



Ville de SAINT-GERMAIN-DU-PUY
CHER

En exercice : 29

Présent(s) : 23

Absent(s) représenté(s) : 6

Absent(s) non représenté(s) : /

Ne prennent pas part au vote : /

Votants : 29

Date de convocation : 11 octobre 2022

Date d'affichage de la convocation : 11 octobre 2022

Extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 18 octobre 2022

Délibération n° DEL.2022-10-82

Compte Rendu Annuel au Concédant 2021 ZAC des Champs Châlons, Terre d'Avenir

Le 18 octobre 2022 à 19 heures, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Madame Marie-Christine BAUDOUIN, Maire.

Présent(s) : AILLOT Sonia. BAUDOUIN Marie-Christine. BIESSE Thierry. BROUSSE Franck. CATON Samuel. CORBION Rémy. DACQUIN Sébastien. DESROCHES Gilles. DUPLAIX Nathalie. DUR-TOMAS Chantal. FLEURIER-LEFORT Gaëlle. FOSSET Jean-François. GAUTRON Marina. GIRARD LEBRUN Sandra. GUINET Nadège. LE PAVOUX Éric. LECLERC Stéphanie. MANVIERT Sonia. MEGHERBI Djamel. MERCIER Martine. MONDON Josiane. PRUDENT Adrien. PRUDENT Didier.

Absent(s) ayant donné un pouvoir : CLOSTRE Jacques à MONDON Josiane. GROSJEAN Yoann à PRUDENT Didier. JORO Vincent à LE PAVOUX Éric. LEGER Pauline à MERCIER Martine. LEUILLER Patricia à BROUSSE Franck. MIGNON Brigitte à AILLOT Sonia.

Absent(s) non représenté(s) : /

N'ont pas pris part au vote : /

Secrétaire de séance : MONDON Josiane.

Rapporteur : Didier PRUDENT

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° DEL.2019-06-66 en date du 13 juin 2019 attribuant la concession d'aménagement de la ZAC des Champs Châlons à la SEM Territoria et déposée en Préfecture le 17 juin 2019,

Vu le contrat de concession en date du 16 juillet 2019 déposé en Préfecture le 20 août 2019,

Vu la délibération n° DEL.2020-02-11 en date du 13 février 2020 relative à l'avenant n°1 à la concession d'aménagement de la ZAC des Champs Châlons,

Vu l'avenant n°1 en date du 21 février 2020,

Vu la délibération n° DEL.2021-06-44 en date du 8 juin 2021, le Conseil Municipal a dénommé cette ZAC « Champs Châlons, Terre d'Avenir »,

Vu le compte rendu annuel 2021 transmis par la SEM Territoria portant sur l'opération relative à l'aménagement de la ZAC « Champs Châlons, Terre d'Avenir »,

Considérant que ce compte rendu récapitule l'historique de l'opération depuis son origine et les opérations effectuées durant l'année écoulée,

Le rapport de Didier PRUDENT au Conseil Municipal entendu,

Après en avoir délibéré,

- **APPROUVE** le compte rendu annuel au concédant 2021 de la concession relative à l'aménagement de la ZAC des Champs Châlons.

Délibération adoptée à l'unanimité.

La secrétaire
Josiane MONDRIE


La Maire
Marie-Christine BAUBOUIN


Madame la Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la présente publication en date du 20 octobre 2022 par voie d'affichage sous forme électronique sur le site internet de la Ville :

<https://www.saintgermaindupuy.fr>

Champs Châlons, Terre d'avenir

(OPERATION 1128)



COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT

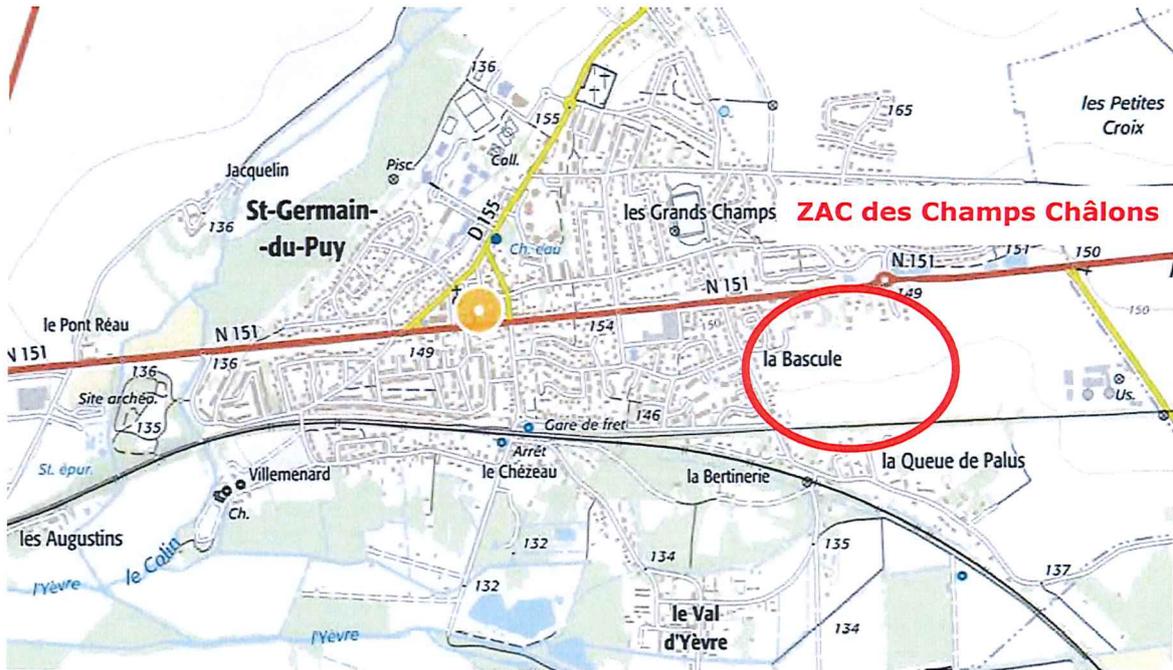
ANNEE 2021

Transmis par Territoria le

Approuvé par délibération du Conseil municipal du

Reçue en Préfecture le

Plan de situation de la ZAC des Champs Châlons



Vue aérienne du site avant aménagement



Vue du site depuis l'angle nord-est



Vue du site depuis l'accès principal (rue Lucie Aubrac)



1 - SITUATION ADMINISTRATIVE ET PROCEDURALE

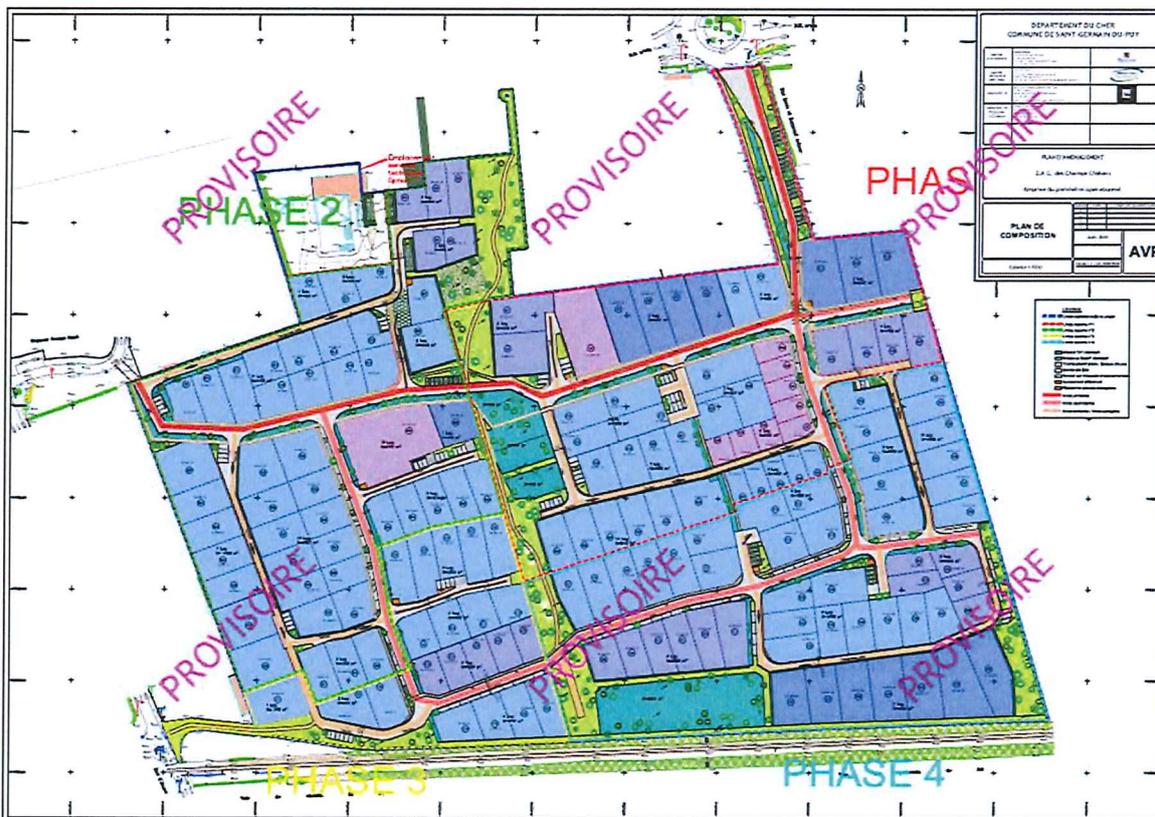
Les actes et documents qui ont jalonné la procédure d'urbanisme et les relations contractuelles entre le concédant et le concessionnaire sont récapitulés dans le tableau ci-dessous. La date d'expiration de la concession est fixée au 31 décembre 2034.

