Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

COMPTE RENDU ANNUEL À LA CO[illegible]
au 31/12/2024



CONCESSION DE MARCIEU PEYROUSE MARGUERITTES

VILLE DE MARGUERITTES

agate

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

Le présent Compte Rendu d'activités concerne :

La Concession d'Aménagement pour le Renouvellement Urbain du Secteur De Marcieu Peyrouse à MAGUERITTES (30)

Il a été établi conformément aux lois du 07 Juillet 1983 et 08 Février 1995 et conformément à l'article 17 du traité de concession d'aménagement.

Ce rapport vise à présenter à la Ville de Marguerittes une description de l'avancement de l'opération d'aménagement, afin de lui permettre de connaître les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'année écoulée et l'évolution des prévisions.

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'OPERATION 4
1.1. Le Projet Communal 4
1.2. Contexte et périmètre 4
1.3. Document d'urbanisme 6
2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2024 7
2.1. Les dépenses réalisées 7
2.1.1. Les études pré-opérationnelles 7
2.1.2. La maîtrise foncière 7
2.1.3. Les travaux préparatoires 7
2.1.4. Les travaux d'aménagement 7
2.1.5. Les honoraires des prestataires intellectuels 8
2.1.6. Les Frais de communication 8
2.1.7. Les honoraires de société 8
2.1.8. Les frais divers & financiers 8
2.2. Les recettes réalisées 9
3. POURSUITE DE L'OPERATION 10
3.1. Les dépenses à engager 10
3.1.1. Les études pré-opérationnelles 10
3.1.2. La maîtrise foncière 10
3.1.3. Les travaux préparatoires et de mise en état des sols 10
3.1.4. Les travaux d'aménagement 10
3.1.5. Les honoraires des prestataires intellectuels 10
3.1.6. Les Frais de communication 10
3.1.7. Les honoraires de société 11
3.1.8. Les frais divers & financiers 11
3.2. Les recettes à réaliser 11
4. CONCLUSION 12
5. TABLEAU FINANCIER DE L'OPERATION 13

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. Le Projet Communal

Au-delà de l'amélioration du cadre de vie du secteur et des équipements publics au bénéfice de tous les marguerittois, la Commune souhaite engager le renouvellement urbain du secteur De Marcieu & Peyrouse, par une démarche marquée selon des objectifs environnementaux forts et une concertation de la population renforcée.

Le programme prévisionnel prévoit initialement :

- Un recyclage foncier préalable, s'appuyant sur la maitrise communale des terrains et comprenant la mise en état préparatoire des emprises avant aménagement.
- La mutation et la réorganisation des équipements et services socio-éducatifs, sportifs et culturels existants sur site,
- L'aménagement et/ou la réhabilitation de voies et espaces publics pour créer, adapter ou requalifier les infrastructures existantes aux nouvelles fonctionnalités du quartier,
- La création d'un quartier « eco-dynamique» par l'intégration d'actions environnementales fortes.

Cet éco-dynamisme s'exprime à travers les habitants, les espaces, les services et l'amélioration des équilibres de vie inclus dans le quartier, celui de De Marcieu/Peyrouse est ancré dans la réalité actuelle du secteur : éducation, services et parcours résidentiel.

1.2. Contexte et périmètre

Pour la réalisation de cette opération d'aménagement d'ensemble, le Conseil Municipal de la Commune de Marguerittes a confié à la SPL AGATE par délibération le 1er juin 2022, une concession d'aménagement. La réalisation de cette opération d'aménagement d'ensemble, est prévue sur 10 ans avec l'exercice 2022 comme point de départ.

Le périmètre d'études couvre une surface d'environ 12hectares et se situe entre la RD 6086 route d'Avignon, l'avenue de Paris Charles de Gaulle, l'avenue de Nîmes et la rue de la Travette.

