




442 rue Georges Besse CS430
30904 NIMES CEDEX 9
T. 04 66 38 23 40 - 04 66 38 09 67
contact@territoire30.com

RECU LE :
08 MARS 2022

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération
Du Gard Rhodanien
1717 route d'Avignon
30200 BAGNOLS SUR CEZE

Nîmes, le **08 MARS 2022**

Objet : Opération n° 1276
ZAC de TESAN à SAINT-LAURENT-DES-ARBRES
Compte rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes Côte du Rhône Gardoise a confié à la SEGARD, par convention publique d'aménagement, les études et la réalisation de la ZAC « Parc d'Activités de Tésan » sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres.

A ce titre, nous vous présentons en annexe, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'opération, arrêté à la date du 31 décembre 2021.

Ce document, qui vise à vous donner toutes informations pour suivre et gérer l'évolution de ce projet, doit être soumis au Conseil Communautaire, conformément aux lois des 7 juillet 1983 et 8 février 1995.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Vincent DELORME


Directeur Général Délégué

P.J. : pièces précitées

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

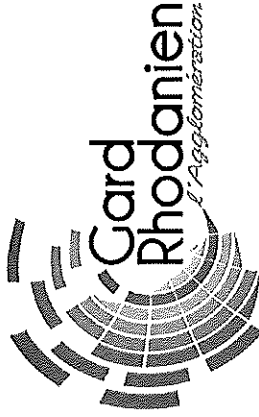
Affiché le



ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT
ET D'ÉQUIPEMENT DU GARD



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GARD RHODANIEN

COMPTE-RENDU À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DECEMBRE 2021

Concession d'aménagement pour le Parc d'activités de TÉSAN à SAINT-LAURENT-DES-ARBRES

N° 1276

PRÉAMBULE

Le présent compte rendu d'activité a été établi conformément à la Concession d'aménagement.

Ce rapport vise à présenter à la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien une description de l'avancement de l'opération, sur le plan physique comme sur le plan financier, pour lui donner les moyens de suivre, en toute transparence, le déroulement de l'opération, et pour lui permettre de décider, le cas échéant, des mesures à prendre pour maîtriser l'évolution de l'opération.

*

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le



ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

CRAC CPA

AF/73 V1 – 01/02/05

R. MJ

RD/LG / 31/12/2021

Page 2 sur 67

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION	4
AVANCEMENT DE L'OPÉRATION.....	7
ÉTAT FINANCIER.....	64
BILAN PRÉVISIONNEL	65
CONVENTION / DÉLIBÉRATIONS.....	67

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le



ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

CRAC CPA

R. MJ

RD/LG / 31/12/2021

AF/73 V1 - 01/02/05

Page 3 sur 67

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Afin de poursuivre son développement économique et créer des emplois, la Commune de Saint-Laurent-des-Arbres a souhaité créer une zone d'activités, dans la continuité de la zone artisanale existante qui est saturée, sur des terrains situés au lieu-dit « Le Tésan » comprenant « Le Plan Nord » et « Le Plan Sud » représentant une superficie initiale d'étude de 25 hectares environ au total. Elle a pour vocation l'accueil d'entreprises artisanales, commerciales et tertiaires.

Cette zone bénéficie d'un emplacement privilégié, en bordure immédiate de la route nationale 580 (sur l'axe Bagnols-sur-Cèze – Les Angles – Avignon), facile d'accès et visible de la route, et à proximité de la sortie n° 22 sur l'autoroute A9. Elle est située de part et d'autre au Nord et au Sud de la route départementale 101 reliant Saint-Laurent-des-Arbres à Saint-Geniès-de-Comolans.

Aux termes d'une convention publique d'aménagement en date du 4 juillet 2005, reçue le 6 juillet 2005 en Préfecture du Gard, la Commune de Saint-Laurent-des-Arbres a confié à la Société d'Aménagement et d'Équipement du Gard (SEGARD), les études, les acquisitions foncières, et la réalisation du Parc d'activités de Tésan.

Compte tenu des statuts de la Communauté de Communes, donnant un intérêt communautaire à la zone d'activités de Tésan et la délibération du Conseil Municipal de Saint-Laurent-des-Arbres en date du 26 juin 2006 relative aux modalités de transfert de la zone d'activités de Tésan, un avenant n° 1 a substitué la Communauté de Communes de la Côte du Rhône Gardoise à la Commune de Saint-Laurent-des-Arbres dans la concession d'aménagement. Cet avenant a été approuvé le 29 juin 2006 et transmis au contrôle de légalité le 17 juillet 2006.

Le 29 janvier 2007, un avenant n° 2 a été signé, afin d'apporter un complément au préambule, à l'article 21 et à l'annexe 1 de ladite concession d'aménagement.

Il procède également à la mise en conformité de la convention initiale avec les nouveaux textes adoptés, tels que la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relatives aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, et son décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005.

Un avenant n° 2 bis a été signé le 16 février 2007 et déposé au contrôle de légalité le 26 février 2007. Ce présent avenant a pour objet d'annuler et remplacer l'avenant n° 2 signé le 29 janvier 2007 en raison d'une erreur de frappe.

La mission de la SEGARD a commencé par la recherche de la maîtrise foncière de l'opération, recherche qui s'est déroulée de septembre à décembre 2005, et s'est poursuivie en 2006. Les promesses de vente ont été saisies sur le Plan Nord, tandis que sur le Plan Sud des propriétaires qui refusent de vendre ont bloqué la possibilité de réaliser l'opération d'aménagement à court terme.

CRAC CPA	R. M J	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 4 sur 67

En conséquence la Commune a décidé d'engager une première ZAC portant sur l'aménagement du Plan Nord (d'une superficie environ 10 hectares) en adaptant la révision du PLU à ce périmètre. La Communauté de Communes a confirmé ce choix, qui s'est concrétisé en 2007 par l'aboutissement de la procédure de ZAC et le démarrage des travaux d'aménagement de cette première phase sur le « Plan Nord ». Les travaux d'aménagement de cette première ZAC se sont donc achevés en octobre 2008.

La commercialisation des lots viabilisés de cette première phase étant très satisfaisante, la Communauté de Communes a autorisé la SEGARD dès la fin 2007 à engager la deuxième phase d'aménagement sur le lieu-dit « Plan Sud ».

Pour ce faire, au cours de l'année 2008, la SEGARD a donc repris les négociations à l'amiable avec les propriétaires concernés par le périmètre de cette seconde ZAC afin de s'assurer la maîtrise foncière du site, et de lancer les études préalables à la création de cette ZAC qui se sont poursuivies tout au long de l'année 2009, y compris la phase de concertation publique.

La Communauté de Communes de la Côte du Rhône Gardoise ayant bénéficié au titre de la Dotation de Développement Durable 2006 d'une aide financière de l'État de 200 000 € accordée par arrêté préfectoral n° 2006-10-24 du 10 novembre 2006 pour les acquisitions foncières nécessaires à la création du parc d'activités de Tésan de Saint-Laurent-des-Arbres, il convient d'intégrer cette somme aux recettes de l'opération d'aménagement.

Un Avenant n° 3 a donc été signé le 10 décembre 2010 et déposé en Préfecture le 20 décembre 2010. Le présent avenant a donc pour objet de prévoir le versement de cette somme de 200 000 € par le biais d'une participation financière dans les conditions financières prévues à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme.

L'avancement des études, l'obtention des diverses autorisations, et les solutions techniques retenues (notamment sur le volet hydraulique), ont permis d'aboutir courant 2012 à la finalisation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Plan Sud.

La fin d'année 2012 marque en effet la confirmation de la faisabilité technique, financière et réglementaire de la ZAC Plan Sud. Il est donc proposé de passer en phase opérationnelle et d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC dès le mois de janvier 2013, afin de confirmer l'engagement de la Communauté de Communes pour le lancement de cette opération d'intérêt général.

Par délibération n° 2013-10, en date du 14 février 2013, la Communauté de Communes Côte du Rhône gardoise a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Tésan « Plan Sud » et précise que la zone d'aménagement s'effectuera en deux phases :

- 1^{ère} phase : aménagement et commercialisation des lots n°1 à 21 ;
- 2^{ème} phase : aménagement et commercialisation des lots restants n° 22 à 38, après commercialisation effective des lots de la 1^{ère} phase.

CRAC CPA	R. M	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 5 sur 67

Par délibération n° 2013-11, en date du 14 février 2013, la Communauté de Communes Côte du Rhône gardoise a approuvé le programme des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article R.31-8 du code de l'urbanisme. Celui-ci est constitué des équipements d'infrastructure suivants :

- Les voies à créer,
- Les espaces publics (parkings, espaces verts...),
- L'ensemble des réseaux techniques permettant de viabiliser la zone, y compris les bassins de rétention.

Par délibération n° 2013-28, en date du 23 mai 2013, la Communauté de Communes Côte du Rhône gardoise a approuvé l'acquisition d'un chemin rural se situant sur le périmètre de la ZAC, à l'issue de l'enquête publique afférente à la désaffectation.

Par délibération n° 2013-30, en date du 23 mai 2013, la Communauté de Communes Côte du Rhône gardoise s'est engagée à garantir l'emprunt contracté par la SEGARD pour le portage financier des travaux d'aménagement de la tranche 1 de Plan Sud. La garantie de 744 000€ couvre 80 % de l'emprunt de 930 000 €.

Par délibération n° 2013-31, en date du 23 mai 2013, la Communauté de Communes Côte du Rhône gardoise a approuvé le cahier des charges de cession de terrains ainsi que ses annexes.

Un avenant n° 4 a été signé le 10 juin 2013 et approuvé par une délibération n° 2013-29 en date du 23 mai 2013. Cet avenant ayant pour objet, d'une part de prolonger la durée prévisionnelle de la concession jusqu'au 04 juillet 2018, afin de la mettre en adéquation avec le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération d'aménagement, et d'autre part, d'acter le phasage des travaux d'aménagement de la ZAC Plan Sud en deux secteurs distincts, qui feront l'objet de deux phases de consultations d'entreprises de travaux séparées et indépendantes. Ce phasage des travaux étant indispensable pour que la collectivité puisse assurer le portage financier de l'opération (notamment au regard des capacités de garantie d'emprunt de la Communauté de Communes)

Un avenant n° 5 a été signé le 29 juin 2015. Cet avenant ayant pour objet de proroger jusqu'au 31 décembre 2019 la concession d'aménagement suite au réaménagement de l'emprunt, et afin d'adapter cette durée aux réalités commerciales.

Un avenant n° 6 a été signé le 26 décembre 2019. Cet avenant ayant pour objet de proroger jusqu'au 31 décembre 2025 la concession d'aménagement pour permettre d'engager la seconde tranche d'aménagement (décalée pour raison de commercialisation) et la mise en place d'un emprunt pour financer ces travaux, ainsi que d'intégrer dans le périmètre de concession d'aménagement la parcelle C2266.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 - 01/02/05		Page 6 sur 67

AVANCEMENT DE L'OPÉRATION

1. ÉTUDES

1-1- ZAC « PARC D'ACTIVITÉS DE TÉSAN » (lieu-dit « Plan Nord »)

Récapitulatif des marchés d'études « Plan Nord »

N° marché	Désignation marché	Prestataire	Marché de base	Avenant	Montant HT
2005.110	GÉOMETRE	GÉO-MISSIONS			3 000,00
2006.050	ÉTUDE DE SOLS	FUGRO GÉOTECHNIQUE			5 295,00
2006.088	GÉOMETRE	GÉO-MISSIONS			400,00
276-01	BET – HYDRAULIQUE	MEDIAE			16 310,00
276-02	URBANISTE	SCP CHAMBON ET NEGRE			37 000,00
276-03	MAÎTRE D'ŒUVRE (Plan Nord et Plan Sud)	SITÉTUDES	108 500,00	43 800,00	152 300,00
276-06	ARCHITECTE – SUIVI PERMIS	NEVIERE			5 560,00
276-09	GÉOMETRE	GÉO-MISSIONS			12 350,00
276-04	CSPS	BUREAU VERITAS			4 580,00
2008.1036	ÉTUDE DE SOLS	ABE.SOL			3 790,00
2009.1007	MAÎTRE D'ŒUVRE	SITÉTUDES			1 500,00
2012.1006	MISSION COMPL SUIVI PC LOT 10	NEVIERE			400,00
2013.1004	RELEVÉ TOPO LOTS 4 et 6	GÉOMISSION			300,00

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

CRAC CPA

R. MJ

RD/LG / 31/12/2021

AF/73 V1 – 01/02/05

Page 7 sur 67

1-2. ZAC « PLAN SUD » (lieu-dit « Plan Sud »)

MARCHÉS D'ÉTUDES

Procédure d'expropriation

Marché n° 276.31 a été notifié à la Société SETIS Mandataire du groupement AGATE/SETIS en date du 9 avril 2010 pour un montant de 10 302,00 € HT pour assurer la mission de la phase administrative de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation. La mission consiste donc à assister la SEGARD dans le cadre des acquisitions foncières pour :

La constitution des dossiers administratifs de DUP et d'enquête parcellaire, y compris l'assistance au suivi des enquêtes publiques correspondantes (enquête préalable à la DUP et enquête parcellaire).

L'accompagnement de la société durant les phases administratives de la procédure d'expropriation (dossier de cessibilité), pour l'acquisition de 4 parcelles représentant environ 1,2 ha détenus par 3 propriétaires différents.

Marché n° 276.32 a été notifié Cabinet d'Avocats MARGALL en date du 7 juin 2010 pour un montant de 10 060,00 € HT pour effectuer la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la vérification et la validation juridique des documents remis par la Société SETIS. La mission consiste à :

- Vérifier et valider au niveau juridique les dossiers administratifs de DUP, d'enquête parcellaire et des enquêtes publiques correspondantes (enquête préalable à la DUP et enquête parcellaire) ;
- Accompagner la société dans la vérification, la validation et la pertinence des documents relatifs au dossier de cessibilité, ainsi que la procédure judiciaire de transfert de propriété et de fixation des indemnités.

Année 2014 :

En date du 24 juillet 2014, une mission complémentaire a été notifiée au Cabinet d'Avocats MARGALL afin d'effectuer la suite de sa mission de procédure d'expropriation de Monsieur ARCHEN : assistance expertise bien immobilier, ainsi que la défense de la SEGARD devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille. Le montant global de la mission s'élève à 4 114,00 € HT.

Mise à jour dossier loi sur l'eau

En date du 11 mai 2010, une mission supplémentaire (n°2010.1022) a été notifiée à la Société MEDIAE pour un montant de 1 000.00 € HT afin d'effectuer la mise à jour du dossier Loi sur l'Eau, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC au lieu-dit « Plan Sud ».

Marchés d'études attribués en 2013

Société COORD TECH

En date du 4 mars 2013, une consultation a été lancée pour la passation d'un marché de Coordonnateur SPS pour le suivi des travaux d'aménagement de la tranche 1 de la ZAC Plan Sud. Après analyse, le marché a été attribué et notifié en date du 4 avril 2013 à la Société COORD TECH pour un montant de 2 952,00 € HT.

GÉO-MISSIONS

En date du 3 avril 2013, une consultation a été lancée pour la passation du marché de Géomètre pour la réalisation de la tranche 1 de la ZAC Plan Sud. Après analyse, le marché a été attribué et notifié en date du 22 avril 2013 à la Société GÉO MISSIONS pour un montant de 13 880,00 € HT.

UBAK

En date du 30 avril 2013, une consultation a été lancée pour la passation d'un marché d'urbaniste conseil. La mission du prestataire consiste à vérifier la conformité de chaque permis de construire avec le cahier des charges de la ZAC Plan Sud. Après analyse d'offres, le marché a été attribué et notifié en date du 11 juin 2013 à la Société UBAK pour un montant de 6 000,00 € HT.

ARGITEC

En date du 20 juillet 2013, un marché d'étude géotechnique a été notifié à ARGITEC, pour un montant de 3 400€.

Marchés d'études attribués en 2014

MEDIAE SARL

En date du 10 septembre 2014 par lettre de commande n°2014.1020, un marché d'étude a été notifié à MEDIAE, pour un montant de 2 320,00 € HT, afin d'élaborer un porter à connaissance Loi sur Eau, suite aux recommandations faites le 3 juillet 2014, par la DDTM du Gard.

Marchés d'études attribués en 2015

MEDIAE SARL

En date du 7 avril 2015, un marché d'étude a été notifié à MEDIAE pour un montant de 7 425,00 € HT pour la mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un fossé pluvial sur la ZAC Plan Sud.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 9 sur 67

OLIVIER FAURE

En date du 21/04/2015, une consultation a été lancée pour la passation d'un marché de Coordonnateur SPS concernant la réalisation d'un fossé pluvial sur la ZAC Plan Sud. Après analyse, le marché a été attribué et notifié le 27 mai 2015 à Olivier FAURE pour un montant de 770,00 € HT.

En 2018 :

Au regard de l'avancement de la commercialisation de la tranche 1 de la ZAC PLAN SUD, une consultation pour un marché de maîtrise d'œuvre a été engagée en décembre 2018, pour une remise des offres en février 2019. L'objet du marché sera la mise à plan du dossier PROJET de la tranche 2 de la ZAC, afin d'engager la consultation travaux pour la fin d'année 2019.

Marchés d'études attribués en 2019

SERI

En date du 29 mars 2019, un marché d'étude a été notifié à SERI pour un montant de 27 600,00 € HT pour la mission de maîtrise d'œuvre relatif aux études et réalisation de la phase 2 de la ZAC « Plan Sud ». Par suite, un ordre de service de suspension de mission a été notifié par la SEGARD en juin 2019, suite à la volonté de l'Agglomération du Gard Rhodanien de ne pas avancer sur les études de la tranche 2, la décision de lancement de cette phase n'étant pas prise officiellement.

ABESOL

En date du 11 juillet 2019, un marché d'étude a été notifié à ABE SOL pour un montant de 8 980,00 € HT pour une mission G2 AVP.

