

**REPUBLIQUE
FRANCAISE****DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE de LE GUA****DEPARTEMENT
Charente-
Maritime****Séance du 26 juillet 2022****NOMBRE DE
MEMBRES**

L'an deux mille vingt deux, le vingt- six juillet à dix- neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle Jean Mercier, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Afférents au Conseil
Municipal

19

Présents : Monsieur BROUHARD Patrice, Maire - Madame ORTEGA Béatrice, Première Adjointe - Monsieur DELAGE Stéphane, Deuxième Adjoint - Monsieur REY Michel, troisième Adjoint - Monsieur KECHIDI Farid, Quatrième Adjoint - Madame PREVOST Béatrice, Conseillère déléguée - Madame JOUANNET Ghislaine, Conseillère déléguée - Monsieur DEBRIE Didier - Madame DUBUC Nicole - Madame BIGOT Marie- Pierre- - Monsieur BONDOUX Guillaume- Monsieur CHAGNOLEAU Joël - Monsieur LATREUILLE Alain - Madame BERUSSEAU Evelyne- -en exercice
19Nombre de
présents
14**Excusés** : Madame GOMEZ Mauricette, Conseillère déléguée (a donné pouvoir à Madame ORTEGA) - Madame CHAPRON Christine (a donné pouvoir à Monsieur REY)- Madame SICARD AlixNombre de votants
16Date de la
convocation
22 juillet 2022**Absents** : Madame STRADY Emmanuelle - Monsieur VICI Laurent - -

A été nommé secrétaire de séance : Michel REY

2022 07 68 ZAC Champlain – Concession d'aménagement – validation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2021 (CRACL)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-5,

Vu le Code de la Commande Publique,

Vu la délibération n° 2017-06-66 du 27 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement du secteur de Champlain, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2018-02-06 du 8 février 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société GPM Immobilier en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation du projet d'aménagement de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-02-03 du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-12-122 du 29 octobre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-12-123 du 29 octobre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2021-06-92 du 15 juin 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Compte-Rendu Financier Annuel remis à la collectivité par l'aménageur au titre de l'année 2020,

Vu le traité de concession, signé le 16 mars 2018,

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession, signé le 5 mars 2021, incorporant au contrat les éléments techniques et financiers issus du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu le Compte-Rendu Financier Annuel remis à la collectivité par l'aménageur au titre de l'année 2021,

Monsieur le Maire rappelle, à titre préliminaire, les éléments de contexte suivants :

- > La Société GPM IMMOBILIER a été désignée en février 2018 en tant qu'aménageur afin de procéder aux études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC de Champlain.
- > Le traité de concession, définissant les missions de l'aménageur, a été signé le 16 mars 2018.

- > Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont été respectivement approuvés par le Conseil municipal le 12 février 2019 et le 29 octobre 2019 ; le périmètre de la ZAC porte sur une superficie d'environ 6 hectares.
- > L'avenant n° 1 au traité de concession, ayant pour objet d'incorporer au contrat les éléments techniques et financiers issus du dossier de réalisation, a été validé par le Conseil municipal le 29 octobre 2019 et signé le 5 mars 2020.

Conformément aux dispositions de l'article 28 du traité de concession, pour permettre à la Commune concédante d'exercer son droit de contrôle technique, financier et comptable, l'aménageur doit adresser à cette dernière pour examen et approbation un compte-rendu financier (dit « CRACL »).

L'aménageur a transmis à la mairie le CRACL établi au titre de l'année 2021. Il est rappelé que ce CRACL expose un état de l'opération au 31 décembre 2021.

Le contenu du CRACL a été analysé et partagé avec les membres du Comité de Pilotage de la ZAC lors d'une réunion qui s'est tenue le 28 juin 2022.

Considérant qu'il ressort de l'analyse du document les conclusions suivantes :

- En termes de commercialisation, le rythme de cession des lots en 2021 respecte les accords pris avec l'aménageur lors de l'analyse du Compte-Rendu précédent, à savoir : poursuivre la commercialisation de la 1^{ère} tranche en priorité (signature des ventes sous compromis et cession des 6 lots restants), puis lancer la commercialisation de la tranche 2. Ainsi, au 31 décembre 2021, tous les lots de la première tranche étaient vendus (y compris l'îlot social), ainsi que 13 lots de la tranche 2. La commercialisation des lots de la tranche 2 va se poursuivre sur l'année 2022.
- En termes d'avancement opérationnel, les travaux de viabilité (phase 1) des tranches 1 et 2 ont été réalisés. Les travaux de finition seront réalisés en même temps sur les deux tranches (prévus en 2023).
- La lecture du CRACL, notamment sur les éléments financiers, a soulevé quelques interrogations. L'aménageur a pu apporter l'ensemble des explications et précisions attendues lors de la réunion du 28 juin 2022, et a fourni en ce sens une note reprenant en synthèse l'ensemble de ces explications.
- Ainsi, sur le plan financier, le bilan de l'opération arrêté au 31 décembre 2021 se présente comme suit :
 - > Les dépenses engagées sur l'année 2021 s'élèvent à 762 637 € hors taxes, soit environ 23% des dépenses globales prévisionnelles de l'opération. Elles correspondent à :
 - o l'acquisition du foncier communal nécessaire à la réalisation de la tranche 2 ;
 - o le paiement d'honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre ;
 - o le paiement d'honoraires de gestion et de commercialisation ;
 - o le financement des travaux en cours (travaux phase 1 sur les tranches 1 et 2).
 - > En termes de recettes, le chiffre d'affaires perçu pour l'exercice 2021 s'élève à 1 272 154 € hors taxes, ce qui correspond à 35% des recettes globales prévisionnelles de la ZAC.

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Considérant que le CRACL établi au titre de l'exercice 2021 est conforme au bilan prévisionnel inscrit au dossier de réalisation de la ZAC de Champlain et qu'il n'y a pas matière à s'opposer à sa validation ;

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- **D'approuver le Compte-Rendu Financier établi par la société GPM IMMOBILIER au titre de l'exercice 2021 de la concession d'aménagement relative à la ZAC de Champlain.**
- **De valider la poursuite de l'opération d'aménagement du secteur Champlain dans les conditions définies au traité de concession et au dossier de réalisation de la ZAC approuvé en octobre 2019.**
- **De l'autoriser à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Le conseil municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

Approuve le Compte-Rendu Financier établi par la société GPM IMMOBILIER au titre de l'exercice 2021 de la concession d'aménagement relative à la ZAC de Champlain.

- valide la poursuite de l'opération d'aménagement du secteur Champlain dans les conditions définies au traité de concession et au dossier de réalisation de la ZAC approuvé en octobre 2019.
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré à LE GUA, les jours, mois et ans susdits

Ont signé au registre les membres présents,

Pour extrait conforme, Affichée le

Le GUA, le 1^{er} aout 2022, Le Maire, Patrice BROUHARD



Auteur de l'acte =
Conseil Municipal.

Publié Site Internet :
24/08/2022

AR Prefecture

017-211701859-20220726-2022_07_68-DE
Reçu le 24/08/2022
Publié le 24/08/2022