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

PERIMETRE D'ETUDES - SECTEUR « DE MARCIEU & PEYROUSE » - MARGUERITTES



Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

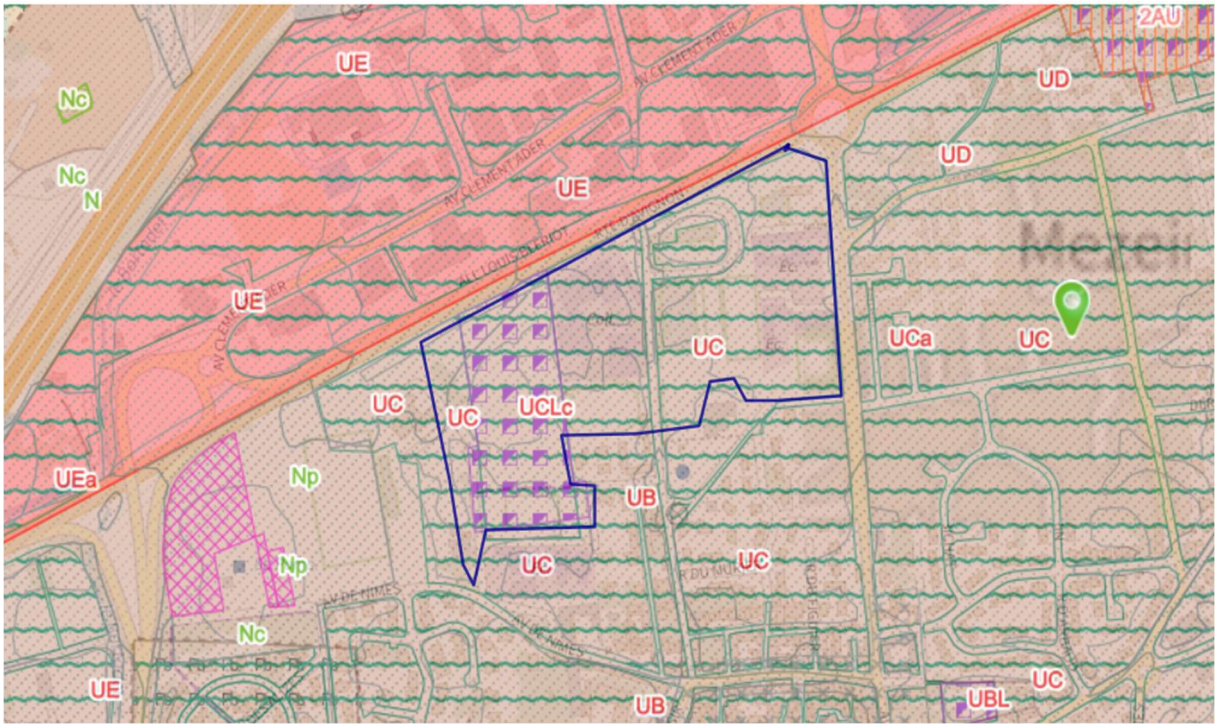
Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

Le quartier concentre la majorité des équipements publics de Marguerittes (collège, écoles, médiathèque, salle polyvalente, halle des sports, tennis, piscine, ...), des bâtiments vieillissants sous gestion communale, accueillant encore pour certains de nombreux publics. Ils sont entourés d'habitats pavillonnaires au sud-est et de la route départementale au Nord très fréquentée, bordée de commerces et autres activités économiques.

1.3. Document d'urbanisme

Le PLU en vigueur a été approuvé le 06 mars 2014 et le conseil Municipal a délibéré en juillet 2024 afin de lancer la modification n°4 du PLU.

Le zonage UC est applicable au secteur De Marcieu – Peyrouse : zone de moyenne densité, destinée à accueillir principalement de l'habitat. C'est une zone dite de constructions en ordre discontinu dense. La zone UC est en partie concernée par les zones inondables issues de Plan de Prévention des Risques Inondation PPRi Vistre.



Périmètre d'études De Marcieu – Peyrouse

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

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

2.1. Les dépenses réalisées

2.1.1. Les études pré-opérationnelles

Il s'agit des études préalables à mener en faisabilité programmatique, règlementaire, économique, diagnostics techniques, … nécessaires à la définition du projet avant toute autorisation d'urbanisme.