Procédures d'urbanisme opérationnel	
Initiative et modalités de concertation	D.C.M. du 14/06/2018
Période de l'exposition en mairie	Du 13/08/2018 au 25/09/2018
Réunion publique de concertation	12/09/2018
Procédure de participation du public et de mise à disposition de l'étude d'impact	D.C.M. du 13/12/2018
Bilan de la concertation	D.C.M. du 13/12/2018
Avis de la C.D.P.E.N.A.F.	16/04/2019
Avis de l'autorité environnementale	15/03/2019
Mise à disposition de l'avis de l'autorité environnementale	Du 25/03/2019 au 26/04/2019
Synthèse de la procédure de participation du public	D.C.M. du 13/06/2019
Dossier de création de la Z.A.C.	D.C.M. du 13/06/2019
Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau	Accusé réception du 11/06/2019
Dossier de réalisation de la Z.A.C.	D.C.M. du 10/10/2019
Prescription de diagnostic archéologique	Arrêté du 06/03/2019
Réception du rapport de diagnostic archéologique	09/01/2020
Autorisation de rejet des eaux pluviales au titre de la loi sur l'eau	Décision préfectorale du 26/07/2019

Concession d'aménagement	
Dépôt de la convention en Préfecture	17/06/2019
Avenant n°1 – remarques Préfecture sur contrat de concession	21/02/2020

A l'issue du dépôt du contrat de concession en Préfecture, des demandes de précisions ont été formulées. Un avenant n°1 au contrat de concession a été signé le 21 février 2020 afin d'intégrer les ajustements qui en résultent (valorisation du foncier de la commune en apport en nature, droit de préemption urbain de la compétence de Bourges Plus, nouvel échelonnement des tranches annuelles de la participation de la commune et recalage des modalités d'imputation des charges de l'aménageur en raison du décalage de l'opération).

