

SEVREMOINE

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE



Bilan au 31 décembre 2025

ZAC DES BOTTIERS

(SITE DE L'USINE GEP)

Commune de SEVREMOINE (Saint Germain-sur-Moine)



RAPPORT DE PRESENTATION

Comptabilité arrêtée au 31/12/2025

Table des matières

FICHE SIGNALETIQUE	4
1. PRESENTATION DE L'OPERATION	5
1.1 Situation géographique : objectifs et enjeux	5
1.2 Programme de l'opération.....	9
1.3 Situation administrative de l'opération	12
1.4 Relations contractuelles à la Collectivité	13
2.1 Etudes.....	15
2.2 Acquisitions	18
2.3 Travaux	20
2.5 Subventions.....	30
3- AVANCEMENT FINANCIER.....	32
3.1 Bilan prévisionnel révisé.....	32
3.2 Commentaires sur le bilan	32
3.3 Echancier prévisionnel et plan de trésorerie	35
3.4 Financement.....	35
4- PROPOSITION A LA COLLECTIVITE.....	36

2

PREAMBULE

Le présent document intitulé Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Locale au 31 décembre 2025, concerne la Zone d'Aménagement Concerté du site GEP, confiée par la Commune historique de Saint-Germain-sur-Moine, aujourd'hui commune déléguée de Sèvremoine, à la Société d'Equipement du Département de Maine-et-Loire (SODEMEL) devenue ALTER CITES par décision de l'assemblée générale mixte du 24 juin 2016.

Une Commune nouvelle a été constituée de l'ensemble des Communes membres de la Communauté de Communes Moine et Sèvre au 15 décembre 2015 suite à l'Arrêté Préfectoral n°DRCL/BCL/2015/60 du 5 octobre 2015.

Par Arrêté Préfectoral n° DRCL/BCL 2015-103, la création de la communauté d'agglomération « Mauges Communauté » suit la création des 6 communes nouvelles au 21 décembre 2015, prononcée par délibération communautaire le 1er janvier 2016.

Sèvremoine se substitue donc à Saint Germain-sur-Moine en tant que collectivité contractante.

La dénomination commerciale de la ZAC de l'Usine GEP, à la demande de la Collectivité, est désormais ZAC des Bottiers.

Ce Compte Rendu d'Activité à la Collectivité a été établi conformément aux lois du 7 juillet 1983 et du 8 février 1995, et conformément au Traité de Concession d'Aménagement en date du 11 février 2013.

Il a pour objet de présenter à la Commune de Sèvremoine, une description de l'avancement de l'opération en termes physiques et financiers pour lui permettre de suivre en toute transparence, le déroulement de l'opération.

FICHE SIGNALÉTIQUE

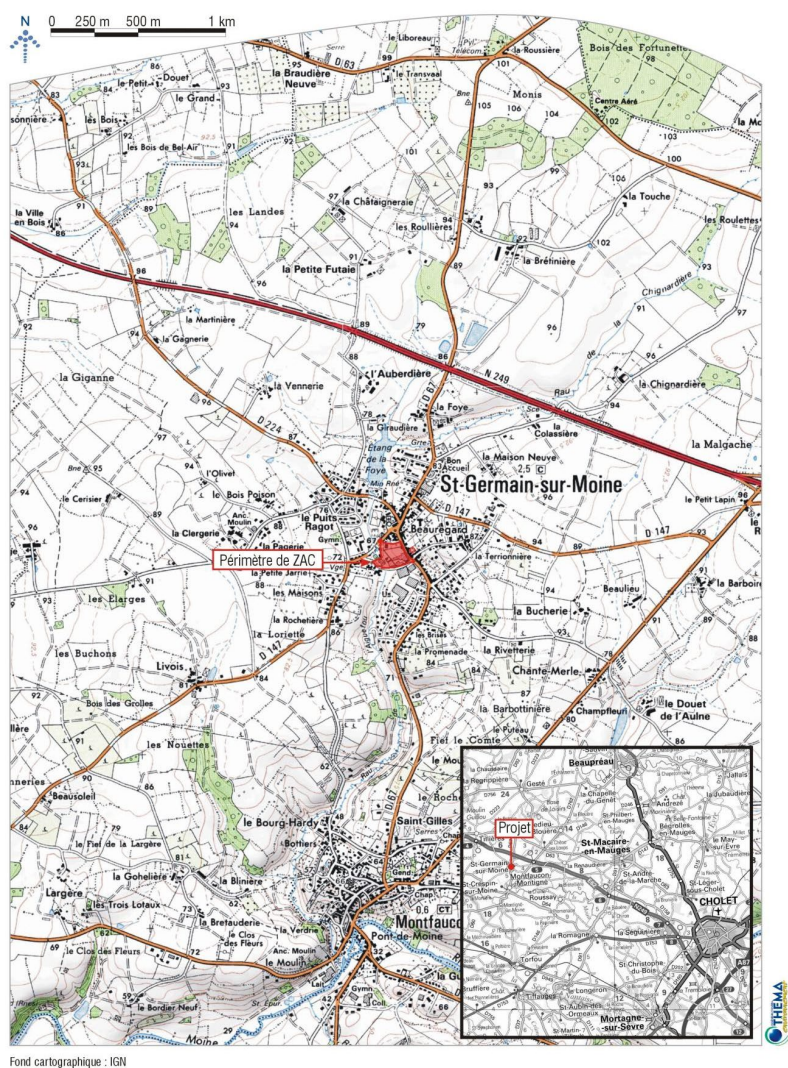
COLLECTIVITE CONTRACTANTE	Commune de Sèvremoine
OPERATION	264 – ZAC du site GEP
COMMUNE DELEGUEE	Saint Germain-sur-Moine
TYPE D'OPERATION	Quartier à vocation principale commerciale et d'habitat
PERIMETRE DE ZAC	25500 m ²
DATE DE NOTIFICATION	3 décembre 2012
EXPIRATION	3 décembre 2027
DATE CRAC PRECEDENT	Délibéré en CM le 26 /06/2025
DOSSIER SUIVI PAR	Adrien CLIPET

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Situation géographique : objectifs et enjeux

La Commune de Sèvremoine (Saint-Germain-sur-Moine), est située au sud-ouest du département de Maine-et-Loire, à environ 17 kilomètres au nord-ouest de l'agglomération choletaise. Elle s'inscrit sur le plateau des Mauges, vaste étendue vallonnée localement entaillée par un réseau de vallées assez encaissées. Le bourg de Saint-Germain-sur-Moine s'est développé sur les versants de part et d'autre du vallon orienté nord-sud et parcouru par l'Aiguefou, affluent de la Moine.

La Commune de Sèvremoine dépend administrativement du canton de Saint Macaire et de la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté.