Les dépenses en 2024 sur l'opération De Marcieu Peyrouse, concernent

- l'achèvement de l'étude environnementale Faune Flore (suivi 4 saisons)
- le suivi piézomètre de nappe
- la réalisation des diagnostics des bâtis sur le secteur Taillefer (amiante-plomb-termites-consommation énergétique) avant-vente et avant démolition.

➢ Sur l'exercice 2024, le total de ces dépenses arrêté au 31 décembre, se monte à **21 004,17 €HT.**

2.1.2. La maîtrise foncière

Ce poste intègre les dépenses d'acquisitions foncières ainsi que les frais fonciers associés notamment les honoraires notariés, frais de représentation en justice, de négociation, etc…

En décembre 2024, la SPL AGATE a acquis au titre de la concession, une emprise de 4 367m² (parcelle AH953 – 3 rue George Taillefer) auprès de la Commune de Marguerittes, dite "ancienne école Taillefer" aujourd'hui désaffectée, et ce après division foncière calibrée sur l'emprise de projet immobilier et d'aménagement programmé.

➢ Sur l'exercice 2024, le total des dépenses arrêté au 31 décembre, se monte à **700 000,00 €HT.**

2.1.3. Les travaux préparatoires

Ce poste concerne l'ensemble des travaux préparatoires du site et des sols, avant tout aménagement d'ouvrage et équipement public. Il s'agit notamment de dépenses d'entretien des parcelles acquises, de démolitions et dépollutions, dévoiement de réseaux, fouilles archéologiques le cas échéant, etc.

➢ Aucune dépense sur ces postes au 31/12/2024.

2.1.4. Les travaux d'aménagement

Ce poste concerne l'ensemble des travaux de réalisation d'ouvrages et équipements publics, voirie, réseaux, infrastructures nécessaires à la bonne réalisation des programmes immobiliers.

➢ Aucune dépense sur ce poste au 31/12/2024.

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

2.1.5. Les honoraires des prestataires intellectuels

Ces dépenses regroupent l'ensemble des missions de maîtrise d'œuvre urbaine de conception-réalisation, de bureaux d'études techniques et spécialisés, associées aux travaux et autres honoraires de prestations intellectuelles d'accompagnement, notamment juridique.

Les dépenses en 2024 sur l'opération De Marcieu Peyrouse, concernent la remise de la modélisation hydraulique réalisée sur le secteur par le bureau d'études CEREG Maitrise d'œuvre, ainsi que l'élaboration de la fiche de lot sur le secteur Taillefer par l'architecte conseil de l'opération A+.

➢ Sur l'exercice 2024, le total de ces dépenses arrêté au 31 décembre, se monte à **33 040,00 €HT.**

2.1.6. Les Frais de communication

Les frais de communication concernent les dépenses engagées pour la concertation, la communication et l'informations des différents publics et partenaires, selon divers supports.

En 2024, la démarche CREON a été lancée et mise en place selon un process de concertation participative, à l'échelle de la population Marguerittoise.

➢ Sur l'exercice 2024, le total de ces dépenses arrêté au 31 décembre, se monte à **26 648,99 €HT.**

2.1.7. Les honoraires de société

Les honoraires de l'aménageur sont calculés conformément aux termes mentionnés dans la concession d'aménagement et ses éventuels avenants. Ces honoraires constituent une dépense pour l'opération et sont intégrés comme tel dans le bilan général financier.

Les honoraires sur ce poste en 2024, pour l'opération De Marcieu Peyrouse concernent les honoraires forfaitaires pour études, sur acquisition, dépenses et gestion de trésorerie.

➢ Sur l'exercice 2024, le total de ces dépenses arrêté au 31 décembre, se monte à **71 934,00 €HT.**

2.1.8. Les frais divers & financiers

Les frais divers portent principalement sur des dépenses de reproductions et impressions, frais d'appel d'offres en consultation, impôts et taxes, et autres frais de commercialisation. Les frais financiers concernent les intérêts et autres frais bancaires liés à la mobilisation des emprunts.

➢ Aucune dépense sur ce poste en 2024.

L'ensemble des dépenses réalisées en 2024 s'élève à **852 627,16 €HT.**

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

2.2. Les recettes réalisées

L'opération démarrant, les cessions de terrains ne sont pas encore envisagées et il n'est pas prévu de mobiliser de participation de la collectivité.