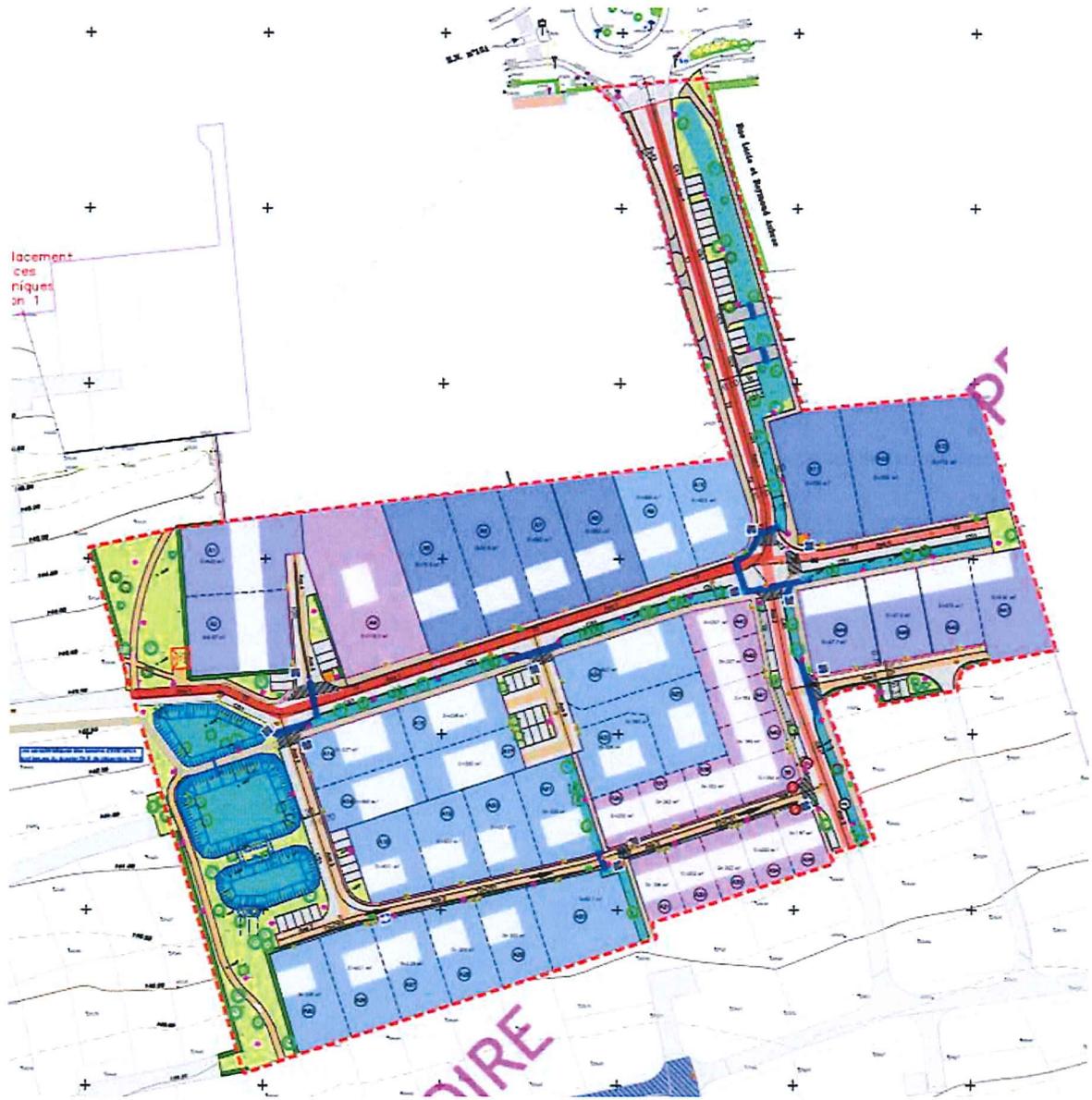
Plan global d'aménagement issu de l'Avant-Projet



