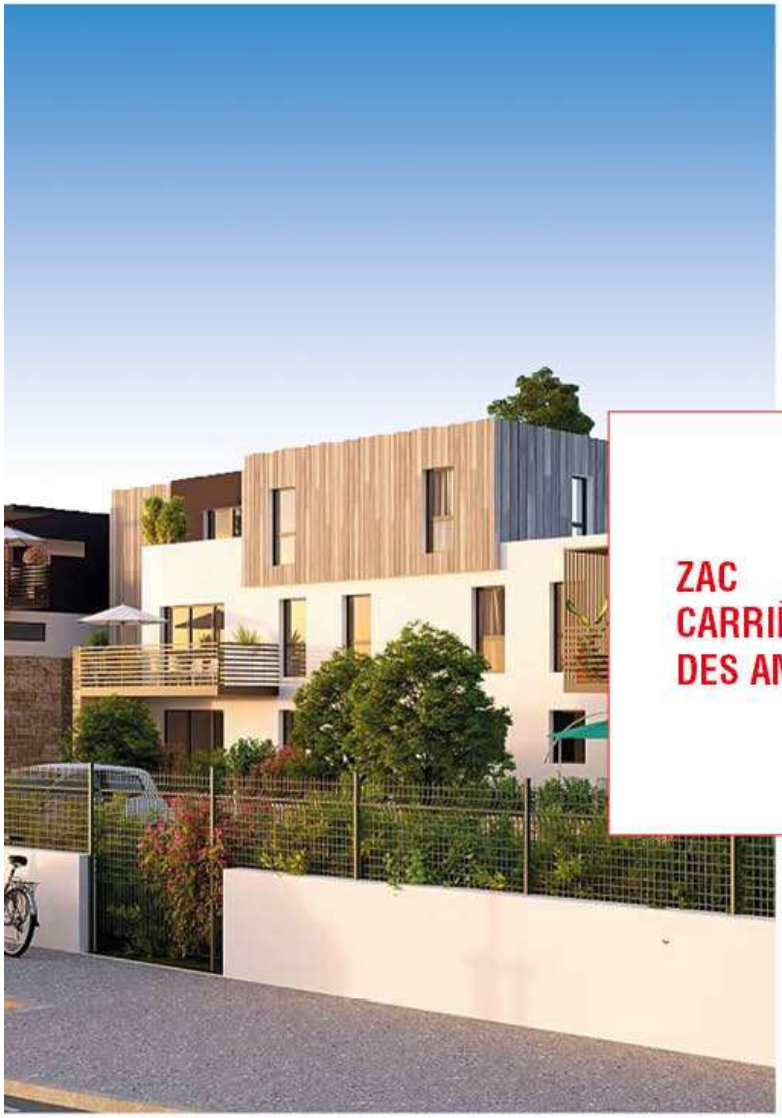
Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
au 31/12/2024



ZAC CARRIÈRE DES AMOUREUX

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

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.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

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

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

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 m^2 (à vocation de « maisons de ville ») à 625 m^2 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.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

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 2023	14 Novembre 2024

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2024

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 2024, dans le contexte de clôture de l'opération, une mission technique a été lancée en vue de transférer l'arrêté environnemental aux propriétaires de macrolots ayant réalisé des bassins hydrauliques pour un montant de 10 400 €HT dont 6 453€HT ont été constaté durant cet exercice.

Le montant total cumulé des études pré-opérationnelles au 31 décembre 2024 est de 133 036 €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 2024, aucune dépense n'a été constatée à ce poste.

Le montant cumulé des autres études opérationnelles au 31 décembre 2024 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 2024 a vu une dépense unique de 721 €HT de frais de médiation et de notaire (régularisation de provision).

Le montant cumulé des dépenses en maîtrise foncière au 31 décembre 2024 est donc 8 200 715 €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.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

Pour 2024, aucune dépense n'a été constatée.

Le montant cumulé des dépenses travaux préparatoires au 31 décembre 2024 est constant à 38 205 €HT.

2.1.4. Les travaux d'aménagement

L'année 2024 a vu la fin de la dernière phase de travaux d'aménagement de la ZAC. Ces travaux sont aujourd'hui terminés.

Pour l'exercice 2024, ces travaux ont été réalisés pour un montant de 261 269 €HT.