Le territoire de la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine dispose d'un important passé industriel développé tout au long du XXème siècle et lié au secteur de la chaussure et de la peausserie. On dénombre jusqu'à 7 sites différents (maroquineries, usines de chaussures, bourrelleries) sur le territoire de la commune déléguée.

Le modèle d'industrialisation choletais favorisait l'implantation des entreprises dans chacune des communes du Pays des Mauges, ce qui était source de développement. Cet héritage a créé l'enclavement d'entreprises au sein des agglomérations, à l'instar du site GEP.

Dans le cadre de sa politique départementale de l'habitat, le Conseil Général de Maine-et-Loire vise à promouvoir la réalisation de projets urbains innovants inscrits dans une démarche de développement durable. Il organise ainsi annuellement un appel à projets auprès de communes du département permettant, pour celles d'entre elles qui sont retenues, de mettre en œuvre un concours d'urbanisme avec l'appui du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement), du service Habitat et Cohésion sociale du Conseil Général et de la SODEMEL. Lors de la session 2010, la candidature de la commune de Saint Germain-sur-Moine a été retenue. Un concours a alors été organisé portant sur la reconversion du site GEP.

Parmi les concurrents admis à remettre des prestations, l'équipe composée des bureaux d'études Magnum (Architectes Urbanistes), Phytolab (Paysagistes) et GCA (BET-VRD), a été désignée lauréate.

6

"Pour une centralité, aujourd'hui et demain"

Aménagement du site GEP à Saint Germain Sur Moine - Dept 49

Décembre 2010

Magnum - Phytolab - GCA



A l'issue de ce concours, Saint-Germain sur Moine a confié à la SODEMEL les études de faisabilité de l'aménagement du quartier de l'usine GEP, par délibération du 11 octobre 2010. Puis la Municipalité a souhaité inscrire la mise en œuvre de ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Rappelons qu'en décembre 2011, la commune a été inscrite au concours Eco quartier de la session 2011-2013 sur le thème de la reconversion urbaine et de la renaturalisation en ville. Il n'a pas été souhaité de poursuivre en 2014 sur ce thème en adhérant à la charte Eco quartier.

Le périmètre d'étude défini initialement couvre environ 3,5 hectares. Le périmètre opérationnel de la ZAC couvre 2,55 ha. Il est essentiellement occupé par les bâtiments industriels désaffectés de l'usine GEP sur environ 5000 m². Un cabinet médical, un centre de soins et une pharmacie sont également intégrés au périmètre de la ZAC, et constituent des services voués à perdurer en créant un îlot dédié à la santé.

Le périmètre d'étude situé au cœur du bourg est encadré :

- au nord, par la Poste et le parking attenant,
- à l'est, par la rue des Bottiers,
- au sud, par les bâtiments de l'usine GEP au sud de la rue de l'Aiguefou,

- à l'ouest, par l'Aiguefou (ruisseau traversant la commune reliant l'Etang de la Foyé au Nord, au Parc de Saint-Germain-sur-Moine au Sud).

Les terrains du périmètre d'étude sont orientés vers le vallon de l'Aiguefou. Le point haut est localisé à l'extrémité nord-est (altitude de 73 m NGF). Le dénivelé entre le point haut et le point bas atteint 8 m. La pente moyenne de l'ordre de 5% est assez prononcée.



Fond photographique : Orthophoto GEOPORTAIL

Le principal objectif de l'opération est de permettre un renouvellement urbain, proposant une nouvelle offre de logements et de surfaces commerciales en centre-bourg tout en s'implantant de manière respectueuse dans l'environnement existant.

Le réaménagement du site GEP, doit permettre de renforcer la centralité du centre-bourg de Saint-Germain-sur-Moine en permettant l'implantation de nouvelles surfaces d'habitat et de commerce, pour proposer une alternative au développement de la maison individuelle péri-urbaine et permettre la pérennité du dynamisme culturel, social et économique du centre-bourg. La disparition de

l'activité des usines GEP qui entraîne un foncier disponible à proximité immédiate du centre, doivent permettre le développement du cœur de bourg, au bénéfice de tous les habitants de la commune.

1.2 Programme de l'opération

De par les objectifs poursuivis en termes de développement durable, nouvelles formes urbaines et mixité sociale, le projet envisagé est conforme aux orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) approuvé par le Conseil Général en décembre 2007.

Le projet est également cohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) puisque ce dernier prévoit comme objectif de « *Privilégier la rénovation, la réhabilitation des secteurs enclavés et désaffectés ainsi que l'urbanisation des dents creuses* ». « *Favoriser l'accueil de nouveaux commerces, services permettant de compléter l'offre commerciale* ».

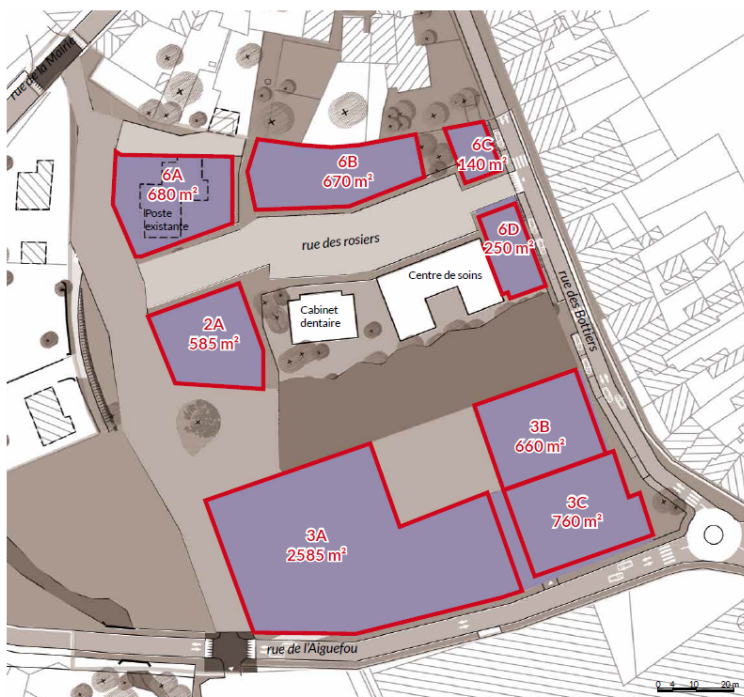
Le périmètre de la ZAC a été intégré au PLU de Sèvremoine (PLU'S), approuvé le 26/09/2019. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "OAP des Bottiers", précisant les grands principes d'aménagement du secteur. Le projet d'aménagement urbain de la ZAC est donc compatible avec le PLU'S".

