

CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE GARONS

SEANCE DU JEUDI 14 NOVEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le jeudi 14 novembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire de Garons.

Nombre de membres en exercice	Nombre de membres présents	Nombre de membres qui ont pris part à la délibération	Date de la convocation	Date d'affichage
26	19	21	6 novembre 2024	6 novembre 2024

Présents tous les membres sauf : Madame Marie-France RAINVILLE qui donne procuration à Monsieur Yves RODRIGUEZ et Madame Viviane XAYKAO qui donne procuration à Monsieur le Maire.

Absents excusés : Mesdames Nathalie PADE et Laurence TRAZIC, Messieurs Michel QUENIN, Guillaume TARDIEU et Laurent CAUGANT.

Secrétaire de séance : Madame Josiane GAUDE.

Objet de la délibération DE202411 12 – ZAC CARRIERE DES AMOUREUX : APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE 2023

Monsieur Jean-Pierre BENEDETTI, Adjoint délégué à l'Urbanisme, expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L300-5,

Vu la délibération du 3 novembre 2011, par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Carrière des Amoureux,

Vu la délibération du 12 décembre 2011, par laquelle le Conseil Municipal a décidé d'adhérer à la Société Publique Locale AGATE et d'en approuver les statuts,

Vu la délibération du 25 avril 2013, par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la concession d'aménagement de la ZAC Carrière des Amoureux à la Société Publique Locale AGATE,

Vu la concession d'aménagement en date du 10 juin 2013, transmise en préfecture le 13 juin 2013,

Considérant que la SPL AGATE a transmis à la commune le compte rendu annuel à la collectivité 2023, et qu'il appartient au Conseil Municipal de se prononcer,

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE

ARTICLE UNIQUE : d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité 2023, ci-annexé, présenté par la SPL AGATE dans le cadre de la réalisation de la ZAC Carrière des Amoureux.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Josiane GAUDE

Secrétaire de Séance



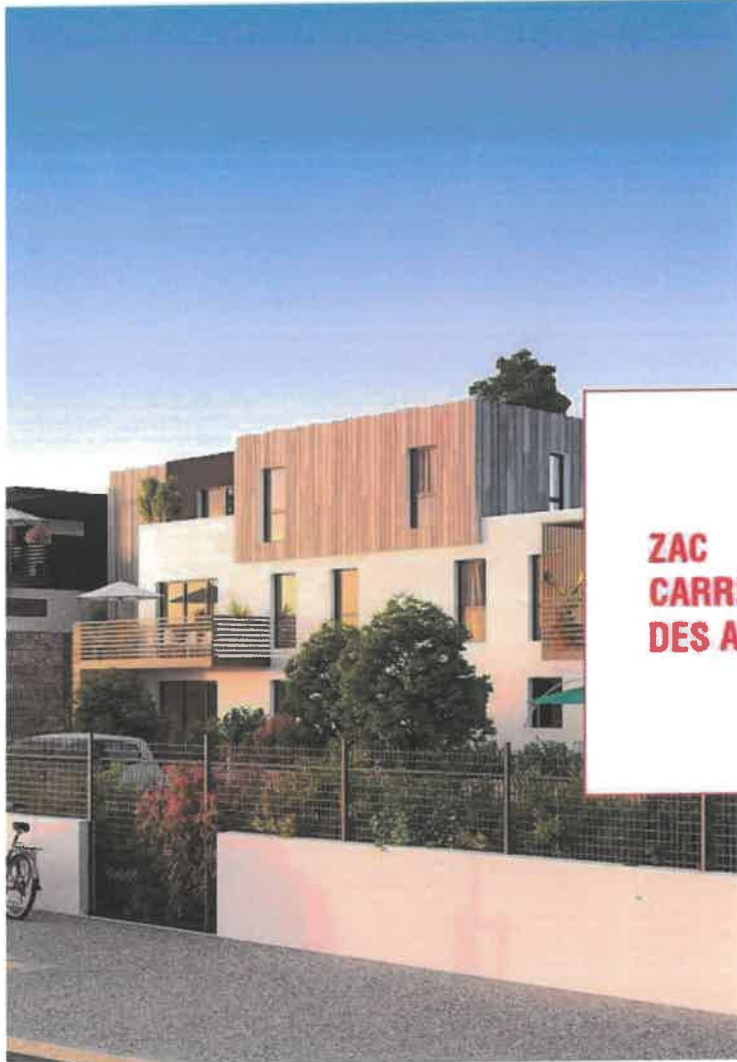
Alain DALMAS

Maire de Garons



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification.

