

Le 29 septembre 2026 à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Bouillargues, convoqué le 23 septembre 2026, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Marie-Pierre TRONC, Maire.

PRESENTS (21) : Marie-Pierre TRONC, Dominique BERTHUOT, Julien DUMAS-LAIROLLE, Laurence REYNAUD, David BELTRAN, Michèle CHAMOUTON, Jean-Luc MEYRUEIS, Emmelyne GUARDADO, Sandrine CHAPUS, Patrick ASTIER, Elisabeth HUGUES, Marie-Laure ETEVE, Philippe DAUMAS, Hélène VALET-COMEYNE, Delphine BOURGEAULT, Muriel BORTOLLOTTI, Cédric JOUBERT, Roger SEGUELA, Véronique CHRISTELLER, David VERVANDIER, Laurence DE ENA.

ABSENTE AYANT DONNE PROCURATION (8) : Frédérique VIALA à Julien DUMAS-LAIROLLE, Jean-Paul FOSSEY à Dominique BERTHUOT, Cyril FELGEROLLES à Emmelyne GUARDADO, Romain DUMAS à Muriel BORTOLLOTTI, Morgan NEPOTY à Marie-Pierre TRONC, Morgane DEPIERRE à Laurence REYNAUD, Aurélien CARDIN à Véronique CHRISTELLER, Kitaiha TOURE à Roger SEGUELA.

SECRETAIRE DE SEANCE : Muriel BORTOLLOTTI.

ZAC DE BONICE : COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE 2025

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération 2025-36 du 24 juin 2025 désignant la société HECATRE comme concessionnaire de la ZAC de Bonice et autorisant la signature du traité de concession,

Vu le traité de concession qui prévoit notamment qu'Hectare fournisse un compte-rendu technique et financier à la Collectivité (CRAC), retraçant l'évolution de l'opération jusqu'au 31 décembre de l'année précédente,

Vu le compte-rendu annuel à la collectivité d'activité (CRAC) établi par la société HECTARE au 31 décembre 2025 qui présente notamment :

- L'état du foncier et des autorisations
- La liste des prestataires choisis et les missions confiées,
- L'état des procédures en cours
- Le bilan 2025 actualisé
- Le plan de trésorerie

Entendu l'exposé du rapporteur, Julien DUMAS-LAIROLLE, Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme,

**APRES EN AVOIR DELIBERE
LE CONSEIL MUNICIPAL
DECIDE A L'UNANIMITE**

- D'approuver l'ensemble du CRAC 2025 présenté par la société HECTARE pour la réalisation de la ZAC de Bonice
- D'autoriser Mme le Maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Marie-Pierre TRONC.

Certifié exécutoire par Mme le Maire, compte tenu de

La réception en Préfecture le :

Affiché/publié le :



Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois, à compter de présente publication. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le



ID : 030-213000474-20261001-2673DEL-DE

COMMUNE DE BOUILLARGUES

CRAC 2025

ZAC de Bonice et ses abords — Exercice 2025

SAS HECTARE

Sommaire

Partie	Contenu	Pages
1	Présentation de l'opération : fiche, programme, objectifs, missions et conditions du traité	3 à 5
2	Nota de conjoncture : foncier, prestataires, procédures, activité 2025 et perspectives 2026	6 à 8
3	Bilan prévisionnel actualisé : dépenses, recettes, résultat et écarts avec le traité	9
4	Plan de trésorerie synthétique	10
5	Planning prévisionnel opérationnel	11
6	Plan de l'opération	12
7	Tableau des acquisitions foncières et des cessions foncières	13

Les rubriques sans réalisation à date sont conservées. « RAS pour l'instant » est indiqué lorsque l'information n'est pas encore disponible ou que l'action n'a pas démarré.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 030-213000474-20261001-2673DEL-DE



1. Présentation de l'opération

Fiche synthétique d'identité de l'opération

Conditions administratives et financières issues du traité de concession signé.

