

COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L’ESTUAIRE**Séance du Conseil Communautaire du Mardi 28 Juin 2022****EXTRAIT N° 2022.00123 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE****Nombre de membres :**

↔ en exercice : 60
↔ présents : 47
↔ représentés : 11

Date de convocation :

Mercredi 22 Juin 2022

Secrétaire de séance :

Mme Noëlle RUBAUD

L’an deux mille vingt deux, le vingt huit juin à 14 heures 00, le Conseil 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.**

Etaients présents :**BESNE** : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Tony LE PEN**DONGES** : Mme Magalie PIED**LA CHAPELLE-DES-MARAIS** : M. Franck HERVY, Mme Sylviane BIZEUL**MONTOIR-DE-BRETAGNE** : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET, M. Michel MOLIN**PORNICHET** : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Stéphane CAUCHY**SAINT-ANDRE-DES-EAUX** : Mme Catherine LUNGART, M. Pascal HASPOT, M. Mathieu COENT**SAINT-JOACHIM** : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD**SAINT-MALO-DE-GUERSAC** : M. Jean-Michel CRAND, Mme Lydia MEIGNEN**SAINT-NAZAIRE** : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Gaëlle BENIZE(visio), Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc SECHET, M. Alain GEFFROY, Mme Béatrice PRIOU, Mme Emmanuelle BIZEUL, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Julia MOREAU, Mme Martine DARDILLAC, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Eddy LE CLERC, Mme Noëlle RUBAUD, M. Gwénolé PERONNO, Mme Hanane REBIHA (Visio), M. Philippe CAILLAUD, Mme Capucine HAURAY, Mme Pascale HASSANE**TRIGNAC** : M. Claude AUFORT, Mme Dominique MAHE-VINCE, M. Jean Louis LELIEVRE, Mme Laurence FREMINET, M. David PELON**Absents représentés :****DONGES** : M. François CHENEAU donne pouvoir à Mme Catherine LUNGART, M. Daniel SIMON donne pouvoir à Mme Magalie PIED**MONTOIR-DE-BRETAGNE** : M. Pascal PLISSONNEAU donne pouvoir à M. Michel MOLIN**PORNICHET** : M. Rémi RAHER donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETEUR**SAINT-NAZAIRE** : Mme Lydie MAHE donne pouvoir à M. Eric PROVOST, M. Alain MANARA donne pouvoir à Mme Emmanuelle BIZEUL, M. Christophe COTTA donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Jean Luc GUYODO donne pouvoir à M. Eddy LE CLERC, M. Dennis OCTOR donne pouvoir à Mme Béatrice PRIOU, M. Michel RAY donne pouvoir à Mme Céline PAILLARD, M. Olivier BLECON donne pouvoir à M. Gwénolé PERONNO,**Absents excusés :****DONGES** : Mme Alice MARTIENNE**PORNICHET** : M. Yannick JOUBERT**Commission** : Commission Transition écologique et Aménagement durable**Objet** : Commune de Trignac – Opération d’aménagement de la Place de la Mairie – Traité de concession d’aménagement avec la SPL Loire Atlantique Développement - Approbation et autorisation de signature

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**Séance du Conseil Communautaire du Mardi 28 Juin 2022**

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Commune de Trignac – Opération d'aménagement de la Place de la Mairie – Traité de concession d'aménagement avec la SPL Loire Atlantique Développement - Approbation et autorisation de signature

Eric PROVOST, Vice-président,

Expose,

Par délibération en date du 28 Juin 2022, le Conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation préalable, réalisée dans le cadre de l'étude urbaine pré-opérationnelle de définition du Plan Guide du projet de restructuration du centre-ville de Trignac.

En date du 28 Juin 2022, le Conseil communautaire a également approuvé les enjeux et objectifs, le programme prévisionnel global des constructions, et le bilan financier prévisionnel, de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie, à Trignac. Compte tenu de son niveau de complexité opérationnelle, celle-ci sera mise en œuvre au travers d'une ZAC concédée.

