sols et des travaux (dépollution, désamiantage et hausse des coûts de travaux) dans le volet logement.

L'évolution du volet îlot Lebon (+318 K€) est liée à des coûts de dépollution ajustés en cours de travaux, suite à la mise en évidence de nouvelles terres polluées en profondeur confinées dans un vaste gazomètre découvert en partie sud-est du site.

S'agissant des recettes, l'augmentation des cessions et autres produits compense globalement l'augmentation des dépenses. La participation d'équilibre du concédant évolue de 461 K€, principalement du fait d'ajustements sur les îlots Lebon et Fanal suite aux surcoûts engendrés par la dépollution et à la hausse de coûts de travaux.

Participation du concédant

	CRAC 2018	CRAC 2019	Evolution
Commerces	3 483	3 483	0
Lebon	1 417	1 850	433
Fanal	370	510	140
Commerce, Lebon, fanal	5 270	5 843	573
Logements	4 624	4 652	28
Total Participation	9 894	10 495	601

Pour 2020, 7 253 K€ de dépenses sont envisagées, dont 3 017 K€ sur le volet Logements (immeubles Elektra, Le Mystiket OKTOPUS), 2 106K€ sur le volet Commerces (maîtrise des sols pour 1556K€, travaux et autres frais pour 542 K€) et 1 110 K€ concernant le volet Lebon pour la maîtrise des sols.

Côté recettes, des participations sont attendues à hauteur de 877 K€, (dont celles du concédant pour 831 K€), ainsi que différentes subventions et cessions pour 5 391 K€ (commerces et logements).

Pour répondre aux besoins de trésorerie, la convention initiale signée avec la CARENE a été revue fin 2018, passant de 4 à 12 M€, pour gérer le transfert des 3 sous opérations portées antérieurement par la Ville de Saint-Nazaire. Dans le même temps, il a été mis fin à la convention d'avances de la Ville de 9 M€.

Par conséquent, pour tenir compte de ces transferts et des besoins de trésorerie pour les opérations en cours, 10 900 K€ ont été appelés fin 2019. Par ailleurs, 500 K€ sont prévus en 2020 et 3 900 K€ après 2022. Les remboursements d'avances interviendront en 2021 pour 1 700 K€, et le solde pour 13 600 K€ après 2022.

Le Bureau communautaire, régulièrement convoqué, délibère et :

- approuve le compte rendu financier ci-annexé, tel qu'il a été arrêté par la SPL SONADEV Territoires Publics en mai 2020,
- approuve les cessions et acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé, telles qu'elles figurent en annexe au compte rendu de concession.

Le Président,
David SAMZUN

ADOpte A L'UNANIMITE

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE :

ET AFFICHAGE
LE :
P/Le Président de la CARENE
Et par délégation Sandrine FABLET,
Responsable des Affaires Générales