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ au 31/12/2023



**ZAC
CARRIÈRE
DES AMOUREUX**



Le présent Compte Rendu d'activités concerne :

La Concession d'Aménagement de l'opération de ZAC Carrière des amoureux

Située sur la commune de Garons

Il a été établi conformément aux lois du 07 Juillet 1983 et 08 février 1995 et conformément à l'article 18 du Cahier des Charges du traité de concession d'aménagement.

Ce rapport vise à présenter à la Ville de Garons une description de l'avancement de l'opération d'aménagement, afin de lui permettre de connaître les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'année écoulée et l'évolution des prévisions.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
1.1. Rappel du programme et des objectifs de l'opération	4
1.2. Document d'urbanisme en vigueur	4
1.3. Rappel de dates clefs.....	5
2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2021	6
2.1. Les dépenses réalisées	6
2.2. Les recettes réalisées	9
3. POURSUITE DE L'OPERATION	10
3.1. Les dépenses à engager	10
3.2. Les recettes à réaliser.....	12
4. Conclusion.....	12
5. TABLEAUX FINANCIERS DE L'OPERATION.....	13
6. Rémunération de l'aménageur	14

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. Rappel du programme et des objectifs de l'opération

La Commune de Garons souhaite se développer selon une logique urbaine pertinente en adéquation avec son territoire communal concentrique autour de son centre ancien.

Les objectifs pour l'opération sont les suivants :

- Mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat en diversifiant l'offre de logements sur la Commune,
- De prévoir la réalisation d'équipements d'intérêt collectifs,
- D'accompagner le développement économique de ce secteur d'agglomération avec notamment l'Actiparc Mitra en réalisation notamment sur la commune de Garons,
- De « recoudre » le tissu urbain en faisant se raccorder les voies existantes tant en circulations voitures qu'en circulations douces.

Le périmètre de la ZAC Carrière des amoureux se situe sur un site « évident », dans la partie Nord Est de la Commune. La zone est en « dent creuse » entre le pôle sportif, le centre socioculturel du Mas de l'hôpital et le parc communal.

L'enjeu est donc l'intégration dans son voisinage immédiat d'un nouveau quartier à vocation d'habitat afin qu'il constitue une greffe urbaine cohérente pour la commune en terme de construction et d'accessibilité.

Sur une superficie de 19,5 ha, l'opération d'aménagement consiste à réaliser un quartier de plus de 300 logements dont au moins 23% de logements sociaux. Le projet intègre donc une mixité sociale mais aussi une mixité des typologies de logements avec des terrains allant de 250 m² (à vocation de « maisons de ville ») à 625 m² en intégrant des terrains de tailles intermédiaires et des petits collectifs au centre du quartier. Pour la Commune de Garons, le quartier est plutôt dense tout en étant intégré au quartier avoisinant.

Enfin, le projet intègre une réserve foncière pour la construction d'un nouvel équipement Petit Enfance dont l'arrivée de nouvelles populations pourrait rendre nécessaire.

1.2. Document d'urbanisme en vigueur

Le projet est soumis au règlement du PLU de Garons approuvé le 19 juin 2012.

La ZAC intègre un zonage 2AU. Il s'agit d'une zone non équipée, à vocation d'habitat, dont la commune souhaite maîtriser l'urbanisation à travers le projet de ZAC «Carrière des Amoureux ». Elle doit faire l'objet d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble sous forme de ZAC portant sur l'ensemble du périmètre de la zone et doit respecter les orientations d'aménagement définies par la commune.

A ce jour, le règlement de PLU permet la réalisation de l'opération sans avoir recours à une modification.