Plan de phasage



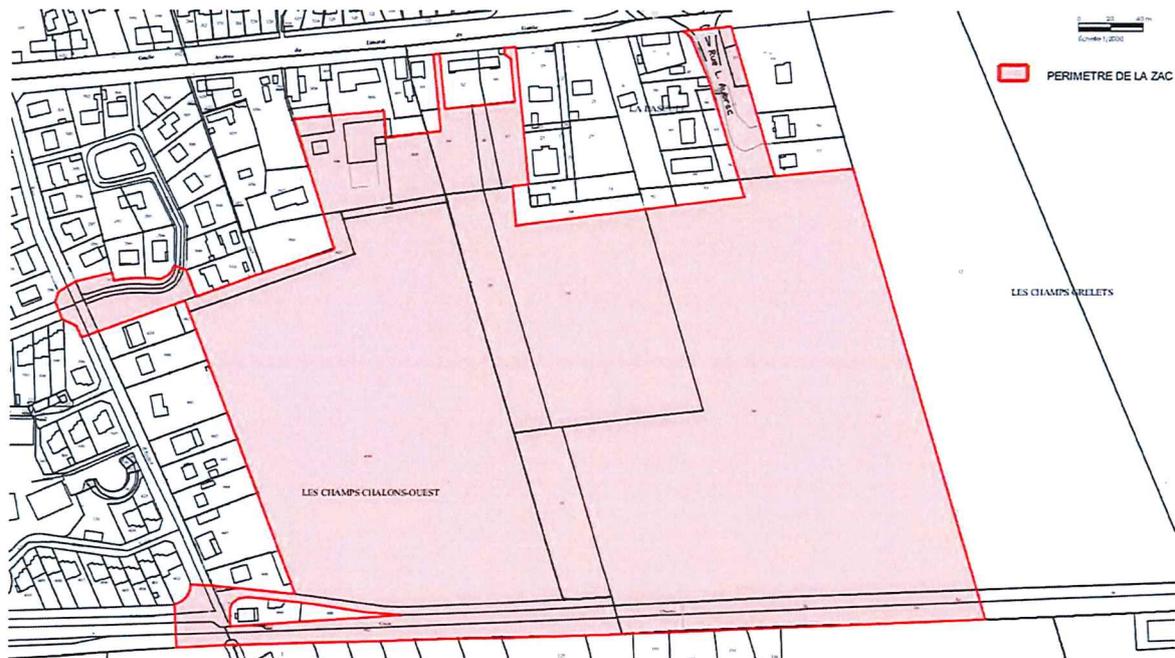
Plan Projet de la phase 1



2 - SITUATION FONCIERE

2.1 Acquisitions

Toutes les parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC des Champs Châlons, défini ci-dessous, appartenaient à la commune de Saint-Germain-du-Puy avant la signature du contrat de concession.



La propriété des parcelles comportant des futures emprises à commercialiser devront être transférées à l'aménageur dans le cadre d'un apport en nature de la collectivité à l'opération d'aménagement.

2.1.1 Situation au 31/12/2021

Au 31/12/2021, l'ensemble du foncier reste à transférer à l'aménageur.

Une division cadastrale a été réalisée en cours d'année afin d'exclure du transfert la partie bâtie de la parcelle recevant les hangars communaux.

2.1.2 Prévisions pour l'année 2022

Au cours de l'année 2022, les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération seront transférées à l'aménageur. La procédure d'apport en nature devra être mise en place en collaboration avec les services de la commune.