Marchés d'études attribués en 2020

MEDIAE SARL

En date du 16 juillet 2020, un marché d'études a été notifié à MEDIAE pour la réalisation d'une analyse hydraulique pour un montant de 798.00€ HT.

GEO-MISSIONS

En date du 1^{er} septembre 2020, un marché d'études a été notifié à GEO-MISSIONS pour la réalisation d'un relevé topographique sur la tranche 2 de la ZAC PLAN SUD, pour un montant de 2 520.00€ HT.

CRAC CPA

AF/73 V1 – 01/02/05

R. MJD

RD/LG / 31/12/2021

Page 10 sur 67

MAITRE LASCABES

En date du 6 novembre 2020, un marché de prestations de services a été notifié à Maître Patrick LASCABES pour la réalisation d'un constat d'huissier du lot 21 de la tranche 2 de la ZAC PLAN SUD, pour un montant de 487.60€ HT.

BET BOUSQUET

En date du 16 décembre 2020, un marché d'études a été notifié au BET BOUSQUET pour la réalisation de l'étude et des démarches ENEDIS, pour un montant de 1 657.79€ HT.

Récapitulatif des marchés d'études « Plan Sud »

N° marché	Désignation marché	Prestataire	Marché de base	Avenant	Montant HT en €
276.01B	Étude Hydraulique	MEDIAE			4 822,50
276.02B	Urbaniste	UBAK			34 450,00
276-03B	Mission CSPS	COORD TECH			2 952,00
276.05	Suivi PC	UBAK			6 000,00
276.07	Maîtrise d'œuvre	MEDIAE			7 425,00
276.09B	Mission Géomètre	GÉO-MISSIONS			13 880,00
276.10	CSPS	OLVIER FAURE			770,00
276.31	Assistance Acquisitions foncières	SETIS EURL			10 302,00
276.32	Avocat (expropriation)	MARGALL	10 060,00	2 400,00	10 060,00
2009.1014	Étude de sols	ABE.SOL			11 650,00
2009.1022	Étude de sols	ABE.SOL			3 440,00
2009.1039	Géomètre	GÉO-MISSIONS			650,00
2010.1022	Mise à jour dossier Loi sur l'Eau	MEDIAE			1 000,00
2011.1026	Complément d'info Dossier Loi sur l'Eau	MEDIAE			940,00
2011.1034	Étude hydraulique	MEDIAE			3 137,50
2012.1025	Relevé et piquetage parcelles 242-243	B3R			1 340,00
2013.1003	Expertise réglementaire pour avis sanitaire	EAU et GÉOENVIRONNEMENT			1 122,40
2014.1015	Avocat Expropriation Cour d'Appel	MARGALL			4 114,00
CRAC CPA					
AF/73 V1 – 01/02/05		R. M3			
					RD/LG / 31/12/2021
					Page 11 sur 67

2014.1020	Dossier Loi sur l'eau	MEDIAE SARL		2 320,00
276.08	Maîtrise d'œuvre phase 2	SERI		27 600,00
2019.1011	G2 AVP	ABE SOL		8 980,00
2019.1018	Suivi 10 permis de construire	PUECH PATRICIA		3 000,00
2020.1013	Analyse hydraulique	MEDIAE SARL		780,00
2020.1014	Relevé topographique	GEO-MISSIONS		2520,00
2020.1017	Constat d'huissier	MAITRE LASCABES		487,60
2020.1020	Etudes et démarches Enedis	BET BOUSQUET		1657,79

SITUATION D'AVANCEMENT DES ÉTUDES (sur les secteurs « Plan Nord » et « Plan Sud »)

En 2005 :

Dès la fin d'année 2005, à partir du mois de septembre la SEGARD a engagé les négociations foncières amiables avec les propriétaires concernés par ce projet d'aménagement. Ces négociations se sont également poursuivies au cours de l'année 2006. Un relevé topographique complet de la zone d'étude a également été réalisé par le cabinet de Géomètre Géomètres Géométriques, missionné après consultation, dès le mois d'octobre 2005. Ce relevé topographique a été complété en novembre 2005, afin de tenir compte de l'évolution du périmètre de l'opération.

Les études d'urbanisme ainsi que les études techniques ont été engagées à partir de janvier 2006, et ont permis de réaliser les premières esquisses de plan de composition de la future zone d'activités. Les études techniques préalables ont permis de préciser le projet d'aménagement et de valider un premier bilan prévisionnel d'opération élaboré sur la base de ratios.

L'accès à la zone a ainsi été confirmé par l'intermédiaire d'un carrefour giratoire à créer sur la RD 101 ; les services de la DDE ont été associés à la réflexion, et le Département s'est engagé à financer le recalibrage de la RD 101 entre le nouveau giratoire créé sur la RN 580 (carrefour de la Croisette) et mis en service fin 2006.

La SEGARD a par ailleurs été associée à différentes réunions portant sur la mise au point du PLU sur le secteur de la première ZAC réalisé sur le « Plan Nord ».

En 2006 :

Au cours du premier semestre de l'année 2006, le plan de composition du projet a pris en compte l'hypothèse de l'implantation d'un centre commercial sur environ 5 hectares ; des contacts ont par ailleurs été pris avec plusieurs candidats intéressés pour s'installer sur la zone. C'est donc sur cette base qu'a été engagée l'étude du dossier de création de ZAC sur un périmètre opérationnel d'environ 10 ha sis lieu-dit « Plan Nord », une 2^{ème} phase d'aménagement devant être réalisée ultérieurement sur le « Plan Sud » sur un périmètre d'opération d'une dizaine d'hectares environ également, une fois que la SEGARD se sera assurée de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de cette extension.

La Communauté de Communes a validé le 1^{er} juin 2006 le choix du projet présenté par le groupe Casino pour poursuivre la mise au point du dossier de création de ZAC. Par délibération en date du 1^{er} juin 2006, le Conseil de Communauté a approuvé les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du Parc d'activités de Tésan et engagé la concertation préalable à la création de la ZAC. Ce dossier qui comprend notamment l'étude d'impact du projet a été finalisé courant octobre et approuvé par délibération en date du 28 novembre 2006, séance au cours de laquelle le Conseil Communautaire a ainsi approuvé le bilan de la concertation, créé la ZAC dénommée ZAC du « Parc d'activités de Tésan » et fixé le programme global prévisionnel des constructions.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 - 01/02/05		Page 13 sur 67

Parallèlement, par délibération en date du 13 novembre 2006, le Conseil Municipal de Saint-Laurent-des-Arbres a approuvé la révision du POS valant élaboration d'un PLU.

À partir de l'approbation du PLU de la Commune, les études hydrauliques (dossier loi sur l'eau) et de maîtrise d'œuvre (dossier Avant-projet), confiées respectivement aux bureaux d'études MEDIAE et SITÉTUDES et déjà engagées au début du 2^d semestre 2006 ont pu être affinées, afin de préparer et de compléter le dossier de réalisation de ZAC, qui a été transmis pour avis à la Communauté de Communes fin décembre 2006.

En 2007 :

L'année 2007 a vu la phase des études préalables s'achever et permis le démarrage des travaux d'aménagement de la 1^{ère} phase sur environ 10 ha de terrains maîtrisés sur le « Plan Nord ».

Suite aux observations formulées par le Préfet du Gard dans un courrier daté du 19 janvier 2007 demandant de rapporter l'approbation du PLU de Saint-Laurent-des-Arbres et notamment d'identifier plus finement les risques potentiels sur le secteur relatif au Nizon et au ruissellement, des modifications effectuées en concertation avec les services de l'État ont été apportées au PLU. Les conclusions et prescriptions issues du dossier Loi sur l'eau de la ZAC « Parc d'activités de Tésan » sont ainsi venues compléter les dispositions figurant au PLU de la commune, après une première présentation aux services instructeurs courant février.

Ainsi, par délibération en date du 8 mars 2007, le Conseil Municipal de Saint-Laurent-des-Arbres a rapporté la précédente délibération du 13 novembre 2006 portant approbation du PLU, et approuvé la révision du POS avec transformation en PLU sur la base du document d'urbanisme ainsi modifié.

Suite à cette délibération, le dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics de la ZAC « Parc d'activités de Tésan » établis à partir du dossier d'Avant-projet de maîtrise d'œuvre, ainsi que l'agrément de cession du lot n°1 d'environ 47 000 m² de la ZAC au profit de la SAS Immobilière Groupe Casino ont été soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la Côte du Rhône Gardoise le 13 mars 2007.

À l'issue de cette approbation, le dossier de déclaration Loi sur l'eau relatif à cette ZAC a été déposé auprès de la Délégation Inter-services de l'Eau le 19 mars 2007. Il a reçu la notification préfectorale valant accord des services de la Police de l'eau dès le 24 avril 2007.

Les études de maîtrise d'œuvre du projet d'aménagement de cette ZAC ont également été approfondies afin d'aboutir à la validation du dossier Projet au cours du mois de juin, en concertation avec les concessionnaires réseaux concernés par le projet d'aménagement et la Direction des routes du Conseil Général du Gard concernant l'intervention nécessaire sur la RD 101 : création du giratoire d'accès à la ZAC et recalibrage du barreau situé entre ce giratoire à créer et le carrefour de la Croisette.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 - 01/02/05		Page 14 sur 67

L'aboutissement de l'ensemble de ces études préalables et pré-opérationnelles ont permis d'engager la finalisation du Dossier de Consultation des Entreprises début juillet 2007, afin de confier après consultation les marchés de travaux pour l'aménagement de la ZAC « Parc d'activités de Tésan » sur le lieu-dit « Plan Nord » à des entreprises qualifiées. La phase de consultation des entreprises s'est achevée en septembre 2007 après analyse des offres et notification des marchés de travaux en octobre 2007. Les travaux d'aménagement de cette 1^{ère} ZAC se sont ainsi déroulés de novembre 2007 à octobre 2008, soit près d'1 an au total (cf. détail des marchés ci-après).

En 2008 :

Parallèlement, au suivi des travaux de cette 1^{ère} phase, au cours de l'année 2008, la SEGARD a donc repris les négociations à l'amiable avec les propriétaires concernés par le périmètre de cette seconde ZAC sur le « Plan Sud » afin de s'assurer de la maîtrise foncière du site. Elle a également lancé les études préalables à la création de cette ZAC à savoir, l'étude d'urbanisme permettant d'appréhender l'aménagement de cette nouvelle zone ainsi que l'étude hydraulique relative à ce site, qui permettra ensuite d'élaborer le dossier Loi sur l'eau qui devrait être déposé pour instruction au cours du 1^{er} semestre 2009 auprès des services de la Police de l'eau du Gard. Afin de lancer la procédure réglementaire de ZAC, une délibération a donc été prise le 29 juillet 2008 par la Communauté de Communes pour en définir les modalités de concertation.

Dans l'objectif d'adapter les règles d'urbanisme du PLU de Saint-Laurent-des-Arbres en vigueur sur le secteur du « Plan Sud » (actuellement classé en zone A1), la Commune de Saint-Laurent-des-Arbres a, par ailleurs, prescrit la mise en révision simplifiée de son PLU par délibération en date du 28 juillet 2008.

Durant le second semestre 2008, la SEGARD avec l'aide des bureaux d'études d'urbanisme et d'hydraulique retenus après consultation (SITEA et MEDIAE), a conduit la réalisation du diagnostic-état des lieux du site de la future ZAC « Plan Sud », a proposé à la Communauté de Communes différents scénarios d'aménagement envisageables, et permis ainsi à la Collectivité de retenir en décembre 2008 une esquisse d'aménagement, qui servira de support au plan de composition pour l'aménagement de cette 2^{ème} ZAC.

En 2009 :

L'année 2009 a été principalement consacrée au montage des différentes procédures administratives permettant de lancer véritablement la création de la ZAC « Plan Sud » en réalisant le travail suivant :

Concertation publique du 9 mars au 31 août 2009 sous la forme d'un dossier de présentation du projet d'aménagement a mis à la disposition du public en Mairie de Saint-Laurent-des-Arbres et au siège de la Communauté de Communes de la Côte du Rhône Gardoise, accompagné d'un registre pour les observations éventuelles de la population, d'une exposition d'un panneau décrivant l'opération en Mairie de Saint-Laurent-des-Arbres et au siège de la Communauté de Communes de la Côte du Rhône Gardoise, et d'une réunion publique d'information organisée le 12 mars 2009 au centre socio-culturel de Saint-Laurent-des-Arbres.

Élaboration du dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau de février à juin 2009 par le bureau d'études MEDIAE, avec un dépôt du dossier pour instruction auprès de la DISE réalisé le 24 juin 2009.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 15 sur 67

Élaboration du dossier de création de ZAC par le cabinet UBAK (ex-SITEA) de mai à août 2009.

Transmission de l'étude d'impact fin septembre 2009 dans un 1^{er} temps puis de l'ensemble du dossier de création de ZAC début novembre 2009 à la DIREN Languedoc-Roussillon ainsi qu'à la DDE du Gard dans le cadre des nouvelles dispositions mises en place par le décret du 30 avril 2009, applicable depuis le 1^{er} juillet 2009, concernant la procédure de demande d'avis sur les études d'impact auprès de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, préalablement à l'approbation de la création de celle-ci.

Parallèlement à l'ensemble de ce travail, la SEGARD et le cabinet UBAK entre avril et novembre 2009 ont assisté le cabinet URBANIS concernant la préparation des documents relatifs à la 1^{ère} révision simplifiée du PLU de Saint-Laurent-des-Arbres et à la préparation de la demande de dérogation auprès du SCOT du Bassin de Vie d'Avignon, en vue de permettre la création de la ZAC « Plan Sud ».

Enfin, l'avis du Préfet de Région concernant l'étude d'impact de la ZAC « Plan Sud » n'ayant pas été obtenu par la Communauté de Communes au 31 décembre 2009, la création de celle-ci n'a pu être approuvée qu'au cours du 1^{er} trimestre 2010, une fois cet avis reçu.

En 2010 :

En date du 25 février 2010, le conseil communautaire a approuvé la création de la ZAC Plan sud suite au retour du préfet de région relatif à l'étude d'impact.

Suite à cette création, en date du 30 Avril 2010, le contrôle de légalité effectué par la préfecture du Gard informe de l'absence de remarques relatives à la création de la ZAC.

Le montage du dossier de réalisation a pu débiter en collaboration avec le cabinet UBAK et le maître d'œuvre SITÉTUDES. Le travail a principalement porté sur le plan de composition, les problématiques de circulation, le volet hydraulique, les réseaux.

En parallèle, il a été réalisé une campagne de relevé piézométrique dont le rapport a été rendu au mois de juillet 2010. **Cette étude fait apparaître un niveau de nappe phréatique au niveau du terrain naturel pendant plusieurs mois dans l'année.** Ces éléments entraînent des modifications conséquentes pour le traitement des sols et des bassins qui sont source de surcoûts importants.

La version PROJET de la ZAC a été réalisée par le cabinet de SITÉTUDES en fin d'année 2010. Après analyse de ce document, il apparaît que le coût prévisionnel de travaux est largement supérieur au prévisionnel financier qui avait été envisagé. Par conséquent, il conviendra pour début 2011 de travailler

à une importante optimisation de ce projet au regard des nouvelles données récupérées et de la problématique générée par la consistance des sols et le niveau de marnage des eaux.

Le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau était en cours d'instruction fin 2011. Afin de satisfaire à la procédure d'enquête publique, un commissaire enquêteur a été nommé début Janvier 2011.

En 2011 :

Le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a fait l'objet de la délivrance d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 5 juillet 2011, suite au passage en commission CODERST du 7 juin 2011.

Suite à cette autorisation, nous avons travaillé à la reprise générale du bilan d'opération, et particulièrement sur le coût des travaux et sur le chiffre d'affaire afin de présenter un bilan d'opération équilibré tout en étant conforme à l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (prescriptions contraignantes apportant des surcoûts importants).

Ce nouveau bilan d'opération fera l'objet d'une présentation en Conseil Communautaire en date du 19 Janvier 2012.

Pour ce qui est de la rétrocession des voies et espaces publics « plan nord », en l'absence de convention avec le Conseil Général, il a été décidé de réaliser un relevé des ouvrages exécutés en partenariat avec le Conseil Général afin de définir les propriétés. Une fois ce relevé réalisé, la SEGARD a pu engager la procédure de rétrocession des voiries auprès de la Communauté de Communes de la Côte du Rhône Gardoise et du Conseil Général les emprises foncières leur revenant.

En 2012 :

« Plan nord »

Les actes authentiques relatifs à la cession des diverses parcelles formant les voiries et espaces communs « plan nord » ont été signés le 26 juillet 2012 au profit de la Communauté de Communes de la Côte du Rhône Gardoise, et le 30 juillet 2012 au profit du Conseil Général du Gard.

« Plan sud »

L'avancement des études a permis d'aboutir en juin 2012 à un dossier de réalisation finalisé, comprenant :

- Le programme des équipements publics à réaliser ;
- Le programme global des constructions ;
- Les modalités provisionnelles de financement de l'opération d'aménagement ;
- Des annexes (plans).

CRAC CPA	R. M3	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 -- 01/02/05		Page 17 sur 67

À l'issue du montage dossier de réalisation de la ZAC, et avant engagement opérationnel (montage du dossier de consultation des entreprises), la SEGARD et SITÉTUDES se sont attachés à retravailler le bilan financier prévisionnel de l'opération Plan Sud. Cela dans l'objectif de garantir la faisabilité financière de la ZAC, en raison notamment des contraintes que connaît la Communauté de Communes auprès des banques pour pouvoir garantir des emprunts élevés dans le contexte actuel de crise.

