Envoyé en préfecture le 09/12/2025
Reçu en préfecture le 09/12/2025
Publié le
ID : 035-213501182-20251203-2025069-DE

COMMUNE DE GAHARD 35490

**Séance du 3 décembre 2025**
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

| **PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 DECEMBRE 2025** | |
|---|---|
| **Date de la convocation** : 26 novembre 2025<br>Date d'affichage : 26 novembre 2025 | **Nombre de membres en exercice** : 15<br>**Nombre de présents** : 12<br>**Nombre de votants** : 13 |
| L'an deux mille vingt-cinq, le 3 décembre à 20 H 00, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la salle de réunion de la Mairie sous la présidence de Madame LAVASTRE, Maire, | **Présents :** Madame LAVASTRE, Maire, MM. CŒUR-QUETIN, DUGUEPEROUX, GRELIER, GAUTIER, NEVOUX, THUILLIER, FERRIERES, MMES CHALMEL, DROILLARD, LANOUILLER, LAVRILLOUX, Conseillers municipaux. |
| **Secrétaire de séance** : Mme Marie LAVRILLOUX | **Absents** : Mme ROYER<br>**Absents excusés :** Mme LEVET, Mme DEROYER<br>**Pouvoir** : Mme LAVASTRE pour Mme LEVET, |

➢ **2025-069/ZAC SAINT FIACRE/**Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale 2024 (CRACL)

Monsieur Jean François BROUTELE, directeur Général ET Madame Chloé CARDON, responsable d'opérations chez Terre et Toit (SADIV), concessionnaire d'aménagement présentent le CRACL, retraçant le bilan de l'opération de la ZAC Saint Fiacre pour l'année 2024.

Pour rappel, la concession d'aménagement a été signée entre la commune et la SADIV, et notifiée pour une durée de 15 ans, le 05/11/2009. L'avenant du 12/07/2021 proroge la concession d'aménagement pour une durée de 8 ans portant ainsi la durée de la concession à 23 ans. (Échéance de la concession le 5/11/2032).

Le CRACL reprend principalement :

- Les missions du concessionnaire d'aménagement.
- La situation financière de l'opération arrêtée au 31 décembre 2024.
- L'état d'avancement de l'opération à cette même date.
- Une note de conjoncture.

Le CRACL reprend l'historique du dossier et la note de conjoncture pour l'année 2024 :

**A) <u>HISTORIQUE</u>**

- Il a été décidé avec la commune que les travaux de finitions sur la phase 1.1 seront réalisés même si l'ensemble des lots ne sont pas vendus. Cependant, il y a un risque certain que les chantiers privatifs de construction sur les lots restants à bâtir provoquent des dégradations sur les espaces publics. Les entreprises fautives devront reprendre les éventuels dommages.
- Au 31/12/2021, tous les lots ont été vendus.
- Au 31/12/2021, les travaux de finition étaient réceptionnés. La gestion des espaces verts est réalisée par la commune.
- Le PV de remise des ouvrages de la Phase 1-1 (voirie, éclairage public, assainissement…) a été signé le 18 décembre 2023.
- En 2018, le diagnostic archéologique a été effectué sur la tranche Nord de l'opération. Suite à ce diagnostic, l'INRAP a indiqué que le site ne fera pas l'objet d'une prescription complémentaire d'archéologie préventive.
- Pour donner suite aux échanges avec la Maitrise d'œuvre, un nouveau phasage de l'opération permettant de limiter les contraintes techniques tout en tenant compte du contexte foncier de l'opération a été initié en 2020.
- La maitrise d'œuvre a donc proposé la viabilisation de la tranche 1B, en privilégiant la phase 2.1. Elle permet une optimisation des couts de travaux et un avancement de l'opération maitrisé par rapport au rythme de commercialisation des lots.
- En 2021, la seule actualisation des montants de travaux de la tranche 1 en phase Avant-Projet (2013) conduit à une augmentation significative des dépenses soit une hausse de 15€HT/m² de surface cessible.

Envoyé en préfecture le 09/12/2025
Reçu en préfecture le 09/12/2025
Publié le
ID : 035-213501182-20251203-2025069-DE