Le montant cumulé des dépenses en travaux d'aménagement au 31 décembre 2024 est de 6 702 802 €HT.

2.1.1. Les frais d'entretiens

En 2024, des frais d'entretien ont été constaté 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 28 391 €HT pour cet exercice et d'un montant cumulé au 31 décembre 2024 de 160 491 €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 2024, 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 2024, l'ensemble des honoraires techniques ont représenté un montant total de 24 067 €HT et un montant total cumulé au 31 décembre 2024 est de 351 994 €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).

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

La totalité de la rémunération perçue en 2024 est de 53 809 €HT (gestion de trésorerie comprise).

2.1.5. Les frais divers

Pour 2022, les dépenses diverses sont des essentiellement des impôts fonciers pour un montant de 10 603 €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 2024, aucun frais financier n'a été constaté au regard du solde des emprunts sur les exercices précédents et de la trésorerie positive.

L'ensemble des dépenses réalisées en 2024 s'élèvent à 385 313 €HT induisant un montant total des dépenses au 31 décembre 2024 qui s'élèvent à 18 857 620 € HT.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

2.2. Les recettes réalisées

2.2.1. Les recettes de cession

La commercialisation s'est poursuivie en 2024 sur la dernière phase dans un contexte de crise immobilière importante. Ainsi, 2 lots de terrains à bâtir ont été cédés.

L'ensemble des recettes constatées en 2024 représente un montant de 359 100€HT et le montant total des recettes de cession au 31 décembre 2024 s'élève à 19 896 192 €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 d'un programme immobilier sur un foncier récemment rétrocédé au sein de la ZAC prévoit éventuellement des logements sociaux supplémentaires, non prévus à l'origine.

Ainsi, l'objectif initial de production de logements locatifs sociaux de la ZAC sera respecté a minima.

2.2.2. Les participations sous conventions et participations de la collectivité

En 2024, 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 2024, lié au remboursement d'un litige, à la participation de concessionnaire aux aménagements de la Zac et à l'inscription comptable de la conservation des indemnités d'immobilisation lors de cessions infructueuses, 50 830 €HT ont été constatés.

2.2.4. Produits financiers

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

L'ensemble des recettes réalisées en 2024 s'élèvent à 409 930 €HT. L'ensemble des recettes cumulées au 31 décembre 2024 représente un montant de 20 277 676 HT.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

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

Un solde de dépenses d'études est estimé à 5 000 €HT pour 2025 avant la clôture

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 terminés ainsi que ceux autour de la nouvelle école et du chemin des Amoureux que la commune a souhaité faire réaliser par l'opération.
De même, avant la remise en gestion par la commune, des travaux de reprises seront à finir jusqu'en 2025.

A ce jour, il est prévu un budget de 250 694 € HT pour solder l'ensemble des marchés en cours et terminer les travaux de reprises.

3.1.5. Les dépenses d'entretien

Aucuns travaux d'entretien n'est prévu pour 2025.

3.1.6. Les imprévus

L'opération étant en phase de clôture, aucun montant d'imprévus n'est inscrit au bilan pour 2025.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

3.1.7. Les honoraires techniques

Il est à prévoir des honoraires techniques de réalisation comprenant essentiellement la rémunération de la maitrise 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 16 400 € 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 134 006 € (gestion de trésorerie et de liquidation compris).

3.1.10. Les frais de communication et frais divers

Il est provisionné au titre des frais divers un montant total de 5 000 € HT (impôts inclus).

3.1.11. Les frais financiers

Plus aucun frais financier n'est prévu pour le reste de la durée de la concession.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

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 20 235 742 € HT en fin d'opération. Ce montant est en très légère augmentation sur les estimations passées.

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 finalisé en 2025.

3.2.2. Les participations sous conventions

Il n'est pas prévu 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 pour le reste de l'exercice.

4. Conclusion

Le bilan financier prévisionnel en fin d'opération présente un résultat d'exploitation excédentaire d'un montant de 1 348 506 €. Ce résultat est à nouveau en très légère augmentation. Il s'explique par des dépenses optimisées, notamment en travaux de reprises.

