

L'an deux mil vingt-cinq, le lundi 8 décembre à 14h00, le Conseil Municipal de SAINT-HERBLAIN, dûment convoqué le mardi 2 décembre, s'est réuni en session ordinaire, Salle du Conseil, à la Mairie de Saint-Herblain, sous la présidence de Monsieur Bertrand AFFILÉ, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Bertrand AFFILÉ, Marcel COTTIN, Farida REBOUH, Guylaine YHARRASSARRY, Christian TALLIO, Eric COUVEZ, Marine DUMÉRIL, Driss SAÏD, Myriam GANDOLPHE, Jérôme SULIM, Hélène CRENN, Jocelyn GENDEK, Sarah TENDRON, Baghdadi ZAMOUM, Nelly LEJEUSNE, Jean-Pierre FROMONTEIL, Liliane NGENDAHAYO, Evelyne ROHO, Alain CHAUVET, Jean-Benjamin ZANG, Joao DE OLIVEIRA, Françoise DELABY, Jocelyn BUREAU, Yann MAREAU-CAREL, Léa MARIÉ, Laurent FOUILLOUX, Nadine PIERRE, Christine NOBLET, Jean-François TALLIO, Simon BRUNEAU, Vincent OTEKPO, Primaël PETIT, Amélie GERMAIN, Matthieu ANNEREAU, Alexandra JACQUET, Bernard FLOC'H, Catherine MANZANARÈS

EXCUSÉS AYANT DONNÉ PROCURATION : Mohamed HARIZ pouvoir à Driss SAÏD, Sébastien ALIX pouvoir à Catherine MANZANARÈS

ABSENTS : Virginie GRENIER, Newroz CALHAN, Éric BAINVEL, Jocelyn GILLET

QUORUM : 22

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Christian TALLIO

DÉLIBÉRATION : 2025-190

OBJET : LOIRE OCÉAN DÉVELOPPEMENT - CONCESSION D'AMÉNAGEMENT BAGATELLE - APPROBATION DE L'AVENANT N° 6 AU TRAITÉ

DÉLIBÉRATION : 2025-190
SERVICE : DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE ET DE L'URBANISME

OBJET : LOIRE OCÉAN DÉVELOPPEMENT - CONCESSION D'AMÉNAGEMENT BAGATELLE - APPROBATION DE L'AVENANT N° 6 AU TRAITÉ

RAPPORTEUR : Baghdadi ZAMOUM

Par délibération en conseil municipal du 23 juin 2009, la Ville de Saint- Herblain a concédé la réalisation de l'opération d'aménagement des lotissements du secteur Bagatelle à la Société d'Economie Mixte LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT (LOD). La durée de la concession d'aménagement était fixée à 9 années, soit un achèvement prévu le 31 août 2018.

Cette concession d'aménagement a fait l'objet de 5 avenants : en 2014 (3 avenants), 2019, et 2026 pour prolonger sa durée, élargir son périmètre et cadencer la rémunération forfaitaire du concessionnaire.

Par un cinquième avenant approuvé par le Conseil Municipal du 11 octobre 2021, la durée de la concession a été de nouveau prorogée de 2 années supplémentaire, avec un terme fixé au 31 décembre 2026, et le cadencement de la rémunération forfaitaire LOD modifié.

La convention de concession précise dans son article 13.1 que « (...) *Les différents éléments de l'opération d'aménagement pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte notamment des évolutions éventuelles du périmètre ou du programme de l'opération et des conditions financières en résultant* ».

A cet effet, chaque année, les conditions de réalisation du contrat sont examinées afin d'adapter le programme, les modalités de réalisation et les conditions financières, au regard des évolutions constatées au cours de l'année précédente, telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL).

Ainsi qu'il a été déjà exposé lors de l'approbation du CRACL au 31 décembre 2023 par le Conseil Municipal en date du 24 juin 2024, plusieurs évolutions significatives sont intervenues dans la mise en œuvre de l'opération :

- La nécessité de démolir l'ouvrage existant dit "pont à Bambous" et de procéder à la construction d'un nouvel ouvrage de franchissement, ainsi que la réalisation de travaux de sécurisation sur les murs de l'enceinte du secteur de la Grotte, afin d'assurer la protection du site.
- Des difficultés rencontrées par les promoteurs dans la sortie de leurs programmes de logements sur les îlots I et O, liées à l'augmentation des coûts de construction et aux conditions de commercialisation, impactant le calendrier.