- Aucune recette au bilan sur ces postes en 2024

Au 31 décembre 2024, aucune recette n'a été réalisée sur l'opération.

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

3. POURSUITE DE L'OPERATION

3.1. Les dépenses à engager

3.1.1. Les études pré-opérationnelles

En 2024, les études préalables et l'élaboration du programme sur l'ilot Taillefer se poursuivent.

➢ En conséquence, une provision de **322 746 €HT** est inscrite au bilan, jusqu'au terme de la concession.

3.1.2. La maîtrise foncière

En 2025, se poursuivront les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du programme immobilier sur l'ilot Taillefer.

➢ Dans l'immédiat, une estimation globale des acquisitions à réaliser sur l'ensemble du secteur De Marcieu Peyrouse est prévue au bilan de la concession à hauteur de **4 172 808 €HT**.

3.1.3. Les travaux préparatoires et de mise en état des sols

En 2024, à la suite des acquisitions, il est prévu d'engager les travaux de démolition de l'ancienne école Taillefer désaffectée. D'autres démolitions de bâtis interviendront à l'avancement des séquences de restructuration des équipements publics, tout au long de la durée de la concession.

➢ En conséquence, une provision de **900 000 €HT** est inscrite au bilan de la concession.

3.1.4. Les travaux d'aménagement

Une fois les études pré-opérationnelles et règlementaires réalisées, les travaux d'aménagement d'équipements et ouvrages publics pourront être phasés et engagés.

➢ Dans l'immédiat, une prévision de **2 970 000 €HT** est inscrite au bilan de l'opération.

3.1.5. Les honoraires des prestataires intellectuels

Les honoraires estimés, liés à la conception des ouvrages et équipements ainsi qu'au suivi des chantiers de réalisation, concernent la maitrise d'œuvre, la coordination sécurité et protection de la santé et autres prestations techniques.

➢ En prévision, une provision d'un montant total de **849 076 €HT** est prévue jusqu'au terme de la concession.

3.1.6. Les Frais de communication

La démarche de concertation élargie de construction du projet de développement de la Commune se poursuivra jusqu'à l'été 2025.

➢ Pour l'ensemble des frais de concertation et communication, une prévision d'un montant de **69 851** €HT est inscrite au bilan de la concession en 2025.

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

3.1.7. Les honoraires de société

Conformément à l'article 20 du contrat de concession, le montant des charges liées à l'avancement des différentes tâches de l'aménageur est calculé forfaitairement et au pourcentage des dépenses réalisés et à réaliser, selon ses missions.

➢ En conséquence, une provision d'un montant de **966 709 €HT** est inscrite au bilan jusqu'au terme de la concession.

3.1.8. Les frais divers & financiers

Les frais divers portent principalement sur des dépenses de reproductions et impressions, frais d'appel d'offres en consultation, impôts et taxes, et autres frais de commercialisation. Les frais financiers concernent les intérêts et autres frais bancaires liés à la mobilisation des emprunts.

➢ Pour cela, il est provisionné au bilan de la concession un montant de **365 285 €HT.**

L'ensemble des dépenses restant à réaliser sur la durée de la concession d'aménagement s'élève à **10 616 475 €HT**.

3.2. Les recettes à réaliser

A ce jour, il est prévu des recettes en cessions de terrains immobiliers, prévisionnellement à hauteur de **11 691 000 €HT**, à réaliser en fonction du programme immobilier envisagé et sans participation de la collectivité.

L'ensemble des recettes restant à réaliser dans la durée de la concession d'aménagement s'élève à **11 691 000 €HT**.

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

4. CONCLUSION

En 2024 ont été menées les études et démarches avec les services de l'Etat et Nîmes Métropole, compétente en matière de ressources en eau, pour la mise en compatibilité du projet de développement communal avec la protection de la ressource en eau dans le cadre de la Loi Climat et Résilience (ZAN).

Également, l'étude de programmation de l'aménagement et de la constructibilité de l'ilot Taillefer a été engagée, en vue de la réalisation d'un programme en mixité d'activités professionnelles, commerces, services, maison de santé et de logements qui se poursuivra en 2025.