1.3. Rappel de dates clefs

Approbation du dossier de création	3 novembre 2011
Approbation du PLU	19 juin 2012
Délibération du Conseil Municipal désignant la SPL AGATE en qualité de concessionnaire	25 avril 2013
Concession d'aménagement SPL/Commune de Garons	10 juin 2013
Dernier CRAC approuvé – CRAC 2022	25 juillet 2023

2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2023

2.1. Les dépenses réalisées

2.1.1. Les études d'urbanisme

2.1.1.1. Les études pré-opérationnelles

Il s'agit essentiellement des études à mener dans le cadre de la définition de dossier de réalisation de ZAC et du programme des équipements publics.

En 2023, au regard de l'avancement de l'opération, aucune étude pré-opérationnelle n'a été menée.

Le montant total cumulé des études pré-opérationnelles au 31 décembre 2023 est de **126 584 €HT**.

2.1.1.2. Les autres études préalables aux aménagements

Ces études d'aménagement et d'urbanisme concernent l'ensemble des études techniques utiles à la définition du projet urbain lors de sa réalisation, avant ou pendant le chantier.

Pour l'exercice 2023, aucune dépense n'a été constatée à ce poste.

Le montant cumulé des autres études opérationnelles au 31 décembre 2023 est donc de **6 249 €HT**.

2.1.2. La maîtrise foncière

Ce poste intègre les dépenses d'acquisitions foncières ainsi que les frais fonciers associés notamment les frais notariés, les indemnités d'évictions ou équivalents et honoraires de négociation.

Fin 2014 et au regard de la dureté foncière, des démarches pour constituer un dossier de demande de DUP ont été engagées auprès de la préfecture. Ces dernières ont donné lieu à une délibération le 18 février 2015 lançant la procédure de demande de DUP. L'instruction du dossier a été finalisée en 2017 par la préfecture suite à l'enquête publique et la prise d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique.

Fin 2018, la SPL AGATE a donc obtenu une maîtrise foncière totale de l'emprise de la ZAC.

En matière de dépenses sur le foncier, l'exercice 2023 a vu une dépense unique de **500 €HT** de frais de médiation.

Le montant cumulé des dépenses en maîtrise foncière au 31 décembre 2023 est donc **8 199 994 €HT**.

2.1.3. Les travaux préparatoires

Ce poste concerne l'ensemble des travaux préparatoires avant l'aménagement du projet. Il s'agit en particulier des dépenses d'entretiens, de démolitions et de fouilles archéologiques.

Pour 2023, aucune dépense n'a été constatée.

Le montant cumulé des dépenses travaux préparatoires au 31 décembre 2023 est constant à **38 205 €HT**.

2.1.4. Les travaux d'aménagement

L'année 2023 a vu l'avancement de la dernière phase de travaux d'aménagement de la ZAC. Ces travaux sont aujourd'hui quasiment terminés.

Pour l'exercice 2023, ces travaux ont été réalisés pour un montant de **53 015 €HT**.

Le montant cumulé des dépenses en travaux d'aménagement au 31 décembre 2023 est de **6 441 533 €HT**.

2.1.1. Les frais d'entretiens

En 2023, des frais d'entretien ont été constatés au niveau de la consommation BRL et électrique en matière d'éclairage non remis puis, des frais de maintenance de voirie avant remise en gestion au concédant.

Ces frais ont été d'un montant de **49 596 €HT** pour cet exercice et d'un montant cumulé au 31 décembre 2023 de **132 100 €HT**.

2.1.2. Les honoraires techniques

Ces dépenses regroupent l'ensemble des missions de maîtrise d'œuvre de réalisation, de bureaux d'études techniques associées aux travaux, aux frais de géomètre et autres honoraires d'accompagnement comme le suivi juridique d'avocats.

En 2023, les honoraires de maîtrise d'œuvre associés à la réalisation des travaux, aux suivis des permis de construire et des relevés de géomètres représentent la majorité des dépenses.

Pour 2023, l'ensemble des honoraires techniques ont représenté un montant total de **7841 €HT** et un montant total cumulé au 31 décembre 2023 est de **327 926 €HT**.

2.1.3. La participation réglementaire

Le dossier de réalisation et notamment le Programme des Equipements Publics expose la participation réglementaire de la ZAC à l'aménagement du giratoire au Nord, lié à l'usage et au branchement viaire de la ZAC sur ce dernier.

