RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER
COMMUNE DE SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT

Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 04 NOVEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le quatre novembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune s'est assemblé à la mairie – salle du conseil municipal, sous la présidence de M. Jean-Noël CHAPPUIS, maire.

Numéro de délibération : **2024-80**	**Objet : ZAC de l'Aubépin Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2023-2024**

Date de la convocation : 30/10/2024

Nombre de conseillers en exercice : 23

Secrétaire de séance : Pierre HERRAIZ, adjoint au maire

Auxiliaire de séance :

MEMBRES PRÉSENTS	MEMBRES ABSENTS	Ayant donné procuration à
Jean-Noël CHAPPUIS		
	Isabelle JALLAIS-GUILLET	
Pierre HERRAIZ		
Françoise BAILLY		
Christophe BRUNET		
Catherine BONY		
Patrick MARTEAU		
Arthur SWORTFIGUER		
Pascal NOURRISSON		
Thierry SOURIAU		
Pascale OGEREAU		
Daniel BOULAY		
Pierre LEVAVASSEUR		
Claudie NUNES		
Mireille DUFAU		
Sonia DANGLE		
Laëtitia CHAUMONT		
Violaine COROLLER		
Jamal IDZIM		
Matthieu LACOTTE		
Patrice COUVRAT		
Sylvie FAILLAUFAIX		
Caroline BARBOSA-BRINET		

L'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales dispose que lorsqu'une Société d'Economie Mixte Locale (SEML) intervient pour le compte d'une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou une autre personne publique en vue de réaliser une opération dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, elle est tenue d'établir un rapport annuel qu'elle transmet à la collectivité cocontractante afin que celle-ci la soumette à son assemblée délibérante. En effet, l'article L.300-5 du code de l'urbanisme prévoit que ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) doit être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée qui se prononce par un vote.

Monsieur le maire rappelle que la convention de concession pour l'aménagement de la ZAC de l'Aubépin a été signée le 18 juin 2010 entre la commune de Saint-Gervais-la-Forêt et la Société d'Equipement de Loir-et-Cher (SELC) devenue depuis 3 Val Aménagement à la suite de la fusion absorption des deux sociétés Grand Blois Développement et SELC.

Cette convention a été complétée par cinq avenants approuvés par le conseil municipal :

- le premier lors de la séance du conseil municipal du 08 juillet 2010 qui a agréé le transfert à Grand Blois Développement par la SELC de la convention de concession de la ZAC de l'Aubépin, signée le 18 juin 2010, transmise à la Préfecture le 22 juin 2010,
- le deuxième lors de la séance du conseil municipal du 20 janvier 2014 qui a reporté la durée de la concession à quatorze années,
- le troisième lors de la séance du conseil municipal du 30 septembre 2019 qui a reporté la durée de la concession à dix-sept années
- le quatrième lors de la séance du conseil municipal du 22 février 2021 portant sur la prise en charge des travaux de la rue du Colombier,
- le cinquième lors de la séance du conseil municipal du 05 octobre 2022 qui a reporté la durée de la concession à 21 ans,
- le sixième, à cette même séance qui reporte la durée de concession à 23 ans pour tenir compte du ralentissement du rythme de commercialisation des lots à bâtir.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20241108-DEL80-2024-DE
Date de réception préfecture : 08/11/2024

Monsieur le maire commente le CRACL présenté :

- **pour l'année 2023 :**

La commercialisation de la tranche 1 a pris fin en septembre 2023 avec la commercialisation du dernier terrain de la tranche 1 phase 1. 3 actes de vente ont été signés et ont généré une recette de cession de 171 833 € HT. Des produits financiers d'un montant de 5 771 € ont également été perçus, ainsi qu'un remboursement ENEDIS de 20 € HT pour une convention de servitude.

Les recettes de l'année 2023 s'élèvent à 177 604 € HT. Les dépenses totales sont d'un montant de 324 491 € HT. Elles concernent les acquisitions foncières (185 247 € HT), les travaux de voirie et réseaux divers, ainsi que les espaces verts (57 144 € HT) , les frais financiers (23 527 € HT), la rémunération de l'aménageur (31 590 € HT), les impôts fonciers (15 868 € HT), les frais de commercialisation (7 200 € HT) et les frais divers (3 915 € HT). Il n'y a pas eu de demande d'emprunt en 2023.

- **les perspectives 2024 et suivantes :**

La consultation des entreprises pour la réalisation des travaux de viabilisation de la tranche 2 phase A, dans le dernier trimestre 2024 permettra un démarrage du chantier en Janvier 2025.

La commune avait formulé une nouvelle demande sur la composition de la tranche 2 en nombre de logements sociaux. Ayant une population en deçà de 3500 habitants, la contrainte des 25% de logements sociaux ne s'applique pas à la commune. Le programme de 18 logements sociaux initialement prévu sur la tranche 2 phase A a été substitué par 4 terrains à bâtir. Avec cette modification la nouvelle composition de la tranche 2 est la suivante :

- la phase A avec 23 terrains à bâtir,
- la phase B comptabilisant 26 terrains à bâtir et un programme de 14 logements sociaux,
- la phase C ayant 21 terrains à bâtir, essentiellement en lisière de forêt,
- la phase D avec 60 terrains à bâtir.

La ZAC compte désormais 61 logements sociaux sur un total de 254 logements.

Par ailleurs, un emprunt de 1 500 000€ va être prochainement contracté par la SEM, emprunt qui sera garanti à hauteur de 40% par la commune et 40% par Agglopolys.

A partir des hypothèses retenues, le résultat final de l'opération dégagerait un boni de + 10 749 €.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés, le conseil municipal :

- ***approuve le Compte Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale de la ZAC de l'Aubépin 2023-2024 joint en annexe,***
- ***charge monsieur le maire ou son représentant habilité de le signer.***

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte transmis au représentant de l'Etat le 08/11/2024
Publié le 08/11/2024

SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT,
Le 05/11/2024
Le maire,
Jean-Noël CHAPPUIS

le secrétaire de séance,
Pierre HERRAIZ

MAIRIE de ST-GERVAIS-LA-FORÊT (41)

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20241108-DEL80-2024-DE
Date de réception préfecture : 08/11/2024