



**Finances – Economie – Emploi
Formation et Chambres consulaires**

OBJET : Marchés de travaux de réhabilitation du site ARCELOR MITTAL « ACIER+ » - rue de la gare à CHATEAUBRIANT

EXPOSE

I – Genèse du projet et acquisition du site

La communauté de communes a initié, fin 2018, un partenariat avec le GRETA de Loire-Atlantique en faveur du développement de formations industrielles. Elle a, à ce titre, procédé à la mise à disposition d'un atelier relais de 300 m² sur la zone d'activités du Bignon pour répondre à une demande croissante de stagiaires en formation soudure.

A cette même période, le site industriel « ACIER+ », spécialisé dans la fabrication de pièces métalliques, cessait son activité.

Fort de l'expérimentation concluante menée sur la zone du Bignon avec le GRETA, la communauté de communes, a souhaité poursuivre son engagement pour créer un nouvel outil de formation adapté à l'industrie. Un dimensionnement des besoins en formations des entreprises a alors été mené avec le GRETA en parallèle des premières négociations sur l'avenir du site avec ARCELOR MITTAL France.

Le 23 juillet 2020, le Conseil Communautaire a validé l'acquisition du site industriel, négocié à 10% sous l'estimation des Domaines, auprès du groupe ARCELOR MITTAL France pour y créer un pôle de formation départemental autour des métiers de la production ainsi qu'un village d'entreprises.

Le plan de financement suivant a été adopté suite à l'accord de participation de l'Etat, dans le cadre du programme « Territoires d'Industrie » à hauteur de 500 000 €.

| Dépenses | (HT) | Recettes | |
|---|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Acquisition du site | 1 305 000,00 € | Etat - DSIL | 500 000,00 € |
| Frais d'acte, études et travaux préliminaires | 200 000,00 € | Conseil régional des Pays de la Loire | 500 000,00 € |
| | | Autofinancement (CCCD) | 505 000,00 € |
| TOTAL | 1 505 000,00 € | TOTAL | 1 505 000,00 € |

II – Mobilisation financière complémentaire du Conseil Régional

Le 29 septembre 2020, le Conseil Communautaire a mobilisé le fonds régional exceptionnel « Pays de la Loire Relance Investissement intercommunal » à hauteur de 200 000 € en complément des 500 000 € cités précédemment permettant de couvrir un complément de travaux de 250 000 €.

III – Intérêt des acteurs économiques pour le site

Dès l'annonce de l'acquisition du site par la communauté de communes, des entreprises ont marqué leur intérêt pour y développer leur activité. Une première cession a ainsi été actée par les élus communautaires le 17 décembre 2020 au profit de M. François GUILLET, dirigeant des sociétés Lumières Utiles et Plein Ecran. Une seconde cession a été validée le 15 avril 2021 au profit du promoteur « Presqu'île Investissement » pour construire, sur une superficie de 2 400 m², un village-artisans et accueillir de nouvelles entreprises.

IV – Maîtrise d'œuvre

Afin d'envisager la réhabilitation de l'ensemble du site, la communauté de communes s'est appuyée sur une maîtrise d'œuvre pour laquelle, après mise en concurrence au cours d'une procédure adaptée, le cabinet d'architecte MCM a été sélectionné.

a) Spécificités techniques liées au site ARCELOR MITTAL « ACIER+ »

Cette phase de maîtrise d'œuvre a notamment permis d'identifier des contraintes d'ordre technique ne permettant pas de procéder à une séparation et autonomie entière des modules « formations » et « village-artisans ». La structure du bâtiment existant, conçu sur des normes anciennes, ne peut être en mesure de satisfaire aux nouvelles exigences de stabilité du feu sans la mise en œuvre de travaux conséquents et très contraignants. Ces travaux consisteraient notamment à désolidariser la charpente et la couverture entre les deux entités provoquant un risque certain de déstabilisation des charpentes existantes et de mise en défaut de la stabilité du dallage.

La gestion du risque incendie contraint donc la communauté de communes à exploiter l'intégralité de cet ensemble.