L'optimisation du bilan financier prévisionnel de l'opération a été conduite à travers plusieurs axes :

- **La recherche d'économies sur les travaux d'aménagement** : nous nous sommes donc attachés à trouver des postes d'économies sans modifier la configuration et l'économie générale du projet. Nous avons réduit certaines prestations : suppression des doubles trottoirs systématiques dans la ZAC, modification du type de revêtement des cheminements piétons, réduction du poste des espaces verts (retravaillé par Ubak), etc. Tout le travail a consisté à réduire les coûts d'aménagement tout en restant cohérent avec la qualité des espaces publics de Plan Nord. Ce travail a été fait en concertation avec la Communauté de Communes ;
- **Le phasage de l'opération en deux tranches** : ce qui n'avait pas été envisagé jusqu'à présent, le phasage permettra un portage différé des coûts de viabilisation de la ZAC. Il a donc été proposé de scinder la ZAC en deux tranches distinctes de travaux, indépendantes en termes de viabilisation et chacune équilibrées financièrement. Cela permettant essentiellement de réduire les frais financiers de portages et de limiter l'importance des emprunts à contracter. Ce phasage nous a conduit néanmoins apporter des adaptations mineures au projet (vérification du fonctionnement hydraulique indépendant des bassins, aménagement de raquette de retournement, etc.) ;
- **L'estimation plus fine des frais financiers liés au portage de l'opération Plan Sud**, via une simulation financière échelonnée dans le temps ;
- **L'augmentation des prix de cession** afin d'attendre un équilibre global du bilan financier prévisionnel de la concession (intégrant les deux ZAC). Ce travail a abouti à un prix de cession des lots Plan Sud dans une fourchette de 43 à 65 €HT / m² en fonction de leur situation dans la ZAC, le prix moyen étant de 55 €HT.

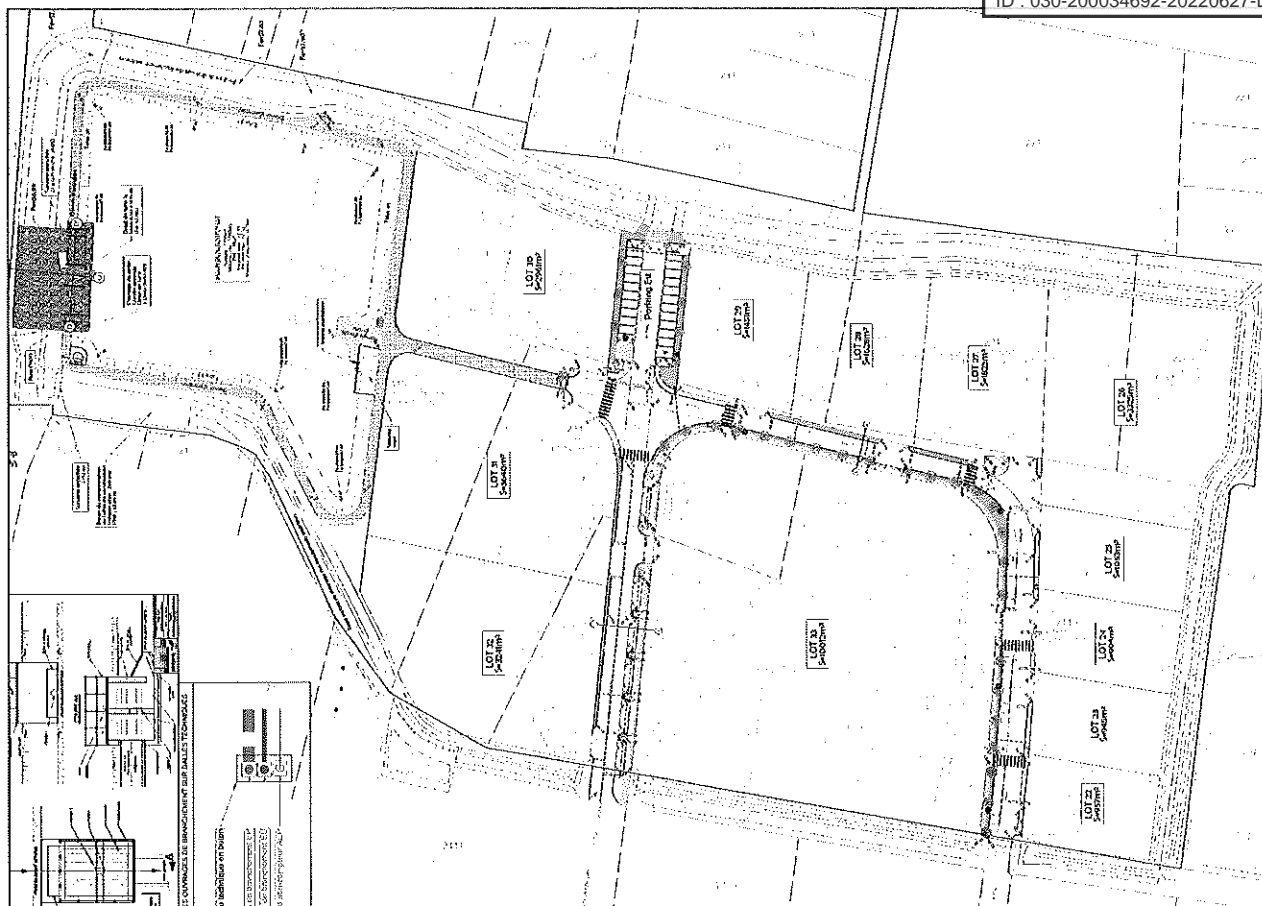
En 2013 :

Ce travail d'optimisation a permis à la SEGARD début 2013 d'engager la phase opérationnelle du projet : production du DCE, consultation des banques, lancement des appels d'offres travaux, pour un démarrage des travaux d'aménagement de la tranche 1 de Plan Sud en août 2013.

En parallèle de la consultation des entreprises de travaux, la SEGARD a engagé une étude géotechnique préalable à la réalisation des travaux. Celle-ci ayant pour objectif le dimensionnement précis du réseau de drains à mettre en œuvre sous la membrane étanche du bassin de rétention. En effet, afin de pallier aux remontées de nappe, les bassins de rétention de la ZAC Plan Sud ont été prévus imperméabilisés et drainés. L'étude doit également préciser les ouvrages annexes éventuels (bâche de reprise, conduite d'évacuation...) et comprend des sujétions d'exécution.

Le premier trimestre 2013 a été occupé par la constitution du Dossier de Consultation des Entreprises. Celui-ci a fait l'objet d'aller-retour entre la SEGARD et son maître d'œuvre SITÉTUDES afin de correspondre au mieux aux attentes de la collectivité tout en optimisant le coût des travaux.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 - 01/02/05		Page 18 sur 67



En 2014 :

L'année 2014 n'a pas donné lieu à la réalisation de nouvelles études, si ce n'est la mise à jour du dossier d'Autorisation au titre de la loi sur l'eau, à la demande des services de l'État, afin de prendre en compte le phasage de l'opération. Le porté à connaissance a été déposé en novembre 2014.

En 2015 :

Les seules études menées en 2015 sont les études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du fossé pluvial périphérique de la ZAC, suite aux prescriptions imposées lors des travaux de la première tranche et au porté à connaissance déposé en 2014.

En 2020 :

Suite à la décision d'engagement de la seconde tranche de Plan Sud par l'Agglomération du Gard Rhodanien, un ordre de service a été signé au cabinet SERI le 11 mars 2020 pour la reprise des études de maîtrise d'œuvre.

La SEGARD a piloté en 2020 la reprise de ces études de maîtrise d'œuvre. La mission de SERI était la reprise du PRO du cabinet SITETUDES. Des optimisations leur ont été demandées et ont été travaillées avec eux. Plusieurs comités techniques avec la maîtrise d'ouvrage ont permis d'aboutir à l'automne à un plan masse validé, dont voici les principales modifications : suppression de la voie en impasse et du parking contre le bassin de rétention, élargissement de la voie principale d'1 mètre pour permettre une meilleure circulation des poids-lourds, ajout de stationnement PL dans la zone, amélioration des liaisons piétonnes (cf. plan ci-contre).

2. TRAVAUX

2-1-1. ZAC « PARC D'ACTIVITÉS DE TÉSAN » (lieu-dit « Plan Nord »)

Il s'agit ici des marchés de travaux confiés aux entreprises retenues après consultation pour l'aménagement des terrains de la 1^{ère} ZAC « Parc d'activités de Tésan » sur près de 10 ha situés sur le lieu-dit « Plan Nord ».

RÉCAPITULATIF DES MARCHÉS DE TRAVAUX :

N° Marché	Lot	Entreprise	Montant du marché de base en € HT	Montant avenants en € HT	% avenants /marché de base	Montant Total du marché en € HT	Fin de l'année de garantie de parfait achèvement
276.11	1 – Terrassement, voirie et signalisation	SAS TPCR	568 829,10	61 974,75	10,9%	630 803,85	08/10/09
276.12	2 – Réseaux humides	CARMINATI/ BERNARDONI	348 913,00	102 347,00	29,33%	451 260,00	15/10/09
276.13	3 – Réseaux secs	SPIE	261 400,00	74 668,90	28,56 %	336 068,90	17/09/09
276.14	4 – Bétons	SOLS MÉDITERRANÉE	85 880,00	5 270,00	6,14 %	91 150,00	12/09/09
276.15	5 – Arrosage et plantations	SA MANIEBAT	42 296,30	837,00 €	1,98 %	43 133,30	24/10/09
276.16	6 – Inspection des réseaux humides	SAUR	3 422,20	/	/	3 422,20	11/07/09
276.17	7 – Réfection et entretien des espaces verts	JARDINIER DE GAIA EURL	6 005,00	/	/	6 005,00	

RECAPITULATIF DES MARCHES DE PRESTATIONS NOTIFIES AFIN D'ASSURER LE BON DEROULEMENT DE L'OPERATION :

N° Marché	Intitulé	Entreprise	Montant du marché € HT
2008/1035	Travaux raccordement refoulement	SPIE SUD OUEST	660,00
2009/001	Fourniture et pose d'oliviers	SA MANIEBAT	13 275,00
2009/1025	Travaux d'enrochements	T.P.C.R.	3 697,00
2009/1032	Travaux de réfection	CARMINATI (mandataire) / BERNARDONI	11 080,00
2009/1033	Travaux complémentaires éclairage public	SPIE SUD OUEST	6 962,50
2010/1047	Panneaux signalétique « Plan Nord »	SICOM GRAND SUD	3 050,00

SITUATION D'AVANCEMENT DES TRAVAUX sur la ZAC « Parc d'activités de Tésan » (lieu-dit « Plan Nord »)

Après une phase de préparation d'environ 1 mois, les premiers travaux de terrassement ont été engagés le 5 novembre 2007. L'objectif annoncé d'avancer la réalisation du giratoire d'accès à la ZAC au maximum avant la fin d'année 2007, en raison du démarrage début janvier 2008 des travaux relatifs à la surface commerciale du groupe CASINO s'installant sur la ZAC, ont été respectés.

Le calendrier des travaux a été respecté, l'ensemble des lots de travaux ayant été réceptionnés avant le 15 octobre 2008, hormis pour le lot des aménagements paysagers réceptionné le 24 octobre 2008, afin de permettre la bonne réalisation des travaux de finition.

L'ouverture au public du centre commercial « Le Relais de Tésan » du groupe CASINO installé sur la ZAC, dont les travaux de construction ont démarré début janvier pour s'achever début octobre 2008, a pu se faire avant la fin d'année 2008 comme cela été prévu.

Parallèlement à l'achèvement des travaux de la ZAC par la SEGARD, le Conseil Général du Gard a procédé de fin août à début octobre 2008 aux travaux de recalibrage du barreau de la RD 101 situé entre le carrefour de la Croisette sur la RN 580 et le giratoire d'accès à la ZAC réalisé par la SEGARD sur la RD 101. Ces travaux de voirie ont également été achevés avant l'ouverture du centre commercial CASINO.

En 2010, il a été réalisé des travaux d'entretien des espaces verts (confer marché Le Jardinier de Gaia). Ces travaux ont pour but d'entretenir les espaces verts et les installations y afférant ainsi que l'entretien des fossés et bassins. Ce type d'intervention ne sera plus nécessaire quand la rétrocession des ouvrages aura eu lieu.

En 2011, la rétrocession des ouvrages au profit du concédant a été effectuée sur le terrain le 13 septembre 2011. À ce titre un procès-verbal de remises d'ouvrages a été signé par les deux parties.

2-2. ZAC « PLAN SUD » (lieu-dit « Plan Sud »)

Marchés de travaux passés en 2013 (tranche 1 de la ZAC)

La consultation des entreprises de travaux pour l'aménagement de la tranche 1 de la ZAC Plan Sud a été publiée le 5 avril 2013, pour une remise des offres au plus tard le 6 mai 2013.

Après analyse des offres, négociations et validation des entreprises retenues par la Communauté de Communes, les entreprises suivantes ont été retenues pour l'aménagement de cette première tranche de travaux :

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 22 sur 67

LOT 1 : Voirie et signalisation

L'entreprise COLAS MIDI MÉDITERRANÉE a été retenue à l'issue d'un Avis d'Appel Public à Concurrence lancé en date du 5 avril 2013. Son marché lui a été notifié le 2 août 2013 pour un montant de 855 586,65 € HT.

LOT 2 : Réseaux humides

L'entreprise CARMINATI FRÈRES a été retenue à l'issue d'un Avis d'Appel Public à Concurrence lancé en date du 5 avril 2013. Son marché lui a été notifié le 2 août 2013 pour un montant de 438 348,00 € HT.

LOT 3 : Réseaux secs

L'entreprise INÉO RESEAUX SUD OUEST a été retenue à l'issue d'un Avis d'Appel Public à Concurrence lancé en date du 5 avril 2013. Son marché lui a été notifié le 2 août 2013 pour un montant de 168 897,12€ HT.

LOT 4 : Espaces verts

L'entreprise JARDINIER DE GAÏA a été retenue à l'issue d'un Avis d'Appel Public à Concurrence lancé en date du 5 avril 2013. Son marché lui a été notifié le 2 août 2013 pour un montant de 53 904,65 € HT.

Avenants de travaux passés en 2013

Avenant au marché Voirie et signalisation – COLAS MIDI MÉDITERRANÉE – Marché n°276-21

Suite aux conclusions du rapport géotechnique produit par ARGITEC, il apparaît que le système de drainage qui avait été prévu par le maître d'œuvre au marché de COLAS s'avérait très insuffisant pour un bon fonctionnement. En effet, le maître d'œuvre s'était seulement appuyé sur un schéma de principe inclus dans le dossier d'Autorisation loi sur l'eau. A cela s'ajoute un oubli de ce dernier sur les surfaces à débroussailler (l'ensemble des parcelles faisant l'objet d'un régalage de terre doivent être débroussaillées).

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 23 sur 67

Par conséquent, un avenant n°1 ayant pour objet de prendre en compte ces prestations supplémentaires a été notifié en date du 16 décembre 2013 pour un montant de 150 877,00 € HT. Ces prestations supplémentaires concernaient :

- Travaux de drainage bassin de rétention selon étude de la Société ARGITEC ;
- Débroussaillage complémentaire de l'ensemble de l'emprise de la tranche 1 de la ZAC Plan Sud.

Pour les mêmes raisons, un avenant au marché Réseaux humides – CARMINATI FRÈRES – Marché n°276-22 sera passé en début d'année 2014.

Marchés de travaux passés en 2014

Marché de travaux n°276-25 pour prestations similaires - COLAS MIDI MÉDITERRANÉE

En date du 28 juillet 2014, un marché pour prestations similaires d'un montant de 95 173,06 € HT, a été notifié à l'entreprise COLAS MÉDITERRANÉE. En effet, il s'avère que ces prestations étaient indispensables à la réalisation et fonctionnement ultérieur du bassin de rétention de la zone.

Les prestations concernaient :

- Enherbement du bassin de rétention ;
- Réalisation d'une tranchée drainante au droit du bassin, avec pose de drains supplémentaires ;
- Réalisation de regards de visites sur le collecteur principal du réseau de drains du bassin de rétention,
- Essais caméra et hydro-curage du réseau de drains.

Marché de travaux n°276-26 pour prestations similaires – CARMINATI FRÈRES

Il en est de même pour le lot 2 réseaux humides, en date du 30 octobre 2014, l'entreprise CARMINATI FRÈRES a été notifiée d'un marché pour prestations similaires d'un montant de 3 450,00 € HT.

Ces prestations étaient par ailleurs indispensables et faisaient l'objet d'une décision prise en commun avec le maître d'ouvrage et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard, suite à la visite de contrôle des services de l'État en cours de chantier.

Les prestations concernaient :

- Terrassement, fourniture et pose d'enrochements bétonnés à l'exutoire du bassin de compensation de la zone

CRAC CPA

AF/73 VI – 01/02/05

R. M0

RD/LG / 31/12/2021

Page 24 sur 67

Marché de travaux n°276-27 – TE EAUX

La SEGARD a procédé à une consultation pour la passation d'un marché de maintenance et de surveillance d'un système de pompage des eaux drainées concernant la station de relevage située ZAC « Plan Sud ».

En date du 15 décembre 2014, une consultation a été lancée et 3 prestataires ont été consultés :

- GARD POMPES à Saint-Hilaire-de-Brethmas, SUD MAINTENANCE à Châteauneuf de Gazagne, SAS T.E.EAUX à St-Césaire-de-Gauzignan

La date limite de remise des offres était fixée au vendredi 19 décembre 2014 à 12 h 00.

Seulement un prestataire a répondu dans les délais à la SEGARD : SAS T.E.EAUX à St-Césaire-de-Gauzignan

La SAS T.E.EAUX a été retenue pour un montant annuel forfaitaire de 500,00 € HT pour la mission de surveillance et de maintenance de la pompe de la station de relevage.

Le marché a été signé le 17 décembre 2014 pour une durée de 4 ans. **Il faudra donc prévoir une nouvelle consultation ou reconduite de contrat en décembre 2018.**

Avenants de travaux passés en 2014

Avenant au marché Réseaux Humides – CARMINATI FRÈRES ET CIE – Marché n°276-22

En cours de réalisation du marché, une étude géotechnique s'est avérée nécessaire afin de préciser le système de drainage à réaliser. Les conclusions de l'étude ont abouti à une modification du système de pompage. Ni le maître d'ouvrage, ni l'entreprise ne pouvaient prévoir cette modification, assimilée à une sujétion technique imprévue. L'entreprise ayant déjà débuté les travaux, et ces prestations ne pouvant être confiées à une autre entreprise pour des raisons techniques et de responsabilité, un avenant n°1 a été notifié à celle-ci, le 16 janvier 2014 afin de prendre en compte la réalisation de ces prestations complémentaires pour un montant de 92 660,00 €.