9

Le programme global prévisionnel initial de construction basé sur 15 ans, est composé de :

Lot 2A :	7 logements intermédiaires 500 m ² commerce / services
Lot 3A :	20 logements intermédiaires 1000 m ² commerce / 400 M ² Réserves
Lot 3B :	5 logements intermédiaires
Lot 3C :	10 logements intermédiaires 420 m ² bureaux
Lot 6A :	6 logements intermédiaires 500 m ² commerces / services
Lot 6B :	6 logements individuels
Lot 6C :	1 logement intermédiaire 140 m ² bureaux
Lot 6D :	2 logements intermédiaires 250 m ² centre médical

TOTAL
foncier : 6 330 m²
logements : 57 logements dont :
51 intermédiaires
6 individuels
commerces / services : 1000 m²
cabinet medical : + 250 m²
superette : 1400 m² (y compris réserves)
bureaux : 560 m²



Une centaine de stationnements est prévue, répartis au sein de la ZAC.

L'accueil de toutes les catégories de ménages se verra ainsi favorisé dans un souci de mixité sociale et générationnelle par la variété de types de logements en termes de surfaces (du petit au grand logement) comme de financement (locatif social, accession sociale, location-accession, accession libre...).

Le choix de la ZAC permet une urbanisation maîtrisée, cohérente et des constructions programmées sur le long terme. Le projet fera l'objet d'une première phase de travaux, consistant en la déconstruction de l'ancien site GEP en 2014. Le projet de construction de 8 ilots fera ensuite l'objet de deux phases de travaux, programmées sur 5 ans environ de 2021 à 2025, offrant ainsi la possibilité de maîtriser les rythmes de commercialisation.

Courant 2016, un prospect a été identifié pour l'installation d'une superette. Initialement envisagé sur le lot 3A pour une superficie de 1000 m², le projet est conçu avec une surface bâtie d'environ 400 m² et une réserve foncière pour de l'extension. L'emplacement convoité est situé sur l'ilot 3C (enjeu d'accessibilité, de visibilité...).

10

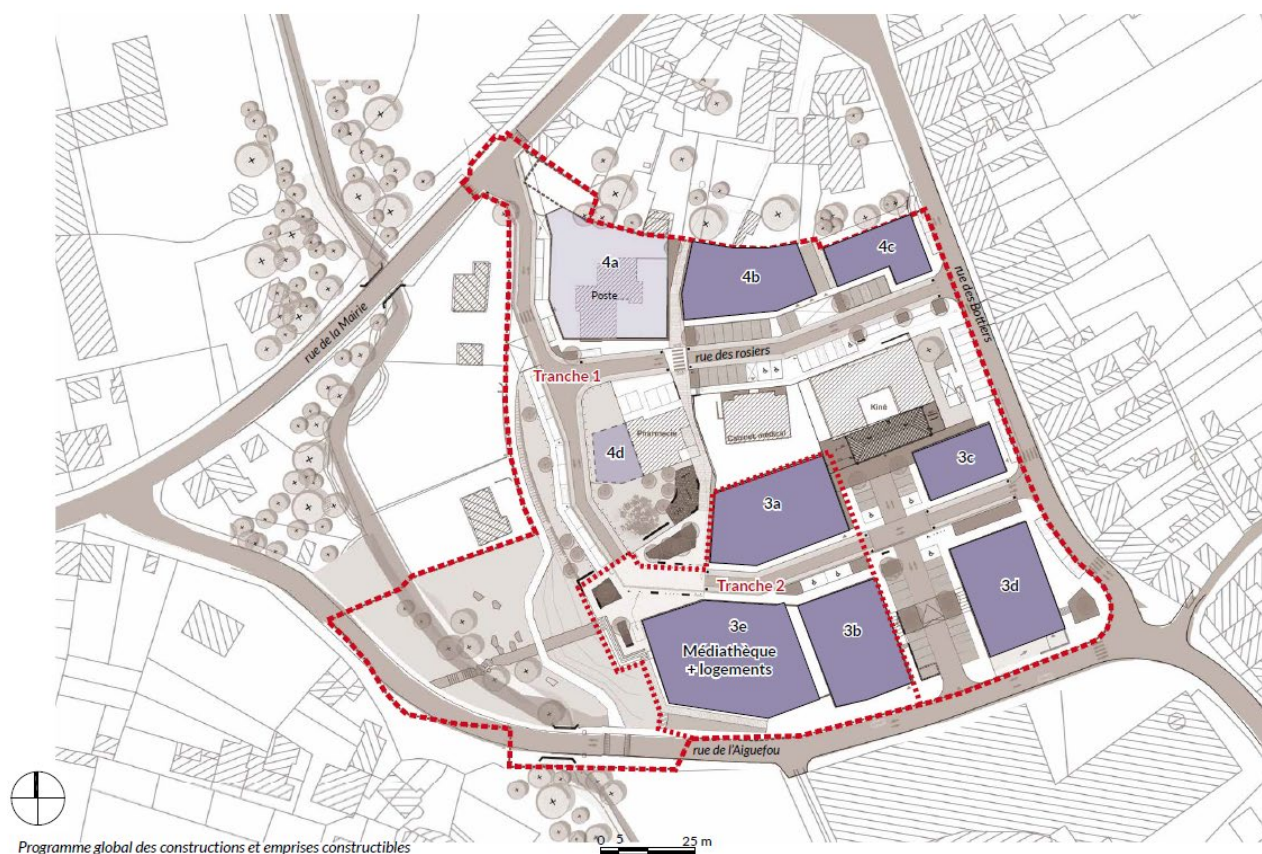
Les discussions perdurent avec ce groupe national (prospect 2016) rencontré en présence des élus de la Commune nouvelle et de Mauges Communauté en novembre 2017. Au premier trimestre 2018, ce groupe présente un investisseur qui cherche désormais un gérant.

En janvier 2018, rencontre avec la Direction du Groupe Carrefour pour évoquer la nouvelle Commune et les interactions avec le Carrefour City de Montfaucon.

En parallèle, Sèvremoine a mandaté un bureau d'étude pour la création d'une médiathèque. Une localisation sur la ZAC du site GEP est étudiée et plus particulièrement face à l'Aiguesfou. S'agissant d'un équipement structurant majeur, ce projet viendrait conforter la centralité du quartier. Des logements dont l'accès se fera en RDC sont prévus.

Face à ces nouveaux besoins, il est apparu nécessaire de repenser l'organisation globale du quartier et de découper de plus petites unités foncières. Une nouvelle esquisse a été présentée à la collectivité en janvier 2017.