Dans ces conditions et en commun accord avec M. Claude GUENO, gérant de la SAS Presqu'île Investissement, il vous est aujourd'hui proposé de revenir sur la décision de cession du 15 avril 2021 afin de permettre à la Collectivité d'engager, par ses propres moyens, l'exploitation de ces surfaces et saisir l'occasion de répondre à de nouveaux besoins.

b) Chiffrage de la réhabilitation du site (hors reprise des surfaces « Presqu'île Investissement »)

La maîtrise d'œuvre a permis de procéder au chiffrage de la réhabilitation complète du site pour un montant global de 2,4 M€ réparti comme suit :

Requalification du bâti en centre départemental de formation – 2 700 m² et bâtiment d'entrée du site – 200 m² : 1 100 000 €

Le site accueillera pour la rentrée 2022 un centre départemental de formation du GRETA CFA de Loire-Atlantique constitué des éléments suivants :

- un atelier soudure intégrant une cabine de meulage et accueillant 18 postes de soudure,
- un atelier montage-assemblage,
- un atelier logistique de 781 m² intégrant une aire d'accès de 338 m², d'un bureau et d'un espace spécifique lié aux formations CACES de chariots et de ponts roulants,
- des espaces communs, vestiaires, bureaux et de 3 salles de cours,
- un espace disponible de 411 m².

Extension du pôle des Vauzelles, ouverture du site, réseaux, viabilisation et voirie de zone : 1 150 000 €

Des travaux seraient menés afin d'ouvrir le site au public, assurer les connexions aux rues de la Gare et Gabriel Delatour et ainsi étendre l'unité tertiaire des Vauzelles.

Le plan de financement prévisionnel ajusté lié à la requalification de cette partie du site serait alors :

| Dépenses | (HT) | Recettes | |
|---|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Frais d'études et d'assistance à maîtrise d'œuvre | 176 000,00 € | Vente à l'entreprise Lumières Utiles | 131 520,00 € |
| Requalification bâti « GRETA CFA départemental » et bâtiment entrée du site | 1 100 000,00 € | Etat - FSIL | 600 000,00 € |
| Extension Vauzelles | 1 150 000,00 € | Conseil régional des Pays de la Loire | 600 000,00 € |
| | | Autofinancement (CCCD) | 1 094 480,00 € |
| TOTAL | 2 426 000,00 € | TOTAL | 2 426 000,00 € |

V – Besoins supplémentaires en espace de formation et en immobilier d'entreprise

La communauté de communes est sollicitée pour proposer de nouveaux espaces de formations et compléter l'offre du GRETA autour des métiers du bâtiment et plus spécifiquement de la filière « bois ». Un travail partenarial est ainsi engagé avec l'association des entreprises de l'ADIC qui a souhaité que la Collectivité les accompagne pour étudier le projet d'une école de production, projet faisant actuellement l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt à destination des acteurs privés sur les territoires labellisés « Territoires d'Industrie ».

Ainsi, pour la reprise de l'exploitation des surfaces « Presqu'île Investissement » par la communauté de communes, environ 1 500 m² seraient destinés à l'école de production. Les travaux sont aujourd'hui estimés à hauteur de 550 000 €.

Les 900 m² restants seraient détachés de l'opération et constitueraient une réserve de surfaces immobilières destinées à la location en vue d'accueillir une ou plusieurs entreprises. Le coût prévisionnel de la réhabilitation de ces surfaces est estimé à environ 350 000 €.

Ces travaux pourront faire l'objet d'une consultation ultérieure et appelleront la mobilisation de subventions complémentaires.

Ce dossier a été examiné lors de la commission « Finances – Economie – Emploi - Formation et Chambres consulaires » réunie le 21 septembre 2021.

DECISION

Compte tenu de ces éléments, le conseil communautaire décide :

- 1) de procéder à l'annulation de la délibération n°2021-017 du 15 avril 2021 relative à la cession d'une partie des locaux au profit de la SAS Presqu'île Investissement,
- 2) de destiner une partie du site à l'école de production sous réserve de la sélection de l'ADIC au titre de l'appel à manifestation d'intérêt,
- 3) d'autoriser Monsieur le Président, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence pour la réalisation des travaux, à signer les marchés publics en résultant, ainsi que toutes décisions ou modifications y étant relatives.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant,
Le 7 octobre 2021

Le Président,

Alain HUNAUT

AR-Préfecture

044-200072726-20211011-698-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 11-10-2021