Ces prestations supplémentaires concernaient :

- Fourniture et pose d'un poste de refoulement
- Fourniture et pose de regard béton AEP

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 25 sur 67

Avenant au marché Réseaux Secs – INÉO RÉSEAUX SUD EST – Marché n°276-23

Les trottoirs ayant été réduits et les candélabres double crosse prévus initialement dans le marché de l'entreprise étant trop puissants au regard de l'espace concerné, il a été décidé d'un commun accord avec le maître d'œuvre de remplacer les candélabres double crosse prévus initialement dans le marché de l'entreprise, par des candélabres simple crosse. Un avenant n° 1 a été notifié le 9 juillet 2014 ayant pour objet de prendre en compte ces prestations modifiées en moins-value d'un montant de -7 334,70 € HT.

Ces prestations modifiées concernaient :

- Prestation 1 – Plus-value : Ajout de 15 candélabres simple crosse de 8 m, lampes SHP/SON 150W (cf. article 305a du DPGF)
Pour un montant de : 25 041,15 € HT
- Prestation 2 – Moins-value : Suppression de 15 candélabres double crosse de 8 m + 4 m, lampes SHP/SON 150W/70W (cf. article 305b du DPGF)
Pour un montant de : -32 375,85 € HT

Différence entre la prestation 1 et la prestation 2 d'un montant de - 7 334,70 €.

Avenants au marché Espaces verts et Arrosage – LE JARDINIER DE GAIA – Marché n° 276-24

Un avenant n°1 d'un montant de 6 488,75 € HT a été notifié à l'entreprise le 12 mai 2014, ayant pour objet notamment des nouvelles plantations entre le bassin et les riverains, ainsi que la mise en place d'un arrosage pour ces plantations nouvelles. Réalisation d'une canalisation afin de passer dans le chemin d'entretien du bassin.

- Fourniture et mise en place d'arbustes de types arbousier, laurier sauce, troène, ainsi que broyas forestier
- Fourniture et mise en place d'un arrosage par goutte à goutte y compris branchement sur réseaux et tranchée de liaison

Par suite un avenant n°2 a été notifié le 6 octobre 2014 à l'entreprise, ayant pour objet de prendre en compte des prestations modifiées ainsi que des prestations complémentaires au marché de l'entreprise.

La modification de ces prestations entraînant un avenant en moins-value d'un montant de -856,00 € HT.

Ces modifications concernaient :

- Prestation 1 - Moins-Value : Article 203 (Cf. CDPGF) : 4 m3 en moins d'apport de Terre végétale - Fourniture et Mise en place
Pour un montant de : -2 452,00 € HT

CRAC CPA

AF/73 V1 – 01/02/05

R. MJ

RD/LG / 31/12/2021

Page 26 sur 67

- Prestation 2 - Moins-Value : Article 306 (Cf. CDPGF) : Suppression de 10 regards plastiques
Pour un montant de : -400,00 € HT

- Prestation 3 - Moins-Value : Article 206A (Cf. CDPGF) : 13 Micocouliers en moins
Pour un montant de : -1 794,00 € HT

- Prestation 4 - Moins-Value : Article 206B : suppression des 45 Mélias
Pour un montant de : -4 590,00 € HT

- Prestation 5 - Moins-Value : Article 206C (Cf. CDPGF) : suppression des 7 Zelkovias
Pour un montant de : -980,00 € HT

Sous total prestations en moins-value : -10 216,00 € HT

- Prestation 6 - Plus-Value : Remplacement des Mélias par 23 Arbres de Judée RN/12/14
Pour un montant de : 2 990,00 € HT

- Prestation 7 - Plus-Value : Remplacement des Zelkovias par 23 Poiriers d'ornement RN/12/14
Pour un montant de : 2 990,00 € HT

- Prestation 8 - Plus-Value : Article 304 : Rajout de 2 de 2 programmeur 1 voie (fourniture + pose)
Pour un montant de : 110,00 € HT

- Prestation 9 - Plus-Value : Débroussaillage des fossés, du petit bassin et du délaissé
Pour un montant de : 3 270,00 € HT

Sous total prestations en plus-value : 9 360,00 € HT

Différence entre les prestations Plus-Value et les prestations Moins-Value d'un montant de -856,00 €

CRAC CPA

R. MJ

RD/LG / 31/12/2021

AF/73 V1 - 01/02/05

Page 27 sur 67

Marchés de travaux passés en 2015

Marché de travaux n°276-28 - TPCR

La consultation des entreprises de travaux portant sur la réalisation d'un fossé pluvial de ceinture de la ZAC « Plan Sud » à Saint Laurent des Arbres a été publiée le 2 juin 2015. Le marché prévoyait également une reprise et un approfondissement du réseau d'eau potable en sortie de la ZAC. Ce bouclage du réseau AEP de la ZAC Plan Sud vers l'ancien chemin d'Avignon a en effet été réalisé à la demande de la SAUR. Or il s'avère que la canalisation posée en traversée du fossé pluvial a vite été mise à jour avec l'érosion du fossé. Il a donc été décidé de reprendre ce réseau en l'enfouissant pour éviter à terme tout incident (casse de la conduite PVC) au niveau du fossé en cas d'évènement pluvieux intense.

C'est l'entreprise TPCR qui a été retenue à l'issue d'un Avis d'Appel Public à Concurrence lancé en date du 02/06/2015. Son marché lui a été notifié le 17/07/2015 pour un montant de 132 439,50 € HT.

Les travaux se sont déroulés de juillet à novembre 2015. Une réception avec réserve a été prononcée le 25 novembre 2015, en raison de la montée des eaux de nappe pour la saison hivernale, empêchant de finaliser les travaux. Il a donc été convenu de réaliser les finitions en mai ou juin 2016 selon la météo, à savoir : réalisation des scellements béton des enrochements, réalisation en béton des rampes d'accès aux chemins d'entretien des fossés pluviaux.

Marchés de travaux passés en 2017

Marché de travaux n°276-27BIS - SAUR

La SEGARD a procédé à une consultation pour la passation d'un marché de maintenance et de surveillance d'un système de pompage des eaux drainées concernant la station de relevage située ZAC « Plan Sud ».

En date du 16 juin 2017, une consultation a été lancée et 4 prestataires ont été consultés : GARD POMPES, SAUR, SOMES et SUD MAINTENANCE.

La date limite de remise des offres était fixée au mercredi 05 juillet 2017 à 12 h 00.

Seulement un prestataire a répondu dans les délais à la SEGARD : SAUR.

La SAUR a été retenue pour un montant annuel forfaitaire de 1 300,00 € HT pour la mission de surveillance et de maintenance de la pompe de la station de relevage.

Le marché a été signé le 27 juillet 2017 pour une durée de 4 ans. **Il faudra donc prévoir une nouvelle consultation ou reconduite de contrat en juillet 2021.**

CRAC CPA

AF/73 V1 – 01/02/05

R. MJ

RD/LG / 31/12/2021

Page 28 sur 67

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le



ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

Marchés de travaux passés en 2020

GERVAIS TP

En date du 08 juillet 2020, un marché de travaux a été notifié à GERVAIS TP pour l'évacuation de terre pour un montant de 28 750.00€ HT.

GERVAIS TP

En date du 4 septembre 2020, un marché de travaux a été notifié à l'entreprise GERVAIS TP pour le débroussaillage des parcelles 2398, 2399, 2407, 2408, 2409 et 2414, pour un montant de 25 000.00€ HT.

ANDRE TP

En date du 30 octobre 2020, un marché de travaux a été notifié à l'entreprise ANDRE TP pour la création d'une buse pour fossé, pour un montant de 9 055.00€ HT.

LE JARDINIER DE GAIA

En date du 2 décembre 2020, un marché de travaux a été notifié à l'entreprise LE JARDINIER DE GAIA pour la coupe et l'évacuation des déchets ainsi que le désherbage chimique des repousses, pour un montant de 470.00€ HT.

RÉCAPITULATIF DES MARCHÉS DE TRAVAUX :

N° Marché	Intitulé	Entreprise	Montant du marché de base € HT	Montant avenants en € HT	Pourcentage avenants/marché base	Montant Total du marché en € HT	Date de réception des travaux
276.21	1 – Voirie et signalisation	COLAS MIDI MÉDITERRANÉE	855 586,65	150 877,00	17,64 %	1 006 463,65	18/06/2014
276.22	2 – Réseaux humides	CARMINATI FRERES	438 348,00	92 660,00	21,14 %	531 008,00	18/06/2014
276.23	3 – Réseaux secs	INÉO RÉSEAUX SUD OUEST	168 897,12	- 7 334,70	-4,34 %	161 562,42	06/01/2015
276.24	4 – Espaces verts	JARDINIER DE GAIA	53 904,65	5 632,75	10,45 %	59 537,40	08/01/2015

CRAC CPA

AF/73 V1 – 01/02/05

R. MJ

RD/LG / 31/12/2021

Page 29 sur 67

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le



ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

276.25	1 – Voirie et signalisation	COLAS MIDI MÉDITERRANÉE	95 173,06	/	/	95 173,06	18/06/2014
276.26	2 – Réseaux humides	CARMINATI FRERES	3 450,00	/	/	3 450,00	18/06/2014
276.27	Mission de surveillance	TE EAUX	500,00 €	/	/	500,00	Résilié
276.28	Lot unique VRD – Fossé pluvial	TPCR	132 439,50 €	/	/	132 439,50	28/07/2016
276.27Bis	Mission de surveillance	SAUR	1 300,00 €	/	/	1 300,00	

Marchés de travaux passés en 2021

La consultation pour les travaux de la seconde tranche de la ZAC PLAN SUD a été engagée au premier trimestre 2021 pour une remise des offres le 16 mars 2021. Après négociations, les marchés de travaux ont été attribués à - 26% par rapport à l'estimation de la maîtrise d'œuvre. Soit une économie par rapport à la dépense provisionnée dans le bilan prévisionnel d'environ 350 000€HT (cf. partie 7 - BILAN PREVISIONNEL).

Le montant global de travaux attribué est d'environ 1 050 000€HT, comme suit :

ROUMEAS TP

En date du 01 juin 2021, un marché de travaux a été notifié au groupement ROUMEAS/CARMINATI/ROBERT TP/BUESA pour le lot 1 Terrassement – Voirie – réseaux Humides pour un montant de 898 762.20€ HT.

ENGIE – INEO PCA

En date du 01 juin 2021, un marché de travaux a été notifié au groupement ENGIE/INEO PCA pour le lot 2 Réseaux Secs pour un montant de 105 300.74 € HT.

GRC PAYSAGES

En date du 01 juin 2021, un marché de travaux a été notifié à l'entreprise GRC PAYSAGES pour le lot 3 Espaces Verts pour un montant de 45 929.80€ HT.

RÉCAPITULATIF DES MARCHÉS DE TRAVAUX :

N° Marché	Intitulé	Entreprise	Montant du marché de base € HT	Montant avenants en € HT	Pourcentage avenants/marché base	Montant Total du marché en € HT	Date de réception des travaux
276.31	1 – Terrassement Voirie Réseaux Humides	Groupement ROUMIEAS/CARMINATI/ROB ERT TP/BUESA	898 762.20	3875,00	0.43 %	902 637.20	2T 2022
276.32	2 – Réseaux secs	ENGIE/INEO PCA	105 300.74	3535.84	3.35 %	108 836.58	2T 2022
276.33	3 – Espaces verts	GRC PAYSAGES	45 929.80			45 929.80	2T 2022

CRAC CPA

AF/73 V1 – 01/02/05

R. MJ

RD/LG / 31/12/2021

Page 31 sur 67

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le



ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

RECAPITULATIF DES MARCHES DE PRESTATIONS NOTIFIES AFIN D'ASSURER LE BON DEROULEMENT DE L'OPERATION :

N° Marché	Intitulé	Entreprise	Montant du marché € HT
2013.1014	Réalisation et pose panneau commercialisation	RÉPLIQUE VISUELLE	1 944,00
2014.1014	Ouverture d'un branchement neuf et pose de compteur	SAUR	254,74
2014.1021	Travaux de raccordement du poste de refoulement des eaux usées	ERDF	927,00
2015.1008	Panneau commercial	ALIZÉ CONCEPT	2 155, 00
2015.1012	Désherbage	JARDINIER DE GAÏA	1 397,00
2015.1027		TE EAUX	900,00
2015.1032	Fourniture et pose carte inverseur	TE EAUX	600,00
2015.1033	Remplacement regard AEP	TPCR	3 250,00
2016.1016	Fourniture et mise en place d'un relais 24V	TE EAUX	150,00
2016.1014	Remise en état des espaces verts	JARDINIER DE GAÏA	7 851,00
2017.1003	Panneau signalétique	SICOM SA	3 3349,00
2017.1005	Balayage de la voirie	AUBALAYAGE	460,00
2017.1014	Entretien annuel espaces verts	JARDINIER DE GAÏA	6 874,00

2017.1028	Suivi 12 PC	TRIBECA	3 600,00
2018.1024	Entretien annuel espaces verts	JARDINIER DE GAIA	5 998,00
2018.1030	Débroussaillage périphérie parcelles	JARDINIER DE GAIA	3 848,00
2018.1036	Broyage terrain	SANCHEZ TRAVAUX AGRICOLES	300,00
2019.1012	Taille de l'ensemble des végétaux	JARDINIER DE GAIA	5 724,00
2020.1010	Evacuation de terre	GERVAIS TP	28 750,00
2020.1015	Débroussaillage	GERVAIS TP	25 000,00
2020.1016	Création d'une buse pour fossé	ANDRE TP	9 055,00
2020.1019	Désherbage chimique des repousses	JARDINIER DE GAIA	470,00
2021.1001	Remise en état espaces verts	CMIEVE	1350,00
2021.1003	Mise à jour CPAP	PATRICIA PUECH	5650,00
2021.1004	Publication annonce cession pme	OCTEA	600,00
2021.1005	DCE Réseaux EU/EP	SERI	3600,00
2021.1010	Passage caméra réseaux pluvial	MP3D	3595,00
2021.1007	Constat chantier avant travaux	HUISSIER LASCABES	250,00
2021.1013	Travaux raccordement dernière tranche	ENEDIS	86 634,03
2021.1015	Entretien espaces verts et débroussaillage	GRC PAYSAGES	8 296,12

2021.1016	Prélèvement et analyse amiante	AJASSE ERIC	120.00
2021.1018	Conditionnement amiante	ROUMEAS	2315.00
2021.1020	Constat gens du voyage	HUISSIER LASCABES	250.00
2021.1024	Hydrocurage et vidange	MP3D	1918.00

3. ACQUISITIONS FONCIERES « PLANS NORD ET SUD »

3.1. Suivi des acquisitions

Propriétaires	Parcelles	Superficie totale/m2	Superficie acquise / m2	PRIX HT	Date signature PV	Date signature acte authentique
M. ZAMORO Eric	C 235 - 236	5 455	5 455	24 547,50 €	12-oct-05	04/12/2006
ZAMORO Léo M. et Mme	C183, C1903, C1904, C 1907, C1908	8 502	8 502	38 259,00 €	12-oct-05	04/12/2006
BOCOYRAN M. et Mme	B 492 - CC 201	1 720	1 720	7 740 €	19-oct-05	18/12/2006
M. BOISSIN Luc	B 491	1 120	1 120	5 040 €	17-oct-05	04/12/2006
Mme PERRAIN née MURGUET Françoise	B 687 - C 284	4 680	4 680	21 060 €	24-oct-05	06/12/2006
M. PEYRE Marc	C 2064 (ex C 244b) - C 283	4 870	4 870	21 915 €	18-oct-05	15/12/2006
Mme PEYRE Andrée	C 234	6 510	6 510	29 295 €	18-oct-05	15/12/2006
M. et Mme ASTIER Maxime	B 503 - B504 - B747 - 991 (ex 518D) B 540 - B 541 - C 282 - C 285	23 984	23 984	107 928 €	27-oct-05	22/12/2006
M. LAFONT Olivier	B 520 - B 521	4 970	4 970	22 365 €	28-oct-05	18/12/2006
M. FABRE André	B 486, 505, 506, 591, 679, 682	10 984	10 984	50 000 €	07-nov-05	13/12/2006
Mme FABRE Jeanine épouse FRANCOISE	B 493 - B683 - B686 - B690 - C 238	17 457	17 457	78 556,50	07-nov-05	03/01/2007
Mme GENT Bernadette épouse CHENIEU	C 245	1 610	1 610	7 500 €	04-nov-05	18/12/2006
Mme Rochette née GUILLARD Régine	C 247	1 070	1 070	4 815 €	08-nov-05	12/12/2006
M. LOMBARDO gerant GAEC LOMBARDO	B 495 - B497 - B 500 - B 526 - B 527 - B 673 - B 674 - B 678	19 399	19 399	89 000 €	09-nov-05	20/12/2006
Mme BRUN Francette épouse PACE Bruno	C 240 241	3 290	3 290	14 805 €	09-nov-05	22/12/2006
Mr LAURENT Lucien	C 171 172 173	7 835	7 835	35 257 €	16-nov-05	01/12/2006
Mme MALLET Simone épouse REYNAUD	C 203	2 140	2 140	9 630 €	15-nov-05	20/12/2006
Mr JOUFFRET Maurice et Mme Edse GRAINET	C 202	745	745	3 352,50 €	17-nov.-05	30/01/2007
Indivision POPEK	B 501-502-522- 523-524-525	28 245	28 245	127 102,50	07-févr.-06	20/12/2006
Monsieur TOURANCHE	B 494	1 440	1 440	6 480,00 €	27-déc.-05	20/12/2006
Indivision LAFONT	C 174 à 179 et C 198-199-200	27 195	27 195	122 377,50 €	15-juin-06	12/11/2007
France DOMAINE	BND	1 658	1 658	7 461,00 €		09/07/2007
Indivision ROUX/ PERROT	B 519	2 820	2 820	12 690,00 €	20-mars-06	11/01/2007
BERNARD Stéphane	C 204	5 085	5 085	14 238,00 €	09/06/09	04/02/2010
		Convention bipartite : indemnité de prise de possession anticipée		11 187,00 €	09/06/09	30/11/09