Il avait été voté une participation de la ZAC pour un montant de **340 000 €** au total. En 2019, le solde de la participation réglementaire de la ZAC au titre des équipements extérieures à son périmètre a été réalisé.

2.1.4. Les honoraires Société

Les honoraires de l'aménageur sont calculés conformément à la concession d'aménagement du 10 juin 2013.

Ces honoraires constituent une dépense pour l'opération et sont intégrés comme tel dans le bilan général (voir tableau explicatif en annexe).

La totalité de la rémunération perçue en 2023 est de **112 064 €HT** (gestion de trésorerie comprise).

2.1.5. Les frais divers

Pour 2022, les dépenses diverses sont des impôts fonciers pour un montant de **11 868 €HT**.

2.1.6. Les frais financiers

Les frais financiers regroupent les frais dits « court terme » dû notamment à une trésorerie qui pourrait être négative ainsi que les intérêts sur emprunts bancaires contractés.

En 2023, les frais financiers représentent un montant total de **1 836 €HT**. Ils ont été constatés pour partie dans le cadre d'un emprunt auprès d'Arkéa pour un montant de 3 400 000 € soldée en 2023.

L'ensemble des dépenses réalisées en 2023 s'élèvent à **236 720 €HT** induisant un montant total des dépenses au 31 décembre 2023 qui s'élèvent à **19 241 904 € HT**.

2.2. Les recettes réalisées

2.2.1. Les recettes de cession

La commercialisation s'est poursuivie en 2023 sur la dernière phase.

Ainsi, les cessions ont été les suivantes :

- 7 lots de terrains à bâtir,
- 5 maisons de ville,

L'ensemble des recettes constatées en 2023 représente un montant de **1 409 109 €HT** et le montant total des recettes de cession au 31 décembre 2023 s'élève à **19 537 092 €HT**.

Synthèse production de logements locatifs sociaux

Sur demande de la collectivité et conformément au programme de la ZAC, 23% de logements sociaux doivent être produits sur son périmètre soit, au regard des prévisions 80 logements au total.

A ce jour, 38 logements sociaux sont construits par Promologis sur la Macrolot B soit la moitié de l'objectif de production.

Sur le Macrolot C, 20 logements sociaux sur les 60 au total doivent être produits une fois que la construction aura été terminée.

Enfin, suite à la cession du dernier macrolot D à Un Toit Pour Tous, il est prévu 26 logements locatifs sociaux produits (sur les 25 initialement prévu pour cet îlot).

Enfin, la commune de Garons prévoit la réalisation de 24 LLS environ et 19 PSLA sur un foncier récemment rétrocédé au sein de la ZAC.

L'objectif initial de production de logements locatifs sociaux de la ZAC sera donc dépassé (28%).

2.2.2. Les participations sous conventions et participations de la collectivité

En 2023, aucune participation sous convention n'a été constatée et l'opération n'a fait l'objet d'aucune participation de collectivité.

2.2.3. Autres produits

Ce poste représente généralement les remboursements de travaux, les recettes de loyers sur l'emprise, certains remboursements de travaux à la charge de la collectivité et certaines autres participations diverses et fonds de concours au titre de l'opération.

Pour 2023, surtout lié à un remboursement suite à un litige, **600 €HT**.

2.2.4. Produits financiers

L'opération n'a perçu aucun produit financier à ce jour.

L'ensemble des recettes réalisées en 2022 s'élèvent à **1 409 109 €HT**. L'ensemble des recettes cumulées au 31 décembre 2022 représente un montant de **19 867 746 HT**.

3. POURSUITE DE L'OPERATION

3.1. Les dépenses à engager

3.1.1. *Les études d'urbanisme*

3.1.1.1. Les études pré-opérationnelles

A ce jour, plus aucune dépense à ce poste n'est attendue.

3.1.1.2. Les autres études préalables aux aménagements

A ce jour, plus aucune dépense à ce poste n'est attendue.

3.1.2. *La maîtrise foncière*

Dans la mesure où l'ensemble du foncier est maîtrisé, plus aucune dépense à ce poste n'est attendue.

3.1.3. *La mise en état des sols*

Le site initial ne comporte pas de construction existante.

Sur cette opération, la DRAC n'a pas émise de prescriptions d'archéologie préventive hors découverte de vestige en cours d'opération.