Publication le : 11-10-2021

Conseil Communautaire du 7



Le Président,

Alain HUNAUT

Membres titulaires en exercice : 54

L'an deux mil vingt et un, le sept octobre, les membres de la Communauté de Communes de Châteaubriant – Derval se sont réunis à Châteaubriant – Salle de conférence - sous la Présidence de M. Alain HUNAULT

| Communes | Conseillers Communautaires | Prés. | Abs. | Exc. | Donne pouvoir à | Nom de la personne |
|---------------------|------------------------------|-------|------|------|-----------------|------------------------------|
| LA CHAPELLE GLAIN | M. Michel POUPART | | | X | P | M. Sébastien CROSSOUARD |
| CHATEAUBRIANT | M. Alain HUNAULT | X | | | | |
| | Mme Catherine CIRON | X | | | | |
| | M. Georges-Henri NOMARI | X | | | | |
| | Mme Jacqueline BOMBRAY | X | | | | |
| | M. Rudy BOISSEAU | X | | | | |
| | Mme Claudie SONNET | X | | | | |
| | M. Elias AMIOUNI | X | | | | |
| | Mme Christine BOURDEL | X | | | | |
| | M. Jean-Luc MARSOLLIER | X | | | | |
| | Mme Simone GITEAU | X | | | | |
| | M. Bernard GAUDIN | X | | | | |
| DERVAL | M. François-Xavier LE HECHO | X | | | | |
| | M. Dominique DAVID | X | | | | |
| | Mme Jacqueline LEBLAY | | | X | | |
| | M. Michel HORHANT | X | | | | |
| ERBRAY | Mme Laurence LE BIHAN | X | | | | |
| | Mme Isabelle DUFOURD-BOUCHET | X | | | | |
| | M. Jean-Noël BEAUDOIN | X | | | | |
| FERCE | Mme Lucie PAUL | | | X | P | Mme Isabelle DUFOURD-BOUCHET |
| | M. Alain LE TOLGUENEC | X | | | | |
| LE GRAND AUVERNE | M. Sébastien CROSSOUARD | X | | | | |
| ISSÉ | Mme Béatrice PIERRISNARD | X | | | | |
| | M. Sylvain HAMON | | X | | | |
| JANS | Mme Marie-Irène BOUIN | X | | | | |
| | M. Sylvain DESCARPENTRIES | X | | | | |
| JUIGNE LES MOUTIERS | Mme Brigitte MAISON | X | | | | |

| | | | | | | |
|---------------------------|----------------------------|---|--|---|---|-------------------------|
| LOUISFERT | M. Alain GUILLOIS | X | | | | |
| LUSANGER | M. Yves FROMENTIN | X | | | | |
| | Mme Mireille BELLON-CHAMOT | X | | | | |
| MARSAC SUR DON | M. Hervé DE TROGOFF | X | | | | |
| | Mme Géraldine PINSON-LERAY | X | | | | |
| LA MEILLERAYE DE BRETAGNE | Mme Marie-Pierre GUERIN | X | | | | |
| | M. Jean-Yves GICQUEL | X | | | | |
| MOIDON LA RIVIERE | M. Patrick GALIVEL | X | | | | |
| | Mme Annette PIÉTIN | X | | | | |
| MOUAIS | M. Yvan MÉNAGER | X | | | | |
| NOYAL SUR BRUTZ | Mme Édith MARGUIN | X | | | | |
| PETIT AUVERNE | M. Guy DELAUNAY | | | X | P | Mme Manolita BLAIN-MAZÉ |
| ROUGE | M. Jean-Michel DUCLOS | X | | | | |
| | Mme Isabelle MICHAUX | X | | | | |
| | Mme Catherine LE HECHO | X | | | | |
| RUFFIGNE | M. Louis SIMONEAU | X | | | | |
| SAINT AUBIN DES CHATEAUX | M. Daniel RABU | X | | | | |
| | Mme Marie-Paule SECHET | X | | | | |
| SAINT JULIEN DE VOUVANTES | M. Jean-Michel CHEVALIER | X | | | | |
| SAINT VINCENT DES LANDES | M. Alain RABU | X | | | | |
| | Mme Marie-Anne LAILLET | X | | | | |
| SION LES MINES | M. Bruno DEBRAY | X | | | | |
| | Mme Martine CHEVALIER | X | | | | |
| SOUDAN | M. Jean-Claude DESGUÉS | X | | | | |
| | Mme Nathalie PIGRÉE | X | | | | |
| SOULVACHE | M. Didier PAITIER | X | | | | |
| VILLEPOT | M. Philippe DUGRAVOT | X | | | | |

Secrétaire de Séance : Madame Nathalie PIGREE

Mesdames Laurence LE BIHAN et Annette PIETIN sont arrivées à 17 h 46 après la lecture de la délibération n° 086 relative à l'avenant n°2 à la convention de portage foncier de la résidence du Val d'Emilie.

M. François-Xavier LE HECHO est arrivé à 17 h 50 lors de la lecture de la délibération n° 087 relative la décision modificative n°1 du budget principal.

AR-Préfecture

044-200072726-20211011-698-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 11-10-2021

Publication le : 11-10-2021



Le Président,

Alain HUNAUULT