CRAC CPA

AF/73 V1 - 01/02/05

R. MJ

RD/LG / 31/12/2021

Page 35 sur 67

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

Indivision MARCHAND (PELIGRINI/ CESARI)*	C2265 (ancien C 205(P1))	10 740	7 950	39 750,00 €	30/03/09	17/12/09
Indivision LAFONT	C 233	5 570	5 570	27 850,00 €	17/10/08	17/12/09
BARONE Regis / ARNAUD Edith	C 246	1 205	1 205	6 025,00 €	13/10/08	26/03/09
PEYRE Vincent	C 248	1 160	1 160	5 800,00 €	09/11/08	26/03/09
DOMERGUE Jacqueline / MEYNIER Lucienne	C 272	2 370	2 370	11 850,00 €	16/10/08	26/03/09
MONIER Martine / PEYRE Marc	C 273	7 520	7 520	37 600,00 €	07/11/08	26/03/09
SCI GRAND DUC	C 1902-1906	317	317	3 804,00 €		01/03/13
RAOUX Alain	C 237	5 850	5 850	58 143,00 €		22/05/13
TOURANCHE André	C 239	3 160	3 160	28 808,00 €	INDEMNITES D'EXPROPRIATION	20/03/13
TOURANCHE Hervé				2 249,00 €		01/03/13
Indivision ARCHEN	C 242 (P) de 2890 m2 C 243 (P) de 3 520m2	1 650 990	2 640	50 347,00 €		01/03/13
Rachat terrain société ILLONA	B1069	2 013	2 013	80 520,00 €		07/04/13
SURFACE TOTALE MAÎTRISEE EN M2			232 539			
MONTANT TOTAL DES ACQUISITIONS REALISEES en €				1 225 347,50 €		

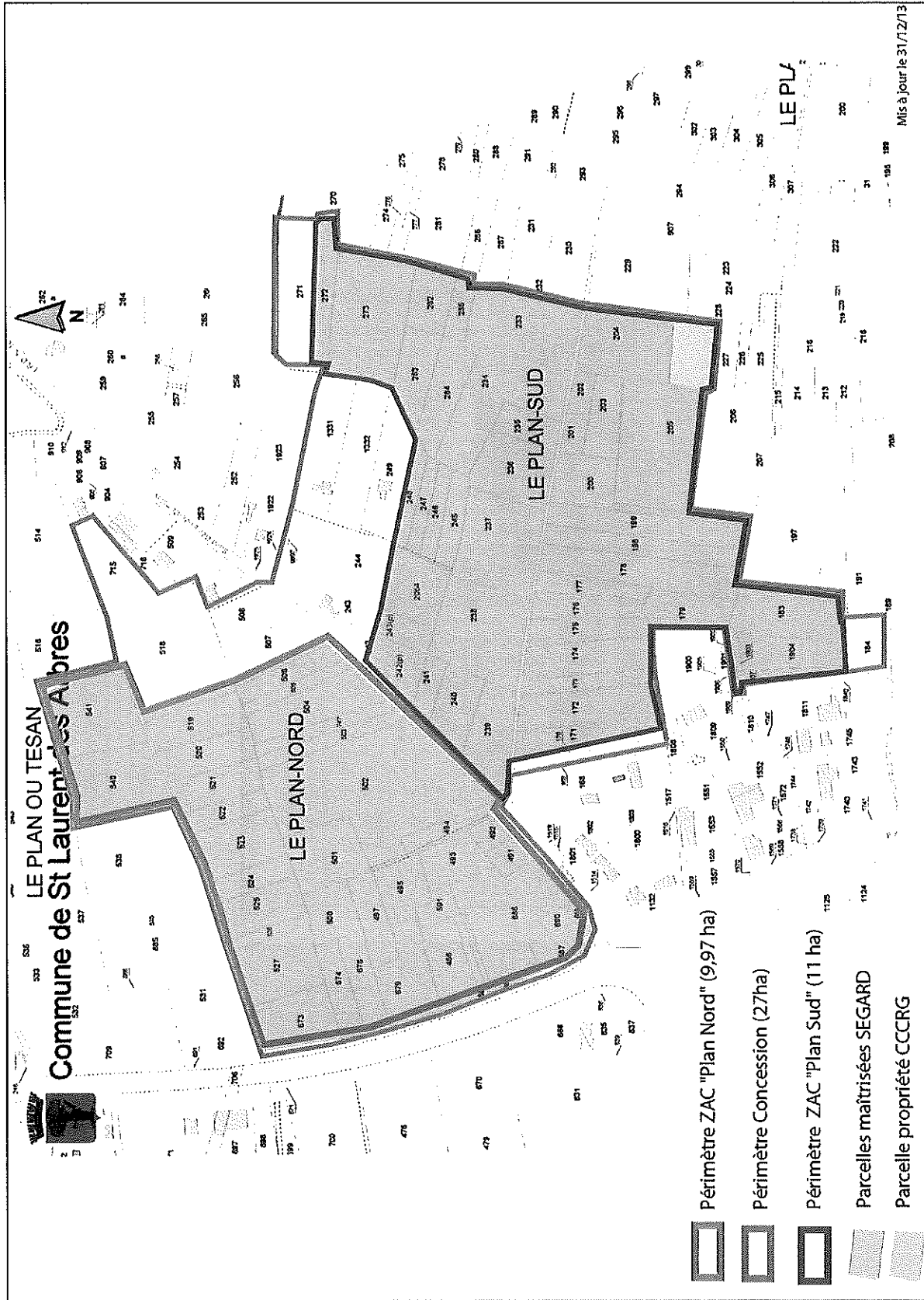
ACQUISITIONS REALISEES PAR LA C.C. DE LA COTE DU RHONE GARDOISE

Indivision MARCHAND (PELIGRINI/ CESARI)	C 2266 (ex C 205 (p2))	10 740	2 790	13 950,00 €	30/03/09	16/12/2009
--	---------------------------	--------	-------	-------------	----------	------------

En 2021, la procédure d'acquisition de transfert de la parcelle C2266 à la SEGARD a été engagée. Cette parcelle formant ensuite une partie du lot n°26 qui doit être commercialisé dans le cadre des cessions de la phase 2 de la ZAC PLAN SUD.

En effet, cette parcelle, initialement acquise directement par la CCCRG et non par la SEGARD car étant hors du périmètre de la concession d'aménagement, aurait dû faire l'objet d'un transfert de propriété entre la CAGR et la CCCRG au moment de sa dissolution. Au lieu de cela, celle-ci a été pris en compte dans le calcul de la répartition des biens de la CCCRG vers les différentes collectivités en faveur de la commune de Saint-Laurent des Arbres. Pour autant, le transfert de propriété n'a jamais eu lieu effectivement. Aussi, cette parcelle appartient toujours comme appartenant à la CCCRG aux services du cadastre, collectivité pourtant dissoute depuis. Suite à de nombreux échanges et réunions avec la CAGR et la SEGARD, la mairie de SLDA a donc mis en place une procédure d'acte en la forme administrative afin d'officialiser ce transfert de propriété dans un premier temps vers la commune de SLDA. Ce transfert de propriété pourra ensuite permettre de procéder à la cession de la parcelle à la Commune de SLDA à la SEGARD. Dans le courant de l'année 2022.


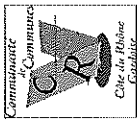
CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 - 01/02/05		Page 36 sur 67



CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 - 01/02/05		Page 37 sur 67

Mise en place d'une servitude de réseaux

En 2013, la SEGARD a signé avec le propriétaire ZAMORO Éric une convention de servitude de passage de réseau (canalisation d'eau potable) afin de permettre le bouclage du réseau AEP dans le secteur. Ce bouclage avait été demandé par la SAUR, afin de garantir une pression suffisante, notamment pour assurer la défense incendie. Cette convention a été signée avec M.ZAMORO le 4 juillet 2013 auprès de Me AVIGNON, et a fait l'objet d'une indemnité globale et forfaitaire de 5 000€ auprès du propriétaire du fond dominant.



 Maître d'Ouvrage Parc scientifique Georges Besse 442 rue Georges Besse 30 035 NIMES Cedex 11 Tél : 04 66 38 23 40 Fax: 04 66 38 09 67	 Communauté de Communes Clergé du Rhône Etablissement
--	--

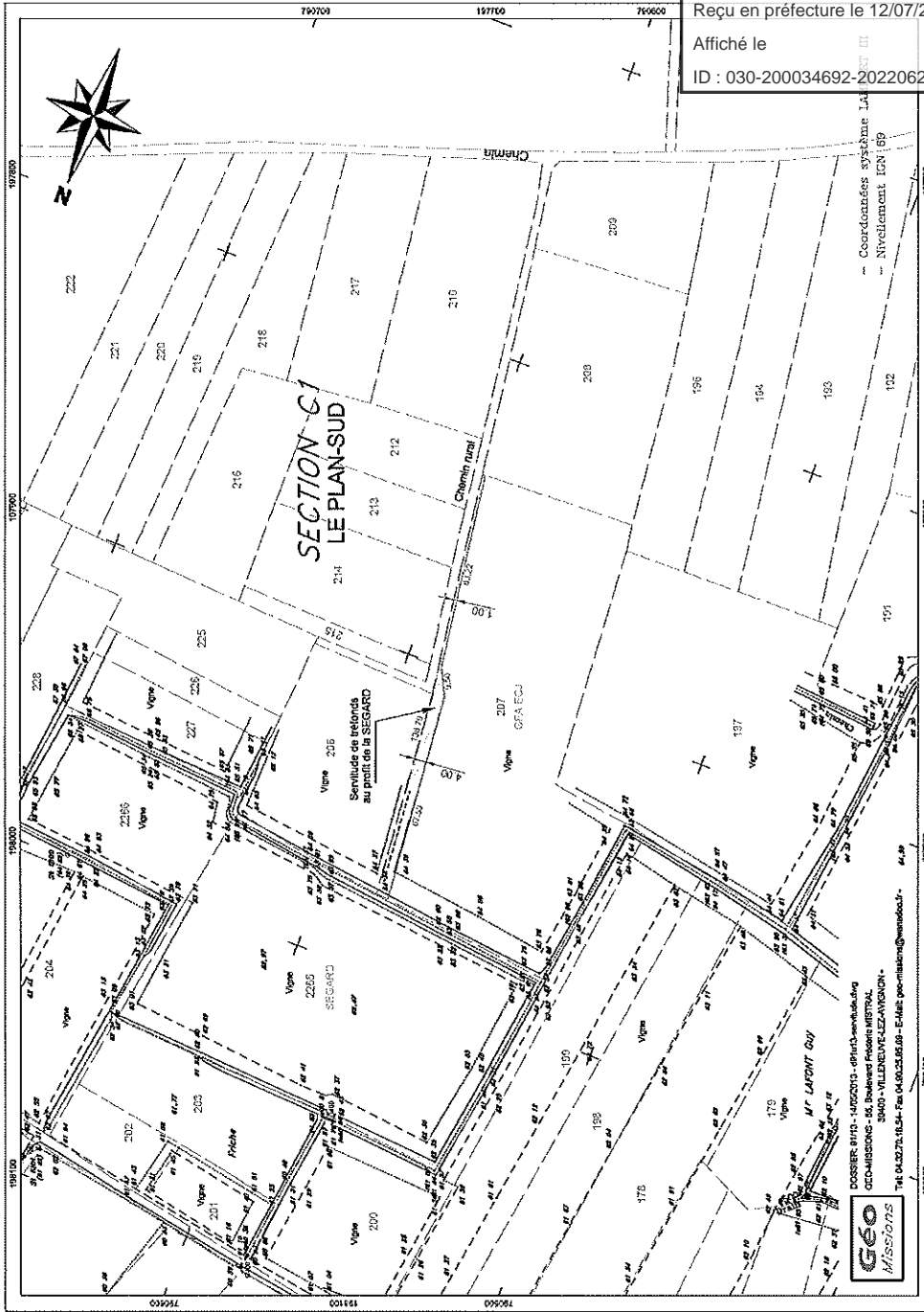
Commune de Saint Laurent des Arbres
ZA TESAN - PLAN SUD

Section C - Lieudit "LE PLAN-SUD"
Parcelle n° 207

PLAN DE LA SERVITUDE

ECHELLE: 1/1000

 DOSSIER: 0110 - 14/02/2013 - 011013-000001030 GEO-MISSIONS - 35, Boulevard Proesse NESTRAL 30400 - VILLENEUVE-LEZ-AVIGNON - Tél: 04.32.76.18.34 - Fax: 04.32.25.55.59 - E-Mail: geo-missions@wanadoo.fr	 DOSSIER: 0110 - 14/02/2013 - 011013-000001030 GEO-MISSIONS - 35, Boulevard Proesse NESTRAL 30400 - VILLENEUVE-LEZ-AVIGNON - Tél: 04.32.76.18.34 - Fax: 04.32.25.55.59 - E-Mail: geo-missions@wanadoo.fr
---	---



Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le
ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

3-2. Procédure de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC PLAN SUD, puis d'expropriation

Rappel :

La procédure de Déclaration d'utilité publique de projet valant mise en compatibilité du PLU a été lancée au début de l'année 2010. Suite aux consultations évoquées supra, il a été élaboré le dossier de DUP valant mise en compatibilité qui a fait l'objet d'une acceptation par la Communauté de Communes au mois de juillet. Dans le même mois a été effectué la saisine du préfet et l'envoi du dossier en préfecture.

Ce dossier a fait l'objet d'un refus par la préfecture accompagné d'une proposition de réunion de travail pour obtenir un dossier satisfaisant pour toutes les parties. Cette réunion s'est déroulée le 18 Octobre 2010. La DUP valant mise en compatibilité a été retravaillée au mois de Novembre et le dépôt du dossier définitif a été fait le 18 décembre 2010.

En 2011 :

En janvier 2011, la réunion d'examen conjoint concernant la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Saint-Laurent-des-Arbres avec les P.P.A. (personne publique associée).

Le 22 février 2011, l'arrêté n° 2011-053-0001 portant ouverture d'enquête conjointe est pris par Monsieur le Préfet du Gard.

Suite à cette enquête conjointe qui s'est déroulée du 11 avril au 13 mai 2011, la Préfecture a transmis à la SEGARD le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur le 05 juillet 2011.

Par délibération en date du 28 juillet 2011, la Communauté de Communes Côte du Rhône Gardoise approuvait le projet sur la réalisation de la ZAC « Plan Sud » sur la Commune de Saint-Laurent-des-Arbres.

Par arrêté n°2011-251-0001 du 08 septembre 2011, Monsieur le Préfet déclarait l'utilité publique du projet, la mise en compatibilité du PLU de St Laurent des Arbres et la cessibilité des terrains nécessaires.

Le 20 décembre 2011, M.ARCHEN a déposé un recours gracieux auprès de la Préfecture du Gard.

Le 29 décembre 2011, l'ordonnance d'expropriation n° 11/00041 est rendue par Monsieur le Juge de l'expropriation du Département du Gard.

En 2012 :

Procédure d'expropriation :

La SEGARD a notifié début janvier 2012 l'ordonnance d'expropriation à l'ensemble des expropriés. L'ordonnance d'expropriation a été publiée par le notaire Maître AVIGNON, au service de la publicité foncière.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 - 01/02/05		Page 39 sur 67

Le 18 avril 2012, la SEGARD saisissait du juge de l'expropriation pour demande de fixation des indemnités d'expropriation aux expropriés, par la remise d'un mémoire de saisine. La notification de cette saisine a été faite au commissaire au gouvernement et aux expropriés.

Le 28 juin 2012 s'est déroulé le transport sur les lieux en présence de l'ensemble des expropriés et de leurs représentants (Maître LEGIER pour les ARCHEN, Maître TAOUMI pour les propriétaires RAOUX et TOURENCH, pas de représentant pour la SCI Grand Duc), ainsi que la SEGARD, représentée par M. QUERELLE, chargé de mission, et Mme D'ALBENAS, du cabinet MARGALL & Associés, le commissaire au gouvernement M. BEAURIN, le juge à l'expropriation M.CHEVALIER et Mme TEROND, greffière en chef.

La première audience, qui devait avoir lieu le 24 octobre 2012, a été reportée le jour même au 19 décembre 2012, par M. le Juge, pour demande de renseignements complémentaires au commissaire au gouvernement.

Le 19 décembre 2012 a donc eu lieu partiellement la première audience. En effet, celle-ci a été exécutée pour la SCI Grand Duc, en revanche l'audience a de nouveau été reportée en 2013 pour les propriétaires RAOUX et TOURENCH, pour cause d'indisponibilité de leur avocat, Maître TAOUMI (certificat médical à l'appui).
Validation de l'audience publique du 19 décembre 2012.

Procédure d'appel contre le jugement n°1200903, rendu par le tribunal administratif de Nîmes, le 7 février 2014 :

Le 26 mars 2012, Monsieur ARCHEN a introduit auprès du Tribunal administratif de NIMES, un recours en annulation à l'encontre de l'arrêté n° 2011-251-0001 en date du 8 septembre 2011, et à l'encontre de la décision du 24 janvier 2012 portant refus de son recours gracieux.

Par la suite, le 17 juillet 2012, Le Préfet du Gard a déposé un mémoire en défense concluant au rejet des demandes de Monsieur ARCHEN.

Le 6 septembre 2012, la SEGARD a formé un recours en intervention en défense, concluant également au rejet des demandes de Monsieur ARCHEN.

En 2013 :

Procédure d'expropriation :

Les jugements ARCHEN, RAOUX, TOURANCHE ont eu lieu en janvier et février 2013.