Dans la mesure où les travaux sont en voie de finition, plus aucune dépense à ce poste n'est attendue.

3.1.4. *Les travaux d'aménagement*

Les travaux engagés pour la dernière phase d'aménagement sont quasiment terminés. Pour autant, les finitions de certains travaux devront être réalisés en fonction de l'avancement du projet de construction de la nouvelle école par la Commune. De même, avant la remise en gestion par la commune, des travaux de reprises seront à réaliser par l'opération jusqu'en 2024. La commune a également souhaité faire un réaménagement sur le chemin des Amoureux en vue d'anticipation future de desserte au bénéfice de sa réserve foncière.

A ce jour, il est prévu un budget de **269 000 € HT** pour terminer les travaux d'aménagement conformément au programme des équipements publics inscrit au dossier de réalisation et approuvé en 2017.

3.1.5. *Les dépenses d'entretien*

Les frais d'entretiens vont se poursuivre jusqu'à la remise des ouvrages à la Ville de Garons et autres délégataires pour un montant provisionné de **80 000 € HT**.

3.1.6. Les imprévus

Afin de palier à d'éventuelles dépenses imprévues ou en déficit de recettes, il est prévu un budget conséquent de **300 000 € HT**.

3.1.7. Les honoraires techniques

Il est à prévoir des honoraires techniques de réalisation comprenant essentiellement la rémunération de la maîtrise d'œuvre mais aussi des frais de géomètre dans le cadre de la remise/rétrocession des ouvrages, une mission SPS et contrôleur technique.

Pour cela, il est provisionné un montant de **50 265 € HT**.

3.1.8. Les participations réglementaires

Aucune autre participation réglementaire n'est prévue à ce jour.

3.1.9. Les honoraires de société

Conformément à l'article 20 de la convention de concession, il est estimé un budget au titre des transferts de charges de **180 831 €** (gestion de trésorerie compris).

3.1.10. Les frais de communication et frais divers

Il est provisionné au titre des frais divers un montant total de **28 500 € HT** (impôts inclus).

3.1.11. Les frais financiers

Plus aucun frais financiers n'est prévu à partir de 2024.

3.2. Les recettes à réaliser

3.2.1. Les recettes de cessions

A ce jour, il est prévu des recettes de cessions totales à hauteur de **20 278 092 € HT** en fin d'opération. Ce montant est en augmentation sur les estimations passées.

Une part minimum de 23 % de logement social était prévue sur l'opération. Au regard de la programmation prévue à ce jour sur son foncier rétrocedé, ce taux sera augmenté à hauteur de 28% et 19 PSLA.

Les dernières commercialisations ont été ralenti au regard de la situation conjoncturelle liée à la situation internationale et l'inflation. Pour autant, à ce jour, 1 seul terrain à bâtir reste à commercialiser ce qui devrait être réglée en 2024.

3.2.2. Les participations sous conventions

Il n'est pas prévue d'autres participations opérateurs. De même, dans la mesure où tous les terrains à céder le seront par la SPL AGATE, aucune convention n'est prévue avec un propriétaire privé.

3.2.3. Les participations collectivités

Il n'est pas prévu de participations de la collectivité sur cette opération.

3.2.4. Les autres produits et subventions

Il n'est pas prévu d'autres produits. De même, à ce jour, aucune subvention n'a été attribuée au titre de cette opération.

3.2.5. Les produits financiers

Aucun produit financier n'est prévu à partir de 2024.


4. Conclusion

Le bilan financier prévisionnel en fin d'opération présente un résultat d'exploitation excédentaire d'un montant de **1 366 841 €**. Ce résultat est à nouveau en augmentation. Il s'explique par des dépenses optimisées, notamment en travaux, mais également par une augmentation des recettes de cessions avec un marché immobilier dynamique sur la commune de Garons.

Conformément à l'article 24 de la concession d'aménagement, en fin d'opération, il est prévu le reversement de l'excédent à la Commune de Garons, concédante de l'opération.

Une partie du boni a d'ailleurs été versé en anticipation en 2023 pour un montant de 300 000€ au regard des certitudes acquises à ce jour sur le résultat de l'opération.