Plan mis à jour en octobre 2020



MISE À JOUR DU DOSSIER DE RÉALISATION
ZAC DES BOTTIERS - COMMUNE DE SEVREMOINE - ALTER



11

Ce nouveau plan s'appuie sur les principes d'aménagement suivants :

- Une médiathèque ouverte sur l'Aiguefou et une coulée verte rustique via un parvis,
- Un projet de superette en accroche de la rue des Bottiers et la rue de l'Aiguefou,
- Une place publique conservée autour du cèdre,
- Une rue centrale (rue de la Cave), voie mixte sinueuse desservant les différents îlots mêlant rez-de-chaussée commerciaux et logements,
- Des poches de stationnement paysagées en position centrale.

Le programme est composé de :

- Ilot 3A : 5 maisons de ville
- Ilot 3B : 8 logements intermédiaires
- Ilot 3C : commerces et services
- Ilot 3D : supérette
- Ilot 4A : Suppression de l'ilot de La Poste lors de l'établissement du CRACL au 31/12/2023
- Ilot 4B : 4 logements intermédiaires
- Ilot 4C : tertiaires

- Ilot médiathèque + 6 logements
- Ilot supérette

1.3 Situation administrative de l'opération

11 octobre 2010 : le Conseil Municipal de la commune de Saint-Germain-sur-Moine mandate la SODEMEL pour faire réaliser les études préalables permettant la constitution du dossier de création.

10 janvier 2011 : le Conseil Municipal approuve la décision du jury de concours de retenir l'équipe de maîtrise d'œuvre composée de Magnum (architecte), Phytolab (paysagiste) et GCA Ingenierie (BET VRD).

2 avril 2012 : délibération portant sur l'ouverture de la phase de concertation préalable à la création de la ZAC.

3 décembre 2012 : Conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil a approuvé le bilan de la concertation et a décidé de prononcer sa clôture préalablement à la création de la ZAC du site GEP.

12

24 Avril 2013 : Accusé de réception de déclaration d'existence relative aux rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration.

3 juin 2013 : le dossier de réalisation de la ZAC contenant le programme des constructions et celui des équipements publics ont été approuvés par délibération communale.

4 octobre 2013 : Accusé de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour la construction d'un ouvrage de franchissement du ruisseau de l'Aiguefou.

6 janvier 2014 : accusé de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour l'aménagement du ruisseau de l'Aiguefou.

Octobre 2014 : arrêté de diagnostic d'archéologie préventive abrogé.

Octobre 2015 : Une Commune nouvelle a été constituée de l'ensemble des Communes membres de la Communauté de Communes de Moine et Sèvre au 15 décembre 2015 suite à l'Arrêté Préfectoral n°DRCL/BCL/2015/60 du 5 octobre 2015.

Janvier 2016 : Par Arrêté Préfectoral n° DRCL/BCL 2015-103, la création de la communauté d'agglomération « Mauges Communauté » suit la création des 6 communes nouvelles au 21 décembre 2015, prononcée par délibération communautaire le 1er janvier 2016.

1^{er} juillet 2021 : Les modifications du dossier de réalisation de ZAC ainsi que du programme des équipements publics sont approuvés en Conseil Municipal.

22 juillet 2021 : Le dossier de dérogation PMR pour la ZAC des Bottiers reçoit un avis favorable par la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité de la Préfecture de Maine & Loire.

1.4 Relations contractuelles à la Collectivité

a) Convention

13

Afin d'engager le processus opérationnel et plus particulièrement l'engagement et la réalisation des travaux d'aménagement et la commercialisation des terrains nécessaires ainsi que la gestion financière de l'opération, la Commune historique de Saint Germain sur Moine a décidé de confier à ALTER CITES, les études opérationnelles, dans le cadre d'un mandat d'études préalables passé en procédure adaptée en séance du 11 octobre 2010, et dans le cadre d'un Traité de concession d'aménagement le 11 février 2013.

Par délibération n°2012-12-03 en date du 3 décembre 2012, une consultation a été lancée en procédure adaptée, pour le choix de l'aménageur dans le cadre du dossier de création de ZAC du site GEP, conformément aux dispositions de l'article R.300-11-7 du Code de l'Urbanisme applicable au régime des concessions d'aménagement dont le montant prévisionnel des produits est inférieur à 5 000 000 € HT. Un avis d'appel public à la concurrence a été publié dans 3 journaux locaux.

Par délibération du Conseil Municipal du 11 février 2013, suite à l'approbation du choix de la Commission d'Appel d'Offre, ALTER CITES est retenu en tant qu'aménageur de la ZAC.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2013, la Collectivité a décidé de confier les études opérationnelles et la réalisation du projet à ALTER CITES par voie de Traité de Concession d'Aménagement signé le 16 février 2013 et visé en Préfecture le 4 mars 2013 dont la durée a été fixée à 15 ans.

La création de la commune nouvelle implique l'édition de l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement indiquant le changement de concédant par la commune nouvelle de Sèvremoine délibéré en CM le 29 septembre 2016 et visé du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture le 28 novembre 2016.

L'avenant n°2, signé le 10 novembre 2017, a pour objet le changement de dénomination sociale du concédant en Alter Cités.

Le 10 novembre 2017 est signé l'avenant n°3 portant la participation de la Collectivité à 1 871 k€ HT, augmentée de 140 k€ correspondant à l'abandon de la subvention du Nouveau Contrat Régional.

Le 21 juillet 2020 est signé l'avenant n°4 portant la participation de la Collectivité à 1 968 000 € HT, augmentée de 97 k€ correspondant aux frais d'études supplémentaires mais également à la baisse de recettes dans le cadre de la cession de parcelles initialement prévues pour de la programmation privée à des bailleurs sociaux (3A, 4B notamment)

14

L'année 2026 sera marquée par la rétrocession des espaces publics réalisés dans le cadre du traité de concession liant Alter Cités à la Commune de Sèvremoine. La clôture de l'opération se fera une fois que le dernier encours d'emprunt sera remboursé en 2027, et la commercialisation des deux ilots aboutis.

b) Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels

- CRAC arrêtés du 31/12/14 au 31/12/2024, approuvés par délibérations du Conseil Municipal.

2- AVANCEMENT PHYSIQUE

2.1 Etudes

Afin de mettre en œuvre la politique de la Collectivité en matière d'aménagement et d'habitat, ALTER CITES a lancé une consultation pour le marché de maîtrise d'œuvre urbaine-paysage-vrd à tranches concernant l'urbanisation du site GEP.