Les études en cours sont susceptibles de faire évoluer le programme global de l'opération d'ensemble, afin de le rendre compatible avec les documents de planification communale et supra-communaux. En effet, la compatibilité du programme de l'opération avec le PLU et plus particulièrement avec le Périmètre de Protection Rapprochée du captage, est nécessaire à la bonne mise en œuvre de l'opération d'ensemble.

Le bilan financier de la concession s'équilibre à **11 691 000 €HT.**

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

5. TABLEAU FINANCIER DE L'OPERATION

		Bilan	2022	2023	2024	Réalisé	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Bilan
Ligne	Intitulé	Approuvé	Année	Année	Année	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
	DEPENSES	**11 691 801**	**63 466**	**158 423**	**852 627**	**1 074 517**	**614 603**	**691 070**	**1 827 268**	**2 289 986**	**2 541 573**	**2 374 211**	**277 765**	**11 690 992**
A	Etudes Préopérationnelles	422 250	32 850	33 400	21 004	87 254	30 000	30 000	80 000	80 000	30 000	35 000	37 746	**410 000**
B	Etudes rémunérables													
D	Acquisitions Foncières	4 888 342		192	700 000	700 192	5 000	208 000	730 000	1 005 000	1 204 808	1 020 000		**4 873 000**
E	Travaux préparatoires / Mise en état des Sols	905 000					300 000		300 000	300 000				**900 000**
G	Travaux d'Aménagement V.R.D.	2 967 000					100 000	200 000	400 000	550 000	850 000	870 000		**2 970 000**
I	Entretien													
J	Imprévus													
K	Honoraires prestations intelectuelles	951 884	3 000	63 884	33 040	99 924	20 000	110 000	130 000	145 000	170 000	160 000	114 076	**949 000**
M	Fonds de concours versés													
N	Travaux à charge des Collectivités													
P	Frais de communication	94 500		3 500	26 649	30 149	69 851							**100 000**
R	Honoraires Société	1 110 372	26 734	56 389	71 934	155 057	87 752	40 570	97 195	139 785	237 079	255 520	108 808	**1 121 767**
S	Frais divers	26 940	883	1 058		1 940	2 000	8 000	10 000	5 060				**27 000**
Y	Frais Financiers	325 513						94 500	80 073	65 141	49 686	33 690	17 135	**340 225**
Z	TVA													
	RECETTES	**11 691 564**						**100 000**	**650 000**	**1 400 000**	**3 750 000**	**4 300 000**	**1 491 000**	**11 691 000**
A	Cession de terrains	11 691 564						100 000	650 000	1 400 000	3 750 000	4 300 000	1 491 000	**11 691 000**
C	Participations Collectivités													
E	Subventions													
Y	Produits financiers													
	RESULTAT D'EXPLOITATION	**-237**	**-63 466**	**-158 423**	**-852 627**	**-1 074 517**	**-614 603**	**-591 070**	**-1 177 268**	**-889 986**	**1 208 427**	**1 925 789**	**1 213 235**	**8**
	FINANCEMENT						**2 700 000**	**-412 204**	**-426 631**	**-441 563**	**-457 018**	**-473 014**	**-489 569**	
	AMORTISSEMENTS	2 700 000						412 204	426 631	441 563	457 018	473 014	489 569	**2 700 000**
	MOBILISATIONS	2 700 000					2 700 000							**2 700 000**
	EMPRUNT 1 Taillefer		**-16 791**	**-204 645**	**-1 094 825**		**862 961**	**-204 414**	**-1 926 363**	**-3 306 925**	**-2 227 015**	**-390 740**	**581 287**	**581 287**

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805

Envoyé en préfecture le 17/09/2025
Reçu en préfecture le 17/09/2025
Publié le 17/09/2025
ID : 030-213001563-20250903-DEL_2025_09_07-DE

19, rue Trajan
30035 Nîmes cedex 1
T. 04 66 84 06 34 - F. 04 66 84 05 47
contact@spl-agate.com

Publié le : 17/09/2025 11:41 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/39805