Aussi, et au vu des circonstances, les parties ont convenu de la nécessité d'un avenant à la convention initiale afin d'adapter les modalités de la convention aux nouvelles conditions de réalisation de l'opération.

En application de l'article 27.1 de la convention de concession, une participation financière pour équipements publics est nécessaire afin de financer la réalisation des nouveaux travaux d'équipement, non prévus initialement dans le programme de la concession. Cette participation est ainsi destinée à couvrir une partie des surcoûts liés aux travaux et aux difficultés de commercialisation. Elle s'élève à 500 000 € HT, soit 600 000 € TTC, avec un versement par la Ville sur l'exercice 2025.

La 2^{ème} modification porte sur la durée de la concession d'aménagement. En effet, l'article 5 de la convention de la concession prévoit une possibilité de prolongation de sa durée « *en cas d'inachèvement de l'opération* » et permettre ainsi au concessionnaire de mener à bien l'ensemble des missions prévues.

Il est proposé de proroger de 4 années supplémentaires la concession d'aménagement. Son terme serait ainsi fixé au 31 décembre 2030.

Enfin, l'article 31.3 de la convention prévoit que « *Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire pour cette opération (...).*

A ce titre, il est proposé la révision de la rémunération du concessionnaire comme suit :

- L'augmentation de la rémunération forfaitaire du concessionnaire de 70 000 €, soit une rémunération globale forfaitaire de 1 341 600 €. Le solde au 31 décembre 2024, pour un montant de 81 600 € est cadencé de la façon suivante :

2025	: 11 600 €
2026 à 2027	: 20 000 € par an
2028 à 2029	: 15 000 € par an.
- La rémunération du concessionnaire pour la clôture de l'opération, est diminuée de 10 000 € soit un montant désormais fixé à 40 000 €.

L'avenant n°6 à la convention de la concession d'aménagement est annexé à la présente délibération.

Dans ces conditions, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver l'avenant n°6 à la convention de la concession d'aménagement Bagatelle, portant sur :
 - le versement en 2025 d'une participation financière de la Ville d'un montant de 500 k€ HT (600 k€ TTC) pour « des équipements publics du concédant », et destinée à couvrir une partie des surcoûts engendrés par les travaux ;
 - la prorogation de ladite concession de 4 années supplémentaires, fixant le terme de la convention au 31 décembre 2030 ;
 - l'augmentation de la rémunération forfaitaire de LOD de 70 000 €, son cadencement et la diminution de la rémunération de clôture de 10 000 €.
- d'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer cet avenant n°6 à la concession d'aménagement Bagatelle figurant en annexe à la présente délibération, et tous les actes afférents ;
- d'inscrire les crédits correspondants sur la ligne 2764. 01 .00001.

Jérôme SULIM et Jocelyn BUREAU n'ont pas pris part au débat, ni au vote et sont sortis de la salle.

Le Conseil, après délibéré, adopte la présente délibération à la majorité selon les votes suivants :

28 voix POUR

9 ABSTENTIONS

Saint-Herblain le : 08/12/2025

Le secrétaire de séance

Le Maire

Christian TALLIO

Bertrand AFFILÉ

Transmise en Préfecture le : 11 décembre 2025

Publiée sur le site de la commune de Saint-Herblain le : 11 décembre 2025



Loire Océan Développement



saint-herblain

La Ville

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION
D'AMENAGEMENT BAGATELLE A SAINT-HERBLAIN**

AVENANT N°6

Entre :

La ville de Saint-Herblain, domiciliée à l'Hôtel de Ville - BP 50167 - 44802 Saint-Herblain Cedex,

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Bertrand AFFILÉ, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2025,

Ci-après dénommée « le concédant » ou « la collectivité »

D'une part,

Et :

La Société Loire Océan Développement (LOD), Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 1 424 430 €, dont le siège social est 34 rue du Pré Gauchet, 44035 à Nantes, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le N° 865 800 767, représenté par M Christian GIBOUREAU, Directeur général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération du Conseil d'Administration du 8 septembre 2020,

Ci-après dénommée « le concessionnaire » ou « LOD »

D'une part,

EXPOSE DES MOTIFS :

Par convention publique d'aménagement (CPA) du 23/06/2009 notifiée le 31/08/2009, l'aménagement de l'opération a été confié à LOD pour une durée de 9 années, soit un achèvement prévu le 31/08/2018.