Informations	
Rubrique	
Nom de l'opération	ZAC BONICE ET SES ABORDS --- Commune de Bouillargues
Représentant Concessionnaire / Concessionnaire	Monsieur Guilhem VALERY --- SAS HECTARE, concessionnaire
Désignation du concessionnaire	Mise en concurrence concession d'aménagement : 5 candidatures, 4 offres, négociations avec les 4 candidats ; SAS HECTARE retenue par délibération n°2025-36 du 24/06/2025.
Convention de concession	Signature : 23/07/2025 ; publication : 19/08/2025 ; échéance initiale : 23/07/2033 ; durée : 8 ans ; transfert des risques économiques à l'aménageur.
Procédures d'urbanisme	Création de ZAC : 21/09/2021 ; PLU approuvé : 26/11/2015 ; révision prescrite : 09/10/2024 ; dossier de réalisation : RAS pour l'instant.
Conditions financières du traité	Recettes prévisionnelles : 10 499 173,07 € HT ; dépenses initiales : 9 779 329,13 € HT ; résultat cumulé initial : 719 843,93 € HT. Fonds de concours aux équipements publics : 9 779 329,13 € HT.

1. Présentation de l'opération Programme de l'opération

Surfaces et programme prévisionnel connus à date.

Indicateur	Programme
Périmètre et emprise	ZAC créée sur environ 6 ha ; emprise opérationnelle / DRAC indiquée à environ 5,9 ha
Parcelles concernées	ZN 321, ZN 322 pour partie, ZN 329, ZN 343 et ZN 344
Superficie à acquérir	Environ 5,9 ha, selon les parcelles suivies au bilan foncier (bornage à réaliser)
Superficie commercialisable prévisionnelle	Environ 3,5 ha, pour lots, macro lots et bâti existant (bornage à réaliser)
Espaces publics à aménager	Environ 2,4 ha hors voiries publiques existantes ; espaces publics restant à réaliser : 100 %
SDP globale prévisionnelle	Environ 16 000 m ² pour environ 130 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux
Commercialisation / cessions	Aucune commercialisation engagée en 2025 ; cessions restant à réaliser : 100 %

Point d'attention : les surfaces sont à consolider dans les CRAC suivants au fur et à mesure des acquisitions, bornages et plans de vente.

1. Présentation de l'opération

Objectifs initiaux et missions de l'aménageur

Rappel des engagements structurants du traité et de l'opération.

Objectifs de l'opération

- Répondre aux besoins en logements et accompagner la croissance démographique de Bouillargues.
- Aménager un nouveau quartier d'habitat en continuité du tissu urbain existant.
- Maîtriser les incidences environnementales et préserver la qualité de vie.
- Inscrire l'opération dans une démarche QDC sous contrôle d'un architecte urbaniste paysager.

Missions confiées à l'aménageur

- Acquérir les biens nécessaires à l'opération à l'amiable, par préemption ou expropriation le cas échéant.
- Réaliser les études opérationnelles et porter les procédures administratives.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'infrastructures et d'équipements.
- Commercialiser les lots et assurer la gestion / clôture opérationnelle.

Point du traité

Rappel à intégrer au CRAC

Durée

8 ans ---- échéance initiale 23/07/2033

Contribution / fonds de concours

1 900 000 €, dont 250 000 € versés en 2025

Bilan prévisionnel initial

Résultat cumulé prévu : 719 843,93 € HT

Gouvernance

Comité de pilotage mensuel proposé, comité stratégique 4 fois par an, selon les besoins

2. Note de conjoncture

Revue de l'activité passée — foncier et autorisations

Éléments demandés sur les propriétés privées et le planning d'acquisition.

Référence cadastrale	Surface	Zonage PLU	État fin 2025
ZM 322 pour partie	13 960 m ²	1AU	Autorisation d'étude obtenue ; négociation à poursuivre.
ZM 325	2 577 m ²	1AU	Autorisation d'étude obtenue ; négociation à poursuivre.
ZM 321	14 249 m ²	1AU	Autorisation d'étude obtenue ; négociation à poursuivre.
ZM 643	9 569 m ²	1AU — maison et hangar	Autorisation d'étude obtenue ; bâti à intégrer aux négociations.
ZM 644	18 776 m ²	1AU	Autorisation d'étude obtenue ; négociation à poursuivre.