6. Rémunération de l'aménageur

 1116 CARRIERE DES AMOUREUX Rémunération concédant 2023		Rém Cumulée 2022	M-1	Décembre	Total 23	Rém Cumulée globale	
1 - REMUNERATION SUR DEPENSES							
BASE DE CALCUL = DEPENSES CONSTATEES HT							
ACQUISITIONS			500,00	0,00	500,00		
	TAUX		4,5%	4,5%	4,5%		
BASE DE CALCUL = DEPENSES CONSTATEES TTC							
ETUDES			0,00	0,00	0,00		
			0,00	0,00	0,00		
TRAVAUX			107 109,79	14 367,52	121 477,31		
			0,00	0,00	0,00		
			0,00	0,00	0,00		
			9 237,00	320,20	9 557,20		
			0,00	0,00	0,00		
AUTRES (rémunérables)			12 048,00	0,00	12 048,00		
	Sous total		120 394,79	14 687,72	143 082,51		
	TAUX		4,5%	4,5%	4,5%		
TOTAL	Décembre	782 587,04	9 909,27	560,95	6 451,21	789 048,25	
3 - REMUNERATION SUR RECETTES							
BASE DE CALCUL = RECETTES CONSTATEES TTC							
Art 20 - 4,5 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions							
CESSION LOT 162 AM 295 - PHASE 3 - GRELLET - 01/23	215 460,00 €		215 460,00	0,00	215 460,00		
CESSION LOT 125 AM 324 - PHASE 3 - CHOPARD - 01/23	84 000,00 €		84 000,00	0,00	84 000,00		
CESSION LOT 121 AM 328 - PHASE 3 - ORTEGA GOMEZ - 01/23	84 000,00 €		84 000,00	0,00	84 000,00		
CESSION LOT 123 AM 326 - PHASE 3 - COURTIER DORNIER - 02/23	84 000,00 €		84 000,00	0,00	84 000,00		
CESSION LOT 5 AM 207E - PHASE 3 - NIADI - 04/23	167 405,90 €		167 405,90	0,00	167 405,90		
CESSION LOT 09 AM 309 AM 321 - PHASE 3 - GUIPET-COHEN - 04/23	173 508,00 €		173 508,00	0,00	173 508,00		
CESSION LOT 124 AM 325 - PHASE 3 - DIEGO - 04/23	84 000,00 €		84 000,00	0,00	84 000,00		
CESSION LOT 108 AM 331 / AM311 - PHASE 3 - 06/23	158 682,30 €		158 682,30	0,00	158 682,30		
CESSION LOT 158 AM 305 - PHASE 3 - DESPOSITO - 06/23	160 084,50 €		160 084,50	0,00	160 084,50		
CESSION LOT 166 AM 298 - PHASE 3 - KODAD - 08/23	215 460,00 €		215 460,00	0,00	215 460,00		
CESSION LOT 122 AM 327 - PHASE 3 - ESSALIM - 09/23	84 000,00 €		84 000,00	0,00	84 000,00		
CESSION LOT 02 - AM 314 - PHASE 3 - TCHUJ - 12/23	173 508,00 €		0,00	173 508,00	173 508,00		
			0,00	0,00	0,00		
	Contrôle acquisition OK						
	TAUX		1 510 600,70	173 508,00	1 684 108,70		
			4,5%	4,5%	4,5%		
TOTAL	Décembre	931 642,23	67 977,03	7 807,95	75 784,89	1 007 427,12	
4 - GESTION DE TRESORERIE							
BASE DE CALCUL = ENCAISSEMENTS / DECAISSEMENTS							
3-1 sur encaissements			1 260 917,27	20 062,65	1 280 979,92		
3-2 sur décaissements			1 530 930,57	169 901,70	1 700 832,27		
	Sous total		2 791 847,84	189 964,35	2 981 812,19		
	TAUX		1%	1%	1%		
TOTAL	Décembre	604 088,58	27 918,48	1 899,84	29 818,12	633 906,70	
TOTAL		Décembre	2 318 317,83	107 895,78	10 368,45	113 954,23	2 430 382,08



Parc Georges Besse - Arche Bötti 2
115 allée Norbert Wiener
30035 Nîmes cedex 1
T. 04 66 84 06 34 - F. 04 66 84 05 47
contact@spl-agate.com