2.2 Commercialisation

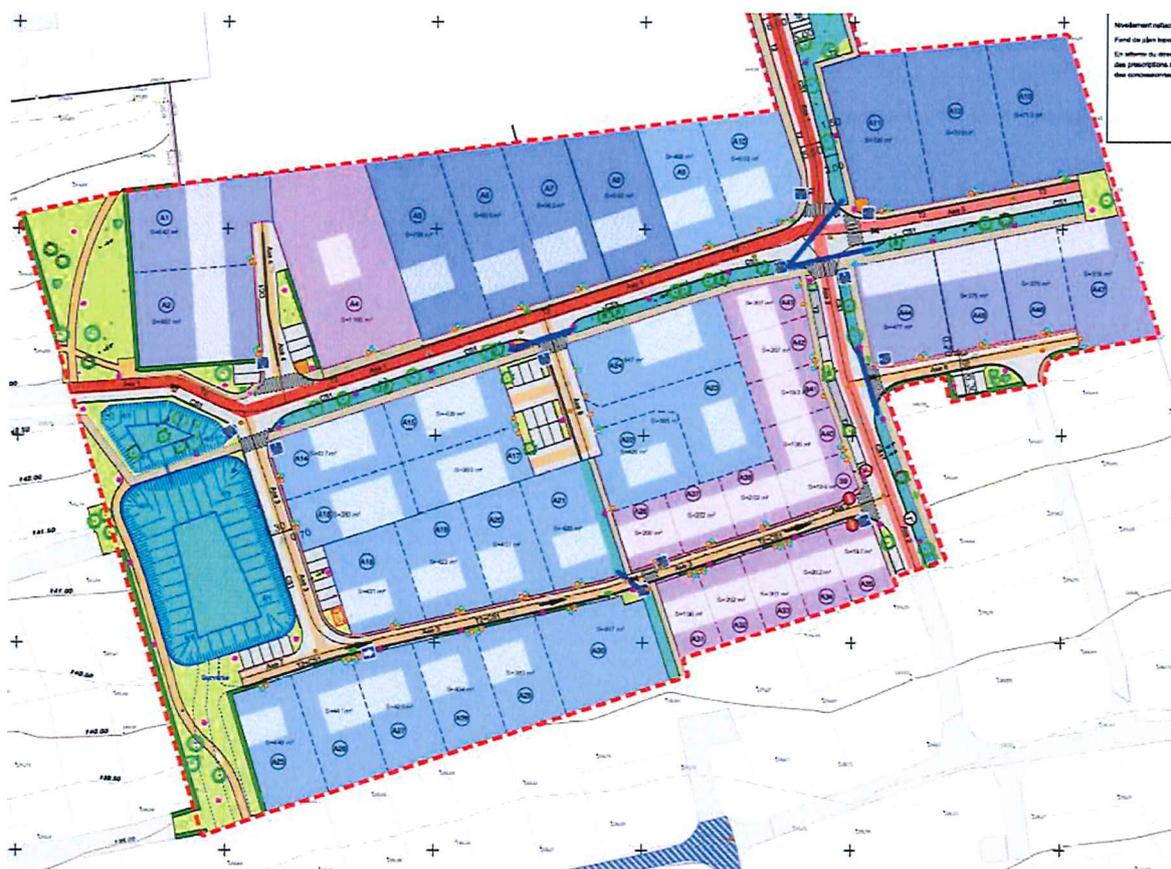
2.2.1 Réalisations de l'année 2021

Au cours de l'année 2021, les échanges se sont poursuivis avec France Loire afin de proposer des emprises foncières réservées aux lots les plus denses.

Les premiers particuliers ont également collecté des informations en vue de l'acquisition de leur future parcelle.

Les études opérationnelles ont permis de confirmer les contours des parcelles à commercialiser dans le cadre d'une première phase d'aménagement (tranche 1 définie en rose sur le plan de phasage de la page 4). Cette première phase comportera 46 parcelles et 57 logements.

Plan de composition de la 1^{ère} tranche de commercialisation



La modification du PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation le secteur des Champs Châlons est effective depuis le 10 décembre 2020. Des demandes d'autorisation d'urbanisme peuvent donc être déposées sur ce secteur.

2.2.2 Prévisions pour l'année 2022

La commercialisation sera lancée en 2022. La demande en lots libres devrait permettre de céder les premières parcelles avant la fin de l'année.

Le compromis de vente du projet France Loire devrait également faire l'objet d'une signature en cours d'année.

3 - ETUDES ET TRAVAUX

3.1 Réalisations de l'année 2021

La consultation de maîtrise d'œuvre a été réalisée dès la notification du contrat de concession, sous la forme suivante :

- Une consultation de maîtrise d'œuvre en urbanisme et paysage,
- Une consultation de bureau d'études techniques spécialisé en Voirie et Réseaux Divers.

Les deux marchés de maîtrise d'œuvre ont été attribués en début d'année 2020.

Une première version de la phase Avant-Projet, sur l'emprise totale de la ZAC, a été remise par la maîtrise d'œuvre au mois de mars 2020, lors du premier confinement lié à la pandémie de COVID-19. Ce dossier a été présenté au concédant en juin 2020.

A la demande du concédant, le plan de composition parcellaire a été retravaillé en fin d'année 2020.

En 2021, l'Avant-Projet de l'ensemble du périmètre de la ZAC a été finalisé en fonction de ces nouvelles données parcellaires. Le dossier Projet a été établi et adressé aux gestionnaires de réseaux pour avis. De nombreuses remarques ont été émises, notamment par les services de Bourges Plus pour les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable, et ont conduit à plusieurs reprises de ce dossier.