Pour mener à bien ces études opérationnelles, ALTER CITES a constitué et piloté, en collaboration avec la Municipalité, une équipe pluridisciplinaire composée de :

- Architecte-Urbaniste (mandataire) : Magnum
- Paysagiste : Phytolab
- Maîtrise d'œuvre VRD : GCA
- Etudes géotechniques et géomètre : Associés Bienvenu – Christiaens - Rigaudeau
- Bureau d'études techniques Loi sur l'eau : THEMA Environnement
- Levés photographiques et photogrammétriques : Air Papillon

15

Au 31 décembre 2015, l'ensemble des études opérationnelles était achevé. Ces études comprennent :

- une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables par Carbone 21 en juin 2011,
- un diagnostic de pollution des sols par ECR Environnement en juillet 2011,
- une analyse des charpentes métalliques le 8 décembre 2011 et un diagnostic et faisabilité de reconditionnement le 20 septembre 2011 par SNC-LAVALIN S.A.S,
- une étude géotechnique préliminaire de site par ECR Environnement en septembre 2011,
- une étude d'opportunité et de faisabilité d'aménagement commercial par la CCI de Maine et Loire en 2012
- une étude environnementale par THEMA Environnement en octobre 2012,
- une étude de faisabilité de conservation de la structure de halle métallique par Ascia Ingénierie en mars-avril 2013
- une étude d'incidence au titre des articles L214-1 et suivants du Code de l'Environnement (déclaration loi sur l'Eau) en décembre 2013 et un dossier de déclaration d'existence des exutoires pluviaux en mars 2013 par THEMA Environnement.

- Une étude sur le recyclage des déchets a été réalisée au Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (ex Laboratoire des Ponts et Chaussées).

Au 25 janvier 2017, un nouvel AVP est présenté à la Commune, à sa demande, supprimant la coulée verte et intégrant une nouvelle desserte. L'AVP a ensuite été affiné. Sa version définitive date du 18 février 2019.

Au regard des différents éléments de l'AVP, un dossier de réalisation doit être constitué ainsi que l'établissement d'un dossier de dérogation PMR du fait de la topographie marquée du site.

Suite à l'envoi du dossier PRO 2019, la Collectivité a souhaité apporter quelques modifications.

La présentation du PRO a donné lieu aux échanges suivants :

Plan guide et planning

- Supérette, le projet en cours est piloté par la Commune. Fin 2019, un marché de MOE a été attribué à OXA Architectes, afin de concevoir et réaliser le bâtiment de la Supérette. Ce bâtiment sera loué par la Commune au gérant du Carrefour City de Montfaucon, sous l'enseigne "Proxi". Principes d'accès : piétons rue de la Cave, livraisons rue de l'Aiguefou. Surface de 260m² total dont 160m² de vente avec future extension possible (réserve foncière sur un îlot de 740m²).
- Médiathèque, un concours d'architecture a été mené en 2019, avec l'aide du CAUE 49. Le lauréat, BIGRE!, a été désigné à l'issue de ce concours, fin 2019. Un travail de coordination sera nécessaire entre l'aménagement de la médiathèque et celui des espaces publics de la ZAC, tant sur le planning que sur le projet
- Les accès à l'îlot 4B ont été validés. L'accès des parcelles situées au nord de cet îlot, en dehors de la ZAC des Bottiers, s'effectuera par le nord de l'actuelle bibliothèque, par l'accès historique.

16

Etudes complémentaires programmées en 2020

- PRO 2019/20 validé sur les grands principes (adaptation du foncier cessible pour accueillir l'équipement majeur sur l'îlot 3B (à la demande de la Collectivité).
- Dossier de modification de réalisation de ZAC, passage en Conseil Municipal en 2021

- Passage camera : ADVL 710 €
- Dossier de dérogation PMR, passage en commission accessibilité à la DDT de Maine & Loire en juillet 2021

Pré-validation du PRO 4 + modifications du projet

Suite à la réunion de pré-validation du PRO du 06 avril 2020, (avec Sèvremoine, Mauges Communauté ainsi que la MOE) et suite aux échanges du mois de septembre 2020 avec Sèvremoine, les éléments suivants ont été actés :

Revêtement voirie :

- Le revêtement doit être différencié avec un logo :

- Bande cyclable en enrobé grenailé,
- Voie centrale pour les voitures en enrobé noir,

La délimitation doit se faire soit avec des bandes résines soit avec des clous, en fonction des coûts des deux propositions.

17

Piquets en châtaignier – rue de la Cave :

Retrait des piquets en châtaignier, les vues de 14 cm du trottoir suffisent pour empêcher le stationnement sauvage sur les espaces verts,

Après vérification du plan des nivellements par le service EPCV de Sèvremoine le 31/05/2021, l'entretien de la coulée verte par la Collectivité sera possible.

Espaces verts le long de l'ilot 3A

Adaptation possible en fonction du programme qui sera réalisé.

En date du 24 septembre 2020, la référence des jeux en robinier, implantée au pied du Cèdre, initialement prévue au DCE par Phytolab est remplacée par une référence de jeux proposée par Sèvremoine, avec un coût similaire.

Etudes complémentaires programmées en 2021

Modification du 4^e PRO à la demande de Sèvremoine, initialement validé au bureau municipal du 10 septembre 2020 et par le conseil municipal du 29 octobre 2020.

Une réunion s'est déroulée le 03/12/2020 pour adapter le PRO à la demande de Sèvremoine, notamment pour trouver une solution technique afin de garantir l'accessibilité PMR à la future médiathèque, cela implique :