Par jugement du 23 janvier 2013, il a été fixé les indemnités suivantes pour le propriétaire ARCHEN (parcelles C242p et C243p) :

- Indemnité principale : 28 270 € ;
- Indemnité de emploi : 3 827 € ;
- Indemnité accessoire au titre de la perte de la haie : 2 500 € ;
- Indemnité pour la dépréciation du surplus : 14 250 € ;
- 1 500 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il en résulte qu'en première instance, l'indemnité principale de 28 270€ qui a été fixée correspond à 10€/m² de terrain, contre 5€/m² proposés par la SEGARD et 55€/m² demandés par l'exproprié.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 40 sur 67

Par jugement du 23 janvier 2013, il a été fixé les indemnités suivantes pour le propriétaire SCI GRAND DUC (parcelles C1902 et C1906) :

- Indemnité principale : 3 170 € ;
- Indemnité de rempli : 634 €.

Il en résulte qu'en l'indemnité principale de 3 170€ qui a été fixée correspond à la valeur demandée par l'exproprié, soit 10 €/m² de terrain, contre 5 €/m² proposés initialement par la SEGARD.

Par jugement du 20 février 2013, il a été fixé les indemnités suivantes pour le propriétaire RAOUX (parcelle C237) :

- Indemnité principale : 35 100 € ;
- Indemnité de rempli : 4 510 €.

Il en résulte qu'en première instance, l'indemnité principale de 35 100 € qui a été fixée correspond à 6€/m² de terrain, contre 5 €/m² proposés par la SEGARD et environ 17 €/m² demandés par l'exproprié.

Par jugement du 20 février 2013, il a été fixé les indemnités suivantes pour le propriétaire TOURANCHE André (parcelle C239) :

- Indemnité principale : 25 280 € ;
- Indemnité de rempli : 3 528 €.

Il en résulte qu'en première instance, l'indemnité principale de 25 280 € qui a été fixée correspond à 8 €/m² de terrain, contre 5 €/m² proposés par la SEGARD et environ 17 €/m² demandés par l'exproprié.

Par jugement du 20 février 2013, il a été fixé l'indemnité suivante pour le fermier TOURANCHE Hervé (parcelle C239) : 2 249 € plus 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'indemnité a pu être versée au fermier TOURANCHE Hervé, ainsi qu'à la SCI GRAND DUC.

En revanche, les propriétaires ARCHEN, RAOUX et TOURANCHE ayant fait obstacle au paiement des indemnités fixées en première instance, et ayant fait le choix de faire appel de cette décision, les sommes fixées ont été consignées par la SEGARD sur des comptes bloqués à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ainsi, malgré une procédure d'appel en cours sur les montants des indemnités pour les trois propriétaires nommés ci-dessus, **en 2013 la SEGARD a pu prendre possession définitive de l'ensemble des parcelles expropriées sur le secteur « Plan Sud »**, ce qui lui a permis d'engager comme prévu les travaux d'aménagement de la première tranche de la ZAC.

Procédure d'appel contre le jugement n°1200903, rendu par le tribunal administratif de Nîmes, le 7 février 2014 :

Par mémoire en intervention du 25 septembre 2013, Monsieur TOURANCHE, Madame et Monsieur RAOUX se sont associés aux conclusions à fin d'annulation présentées dans la requête de Monsieur ARCHEN.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 41 sur 67

En 2014 :

Procédure d'expropriation :

Par décision du 20 février 2014 de la cour d'appel de la chambre des expropriations du tribunal de grande instance de NÎMES, les montants d'indemnités de dépossession des emprises foncières ont été confirmés pour M.TOURANCHE, RAOUX et ARCHEN. En revanche, l'indemnité de dépréciation du bâti (consort ARCHEN) a été soumise à expertise judiciaire par la cour d'appel et la décision a été reportée à une audience à la fin du premier semestre 2014.

Le pré-rapport d'expertise a été remis le 27 juin 2014, pour un montant 3 fois supérieur au jugement de première instance, auquel la défense de la SEGARD a répondu.

L'audience a eu lieu le 17 novembre 2014, pour un délibéré rendu le 19 janvier 2015.

Procédure d'appel contre le jugement n°1200903, rendu par le tribunal administratif de Nîmes, le 7 février 2014 :

Par jugement du 7 février 2014, les juges du Tribunal administratif de NIMES ont rejeté les demandes en annulation de Monsieur ARCHEN ainsi que celles de Monsieur TOURANCHE, Madame et Monsieur RAOUX, au motif que les moyens invoqués, tenant à l'irrégularité de la procédure d'enquête portant sur l'utilité publique de l'opération, et tenant à l'insuffisance des mesures compensatoires relatives à l'imperméabilisation des surfaces, sont sans incidence sur la légalité de l'arrêté déclarant l'utilité publique de l'acquisition des terrains par la SEGARD et sur la légalité de ce même arrêté déclarant cessibles les terrains situés à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Par requête du 3 juillet 2014, Monsieur ARCHEN a interjeté appel de ce jugement.

L'affaire sera jugée en 2015, et la SEGARD à jusqu'au 27 avril 2015 pour remettre un mémoire supplémentaire si elle le souhaite.

En 2015 :

Procédure d'expropriation :

L'arrêté de la séance du 19 janvier 2015 a fixé l'indemnité de dépréciation du surplus du consort ARCHEN à 23 901€ et dit que la SEGARD supportera les frais d'expertises.

Finalement, suite à une erreur matérielle sur ce montant, un arrêté de rectification, rendu par la cour d'appel de Nîmes, a été ordonné le 16 mars 2015 afin de refixer ce montant d'indemnité de dépréciation à **29 301 €**.

Procédure d'appel contre le jugement n°1200903, rendu par le tribunal administratif de Nîmes, le 7 février 2014 :

CRAC CPA	R. MJD	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 42 sur 67

La SEGARD a formulé ses observations en défense à l'encontre de la requête en appel de Monsieur ARCHEN. Le mémoire a été transmis à la cour administrative d'appel de Marseille, enregistré le 24 avril 2015.

Après une première audience publique prévue le 05 juin 2015, celle-ci a finalement été reportée au 1^{er} février 2016.

En 2016 :

Procédure d'appel contre le jugement n°1200903, rendu par le tribunal administratif de Nîmes, le 7 février 2014 :

Suite à l'audience du 1^{er} février 2016, l'arrêté rendu et lu en audience le 22 février suivant a rejeté la demande de M. ARCHEN d'annulation de l'arrêté du 8 septembre 2011, rejeté les demandes de surplus et décidé le versement de la somme de 2000 € par M. ARCHEN à la SEGARD, au titre de l'article L.761-1 du code de la justice.

3-3. Rétrocession :

A l'issue de la réception des travaux d'aménagement de la première tranche de la ZAC Plan Sud, la SEGARD a sollicité la CCCRГ pour la rétrocession des espaces publics de la ZAC (voiries, espaces verts, bassins de rétention). Celle-ci n'a pas souhaité prendre possession et gestion des espaces publics. Aussi, il a été demandé à la Segard, en tant que concessionnaire, de conserver la propriété foncière des espaces publics, le temps de la commercialisation de la tranche 1, les frais d'entretien des voiries et espaces verts seront imputés à la SEM à travers la concession d'aménagement, ces frais nécessiteront éventuellement des apports de trésorerie de la collectivité.

Depuis, il a été acté avec la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien que les espaces publics de la tranche 1 soient rétrocédés dans le courant de l'année 2020. Dans l'attente des prescriptions du service Régie des eaux de l'Agglomération, cette rétrocession a été décalée en 2021. Contrairement aux espaces publics de la première tranche, il est acté également en réunion que les espaces publics de la seconde tranche de la ZAC Plan Sud seront rétrocédés dès leur livraison à la fin du chantier (courant 2022).

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 43 sur 67

COMMERCIALISATION


4-1. ZAC « PARC D'ACTIVITÉS DE TÉSAN » (lieu-dit « Plan Nord »)

État des cessions Plan Nord au 31/12/2020

VENTE DE TERRAINS ET DROITS

	Annulation vente
	Réservé
	Acte de vente signé
	Compromis de vente signé

ACQUEREUR	SOCIETE	TERRAIN			MONTANT		COMPROMIS DE VENTE		ACTE DE VENTE	
		LOT	SUPERFICIE (m ²)	SHON (m ²)	PRIX € HT/m ²	MONTANT HT	DATE	MONTANT ACOMPTE HT	Date	MONTANT SOLDE HT
Immobilier Groupe CASINO		LOT 01	46 904	9 220	50,00	2 345 200,00	22/12/2006	235 000,00 €	18/12/2007	2 110 200,00
M. PAYAN (village médical)		LOT 2	3 680	2 576	40,00	147 200,00	21/12/2007	7 360,00 €	27/08/2008	139 840,00
PILLET - BONGENDRE	SCA JCP-NOT et SCI JURICITY	LOT 3	2 052	1 436	40,00	82 080,00	24/07/2008	4 104,00 €	28/10/2008	77 976,00
Mrs VALENSI		LOT 4	2 013	1 000	47,00	94 611,00	29/01/2014	5 000,00 €	27/07/2015	- 5 000,00
M. GENNARINO		LOT 4	2013	1000	40,00	80 520,00	20/01/2011			
M. DAURELLE	DV TEC IMMO	LOT 4	2 013	1 401	50,00	100 650,00	06/03/2017		25/06/2019	100 650,00
M. et Mme KINOWSKI	SCI EPAJ	LOT 5	2 000	1 400	40,00	80 000,00	31/01/2008	4 000,00 €	29/06/2009	76 000,00
M. BRAHMI	SUD ASCENSEURS AUTOMATISME	LOT 6	2 626	1 000	40,00	105 040,00	08/09/2011	2 000,00 €	10/09/2012	-2 000,00
MR COULOMB	SCI ROMANDRE /ENIGMA	LOT 6	2 626	1 000	40,00	105 040,00	07/11/2013	5 000,00 €	04/02/2014	-5 000,00

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
 Reçu en préfecture le 12/07/2022
 Affiché le : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE


MR MANAHILOFF	LOT 6	2 626	1 000	40,00	105 069,40	11/02/2014	5 000,00 €	23/10/2014	100 069,40
M. DAURELLE	LOT 7	4 530	3 171	40,00	181 200,00	16/04/2010	9 060,00 €	27/10/2011	172 140,00
M. DAUMAS	LOT 8	2 526	1 768	40,00	101 040,00	28/07/2010	5 052,00 €	28/07/2011	95 988,00
M RACHID BEKHTI	LOT 9	9 000	6 300	38,28	344 520,00	31/12/2007	17 226,00 €	15/10/2009	327 294,00
M. PLATON	LOT 10	2 000	1 400	40,00	80 000,00	17/12/2009	4 000,00 €	07/01/2011	76 000,00
TOTAL					3 952 110,40		302 802,00		3 344 677,40

2012 :

En date du 13 avril 2012, l'acte authentique de vente du lot n° 4 a été signé avec Monsieur GENNARINO représentant la société ILLONA. La société ILLONA s'était engagée afin de construire un bâtiment destiné à recevoir une activité de bureau commercial, vente de cuisines et stockage. Le projet de ladite société n'ayant pu se réaliser, en accord avec les élus communautaires, la SEGARD a engagé courant 2013 les démarches de rachat du terrain.

D'autre part, un compromis de vente relatif au terrain formant la parcelle lot n°6, avait été signé le 8 septembre 2011, avec Monsieur BRAHMI représentant la société SUD ASCENSEUR AUTOMATISME. A ce titre et conformément au contrat, Monsieur BRAHMI était dans l'obligation de fournir l'accord de principe de son organisme bancaire sur le financement de son projet immobilier et d'acquisition. Après plusieurs entretiens avec la SEGARD, celle-ci avait accordé à Monsieur BRAHMI des délais supplémentaires, afin qu'il fournisse le justificatif demandé. Au mois de juin 2012, en accord avec les élus communautaires, la SEGARD a pris la décision de mettre fin à la vente, en application du contrat.

2013 :

Comme prévu en 2012, le lot 4, acquis par Monsieur GENNARINO représentant la société ILLONA, a été racheté aux mêmes conditions, soit à 40 € HT/m². Le rachat de ce terrain permettra à la Collectivité de maîtriser pleinement sa revente afin d'éviter par exemple l'implantation d'une entreprise correspondant peu à la localisation du terrain au centre de la ZAC.

En date du 7 novembre 2013, un compromis de vente a été signé sur ce même lot avec la SCI ROMANDRE représentée par Monsieur COULOMB.

2014 :

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 45 sur 67

En date du 4 février 2014, Monsieur COULOMB SCI ROMANDRE/ENIGMA a annulé son compromis de vente.

Par suite, un compromis de vente a été signé avec la Monsieur MANHILOFF, afin de construire un bâtiment destiné à vendre et répare des véhicules d'occasion. L'acte authentique de vente a été signé le 23 octobre 2014.

En date du 29 janvier 2014, un compromis de vente a été signé avec Monsieur VALENSI sur le lot 4 de la ZAC de Tésan, afin d'y construire un cabinet de kinésithérapie et espace aqua fitness.

2015 :

Le compromis de vente de M. VALENSI pour le lot n°4 a été dénoncé et devenu caduque, pour faute d'accord de financement, le client n'a pu donner suite.

2016 :

Fin 2016, M. DAURELLE représentant la société DV TECH, propriétaire du lot 7 a également souhaité acquérir le lot n°4 pour une extension de son activité en y implantant un bâtiment destiné à recevoir une activité d'ingénierie vinicole, étude, fabrication et mise en œuvre de matériel de vinification. Le compromis est prévu d'être signé en mars 2017.

2017 :

En date du 06 mars 2017, une promesse de vente unilatérale a été signée avec M. DAURELLE pour la vente du lot n°4.

2019 :

L'acte authentique de la vente du lot n°4 avec la société DV TECH IMMO (M. DAURELLE), a été signé le 25 juin 2019.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 46 sur 67

4-2. ZAC « PLAN SUD » (lieu-dit « Plan Sud »)

PRECOMMERCIALISATION :

2011 :

Le dossier de réalisation ayant pris du retard, le démarrage de la commercialisation des lots sur la ZAC « Plan Sud » en vue d'y accueillir des activités commerciales, artisanales ou tertiaires ne pourra intervenir que dans les prochains mois, à savoir début 2012.

2012 :

Durant l'année 2012, la SEGARD a finalisé la rédaction du Cahiers des Charges des Cessions de Terrains et de ses annexes, notamment le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et urbaines. Ce document a fait l'objet de deux réunions avec la Communauté de Communes afin de valider son contenu (alignements, couleur, clôtures...). Il conviendra début 2013 de délibérer sur ces documents de commercialisation dès que ceux-ci seront finalisés (en attente du plan masse version Dossier de Consultation des Entreprises).

La pré-commercialisation de la ZAC Plan Sud a démarré courant 2012. Les documents définitifs de commercialisation ne sont pas encore approuvés, mais la SEGARD a déjà rencontré et contacté plusieurs prospects.

L'entreprise CAFÉS RICHARD est en cours de montage de son dossier, et un compromis de vente devrait être signé avec la SEGARD début 2013. La société souhaite réaliser son siège régional sur la ZAC, en s'implantant sur les lots 1 et 2 en façade de l'opération. La SEGARD veillera particulièrement à la qualité du projet architectural de l'entreprise.

Alors que la commercialisation « officielle » de la ZAC n'a pas démarré (pas encore de panneau de commercialisation implanté sur site en 2012, pas de publicité, ni « d'activation » des réseaux de commercialisation), la SEGARD est d'ores et déjà en contact avec plusieurs entreprises souhaitant réserver des lots sur la ZAC.

MOYENS MARKETINGS ET COMMERCIAUX MIS EN PLACE

- Un panneau de commercialisation a été conçu (cf. ci-contre), validé par la Communauté de Communes et posé sur site au niveau du giratoire d'accès à la ZAC.
- La plaquette pour la commercialisation de la ZAC (cf. ci-après) a été mise à jour au mois d'avril 2013. Elle reprend les principales caractéristiques de la ZAC tant au niveau de son environnement (plan de situation

**À VENDRE
TERRAINS D'ACTIVITÉS
21 LOTS
à partir de
1 107 m²**

segard

ZAC "Plan Sud"
St Laurent-des-Arbres

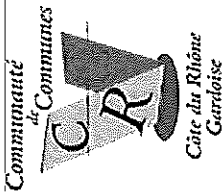
www.lasegard.com

Tél. 04 66 38 23

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le
ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

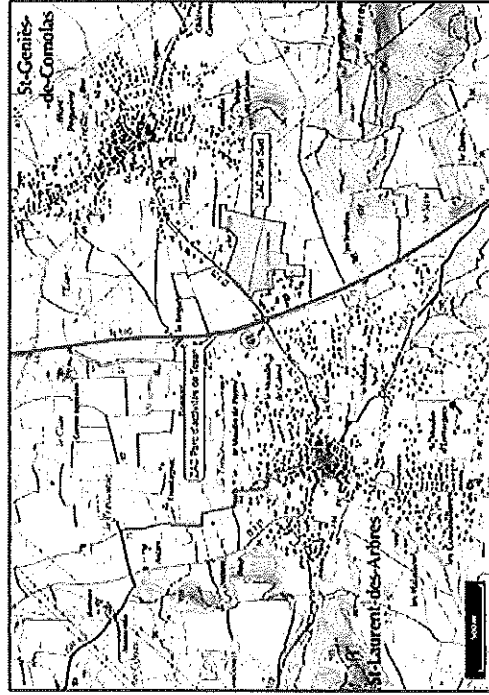
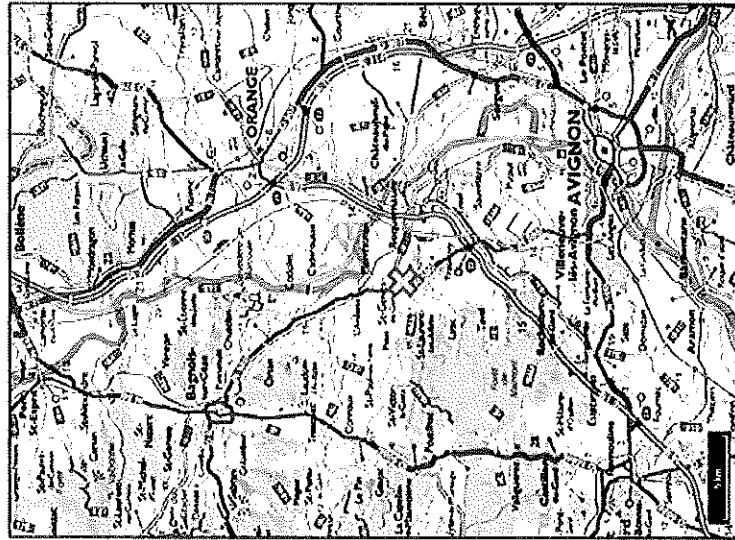
CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 47 sur 67

et axes de communications, zones d'activités se trouvant à proximité), qu'au niveau de la réalisation de la ZAC elle-même (type d'activité, nombre de phases, nombre de lots, superficies, tarifs, équipements).