3.2 Prévisions pour l'année 2022

Les objectifs de l'année 2022 sont les suivants :

- Finalisation du dossier Projet sur l'emprise de la première phase,
- Consultation et attribution des marchés de travaux de la première phase,
- Démarrage des travaux de viabilisation de la première phase.

4 - PROCEDURES REGLEMENTAIRES

La réalisation d'un diagnostic anticipé sur l'emprise de la première phase de l'opération, comprenant l'emprise foncière liée aux terrains à commercialiser mais également l'emprise foncière nécessaire aux raccordements des réseaux, a été demandée dès la notification de la concession d'aménagement. Ce diagnostic archéologique a été réalisé à compter du 2 décembre 2019. Le rapport correspondant a été transmis au Service Régional de l'Archéologie le 17 décembre 2019. La notification de ce rapport à la commune a été réalisé le 9 janvier 2020 et aucune fouille n'a été prescrite.

Les prochaines phases de l'opération devront également faire l'objet d'un diagnostic archéologique. Ce diagnostic ne sera plus pris en charge dans le cadre de la demande de diagnostic anticipé, le dossier de réalisation de la ZAC ayant été approuvé. Il sera donc réalisé à titre gratuit pour l'opération d'aménagement. Cette intervention a été réalisée au cours de l'année 2021. Comme pour la première phase, il ne sera pas nécessaire de réaliser des fouilles sur cette emprise.

5 - SITUATION FINANCIERE

5.1 Charges de l'année 2021

Les dépenses enregistrées au cours de l'année 2021 sont de 34 k€ HT et correspondent principalement aux honoraires de maîtrise d'œuvre.

5.2 Produits de l'année 2021

Les produits de l'année 2021 s'élèvent à 125 000 € HT et correspondent à la deuxième participation de la commune.

5.3 Bilan financier prévisionnel d'opération actualisé

Le bilan financier prévisionnel est stable et est maintenu à l'équilibre.

5.4 Participations

Pour rappel, la participation globale de la commune est apparentée à la contrepartie de la remise de biens et pourra bénéficier du régime du fonds de compensation de la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA). En l'absence de remise effective de biens avant la réalisation des premiers travaux de viabilisation, tout versement de participation ne peut être considéré que comme une avance non assujettie à la TVA et donnera lieu à une régularisation au moment opportun.

Les premières remises d'ouvrages pourraient être envisagées en cours d'année 2023, pour les ouvrages de viabilisation primaire (réseaux essentiellement).

Le CRAC 2021 fait état d'une demande de participation à hauteur de 125 k€ HT pour l'année 2022.

5.5 Prévisions et avances de trésorerie pour l'année 2022

Les charges à prévoir pour l'année 2022 s'élèvent à 1 258 k€ HT et correspondent principalement à l'apport en nature du foncier et à la réalisation des premiers travaux de viabilisation de la 1^{ère} phase de l'opération.

Les recettes envisagées pour l'année 2022 sont de 772 k€ HT et correspondent à la valorisation de l'apport en nature du foncier détenu par la commune, au versement de la deuxième tranche de participation, ainsi qu'à la vente des premières parcelles.

Une recherche de financement initiée en 2019 a permis de contractualiser un emprunt d'un montant de 1 000 k€ au cours de l'année 2020. La trésorerie de l'opération permet désormais la réalisation des travaux de viabilisation.

6 – CONCLUSION

L'année 2021 a permis la poursuite de la phase opérationnelle avec la remise de la dernière phase de conception.

La pré-commercialisation a également été initiée de par les contacts établis avec les bailleurs sociaux et les premiers particuliers.

Les démarches suivantes devront être réalisées par la commune en cours d'année 2022 :

- **Transférer le foncier à l'aménageur dans la cadre de l'apport en nature,**
- **Verser en 2022, par anticipation, une participation de 125 k€ HT en contrepartie de la remise d'équipements publics.**

7 – ANNEXES

- Etat des réalisations en recettes et en dépenses et plan de trésorerie actualisé.