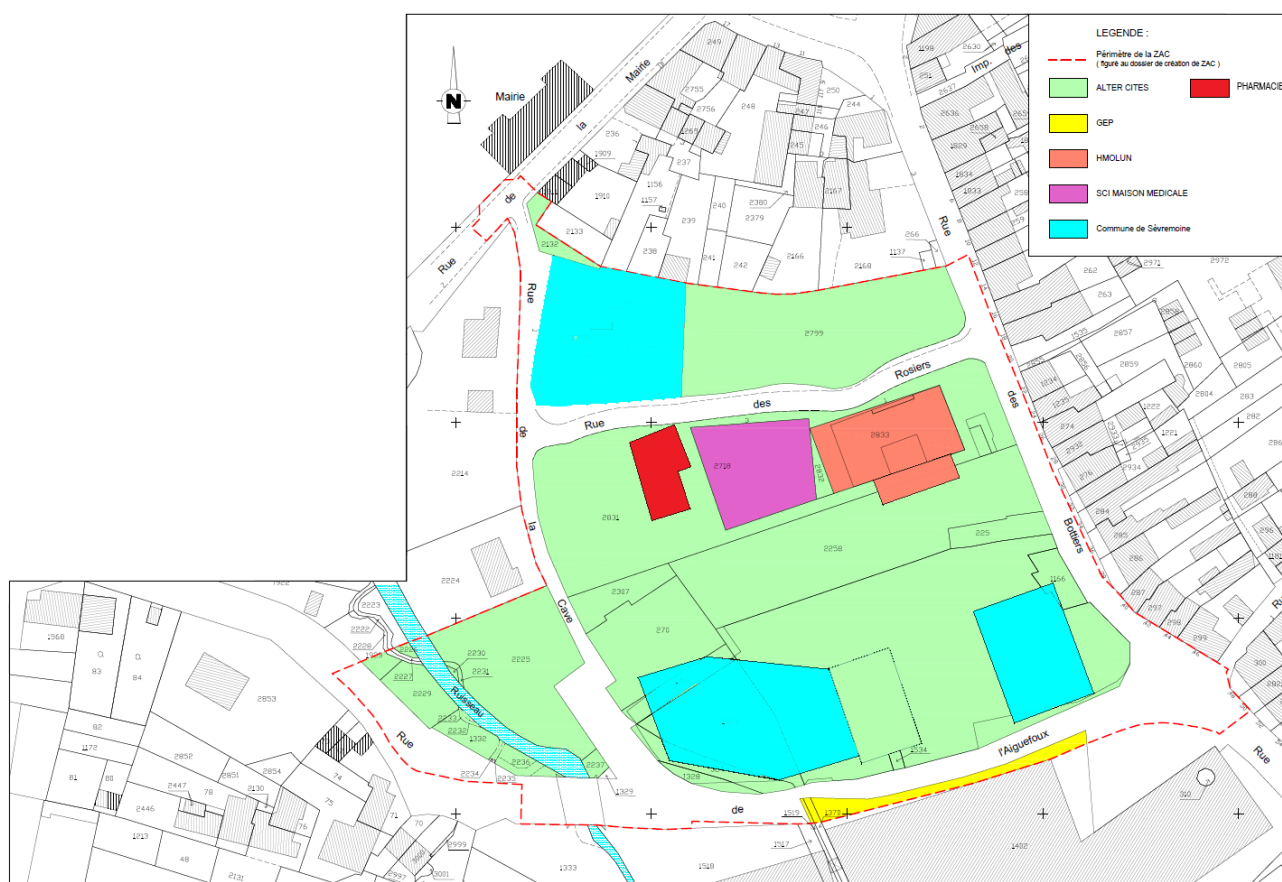
- Modifications du nivellement et réseaux périphériques à la médiathèque en phase EXE,
- Mise à jour du projet paysage, au sud de la Médiathèque,
- Une réunion technique est organisée le 07 janvier 2021. Cette dernière a pour objectif de trouver des solutions techniques pour l'intégration de la médiathèque et des six logements au sein du projet d'espaces publics. Le 18 janvier 2021, la Collectivité demande à Alter Cités de modifier son projet conduisant par conséquent à la réalisation d'un nouveau PRO. Ces modifications ont pour principales conséquences de décaler :
 - Le début du chantier des espaces publics à mars 2021 au lieu de janvier 2021,
 - Le dépôt du dossier de dérogation PMR auprès de la DDT de Maine-et-Loire,
 - La délibération de la modification du dossier de réalisation de ZAC.
- En date du 03 février 2021, il est également demandé d'intégrer à l'îlot médiathèque-logements deux points de livraison pour les réseaux divers. En effet, à terme, ce dernier sera subdivisé en deux propriétés foncières (médiathèque : Sèvremoine, 6 logements : SLH).
- En février 2021, à la demande de Mauges Communauté et dans le cadre de la modification du PRO, l'espace vert situé au droit de la médiathèque, rue de la Cave, est transformé en aire de présentation en pavés joint gazon pour les ordures ménagères de la médiathèque ainsi que pour les 3 logements hauts.

18

2.2 Acquisitions

ALTER CITES a acquis le 18 juin 2013 la pleine propriété d'un ensemble de bâtiments à usage industriel et de bureaux destiné à être démoli par l'acquéreur.

Cet ensemble correspond aux parcelles de la section D n° 270, 272, 1166, 1322, 1323, 1324, 1328, 1332, 1534, 2132, 2225, 2226, 2229, 2230, 2231, 2236, 2237, 2257, 2258, 2307, 2799, 2831.



19

La surface totale de ces acquisitions représente 1ha32a91ca.

La vente a été conclue moyennant le prix d'un euro symbolique compte tenu de la délibération du conseil municipal de Saint-Germain-sur-Moine du 3 juin 2013 valorisé en apport de foncier à 322 k€. Cet apport en nature n'apparaît plus (en dépense et recette) dans le présent bilan.

Régularisation des terrains consorts BOUYER : 4 parcelles cadastrées D n°2232, 2233, 2234 et 2235 pour une superficie totale de 16 m2 ont fait l'objet d'une erreur notariale lors de la succession. Une proposition d'achat a été faite aux héritiers pour un prix global de 1€ sachant qu'ALTER CITES prend en charge les frais d'attestation immobilière. Alter s'est rendu propriétaire des parcelles concernées début 2017 à l'étude de Me Dupont, notaire à Montfaucon-Montigné.

A noter que la parcelle de la Poste cadastrée D-2077 est restée propriété communale en fonction du programme projeté.

2.3 Travaux

- Pont cadre de l'Aiguefou

A la demande de la Collectivité, le 30 janvier 2013, ALTER CITES a réalisé la Maitrise d'ouvrage du Pont Cadre de l'Aiguefou. La maitrise d'œuvre a été assurée par Legras Ingénierie pour un marché de 3500.00 € HT. L'ouvrage a été livré le 10 janvier 2014 sans réserve.

Le programme des travaux d'aménagement de la ZAC du site comprend :

- Les travaux de démolition de l'usine GEP

La maitrise d'œuvre très spécifique de la démolition et des études de préservation des sheds est assurée par Ascia Ingénierie.

Après mise en concurrence, Bureau Véritas est retenu comme SPS pour la démolition et l'aménagement de la ZAC pour un montant global de 6 000.00 €HT.

LOT	Entreprise	Montant Total HT
Lot 1 Désamiantage	Guintoli/TP Pineau	131 683.95 €
Lot 2 Démolition	Guintoli/EHTP	217 270.00 €
Lot 3 Gros œuvre	Infructueux	114 900.00 €
Lot 4 Charpente Métallique	Infructueux	224 231.60 €

20

Après avis d'appel à concurrence en procédure adaptée, du 25 juillet 2014, l'entreprise Guintoli (sous-traitance TP Pineau) est retenue.

Le coût de préservation des Sheds étant trop élevé, en concertation avec la Collectivité, le principe n'est pas conservé. Les lots 3 & 4 sont déclarés infructueux.

Le calfeutrage des abords de l'usine GEP en activité a été réalisé en travaux complémentaires par TP Pineau pour la somme de 7 863.00 €HT.

