



R E P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

D E P A R T E M E N T D E L A C H A R E N T E M A R I T I M E

C O M M U N E D U G U A

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-neuf octobre, le Conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la salle Jean Mercier sous la présidence de M. BROUHARD, Maire.

Convocation : 19/10/2024	Etaient présents : Patrice BROUHARD, Béatrice ORTEGA, Stéphane DELAGE, Michel REY, Farid KECHIDI, Didier DEBRIE, Mauricette GOMEZ, Nicole DUBUC, Marie-Pierre BIGOT, Béatrice PREVOST, Ghislaine JOUANNET, Guillaume BONDOUX, Joël CHAGNOLEAU, Evelyne BERUSSEAU Excusés : Alain LATREUILLE a donné procuration à Evelyne BERUSSEAU. Alix SICARD a donné procuration à Joël CHAGNOLEAU. Absents : Emmanuelle STRADY, Christine CHAPRON, Laurent VICI. Secrétaire de séance : Béatrice ORTEGA
Affichage : 19/10/2024	
Nombre de membres :	
- En exercice : 19	
- Procurations : 2	
- Votants : 16	

2024_10_68 Compte-rendu annuel 2023 à la collectivité de la ZAC Champlain

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 la délibération n° 2022-07-68 du 26 juillet 2022 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Compte-Rendu Financier Annuel remis à la collectivité par l'aménageur au titre de l'année 2021,

Vu la délibération n° 2023-09-83 du 26 septembre 2023 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Compte-Rendu Financier Annuel remis à la collectivité par l'aménageur au titre de l'année 2022,

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 2023,

Les éléments suivants sont exposés aux membres du Conseil :

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 2023. Il est rappelé que ce CRACL expose un état de l'opération au 31 décembre 2023.

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 19 septembre 2024.

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

Les dépenses réalisées en 2023 correspondent principalement à :

- La réalisation des travaux de finition sur les tranches 1 et 2 ;
- L'entretien des espaces communs au sein des tranches 1 et 2 ;
- Le paiement d'honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre ;
- Le paiement d'honoraires de gestion et de commercialisation.

Au total, un montant de 367 033 € hors taxes a été dépensé en 2023. Ce montant représente environ 13 % des dépenses globales prévisionnelles de la ZAC.

À ce stade de l'opération, un montant de 2 450 602 € hors taxes a été dépensé sur la ZAC, soit près de 61% des dépenses prévisionnelles globales de la ZAC ont été réalisées.

En termes de recettes, le chiffre d'affaires perçu sur l'année 2023 s'élève à 69 500 € hors taxes ; il correspond à la vente des deux derniers terrains à bâtir de la tranche 2.

À ce stade de l'opération, un montant de 2 866 485 € hors taxes a été perçu au titre des recettes, soit environ 66 % des recettes prévisionnelles globales de la ZAC.

L'analyse du CRACL remis au titre de l'année 2023 ne soulève pas de difficultés particulières. Il est toutefois constaté que l'exercice 2023 se clos sur un résultat déficitaire qui s'explique, d'une part, par de fortes dépenses liées à l'engagement des travaux de finition sur les tranches 1 et 2 (le poste travaux représente 87% des dépenses sur l'année) et, d'autre part, par des recettes plus faiblement générées dû à l'achèvement de la commercialisation de la tranche 2 qui ne permettent pas d'amortir l'investissement important engagé par l'aménageur sur cet exercice.

Un point de vigilance a notamment été soulevé quant à la forte évolution des honoraires de maîtrise d'oeuvre constatée sur les trois dernières années, principalement due à l'augmentation des coûts de travaux. Cette alerte a été portée à la connaissance de l'aménageur.

À ce stade, les prévisions envisagées pour la dernière tranche laissent toutefois entrevoir une optimisation des recettes de l'ordre de 20% par rapport au prévisionnel, ce qui permettrait de maintenir l'équilibre global de l'opération. L'engagement de la commercialisation et l'avancement de la procédure foncière sur la tranche 3 permettront de consolider le bilan global et le résultat de l'opération.

Le conseil municipal, à l'unanimité,

Sur proposition du Maire,

Après en avoir délibéré,

Considérant que le CRACL établi au titre de l'année 2023 est conforme au bilan prévisionnel inscrit au dossier de réalisation de la ZAC de Champlain et à l'avancement opérationnel du projet d'aménagement.

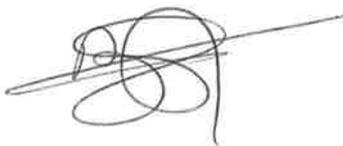
Considérant, par conséquent, qu'il n'y a pas matière à s'opposer à la validation de l'exercice financier 2023 de la ZAC de Champlain, et qu'il y a lieu de poursuivre la réalisation de l'opération dans les conditions définies au dossier de ZAC approuvé.

APPROUVE le Compte-Rendu Financier établi par la société GPM IMMOBILIER au titre de l'exercice 2023 de la concession d'aménagement relative à la ZAC de Champlain.

VALIDE la poursuite de l'opération d'aménagement de Champlain dans les conditions définies au dossier de ZAC approuvé.

AUTORISE le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

La secrétaire de séance,



Le Maire,
Patrice BROUHARD

Affiché le 30/10/24