Conditions administratives de pénétration sur propriétés privées

Première rencontre réalisée avec les propriétaires. Autorisations d'étude obtenues pour permettre relevés topographiques, études environnementales et études géotechniques.
Date et forme exactes des autorisations : autorisation écrite de pénétrer pendant 14 mois à compter de novembre 2025.

Planning des démarches d'acquisition

2026 : négociations amiables ; obtention d'accords propriétaires ou préparation DUP si nécessaire.
2027 : acquisitions foncières prévues avant démarrage des travaux à l'automne 2027.

2. Note de conjoncture

Revue de l'activité passée — prestataires et commandes techniques

Liste des intervenants, modes de désignation et état d'avancement à fin 2025.

Prestataire / intervenant	Mode / date	Mission confiée	Etat fin 2025 et suite 2026
Agence LEBUNETEL	Equipe présentée dans l'offre de concession ; marché détaillé : RAS	Architecte / urbaniste / paysagiste ; conception et coordination qualité	Plan de composition à finaliser en 2025
SEIN	MGE proposée / démarrage technique au COPIL - marché : RAS	Maîtrise d'œuvre V&D et accompagnement technique	Suite 2026 : consolider AVP / PRO selon plan validé
LESINNE MARTINEZ / géomètre	Commande à préciser ; prévision 2026	Levés topographiques, bornage, plans parcellaires et plans de vente	Levés topo → bornage à engager / poursuivre
ARGEO	Commande 16/12/2025	Etudes sols / géotechnique	En cours - rendu attendu en 2026
NATURALIA Environnement	Proposition 15/12/2025 ; commande 16/12/2025	Diagnostic écologique cycle biologique, zones humides, FEVI Natura 2000, VNEI ; option dérogação espaces protégés	Inventaires 2026 ; rendus conditionnés au cycle biologique
AQUAGÉOSPHERE	Offre DLE 25/02/2026 ; consultation comparative en cours	Modélisation hydraulique + observier 12h sur l'eau de la zone	Débat indicatif 8 semaines après commande et AVP validé
Me Guillaume BOILLOT / AJUREA	Intervenant juridique ; modalités : RAS	Appui juridique, PLU, foncier / procédures	Mobilisation selon besoins 2026
PLUARD	Négociation commande PLU ; marché AJUREA ; sans objet	Révision générale du PLU	Coordination pour compatibilité ZAC / SCOT

2. Note de conjoncture

Procédures, aspects techniques et perspectives 2026

DRAC, environnement, Loi sur l'Eau, PLU et commercialisation.

Sujet	Etat / date	Suites attendues
DRAC — archéologie préventive	Saisine anticipée envoyée le 05/09/2025. Emprise d'environ 5,9 ha, parcelles ZM 321, 322, 329, 643 et 644, environ 130 logements	Absence de réponse de la DRAC
Etudes faune / flore	NATURA 2000 : proposition 12/12/2025. Investigations complémentaires lancées pour 2026	Inventaires sur cycle biologique 2026
Dossier Loi sur l'Eau	AQUAGEOSPHERE : DLE déclaratif pressenti	Validation DDTM ; dépôt DLE après AVP validé
PLU / densité	Etat / densité validée par l'Etat en septembre 2025. Révision PLU en cours avec PLANED	Adapter le plan en réponse de l'évolution des zones ALUN, tout en restant conforme au SCOT
Autorisations d'urbanisme	Dossier de réalisation et programme des équipements publics : RAS pour l'instant	Préparation 2026, validation maille prévue avant travaux
Commercialisation	Aucune commercialisation engagée en 2025	Lancement commercial prévu en 2027 après cadre administratif consolidé

3. Bilan prévisionnel actualisé — exercice 2025

COMMUNE DE BOUILLARGUES - ZAC BONICE ET SES ABORDS / CRAC 2025

Rappel des conditions du traité et écarts du CRAC 2025.