Pour mémoire, l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie constitue la première phase de réalisation du projet de restructuration du centre-ville de Trignac. D'une superficie d'1,7 ha, elle vise à produire 48 logements, principalement collectifs et en accession à la propriété, associés à environ 1 200 m² de Surface de Plancher (SDP) de surfaces commerciales, comprenant un supermarché, une boulangerie et, potentiellement, une antenne du projet de centre médical, développé sur le quartier de Certé, ainsi qu'à requalifier des espaces publics existants et à en créer de nouveaux dans le cadre de la recomposition du tissu urbain. Cette opération d'aménagement est envisagée comme le démonstrateur du renouveau du centre-ville trignacais. En effet, cette pièce urbaine, emblématique et très représentative du projet urbain d'ensemble, doit générer le changement d'image visé et révéler le potentiel urbain et économique du centre-ville de Trignac aux yeux des opérateurs immobiliers et du public.

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, la concession d'aménagement, relative à l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie, peut à présent être attribuée à la SPL LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT.

Il est précisé que cette opération relève pleinement de l'intérêt communautaire, au titre de la compétence « Aménagement de l'espace, création et réalisation de zones d'aménagements concerté d'intérêt communautaire » qui stipule que relèvent de l'intérêt communautaire « *Toutes opérations d'habitat « logements neufs » telles que prévues aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes, dont la mise en œuvre relève de procédures de zone d'aménagement concerté. Dans cette perspective, la C.A.RE.N.E. assure un rôle de cohérence spatiale, de pilotage des opérations et d'insertion dans le territoire communautaire, en étant notamment à l'initiative des études préalables et concédant des opérations.* »

En application du Traité de concession d'aménagement, annexé à la présente délibération, le concessionnaire assurera les missions suivantes, sans que celles-ci soient exhaustives :

- Assurer la coordination générale de l'opération d'aménagement dans une gouvernance intégrée et partenariale,
- Procéder à toutes les études opérationnelles et expertises nécessaires à la mise en œuvre du projet,
- Mener les procédures règlementaires et d'aménagement requises pour la mise en œuvre du projet, et accompagner le concédant pour celles qui relèvent de sa compétence (procédure de ZAC, procédure d'archéologie préventive, Etude de Sûreté et de Sécurité Publique, éventuellement dossier loi sur l'eau, procédure d'adaptation du PLUi, procédure de Déclaration d'Utilité Publique ...),

- Maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation du projet, par voie amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation,
- Mettre en état les sols et réaliser les équipements publics d'infrastructures de l'opération d'aménagement, destinés à être remis au concédant et à la commune de Trignac, ainsi qu'aux concessionnaires de service public,
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis aménagés, les concéder, ou les louer, aux acquéreurs et utilisateurs, préalablement agréés par le concédant, et garantir le respect des conditions afférentes à ces transactions foncières ou immobilières, notamment relatives aux prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales,
- Piloter la démarche d'expérimentation, menée dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt gouvernemental « France 2030 » (invention d'un mode constructif modulaire, permettant d'optimiser le coût de construction du logement, tout en garantissant l'atteinte des objectifs de qualité),
- Mettre en place un dispositif de coordination inter-chantiers,
- Mobiliser des subventions auprès des financeurs institutionnels,
- Assurer la communication et l'information autour de l'opération d'aménagement et accompagner la commune de Trignac et la CARENE dans les actions de concertation,
- Veiller au maintien d'une cohérence permanente entre l'opération d'aménagement et le projet urbain d'ensemble, et articuler les opérations VRD avec le projet Hélyce +, en phase de conception comme de réalisation.

Le montant total prévisionnel des dépenses de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie, tel que figurant au bilan d'aménagement prévisionnel annexé au Traité de concession d'aménagement, lui-même annexé à la présente délibération, s'établit à 4 706 138 € HT.

Ce bilan d'aménagement prévisionnel requiert l'apport d'une participation du concédant d'un montant de 2 000 000 € HT. La commune de Trignac contribue également au financement de l'opération d'aménagement à hauteur de 1 342 000 € HT. D'un point de vue juridique, cette participation financière prendra la forme d'une subvention communale affectée aux équipements publics de compétence communale, d'un montant de 1 200 k€ HT et d'un apport en nature de fonciers communaux, d'une valeur vénale de 142 000 € HT.