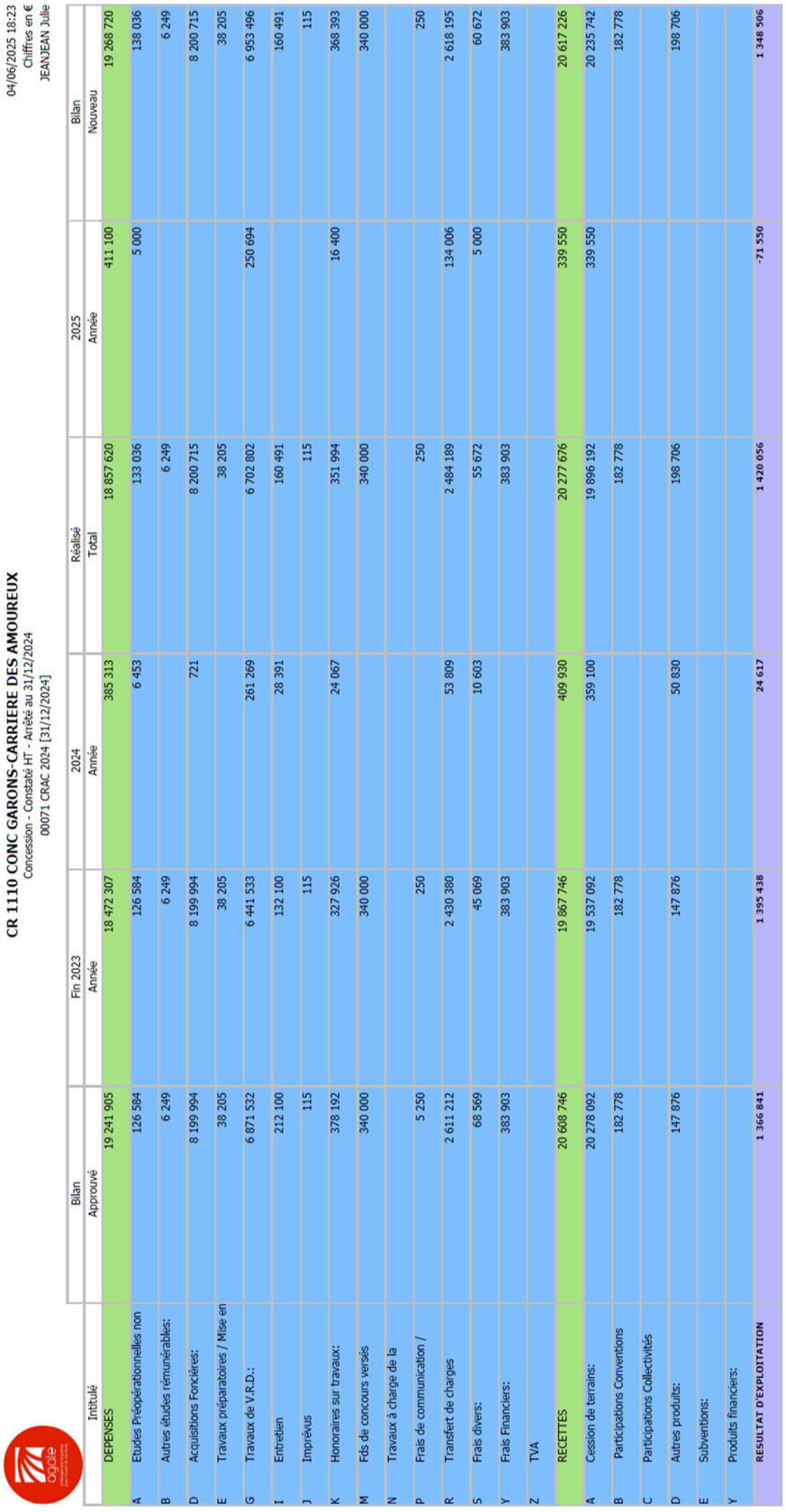
Conformément à l'article 24 de la concession d'aménagement, en fin d'opération, il est prévu le reversement de l'excédent à la Commune de Garons, concédante de l'opération.

Une partie du boni a d'ailleurs été versé en anticipation jusqu'en 2024 pour un montant de 800 000€ au regard des certitudes acquises à ce jour sur le résultat de l'opération.