Notre projet d'entreprise au sein du Parc d'activités « ZAC de Tésan Plan Sud »

La ZAC « Parc d'Activités de Tésan » située sur la Commune de Saint Laurent des Arbres est un site stratégique pour le développement économique du Gard Rhodanien. Il dispose d'une bonne visibilité et d'une excellente accessibilité : sur la RN590, à 5 min de l'échangeur de Roquemaure sur l'A9 et à 15 mn d'Avignon. Il constitue un pôle d'activités intermédiaire entre la zone industrielle de l'ardoise et la zone commerciale des Angles.



Ce pôle d'activités est constitué en secteurs de part et d'autre de la RD 101 :

- ▶ La zone Plan Nord : (10 ha)
Commercialisée en totalité, cette zone bénéficie aujourd'hui d'une véritable attractivité. Elle accueille en effet de nombreuses activités commerciales et de services : supermarché, Casino, hôtel, centre médical, office notarial, Garage Peugeot, Contrôle technique automobile, banque, opticien, pharmacie, coiffeur, etc.
- ▶ La zone Plan Sud : (13 ha)
En extension de la zone actuelle, la future ZAC « Plan Sud » est destinée au développement des activités économiques de type Artisanat, Commerce, et Tertiaire.

Communauté de Communes de la Côte du Rhône Gardoise
6, cours Bridaine 58
30 150 Roquemaure

Info commercialisation : Société d'Équipement et d'Aménagement du Gard
442 rue Georges Besse, 30 035 Nîmes
Tel : 04 66 38 60 19 | Fax : 04 66 38 09 67
Contact : nelly.alleaume@lasegard.com



Plaquette - Recto

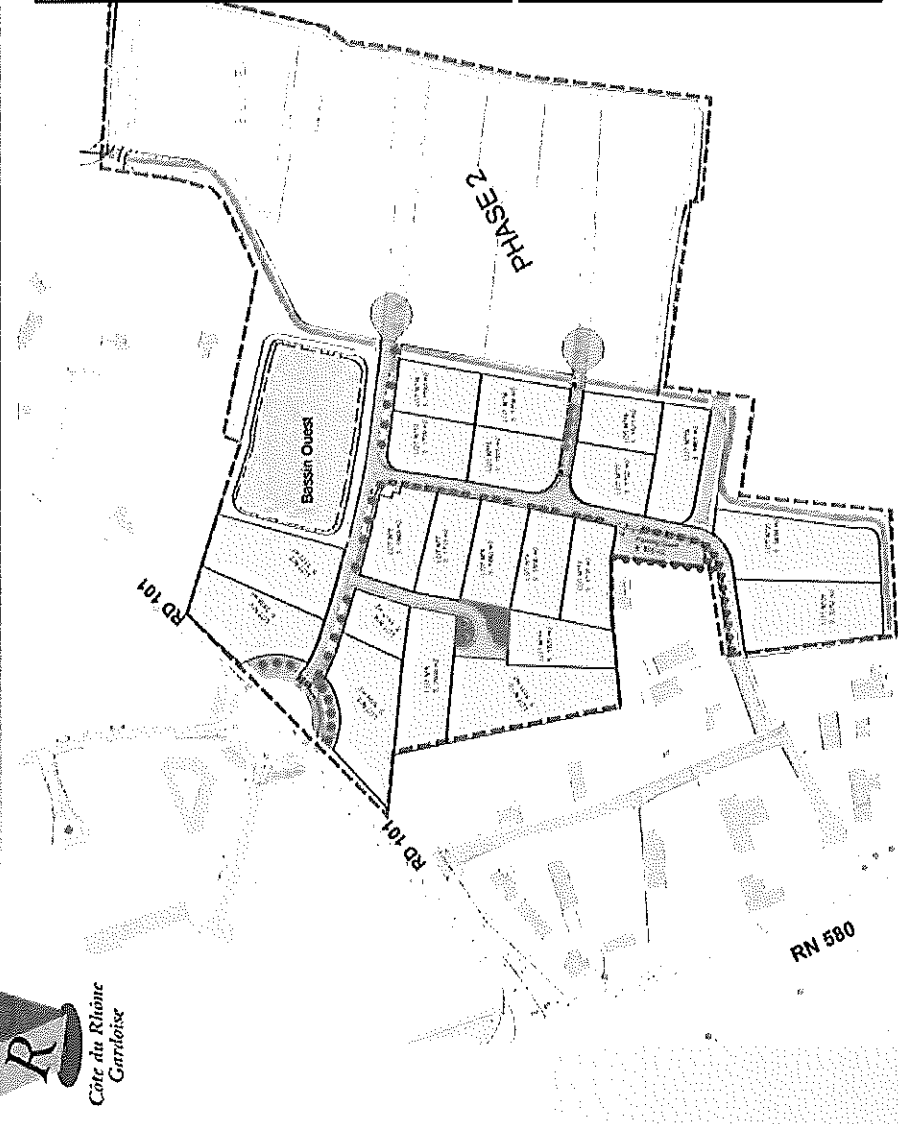
CRAC CPA	R. M0	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 - 01/02/05		Page 48 sur 67

Les chiffres :

- 38 parcelles cessibles :
A partir de 1 107m²,
fusionnables, soit au total
environ 79 000 m² cessibles,
- Possibilités constructibles :
de 554m² à 1 918m² de
Surface de Plancher par
parcelle (COS de 0,5), soit au
total 39 510 m² constructibles,
- 2 phases de travaux :
1^{ère} tranche : Lots n°1 à 21
2^{ème} tranche : Lots n°22 à 38
- Tarif moyen : 55€ HT / m²
de terrain

Les équipements :

- Terrains entièrement
viabilisés, eaux pluviales
gérées à l'échelle de la zone
- Accès à l'entrée de la zone
via un giratoire sur la RN 580
- Point info en entrée du parc
d'activités
- Espaces publics de qualités,
éclairage et stationnements
publics.



Communauté de Communes de la Côte
du Rhône Gardaise
5, cours Bridaine 58
30 150 Roquemaure

Info commercialisation : Société d'Équipement et d'Aménagement du Gard
442 rue Georges Besse, 30 035 Nîmes
Tel : 04 66 38 60 19 | Fax : 04 66 38 09 67
Contact : nelly.alleaume@lasegard.com



Plaquette - Verso

Réseaux de commercialisation :

Afin d'assurer une commercialisation efficace, la SEGARD passe par des relais au plus près du marché. Ainsi, nous avons déjà pris contact avec différents intervenants et poursuivons le travail dans cette démarche, en restant régulièrement en relation avec :

- La commune de Saint-Laurent-des-Arbres
- La communauté de communes Côte du Rhône Gardoise
- La CCI de NÎMES (relais à Bagnols-sur-Cèze)
- L'agence de développement économique du Gard Rhodanien a également été approchée
- Des agences immobilières locales notamment sur Bagnols-sur-Cèze, Avignon et Orange. Nous avons déjà pris contact avec l'agence immobilière « La Bastide Immobilier » à Saint-Laurent-des-Arbres.

Réseaux internet :

Outre le site de la SEGARD, des annonces ont été mises en ligne sur les sites de commercialisation classiques (lesterrains.com, terrains-construction.com, paru-vendu, leboncoin...).

Ces annonces seront mises à jour régulièrement.

En 2015, la SEGARD a signé un contrat avec la société cessionpme.com.

Fin 2020 : démarche pré-commercialisation de la phase 2 de la ZAC PLAN SUD

Fin d'année 2020, la SEGARD a commencé la pré-commercialisation de la seconde tranche de travaux, aucun compromis ne peut être signé, les travaux de viabilisation n'étant pas réalisés, mais des options peuvent être posées.

Pré-commercialisation de la phase 2 - Année 2021 :

L'ensemble des lots de la seconde phase de la ZAC Plans Sud ont été optionnés. L'Agglomération a été tenue informée de ces réservations et des entreprises concernées durant les réunions périodiques, et celles-ci ont également été présentées en Commission Développement Economique.

CRAC CPA	R. M0	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 -- 01/02/05		Page 50 sur 67

ÉTAT DES CESSIONS PLAN SUD PHASE 1 AU 31/12/2021

ACQUEREUR	SOCIETE	TERRAIN			MONTANT		COMPROMIS DE VENTE		ACTE DE VENTE	
		LOT	SUPERFICIE (m ²)	SHON (m ²)	PRIX € HT/m ²	MONTANT HT	DATE	MONTANT ACOMPTE HT	Date	MONTANT SOLDE HT
Monsieur Pierre RICHARD	SOCIETE RICARDO	LOT 1	2 750	1 375	65,00	178 750,00	21/03/2013		14/03/2014	381 680,00
		LOT 2	3 122	1 561	65,00	202 930,00				
Xavier RUBIS	Société "3 R" (magasin Weldom)	LOT 3	3 094	1 547	63,00	197 694,00	06/08/2015		24/03/2016	412 899,00
		LOT 4	1 107	554	63,00	69 741,00				
		LOT 5	2 609	1 305	58,00	145 464,00				
Manuel GARCIA	GARCIA ENTREPRISE	LOT 6	1 967	97	55,00	108 185,00	17/12/2013	5 000,00 €	06/11/2015	- 5 000,00
M. KTORZA	SCI PHASE 3	LOT 6								
		LOT 7	5 568	2 784	55,00	306 240,00	10/12/2019			
		LOT 8								
SEGARD	SEGARD	LOT 6								
		LOT 7	5 568	2 784	55,00	306 240,00				
		LOT 8								
Bernard FLUTTE	ADAPEI	LOT 9	1 807	903	50,00	90 350,00			20/12/2018	90 350,00
		LOT 10	1 715	868	50,00	85 750,00	29/03/2016		20/12/2018	85 750,00
Pascal RAGOIS	JOHN DEERE	LOT 11	3 897	910	50,00	194 850,00			20/12/2018	194 850,00
		LOT 12	3 835	1 918	55,00	210 925,00				
Olivier BOULLAY	SCI CHARLISE (magasin Plein Ciel)	LOT 12	1 624	812	55,00	89 320,00	22/07/2015	- €	03/08/2016	89 320,00
Denis BONNEAUD	SCI LE PLAN NEUF	LOT 13	1 726	863	55,00	94 930,00	27/02/2014	4 000,00 €	29/09/2014	- 4 000,00
M. GERBOIN	KTI	LOT 13	1 750		55,00	96 250,00	28/11/2018		02/09/2019	96 250,00

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le

ID: 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

RD/LG / 31/12/2021

R. MJ

CRAC CPA
AF/73 V1 - 01/02/05

Page 51 sur 67

Cédric DAVANIER	SCI DAVANIER (dépannage)	LOT 14	1 590	795	55,00	87 450,00	28/01/2014	4 000,00 €	06/05/2015	83 450,00
M. GUERINEL	BARBAC	LOT 15	1 805	903	55,00	99 275,00	29/10/2018		18/11/2019	99 275,00
M. FERNANDES	SCI DELTA INVEST SUD	LOT 16	1 708	854	55,00	93 940,00	04/10/2019		19/02/2021	93 940,00
M. VALLEE	MORPHOZ CAR	LOT 17	1 738	851	55,00	95 590,00	15/06/2018			
M. VEGAS	CONSORTS HENNEBELLE	LOT 17	1 738	851	55,00	95 590,00	16/07/2019		25/06/2020	95590,00
M. MIZANDJIAN	SCI SALVIA	LOT 18	1 521	761	55,00	83 655,00	03/11/2017		04/09/2018	83 655,00
Guillaume PEREZ	SCI PILGRIM (vente peinture à effet spéciaux)	LOT 19	1 961	981	55,00	107 855,00	19/11/2013	5 000,00 €	07/11/2014	102 855,00
M. HOT	CMCIC LEASE	LOT 20	3 458	1 717	55,00	190 190,00	11/04/2018		31/10/2019	190 190,00
M. HOT	SCI PJC	LOT 21	3 525	1 762	55,00	193 875,00	06/12/2019			
TOTAL						3 118 799,00		18 000,00 €		2 091 054,00

Réserve (option)
 Sous compromis Vente

Disponible

Compromis annulé

Acte authentique

VENTES EFFECTUJÉES ET COMPROMIS SIGNES :

SOCIÉTÉ RICARDO

2013 :

Le 21 mars 2013 un compromis de vente a été signé avec Monsieur RICHARD représentant de la société RICARDO, pour la cession des lots n° 1 et n°2, pour un montant de 381 680,00 € HT.

2014 :

L'acte authentique de vente a été signé le 14 mars 2014.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 52 sur 67

SCI PILGRIM

2013 :

Le 19 novembre 2013 un compromis de vente a été signé avec Monsieur PEREZ représentant de la SCI PILGRIM, pour la cession du lot n° 19, pour un montant de 107 855,00 € HT.

2014 :

L'acte authentique de vente a été signé le **07 novembre 2014**.

GARCIA ENTREPRISE

2013 :

Le 17 décembre 2013 un compromis de vente a été signé avec Monsieur GARCIA représentant de la Société GARCIA, pour la cession du lot n° 6, pour un montant de 108 185,00 € HT.

2015 :

Face aux difficultés de montage de leur projet et au retard pris pour déposer le PC, un avenant de prolongation du compromis est signé au printemps 2015. Cet avenant prolonge le délai de réitération par acte authentique au plus tard au 14 septembre 2015.

Finalement, les clients n'obtiennent pas le financement de leur projet. La vente est annulée.

M. BONNEAUD – SCI LE PLAN NEUF

En date du 27 février 2014, un compromis a été signé avec la SCI PLAN NEUF sur le lot 13. Le 25 septembre 2014 le compromis a été annulé pour refus de prêt.

SCI DAVANIER

Le 28 janvier 2014 un compromis de vente a été signé avec Monsieur DAVANIER, pour la cession du lot n° 14, pour un montant de 87 450,00 € HT, afin d'y implanter un garage automobiles.

L'acte authentique de vente a été signé le **6 mai 2015**.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 53 sur 67

RUBIS MATERIAUX

Suite aux désistements des sociétés JOHN DEERE, puis MR.BRICOLAGE, un compromis de vente a été signé le 06/08/2015 avec M.RUBIS afin d'implanter un magasin de bricolage de l'enseigne WELDOM. Le projet porte sur les lots 3, 4 et 5 en façade de la ZAC, sur une surface totale de 6810 m².

L'acte authentique de vente a été signé le 24/03/2016.

M. BOULLAY – SCI CHARLISE

Un compromis de vente a été signé le 22/07/2015 avec Olivier BOULLAY, pour la réalisation d'un magasin de l'enseigne Plein Ciel sur le lot 12 (partiel). Ce projet est concomitant au projet de M.RUBIS, les parkings seront d'ailleurs mis en commun. Pour ce faire le lot 12 a été scindé afin de passer d'une surface de 3 835m² à 1 624m² (cf. extrait plan de vente ci-contre).

L'acte authentique a été signé le 03/08/2016.

M. Bernard FLUTTE – ADAPEI (ESAT)

Un compromis de vente a été signé comme prévu le 29/03/2016 avec M. Bernard FLUTTE représentant de l'ADAPEI pour la réalisation d'un établissement médico-social (établissement et Service d'Aide par le Travail) sur les lots n° 9, 10 et 11.

L'acte authentique devrait être signé au plus tard le 15/07/2017.

Un avenant de prolongation au compromis de vente au 30/09/2018 a été signé car l'ESAT avait besoin de délais supplémentaires pour ses autorisations administratives.

L'acte authentique a été signé le 20/12/2018.

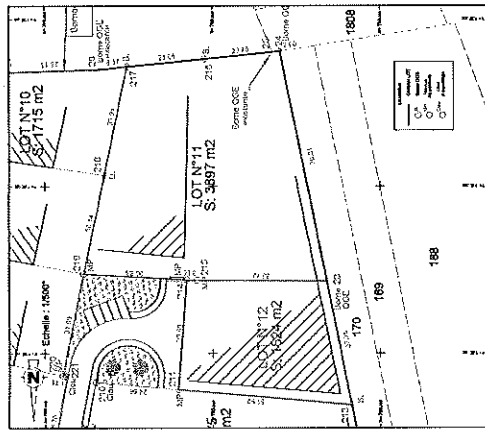
STROTILAT – GERBOIN – COMBE :

Un groupement d'acquéreurs souhaitant construire en co-promotion un bâtiment accueillant un cabinet d'expertise comptable, une pizzeria, un salon de coiffure et un local en location. Un compromis de vente a été signé le 03 avril 2017 pour le lot n°13. Ce compromis a été annulé pour refus de prêt de Mme STROTILAT Monsieur et Madame GERBOIN poursuive le projet seuls, un compromis a été signé le 28 novembre 2018 à cet effet.

M. MIZANDJIAN Jean-Luc – Société SALVIA

SONEFI est une entreprise de transformation et vente de textiles industriels. Un compromis de vente a été signé le 03 novembre 2017 avec M.MIZANDJIAN, gérant pour le lot n°18.

L'acte authentique a été signé le 04/09/2018.



Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 030-200034692-20220627-DEL126_2022-DE

CRAC CPA	R. MJD	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 54 sur 67

M. VALLEE – Société MORPHOZ CAR

En date du 15 juin 2018, un compromis a été signé avec la Société MORPHOZ CAR sur le lot 17. Le compromis a été annulé pour refus de prêt.

TRANS SERVICE LOCATRANS – M. HOT

Le 11 avril 2018 un compromis de vente a été signé avec Monsieur HOT, pour la cession du lot n° 20, pour un montant de 190 190,00 € HT, afin d'y implanter un bâtiment de 800 m² pour sa société de transport.

L'acte authentique a été signé le **31/10/2019**.

BARBAC – M. GUERINEL

Le 29 octobre 2018 un compromis de vente a été signé avec Monsieur GUERINEL, pour la cession du lot n° 15, pour un montant de 99 275,00 € HT, afin d'y implanter un point de vente de son entreprise d'agencement intérieur.

L'acte authentique a été signé le **18/11/2019**.

M. GERBOIN

Le 28 novembre 2018 un compromis de vente a été signé avec Monsieur GERBOIN, pour la cession du lot n° 13, pour un montant de 96 250,00 € HT, afin d'y implanter un salon de coiffure et deux locaux à usage de location.

L'acte authentique a été signé le **02/09/2019**.

CONSORTS HENNEBELLE

Le 16 juillet 2019 un compromis de vente a été signé avec M. VEGAS, pour la cession du lot n° 17, pour un montant de 95 590,00 € HT, afin d'y implanter une société d'installations électrique domotique et audiovisuel.

L'acte authentique a été signé le **25/06/2020**.

SCI DELTA INVEST SUD

Le 04 octobre 2019 un compromis de vente a été signé avec M. FERNANDES, pour la cession du lot n° 16 pour un montant de 93 940,00 € HT, afin d'y implanter une société d'agencement de magasin et pharmacie.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 55 sur 67

SCI PJC

Le 06 décembre 2019 un compromis de vente a été signé avec M. HOT, pour la cession du lot n° 21 pour un montant de 193 875,00 € HT, afin d'y implanter une société de transport logistique.

SCI PHASE 3

Le 10 décembre 2019 un compromis de vente a été signé avec M. KTORZA, pour la cession des lots n° 6, 7 et 8 pour un montant de 306 240,00 € HT, afin d'y implanter une société de location de locaux artisanaux. Finalement, en janvier 2021, les preneurs n'ont pas souhaités donner suite à l'acquisition de ces 3 parcelles, leur programme immobilier ne s'étant pas commercialisé.

SAEM SEGARD

Au premier trimestre de l'année 2021, la SEGARD (à titre privé et non au travers de la concession d'aménagement) a réservé les lots 6, 7 et 8 de la ZAC PLAN SUD pour un montant de 306 240,00 € HT, afin d'y proposer un projet immobilier d'une dizaine de locaux à la vente en VEFA à vocation d'activité (majoritairement artisanales). Ce projet permettra l'accueil de 8 à 10 sociétés sur la ZAC sur seulement 3 lots.

CRAC CPA	R. M3	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 - 01/02/05		Page 56 sur 67

ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 31/12/2021

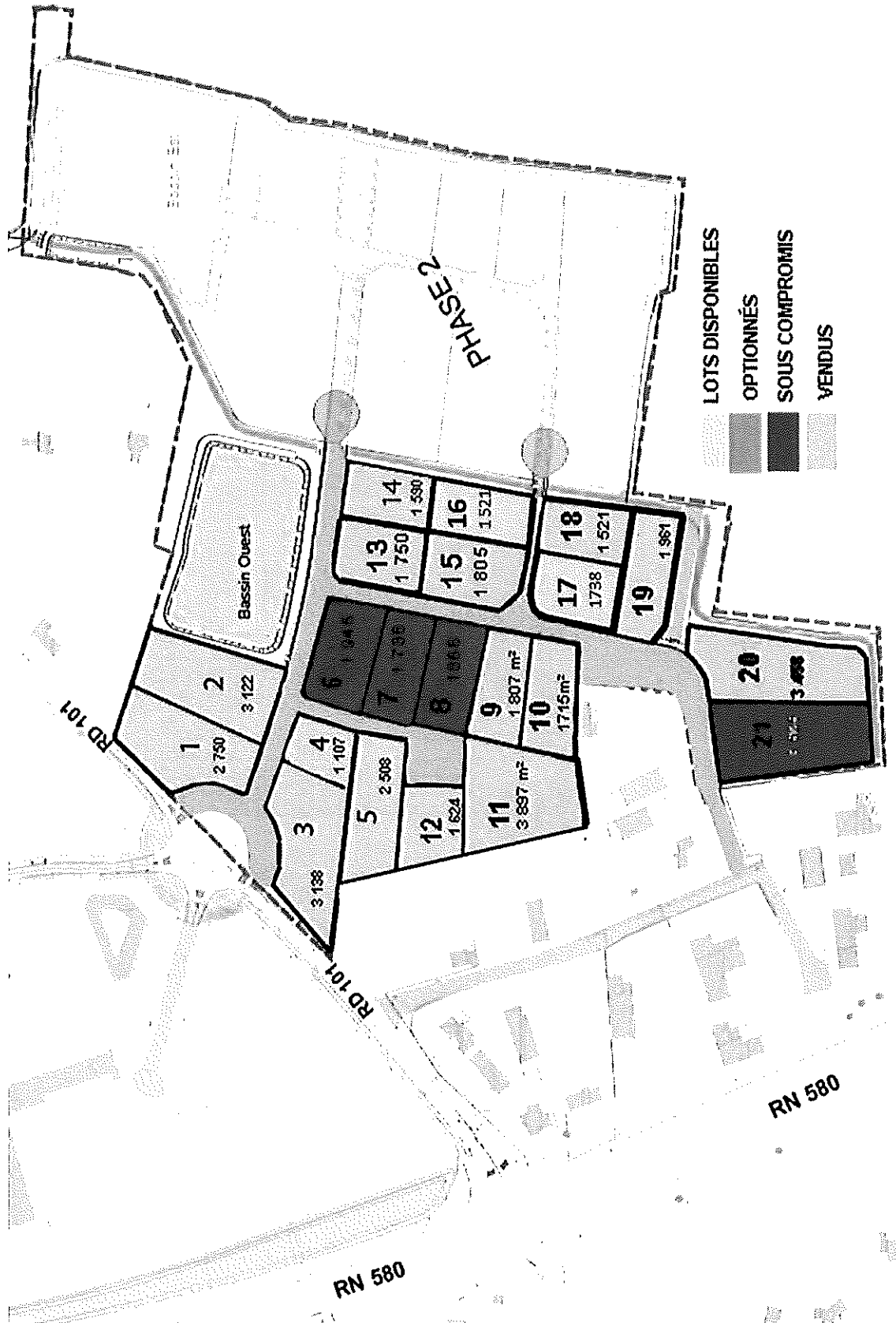


TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RESERVATIONS AU 31/12/2021



**ZAC « PARC D'ACTIVITES DE TESAN - PLAN SUD »
SAINT LAURENT DES ARBRES - GRILLE DE PRIX DES LOTS**

TERRAIN		MONTANT			Mise à jour le
LOT	SUPERFICIE (m ²)	SDP (m ²)	PRIX € HT/m ²	MONTANT HT	04/03/2022
TRANCHE 1					
LOT 1	2 750	1 375			Vendu
LOT 2	3 122	1 561			Vendu
LOT 3	3 138	1 569			Vendu
LOT 4	1 107	554			Vendu
LOT 5	2 508	1 254			Vendu
LOT 6	1 966	983	55 €	108 130 €	Optionné
LOT 7	1 736	868	55 €	95 480 €	Optionné
LOT 8	1 866	933	55 €	102 630 €	Optionné
LOT 9	1 807	904			Vendu
LOT 10	1 715	858			Vendu
LOT 11	3 897	1 949			Vendu
LOT 12	1 624	812			Vendu
LOT 13	1 750	875			Vendu
LOT 14	1 590	795			Vendu
LOT 15	1 805	903			Vendu
LOT 16	1 708	854			Vendu

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 - 01/02/05		Page 58 sur 67

LOT	1738	869			Vendu
LOT 17	1738	869			Vendu
LOT 18	1521	761			Vendu
LOT 19	1961	981			Vendu
LOT 20	3458	1729			Vendu
LOT 21	3525	1763	55 €	500 115 €	Sous sommation
TRANCHE 2					
LOT 22	957	479	55 €	52 635 €	Optionné
LOT 23	945	473	55 €	51 975 €	Optionné
LOT 24	993	497	55 €	54 615 €	Optionné
LOT 25	1 053	527	55 €	57 915 €	Optionné
LOT 26	3 325	1 663	55 €	182 875 €	Optionné
LOT 27	1 825	913	55 €	100 375 €	Optionné
LOT 28	1 628	814	55 €	89 540 €	Optionné
LOT 29	1 451	726	55 €	79 805 €	Optionné
LOT 30	2 961	1 481	55 €	162 855 €	Optionné
LOT 31	3 640	1 820	25 €	91 000 €	Optionné
LOT 32	3 241	1 621	55 €	178 255 €	Optionné
LOT 33	10 012	5 006	55 €	550 660 €	Optionné
TOTAL	32 031	16 016		1 652 505 €	

4. ÉTAT FINANCIER (cf. détail annexé ci-après)

Convention d'avance :

La Communauté de Communes, conformément à l'article 17-VII du traité de concession, a signé une convention d'avance portant sur un montant de **330 000 €** le 11 septembre 2006. Cette avance a été mobilisée par la SEGARD le 28 septembre 2006, préalablement aux acquisitions foncières, et a été remboursée le 22 Décembre 2010.

Subventions :

La Communauté de Communes de Côte du Rhône Gardoise ayant bénéficié au titre de la Dotation de Développement Rural 2006 (DDR) d'une aide financière de l'État d'un montant de 200 000 € accordé par arrêté préfectoral n° 2006-10-24 du 10 novembre 2006 pour les acquisitions foncières nécessaires à la création du Parc d'Activités de Tésan lieu-dit « Plan Sud », cette somme a été intégrée aux recettes de l'opération d'aménagement et a été versée en début d'année 2011.

Cette subvention a fait l'objet d'un avenant n° 3, afin de prévoir le versement par le biais d'une participation financière dans les conditions financières prévues à l'article L.300-5 du code de l'Urbanisme.

En 2012, la SEGARD a engagé, avec la communauté de communes, le montage d'un dossier de demande de subvention DETR pour les travaux de la ZAC Plan Sud.

Emprunts :

2006 :

En fin d'année 2006, un **emprunt d'un montant de 600 000 €** a été contracté auprès de la Caisse régionale du Crédit Agricole du Gard, pour financer les acquisitions foncières, au taux de 3,88% pour une durée de 48 mois, après consultation auprès de 5 organismes bancaires (Caisse régionale du Crédit Agricole du Gard, DEXIA Crédit Local, CIC Lyonnaise de Banque, Crédit Foncier et Caisse d'Épargne).

Ce prêt a fait l'objet d'une garantie d'emprunt à hauteur de 480 000 € approuvée par le Conseil Communautaire par délibération en date du 5 octobre 2006, transmise au contrôle de légalité le 10 octobre 2006.

Le remboursement de ce prêt a été finalisé en 2010.

Au vu de la commercialisation de la ZAC Plan Nord, et du décalage du démarrage des travaux de Plan Sud, aucun emprunt bancaire n'a dû être contracté ni 2011, en 2012 le compte d'opération étant bénéficiaire à l'issue de la commercialisation de Plan Nord.

En revanche, afin de financer les travaux d'aménagement de la ZAC Plan Sud, un emprunt d'un montant prévisionnel (fin 2012) d'environ 1 000 000 € devra être mis en place au cours du premier semestre 2013.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 - 01/02/05		Page 60 sur 67

2013 :

En date du 16 juillet 2013 l'emprunt n°2 a été mobilisé pour un montant de 930 000 € auprès de la Caisse d'Épargne, afin de financer les travaux nécessaires à la réalisation de l'aménagement de la première tranche de la ZAC Plan Sud.

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Montant du prêt : 930 000 € ;
- Taux d'intérêts fixe annuel : 2.67 % ;
- Durée : 4 ans (dont 1an de différé d'amortissement) ;
- Amortissement constant (dont 1an de différé d'amortissement).

Par délibération n°2013/30 du 23 mai 2013, la collectivité a accordé la garantie d'emprunt à hauteur de 80 %.

RAPPEL CRAC 2017 : Emprunt pour les travaux de la deuxième tranche de Plan Sud :

Un emprunt va devoir être contracté pour la seconde tranche de la ZAC Plan Sud. En effet, sans mise en place d'emprunt, la trésorerie se porterait à près de - 1 200 000€HT, ce qui n'est pas envisageable. Les frais financiers liés à cet emprunt expliquent en grande partie l'écart entre le bilan du CRAC 2016 et ce bilan prévisionnel.

RAPPEL CRAC 2018 : Emprunt pour les travaux de la deuxième tranche de Plan Sud :

Un apport de trésorerie de 1 500 000€ (avance ou emprunt) s'avère indispensable pour permettre d'engager les travaux de la seconde tranche.

Ce besoin s'explique par la trésorerie actuellement négative (- 571 669€HT au 31/12/2018) portée jusqu'à présent par la SEGARD, par l'obligation de rembourser encore environ 318 000€ en 2019 pour solder l'emprunt de portage des travaux de la tranche 1, et la nécessité d'engager à court terme d'importantes dépenses pour viabiliser la seconde tranche de la ZAC PLAN SUD (environ 1 650 000€HT de dépenses liées à ces travaux).

Au total, entre les dépenses d'investissement à engager sur 3 ans et le déficit actuel de trésorerie, ce sont environ 2 306 000€HT à porter sur les trois années à venir (2019, 2020 et 2021), que les recettes de cessions ne pourront en aucun cas compenser.

Le bilan prévisionnel ci-après intègre la simulation d'un emprunt mis en place par la SEGARD à hauteur de ce besoin de trésorerie, et permet d'anticiper la prise en compte des frais financiers liés à cet emprunt.

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 61 sur 67

La mise en place de cet emprunt nécessitera au préalable :

- La signature d'un avenant de durée de la concession afin de la prolonger jusqu'en 2025 (durée de remboursement l'emprunt et durée minimum objective pour la commercialisation des lots restants de la tranche 1 de la ZAC PLAN SUD et ceux de la seconde tranche),
- La signature d'une garantie de l'emprunt par la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien.

RAPPEL CRAC 2019 :

Cet emprunt de portage de trésorerie, et de financement des études et travaux nécessaires à l'engagement de la seconde tranche de travaux n'a pas été mis en place dans le courant de l'année 2019, car l'Agglomération du Gard Rhodanien a souhaité que la commercialisation de la première tranche se termine préalablement.

Cette procédure a finalement été engagée fin d'année 2019, par la délibération et la signature de l'avenant de durée de concession permettant de la proroger jusqu'au 31 décembre 2025, puis par la délibération de garantie d'emprunt qui doit intervenir dans le premier trimestre 2020. Il a été décidé de contacter un premier emprunt de portage financier permettant de couvrir le déficit actuel et les dépenses à engager en 2020 pour les études de de conception de la seconde tranche (études géotechniques, PRO, DCE, consultations entreprises). Cet emprunt est de 600 000€HT, garanti à 80% par la collectivité. Par suite, un autre financement devra être mis en œuvre pour le portage des travaux de viabilisation de cette seconde tranche d'aménagement.

RAPPEL CRAC 2020 :

Début 2021, la délibération de garantie de l'emprunt de portage des travaux de viabilisation de la tranche 2 doit être prise. L'emprunt porte sur 1 300 000€, et sera garantie à 80% par la Collectivité.

CRAC 2021 :

L'emprunt de 1 300 000€ a été garanti et contracté auprès du Caisse d'Epargne en juillet 2021, à un TAEG fixe de 0,38% pour une durée de 48 mois avec un différé d'amortissement de 24 mois.

6. PRÉVISIONS DÉPENSES/RECETTES 2022

Le résultat d'exploitation de l'année 2021 est de – 501 645 € HT.

La trésorerie au 31/12/2021 était à + 714 131 €HT (liée à la mise en place de l'emprunt de portage des travaux de la seconde tranche de travaux de la ZAC PLA SUD).

Sur l'exercice 2022, le montant prévisionnel des dépenses est de : 764 104 € HT (cf. bilan prévisionnel ci-annexé)

CRAC CPA	R. MJ	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 – 01/02/05		Page 62 sur 67

Sur l'exercice 2022, le montant prévisionnel des recettes est de : 502 514 € HT (hors financement)

7. BILAN PRÉVISIONNEL

Le bilan prévisionnel à jour est annexé au présent rapport.

Les résultats des appels d'offres de travaux ayant aboutis à une diminution importante de l'investissement par rapport à ce qu'avait chiffré la maîtrise d'œuvre, le bilan financier prévisionnel est nettement plus favorable que le bilan du précédent CRAC, aboutissant ainsi à un **solde positif prévisionnel de l'opération de + 185 731€ en 2025 lors de la clôture de l'opération**. Cette diminution des coûts de travaux de la seconde tranche de la ZAC PLAN SUD, a surtout permis de **maintenir les prix de cessions de lots de cette dernière tranche au prix de la première à savoir 55€HT/m²**, et les 60€HT/m² annoncé dans le précédent CRAC (dans un souci d'équilibre financier de la concession). Ce prix de cession définitif des lots de la seconde tranche, à 55€HT/m², a été validé en comité technique avec l'Agglomération du Gard Rhodanien.

La trésorerie au 31 décembre 2021 était de **714 130,50 €**.

La Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien prend acte de l'état d'avancement de la mission confiée à la SEGARD.

Bagnols, le

Pour la Société

08 MARS 2022

Vincent DELORME

Directeur Général Délégué

Pour la Communauté d'Agglomération

Jean-Christian REY

Le Président

ÉTAT FINANCIER

CRAC CPA	R. M3	RD/LG / 31/12/2021
AF/73 V1 -- 01/02/05		Page 64 sur 67