Ce soutien financier public conséquent s'explique, d'une part, par le niveau qualitatif requis pour le projet des espaces publics à concevoir, principal levier vis-à-vis de la résorption du déficit d'image actuel du centre-ville, et d'autre part, par l'enjeu, précédemment mentionné, de faire émerger un marché du logement collectif neuf en accession sur cette partie du territoire trignacais (recettes de cession de charges foncières limitées du fait du positionnement commercial raisonnablement envisageable pour les opérateurs immobiliers, à l'heure actuelle, pour la programmation résidentielle de l'opération d'aménagement, et du niveau d'exigences en matière de qualité architecturale, environnementale et d'habitat, relatif aux logements à produire).

Par ailleurs, la présente concession d'aménagement est conclue aux risques financiers du concédant en application des articles R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Il doit enfin être précisé que, de manière générique, le bilan d'aménagement prévisionnel de l'opération d'aménagement se verra actualisé dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la future Zone d'Aménagement Concertée, et de son programme des équipements publics, par le Conseil communautaire. En effet, à ce stade, l'approfondissement de la conception urbaine du schéma directeur, et la conception du projet des espaces publics, auront été effectués par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et le paysagiste, à désigner par l'aménageur. De plus, la démarche d'expérimentation en matière de construction modulaire « France 2030 » sera suffisamment développée pour évaluer sa capacité à déboucher sur un processus industriel, et par conséquent pour estimer la potentielle optimisation des recettes de cession de charges foncières envisageable. Enfin, l'aménageur aura également expertisé les subventions mobilisables auprès des financeurs institutionnels, d'une part, ainsi que défini et chiffré les potentiels travaux de dépollution des sols, à réaliser dans le cadre des opérations VRD, d'autre part.

La concession prendra effet à date de notification au concessionnaire et s'achèvera le 31 décembre 2029.

Les documents opposables, valant engagements respectifs, sont le Traité de concession d'aménagement et l'ensemble de ses annexes, tels qu'annexés à la présente délibération.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.1531-1

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-4 et suivants, ainsi que R.300-4 et suivants,

Vu la délibération du Bureau communautaire, en date du 29 janvier 2019, définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable à mener dans le cadre de l'étude urbaine pré-opérationnelle de définition du Plan Guide du projet de restructuration du centre-ville de Trignac,

Vu la délibération du Conseil Communautaire, en date du 29 janvier 2019 relatives à l'engagement d'études préalables de définition d'un plan guide d'aménagement urbain et la définition des objectifs et modalités de la concertation au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme

Vu la délibération du Conseil communautaire, en date du 28 juin 2022, relative à l'approbation du bilan de la concertation préalable, réalisée dans le cadre de l'étude urbaine pré-opérationnelle de définition du Plan Guide du projet de restructuration du centre-ville de Trignac,

Vu la délibération du Conseil communautaire, en date du 28 juin 2022, relative à l'approbation des enjeux et objectifs, du programme prévisionnel global des constructions, et du bilan financier prévisionnel, de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie, à Trignac,

Considérant le Traité de concession d'aménagement et l'ensemble de ses annexes, annexés à la présente délibération,

En conséquence, je vous demande, mes cher.es Collègues, de bien vouloir :

- Approuver la désignation de la SPL LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT comme concessionnaire de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie, sur le territoire de la commune de Trignac,
- Approuver le Traité de concession d'aménagement, relatif à l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie, ainsi que l'ensemble de ses annexes, tels qu'annexés à la présente délibération,
- Autoriser la signature du Traité de concession d'aménagement, relatif à l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie, à conclure avec la SPL LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT, ainsi que tous documents afférent.

Les crédits correspondants seront affectés au Budget principal de la CARENE – Autorisation de Programme°22.

Le Président,
David SAMZUN

Le Conseil, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :

ADOpte A LA MAJORITE (55 pour)

Catherine Lungart, Jean-Luc Séchet et Christophe Cotta ne prennent pas part au débat et au vote.