- Les travaux de viabilité proprement dit : voie primaire du quartier, voies secondaires et tertiaires de desserte des différents îlots, bassins de rétention des eaux pluviales...

- Les travaux d'aménagement paysager : parc, mail paysager, cheminements piétonniers, plantations d'accompagnement des voies de desserte, noue paysagée, réalisation de murs de soutènement et gabions...

Il est précisé que dans un souci de bonne gestion financière, les travaux de viabilité sont engagés par tranche, dans le cadre d'un phasage de réalisation, lié au rythme de commercialisation souhaité par la commune.

Le chantier de déconstruction de l'usine Gep est terminé. Le désamiantage a été achevé début mars 2014, puis la démolition des 24 000 m² de l'usine GEP a démarré le 13 mars 2014 pour 4 mois. Une semaine a été nécessaire pour évacuer environ 15 000 tonnes de déchets générés vers la zone du Petit-Lapin. Le concassage du béton s'est fait sur place afin de recycler les matériaux.

- Travaux des espaces publics de la ZAC des Bottiers

Réseaux - Décisions suite à la réunion du 06 avril 2020 :

Les réparations et les réfections dans les réseaux gravitaires existants suite au passage caméra seront réalisées par Mauges Communauté.

Dans le cadre de la convention pour la participation à la réalisation des travaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales entre Alter Cités et Mauges Communauté = MOE et ensemble des travaux assurés par le demandeur.

21

Dans le cadre des travaux d'aménagement des espaces publics, un avis d'appel public à la concurrence a été lancé le 29 septembre 2020 pour une réception des offres le 27 octobre 2020. Cet appel d'offres concerne les lots VRD, AEP et espaces verts.

Suite à l'analyse et au passage en commission d'appel d'offres du 17 novembre 2020, les entreprises suivantes sont retenues :

LOT	Entreprise	Montant Total HT
Lot 1 VRD	CHOLET TP	568 951.00 €
Lot 2 AEP	CHOLET TP/ SEDEP	49 797.00 €
Lot 3 Espaces verts	EDELWEISS	230 646.33 €

Les travaux d'espaces publics initialement prévus en janvier 2021 sont programmés en mars 2021 pour les raisons évoquées précédemment, dans le chapitre 2.1 « Etudes ».

Les travaux définitifs d'aménagement de la ZAC des Bottiers se décomposent en deux phases :

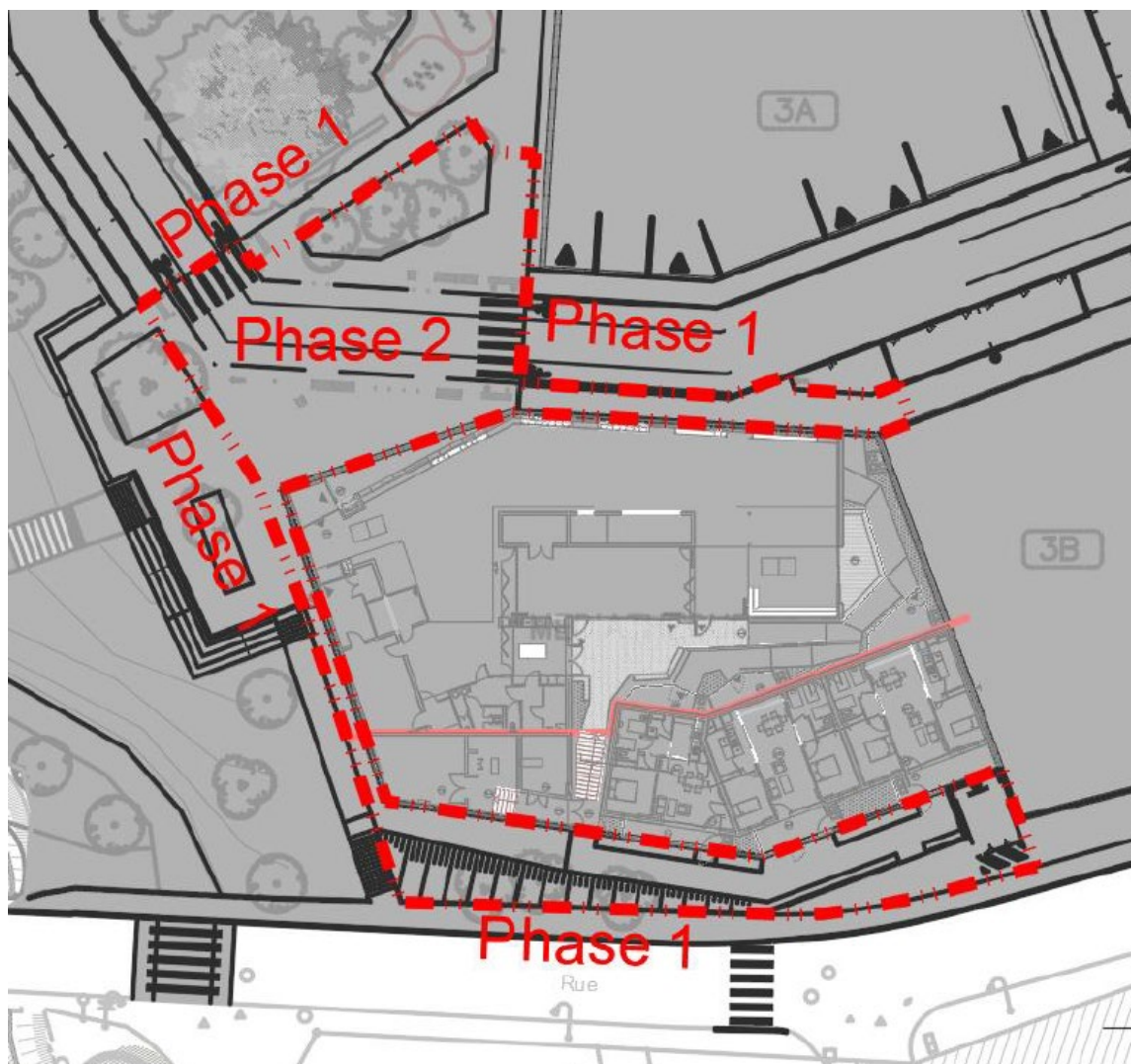
1^{ère} phase

Les travaux définitifs d'aménagement VRD sont réalisés à partir de mars 2021. Ceux-ci concernent les secteurs suivants :

- Rue de la Cave hors parvis de la médiathèque,
- Rue des Rosiers,
- L'aménagement du Vallon de l'Aigiefou,

2^e phase

- Les travaux concernent les pourtours y compris le parvis de l'ilot médiathèque + les six logements. Les travaux de la phase 2 ont été réalisés au 1^{er} semestre 2024 clôturant ainsi le chantier d'espaces publics sur la ZAC des Bottiers.