- Cette augmentation pourrait mettre les prix hors marché. Par conséquent, la reprise des études a pour objectif d'identifier des optimisations pour limiter l'impact sur le bilan de l'opération.
- Compte tenu de la date de fin au 5 novembre 2024, et au vu du rythme d'avancée de la commercialisation, une réflexion sur la prolongation de la durée de concession est à envisager.
- En 2021, la présentation de ces éléments et les échanges entre la commune et la SADIV ont conduit à la signature d'un avenant de prorogation de la concession d'aménagement jusqu'en novembre 2032.
- En 2020, la maîtrise d'œuvre a été missionnée pour reprendre les études AVP afin d'optimiser les couts d'aménagement en lien avec le phasage et proposer une programmation cohérente avec le marché de l'habitat.
- En 2021, Un travail à l'échelle de l'ensemble du périmètre a permis de rationnaliser le plan de composition, avec une programmation à l'échelle de la commune tout en respectant la densité de 17 logements/ha, qui reste conséquente à satisfaire, notamment par du collectif.
- En 2021, Terre et Toit (SADIV) a repris les négociations foncières dans l'optique de pouvoir lancer la viabilisation de la phase suivante qui se sont principalement concentrées sur la façade Ouest de la tranche 1, soit plus de 4 ha.
- Au vu du contexte actuel, dans lequel il est constaté une demande croissante pour de l'habitat individuel hors métropole, il apparait que l'opération peut gagner en attractivité. Ainsi, en prenant l'hypothèse de la vente d'environ 12 lots individuels par an, et la vente de 4 ilots de programmes semi-collectifs (48 logements) entre 2026 et 2031, la tranche Nord de la ZAC Saint Fiacre pourrait se réaliser à horizon 2032.

  L'acquisition foncière de la tranche 1.2 a été signée le 13/12/2022. La tranche 1.2 est composée d'une tranche ferme (23 lots) et d'une tranche optionnelle (20 lots individuels et 1 lot collectif d'environ 18 logements). Les marchés de travaux de viabilisation ont été attribués le 7 novembre 2022 puis notifiés le 21 novembre 2022. Les travaux ont démarré début mars 2023. Les travaux provisoires se sont achevés en octobre 2023.

## B) ACTIONS DE COMMERCIALISATION EN 2024 : Phase 1-2A

- Mars 2023 : Lancement de la commercialisation de 17 lots libres.
- Les prix de vente : Selon l'orientation la configuration des mitoyennetés les prix TTC au M² varient entre 130.50 € TTC et 135.50 € TTC pour une moyenne autour de 132€ m².
- 61 candidats étaient inscrits sur liste d'attente et 0 signature de compromis de vente.
- Le dossier de commercialisation a été transmis aux constructeurs.

En 2024, plusieurs actions ont été menées (mentionnées dans le compte rendu annuel 2024).

## C) BILAN FINANCIER AU 31/12/2024

Le montant total des dépenses de l'année 2024 s'élève à 36 000 € HT et celui des recettes est de 3 000 € (pas de recettes de commercialisation)

Le compte rendu d'activité s'équilibre au 31 décembre 2024 au montant total de 7 646 000 €, soit une augmentation des dépenses et des recettes de 2 000 € HT par rapport au CRACL 2023.

Les prix de cessions des lots ont été réévalués à 110 €HT/m² au CRACL 2021. Ils restent inchangés en 2024.

La commercialisation de la 1ère phase de la tranche 1.2 lancée en 2023 sur la base de ces prix de vente n'a pas eu les résultats escomptés en termes de rythme de vente. Aussi, il a été décidé de procéder à une offre spéciale sur 3 lots afin de lancer les premières ventes en 2024.

Le prix de cession moyen des lots reste inchangé au CRACL 2023 par rapport au CRACL précédent, à l'exception de ces 3 lots. En effet, en 2024, il a été décidé de proposer 3 lots à prix réduits afin de créer une dynamique avec le démarrage de premières constructions sur ces terrains.

## D) LES PERSPECTIVES POUR 2025 :

- Le bilan présenté prend en compte un rythme de commercialisation prévisionnel actualisé au dernier CRACL 2023, entre 5 et 8 lots par an.
- Dès lors, au terme du délai de la concession 2032, seuls les secteurs 1-2 et 1-3 seraient viabilisés. Le secteur 1-3 serait partiellement commercialisé suivant cette hypothèse. Les secteurs 1-4, 2-A et 2-B ne seraient donc pas engagés.

  Au regard des difficultés de commercialisation, il est très difficile de se projeter sur l'évolution du rythme de cessions.

Envoyé en préfecture le 09/12/2025
Reçu en préfecture le 09/12/2025
Publié le
ID : 035-213501182-20251203-2025069-DE

Au regard de l'échéancier prévisionnel de commercialisation, il faudra donc convenir entre concessionnaire et concédant de la suite de l'opération, au terme actuel de la concession.
Les actions programmées en 2025 :

- Etude de marché de l'immobilier pour vérifier le positionnement de la ZAC par rapport au contexte local en terme de prix, de produit, de cible.
- Participation au salon Viving Habitat et Immobilier
- Demande de faisabilité sur logements en PSLA (NEOTOA).

Le bilan financier prévisionnel 2025 est également présenté.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :
- **VALIDE** le compte rendu annuel à la collectivité locale de la ZAC « Saint Fiacre » au 31 Décembre 2024.
- **APPROUVE** le bilan financier prévisionnel 2025.

Fait, délibéré en séance les jour, mois et an que dessus
Ont signé les membres présents

Pour extrait conforme au registre
Le Maire
Isabelle LAVASTRE