Poste	Traité / initial HT	CRAC 2025 actualisé HT	Écart
Dépenses	9 779 329,13 €	9 816 243,34 €	+36 914,21 €
Fonds	323 049,54 €	313 617,95 €	-7 423,59 €
Foncier / acquisitions / frais juridiques	1 792 712,98 €	1 792 712,98 €	0,00 €
Travaux d'aménagement / RP	4 072 516,12 €	4 072 516,12 €	0,00 €
Frais divers / financiers / rémunération	1 663 058,49 €	1 737 396,28 €	+44 337,79 €
Fonds de concours	1 500 000,00 €	1 900 000,00 €	0,00 €
Recettes — cessions et charges foncières	10 499 173,07 €	10 499 173,07 €	0,00 €
Résultat cumulé	719 843,98 €	682 929,73 €	-36 914,20 €

Commentaires sur les écarts

L'actualisation 2025 modifie légèrement les études et frais divers, principalement en lien avec le calendrier reportant le démarrage des travaux à l'automne 2027. Ce délai augmente les frais de portage. Les recettes conformes au traité. (BILAN ANNEXE)

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le



ID : 030-213000474-20261001-2673DEL-DE

4. Plan de trésorerie synthétique (voir BILAN ANNEXE)

COMMUNE DE BOUILLARGUES - ZAC BONICE ET SES ABORDS / CRAC 2025

Compléments demandés par la mairie sur le mode de calcul et les conséquences TVA.

Année	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Depenses HT	272 000 €	144 630 €	2 559 628 €	2 478 727 €	2 797 054 €	913 651 €	186 537 €	483 117 €
Recettes HT	RAS	RAS	RAS	3 330 613 €	2 638 437 €	2 563 388 €	1 665 367 €	201 166 €
Résumé période	-272 000 €	-416 630 €	-2 976 188 €	-2 195 072 €	-2 263 669 €	-613 562 €	884 878 €	692 930 €
Frais financiers	RAS	RAS	216 291 €	110 904 €	110 098 €	30 488 €	RAS	RAS

Mode de calcul des frais financiers

Le poste « frais financiers » correspond aux intérêts sur emprunts mobilisés pour couvrir les besoins de trésorerie, auxquels s'ajoutent les commissions d'engagement.
Ventilation du tableau : intérêts sur emprunts (186 291 € en 2027, 80 904 € en 2028, 82 098 € en 2029, 6 498 € en 2030) + commissions d'engagement (30 030 € / an de 2027 à 2029, 24 000 € en 2030), soit 469 780,96 € au total.

Lecture TTC et récupération de TVA

Le bilan TTC est annexé. L'annexe initiale mentionne des dépenses TTC de 10 843 331,24 € et le nouveau bilan une dépense de 10 941 953,61 € TTC.
La TVA récupérable ne constitue pas une charge finale de l'opération, mais génère un besoin de trésorerie temporaire jusqu'à récupération.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 030-213000474-20261001-2673DEL-DE

