

**REPUBLIQUE  
FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT**  
**Charente-  
Maritime**

**NOMBRE DE  
MEMBRES**

Afférents au Conseil  
Municipal : 19

En exercice : 19

Nombre de présents : 11

Nombre de votants : 15

Date de la convocation  
22 septembre 2023

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE de LE GUA  
Séance du 26 septembre 2023**

L'an deux-mille-vingt-trois, le vingt- six septembre 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.

Présents : Monsieur Patrice BROUHARD, Maire - Madame ORTEGA Béatrice, Première Adjointe - Monsieur REY Michel, troisième Adjoint - Madame GOMEZ Mauricette, Conseillère déléguée - Madame PREVOST Béatrice, Conseillère déléguée- Madame JOUANNET Ghislaine, Conseillère déléguée - Madame DUBUC Nicole - Madame BIGOT Marie- Pierre - Monsieur BONDUX Guillaume - Monsieur LATREUILLE Alain - Madame BERUSSEAU Evelyne -

Excusés : Monsieur DELAGE Stéphane, Deuxième Adjoint (a donné pouvoir à Madame ORTEGA) - Monsieur KECHIDI Farid, Quatrième Adjoint (a donné pouvoir à Monsieur REY) - Monsieur DEBRIE Didier (a donné pouvoir à Monsieur BROUHARD) - Madame STRADY Emmanuelle (a donné pouvoir à Monsieur LATREUILLE) - Madame CHAPRON Christine

Absents : - Monsieur CHAGNOLEAU Joël - Madame SICARD Alix- Monsieur VICI Laurent  
A été nommé secrétaire de séance : Monsieur Stéphane DELAGE

**2023\_09\_83 – ZAC Champlain- Concession d'aménagement – validation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (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 2020, 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 2022,

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 2022. Il est rappelé que ce CRACL expose un état de l'opération au 31 décembre 2022.

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 29 juin 2023.

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

- En termes de commercialisation, la vente des lots s'est poursuivie sur la deuxième tranche de la ZAC : treize lots ont ainsi été vendus entre janvier et juillet 2022. Au 31 décembre 2022, 26 lots sur 28 étaient ainsi vendus sur la tranche 2. La vente des lots restants sur cette tranche est prévue courant 2023.  
Au global, 66 lots ont ainsi été vendus sur les deux premières tranches de la ZAC, soit 67% du programme prévu en accession. Les logements de l'ilot social de la tranche 1 ont, par ailleurs, été livrés en mars 2022.  
Le prix de cession constatés jusqu'à présent est constant et conforme à la grille de prix définie au stade du dossier de réalisation.
- En termes d'avancement opérationnel, les travaux de viabilité (première phase) de la tranche 2 se sont poursuivis (principalement VRD et raccordements GRDF).
- La lecture du CRACL, notamment sur les éléments financiers, a soulevé quelques interrogations qui ont été partagées avec l'aménageur lors de la réunion du 29 juin 2023. Suite à cette réunion, l'aménageur a pu apporter l'ensemble des explications et précisions attendues, permettant de finaliser l'analyse du CRACL.  
Ainsi, sur le plan financier, le bilan de l'opération arrêté au 31 décembre 2022 se présente comme suit :
  - Les dépenses réalisées sur l'année 2022 s'élèvent à 128 567€ hors taxes, soit environ 4% des dépenses globales prévisionnelles de l'opération. Elles correspondent :
    - o au paiement d'honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre ;
    - o au paiement d'honoraires de gestion et de commercialisation, et frais divers ;
    - o au financement des travaux en cours (travaux de viabilisation phase 1 sur les tranches 1 et 2).
  - En termes de recettes, le chiffre d'affaires perçu pour l'exercice 2022 s'élève à 418 833€ hors taxes. Ce montant correspond à la cession des 13 lots à bâtir sur la tranche 2 pour l'année 2022, et représente ainsi environ 11% des recettes globales prévisionnelles de la ZAC.

Considérant que l'aménageur a apporté l'ensemble des réponses et précisions aux interrogations soulevées lors de l'analyse du CRACL,

Considérant que le CRACL établi au titre de l'exercice 2022 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 ;

017-211701859-200  
Reçu le 29/09/2023

- Le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,**  
**Approuve le Compte-Rendu Financier établi par la société GPM**  
**IMMOBILIER au titre de l'exercice 2022 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 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,

Auteur de l'acte : conseil municipal

Transmis au Représentant de l'Etat le : 29/09/2023

Publiée sur le site internet le : 29/09/2023

Le GUA, le 28 septembre 2023,  
Le Maire, Patrice BROUHARD



**AR Prefecture**

017-211701859-20230926-2023\_09\_83-DE

Reçu le 29/09/2023