Par deux avenants approuvés respectivement par le Conseil Municipal des 2 février et 13 octobre 2014, la concession d'aménagement a été prolongée jusqu'au 1^{er} septembre 2022 et le cadencement de la rémunération forfaitaire de LOD modifié.

Par un troisième avenant approuvé par le Conseil Municipal du 15 décembre 2014, le périmètre de la concession d'aménagement a été étendu afin de développer un ensemble immobilier, en frange nord de l'opération.

Par un quatrième avenant approuvé par le Conseil Municipal du 24 juin 2019, la concession d'aménagement a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2024 et le cadencement de la rémunération forfaitaire de LOD modifié.

Par un cinquième avenant dûment approuvé par le Conseil Municipal du 11 octobre 2021, la durée de la concession a été de nouveau prorogée, avec un terme désormais fixé au 31 décembre 2026. Par ailleurs, en corrélation avec cette prolongation, le cadencement et le rythme de versement de la rémunération forfaitaire du concessionnaire ont été modifiés.

Depuis la signature du dit avenant, plusieurs évolutions significatives sont intervenues dans la mise en œuvre de l'opération :

- La nécessité de démolir l'ouvrage existant dit "pont Bambous" et de procéder à la construction d'un nouvel ouvrage de franchissement, ainsi que la réalisation de travaux de sécurisation sur les murs de l'enceinte du secteur de la Grotte, afin d'assurer la protection du site. Ceci implique le versement d'une participation financière pour équipements publics du Concédant, destinée à couvrir une partie des surcoûts engendrés par ces travaux.
- Des difficultés rencontrées par les promoteurs dans la sortie de leurs programmes de logements sur les îlots I et O, liées à l'augmentation des coûts de construction et aux conditions de commercialisation, impactant le calendrier.

Ces circonstances ont conduit les parties à convenir de la nécessité d'un avenant à la convention initiale, afin de :

- Formaliser une participation financière pour équipement public du Concédant destinée à couvrir une partie des surcoûts liés aux travaux et aux difficultés de commercialisation ;
- Proroger la durée de la concession de quatre années supplémentaires, permettant au Concessionnaire de mener à bien l'ensemble des missions prévues ;
- Définir une rémunération forfaitaire complémentaire pour le Concessionnaire.

Le présent avenant a donc pour objet d'adapter les stipulations de la convention de concession d'aménagement aux nouvelles conditions de réalisation de l'opération.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Durée de la convention

En application de l'article 5 de la convention de concession d'aménagement, la durée de la convention est prorogée de 48 mois.

Son terme est fixé au 31 décembre 2030.

Article 2 – Rémunérations du concessionnaire

L'article 31.2 concernant les modalités d'imputation des charges du concessionnaire de la convention de concession d'aménagement, et des avenants s'y rapportant est modifié comme suit :

- Pour les missions de suivi d'études, d'acquisition foncière, de gestion des biens acquis, le suivi et la réalisation des équipements d'infrastructures, la rémunération forfaitaire globale du Concessionnaire s'élève à 1 341 600 €. Le solde restant à imputer au 31 décembre 2024, soit 81 600 € est cadencer de la façon suivante :
 - o 2025 : 11 600 €
 - o 2026 à 2027 : 20 000 € par an

- 2028 à 2029 : 15 000 € par an
- Pour la mission de clôture de l'opération, la rémunération du Concessionnaire est diminuée de 10 000 €. Le montant forfaitaire à percevoir par le Concessionnaire est désormais fixé à 40 000 €.

Article 3 – Participation du Concédant

Conformément à l'article 27.1 de la convention de concession d'aménagement, une participation financière pour équipements publics est nécessaire afin de financer en partie la réalisation des travaux non prévus initialement dans le programme de la concession.

Cette participation s'élève à 500 000 € HT, soit 600 000 € TTC, avec un versement par le Concédant sur l'exercice 2025.

Article 4 - Entrée en vigueur de l'avenant

Le présent avenant sera rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il sera notifié par la commune au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat.

Toutes les autres dispositions de la convention initiale et de ses avenants successifs, non contraires aux présentes, demeurent en vigueur.

Fait à Saint-Herblain le
En trois exemplaires originaux

La ville de Saint-Herblain

Loire Océan Développement

Le Maire,
Bertrand AFFILÉ

Le Directeur Général,
Christian GIBOUREAU