S²LOW

5. Planning prévisionnel opérationnel

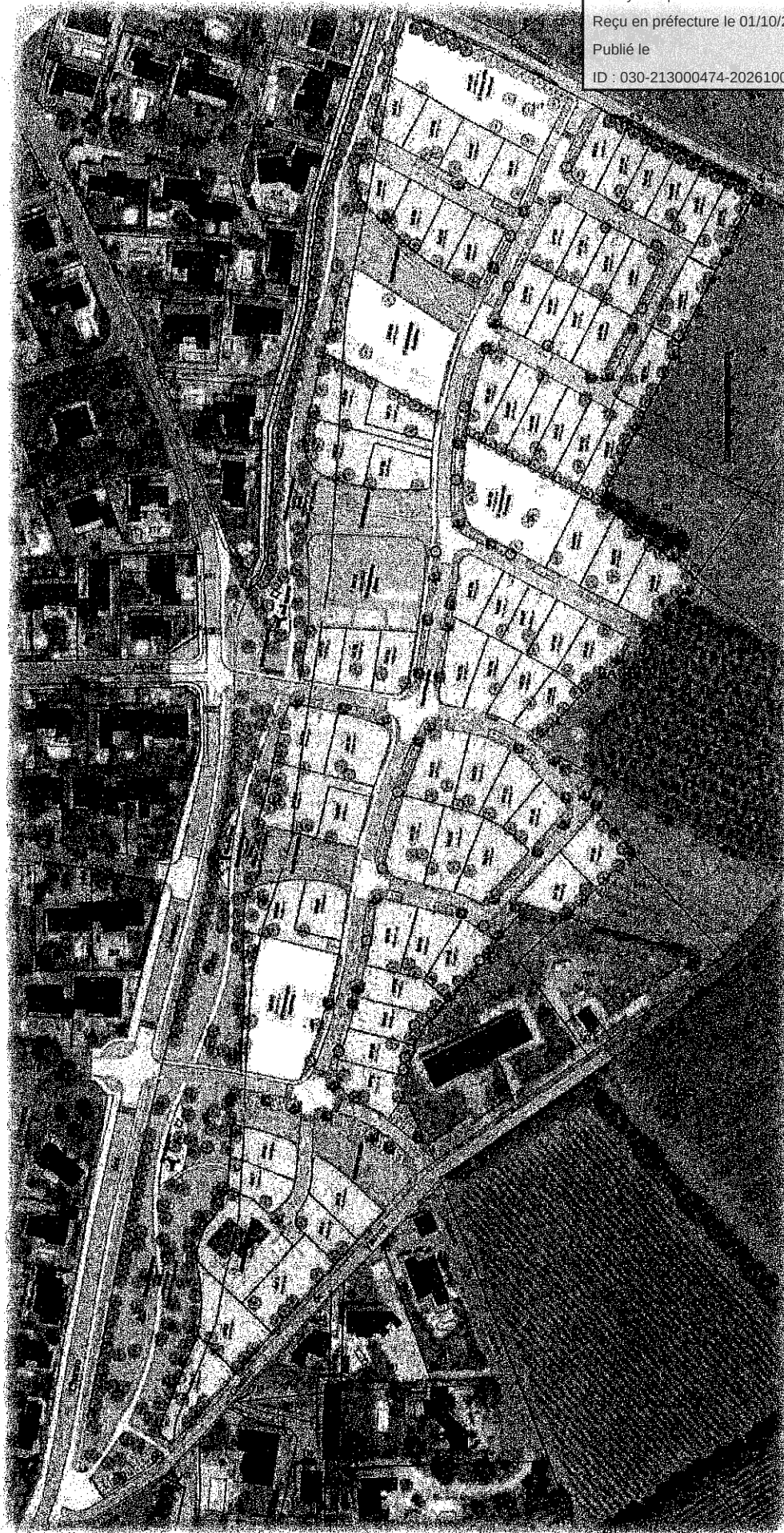
Etudes, foncier, autorisations, travaux et cessions.

Période	Actions prévues
2026	Terminer les études terrain ; inventaires faune / flore ; levés topo et géotechnique ; DLE ; arrêt / consolidation PLU ; négociations foncières ; accord propriétaires ou préparation DUP ; finalisation dossier de réalisation
2027	Validation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics ; aménagement commercial ; appels d'offres promoteurs ; constitution documents de vente ; acquisitions foncières ; démarrage travaux à l'automne 2027
2028	Poursuite des travaux d'aménagement et de VRD ; suivi environnemental des phases Livraison des premières parcelles ; signatures des actes de vente ; démarrage constructions par promoteurs
2029-2030	Commercialisation des parcelles restantes ; travaux de finition Finalisation, plantations, mobilier urbain, signalétique, transfert / remise des équipements publics et clôture progressive

6. Plan de l'opération

Evolution du plan de composition / RAS

COMMUNE DE BOUILLARGUES - ZAC BONICE ET SES ABORDS / CRAC 2



Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 030-213000474-20261001-2673DEL-DE

S²LO

7. Tableau des acquisitions foncières et des cessions foncières

COMMUNE DE BOUILLARGUES - ZAC BONICE ET SES ABORDS / CRAC

Modalités, vendeurs, acquéreurs, promoteurs

Acquisitions foncières

RAS / Discussion en cours

Cessions foncières

RAS / Aucune commercialisation engagée en 2025.
Le lancement commercial est prévu en 2027 après consolidation du cadre administratif.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le



ID : 030-213000474-20261001-2673DEL-DE