L'opération étant proche de son terme, un rapport de clôture sera présenté courant 2025.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

5. TABLEAUX FINANCIERS DE L'OPERATION



04/06/2025 18:23
Chiffres en €
JEANJEAN Julie

CR 1110 CONC GARONS-CARRIERE DES AMOUREUX
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2024
00071 CRAC 2024 [31/12/2024]

	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2023 Année	2024 Année	Réalisé Total	2025 Année	Bilan Nouveau
	DEPENSES	19 241 905	18 472 307	385 313	18 857 620	411 100	19 268 720
A	Etudes Préopérationnelles non	126 584	126 584	6 453	133 036	5 000	138 036
B	Autres études rémunérables:	6 249	6 249		6 249		6 249
D	Acquisitions Foncières:	8 199 994	8 199 994	721	8 200 715		8 200 715
E	Travaux préparatoires / Mise en	38 205	38 205		38 205		38 205
G	Travaux de V.R.D.:	6 871 532	6 441 533	261 269	6 702 802	250 694	6 953 496
I	Entretien	212 100	132 100	28 391	160 491		160 491
J	Imprévus	115	115		115		115
K	Honoraires sur travaux:	378 192	327 926	24 067	351 994	16 400	368 393
M	Fds de concours versés	340 000	340 000		340 000		340 000
N	Travaux à charge de la						
P	Frais de communication /	5 250	250		250		250
R	Transfert de charges	2 611 212	2 430 380	53 809	2 484 189	134 006	2 618 195
S	Frais divers:	68 569	45 069	10 603	55 672	5 000	60 672
Y	Frais Financiers:	383 903	383 903		383 903		383 903
Z	TVA						
	RECETTES	20 608 746	19 867 746	409 930	20 277 676	339 550	20 617 226
A	Cession de terrains:	20 278 092	19 537 092	359 100	19 896 192	339 550	20 235 742
B	Participations Conventions	182 778	182 778		182 778		182 778
C	Participations Collectivités						
D	Autres produits:	147 876	147 876	50 830	198 706		198 706
E	Subventions:						
Y	Produits financiers:						
	RESULTAT D'EXPLOITATION	1 366 841	1 395 438	24 617	1 420 056	-71 550	1 348 506

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

6. Rémunération de l'aménageur

1110
CARRIERE DES AMOUREUX

Rémunération concédant 2024

			Rém Cumulée 2023	M-1	Décembre	Total 24	Rém Cumulée globale
1 - REMUNERATION SUR DEPENSES							
BASE DE CALCUL = DEPENSES CONSTATEES HT							
ACQUISITIONS				720,89	0,00	720,89	
		TAUX		4,5%	4,5%	4,5%	
BASE DE CALCUL = DEPENSES CONSTATEES TTC							
ETUDES				0,00	0,00	0,00	
				0,00	7 743,00	7 743,00	
TRAVAUX				329 369,56	16 020,71	345 390,27	
				0,00	0,00	0,00	
				0,00	0,00	0,00	
				28 815,94	0,00	28 815,94	
				0,00	0,00	0,00	
AUTRES (rémunérables)				10 634,88	-16,00	10 618,88	
		Sous total		368 820,38	23 747,71	392 568,09	
		TAUX		4,5%	4,5%	4,5%	
	TOTAL	**Décembre**	**789 048,25**	**16 629,36**	**1 068,65**	**17 698,00**	**806 746,26**
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 164 AM 297- PHASE 3		215 460,00 €		215 460,00	0,00	215 460,00	
CESSION LOT 163 AM 296 - PHASE 3		215 460,00 €		215 460,00	0,00	215 460,00	
				0,00	0,00	0,00	
		Contrôle acquisition OK					
				430 920,00	0,00	430 920,00	
		TAUX		4,5%	4,5%	4,5%	
	TOTAL	**Décembre**	**1 017 973,24**	**19 391,40**	**0,00**	**19 391,40**	**1 037 364,64**
4 - GESTION DE TRESORERIE							
BASE DE CALCUL = ENCAISSEMENTS / DECAISSEMENTS							
3-1 sur encaissements				1 141 559,71	63 438,39	1 204 998,10	
3-2 sur décaissements				466 952,77	0,00	466 952,77	
		Sous total		1 608 512,48	63 438,39	1 671 950,87	
		TAUX		1%	1%	1%	
	TOTAL	**Décembre**	**633 906,70**	**16 085,12**	**634,38**	**16 719,51**	**650 626,21**
TOTAL		**Décembre**	**2 430 380,11**	**52 105,88**	**1 703,03**	**53 808,91**	**2 484 189,02**

Le Service Financier

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 030-213001258-20251016-DE202510_06-DE

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