Durant les travaux de viabilisation, l'entreprise Cholet TP a fait la découverte d'un réseau EU amianté non indiqué sur les plans. Le coût du réseau à changer est pris en charge par Mauges Communauté.

En complément des travaux réalisés ci-dessus, la Collectivité a formulé des demandes de prestations supplémentaires.

Réseau EU

A la demande de Mauges Communauté :

- Changement de tampon,
- Modification de cunette dans le fond d'un regard afin de permettre un meilleur écoulement des eaux,

Réseau AEP

- Implantation d'un fourreau PE d'eau potable pour le massif créé à l'arrière de la supérette. Ce dernier est raccordé au branchement situé au niveau des toilettes publics,

Espaces verts

- Demande d'abattage et dessouchage d'arbres dans la haie existante, rue de la Cave. Les sujets à couper ont été marqués en présence de Phytolab. La plantation des arbres de remplacement sera faite par les services de Sèvremoine.
- Reprise des végétaux par l'entreprise Edelweiss avec des modifications demandées par la Collectivité :
 - o Plantation d'arbres en cépées 150/200 au lieu d'une taille en 350/400,
 - o Plantation d'essences (Malus x Everest, Prunus x yedoensis, quercus cerris) en 150/200 pour l'ensemble et non en 350/400 et 300/350 comme initialement convenu dans le marché du lot 2.

Le devis, avec des prestations en moins-value, a été validé par la Commune.

Travaux divers

En date du 20 avril 2020 et suite au rendez-vous avec les professionnels de la MAM en mars 2021, Sèvremoine a sollicité Alter Cités afin de réaliser des travaux complémentaires sur l'ilot MAM. Ces derniers concernent :

- Décapage de la terre végétale +terrassement du jardin afin de supprimer le dénivelé.

Le décapage et le terrassement de la terre végétale impliquent la réalisation d'un mur de soutènement en limite de l'ilot MAM et de la rue des Rosiers (modification par rapport au mur simple indiqué au DCE travaux),

- Arrachage de la haie existante qui est en mauvais état + démolition du muret en limite d'espace public et privé à l'Est de la MAM. Une clôture sera aménagée en prenant en considération les besoins de la MAM (sécurité des enfants notamment) et réalisation d'une clôture avec lames occultantes.
- Déplacement du portail situé à l'Ouest de l'ilot MAM vers le Nord, côté parking de La Poste.

Réalisation d'une rampe entre le cabinet médical et la pharmacie.

Cette prestation implique :

- La démolition de la place de parking existante, reprise de l'empierrement, bordures et enrobé.
- Le déplacement et la réalisation de la place de parking à l'Est du cabinet médical,

Reprise du pilier + mur existants, entrée Nord du parvis de la médiathèque :

- Reprise du mur et du pilier existant menaçant de s'effondrer,

Sécurisation de la sortie de la propriété de M.Pineau

- Pose d'un miroir et d'un panneau « Attention, sortie de véhicule » sur mât,
- Pose de deux barrières bois,

24

Déplacement du coffret REMBT / éclairage public

- A la demande de la commune, ENEDIS et le SIEMML ont réalisé le déplacement du coffret (REMBT / éclairage public) situé sur le trottoir rue de la Cave. Celui-ci est déplacé dans les espaces verts afin de ne plus être un obstacle aux piétons voulant aller à la supérette.

Installation d'une banquette béton

- Afin de limiter la dégradation des espaces publics (trottoir, dalle podotactile, bordures de trottoirs, marquages au sol) situés à l'intersection entre le parking du Proxy et la rue de l'Aiguefou lors des livraisons de la supérette par les poids lourds, une banquette béton est installée à la demande de la Commune.

Déplacement du banc situé au droit du bâtiment des professions médicales, rue des Rosiers et à proximité de la place de stationnement PMR car il occasionnait une gêne selon les utilisateurs de celle-ci. Le banc est désormais positionné à l'est du garde-corps des professions médicales en raison d'une pente un peu moins prononcée. Une reprise de l'enrobé a été réalisée.

Œuvre 1% artistique dans le cadre de la réalisation de la médiathèque

- La Commune a souhaité l'implantation de l'œuvre d'art, dans le cadre du 1% artistique, sur le parvis de la médiathèque. Cette prestation n'est pas réalisée par Alter Cités.

Tableau récapitulatif des prestations complémentaires demandées par la commune :

Prestations supplémentaires	Coûts HT
Différents travaux concernant la MAM	15 455,35 € HT
Réalisation d'une rampe d'accès pour le cabinet médical	8 753,50 € HT
Reconstruction d'un pilier en pierre à l'identique	8 249,67 € HT
Fourniture d'une banquette béton à l'arrière de la supérette	997,50 € HT
Sécurisation de la sortie de la propriété de M.Pineau (barrières, miroir, signalisation)	1008,50 € HT
Déplacement coffret REMBT / éclairage public	13 212,97 € HT
Déplacement du banc au droit du cabinet des professions médicales et de la place de stationnement PMR	310 € HT
Total	47 987,49 € HT

25

Dans le cadre de ce projet, la réalisation du réseau électrique de distribution d'électricité se fera sous maîtrise d'ouvrage du SIEMML pour un montant de 104 380.18 € HT, décomposé comme suit :

- SIEMML : 41 752.07 € HT,
- Alter Cités : 62 628.11 € HT,

Concernant le reste des prestations prévues dans la convention de Maîtrise d'Ouvrage temporaire, à savoir la réalisation du réseau d'éclairage public ainsi que la réalisation du génie civil de télécommunications, la maîtrise d'ouvrage est assurée par Alter Cités pour un montant de 118 452.28 € HT.

Travaux de la médiathèque :

Dans le cadre des travaux de l'équipement public, la Commune (MOA du projet) a demandé à Alter l'autorisation d'étendre son chantier sur la parcelle 3B. Par conséquent, durant la durée des travaux, cette parcelle a été gelée à la commercialisation (18 mois). Les travaux étant terminés, celle-ci est de nouveau disponible à la vente.

Par ailleurs, à la demande de la Commune, afin de réaliser le bâtiment, les escaliers ainsi que la rampe d'emmarchement ont été déposés afin de pouvoir réaliser les fondations du projet. Ces derniers ont été remis au frais de la Commune une fois le chantier terminé. Il est à noter également que l'entrée du chantier se situait sur la rue de l'Aigufou. Les aménagements ont été remis en état à la fin du chantier par les entreprises intervenant pour le compte de Sèvremoine.

Ilot des professions médicales :

Ces derniers ont fait une demande de réalisation de cheminement piétons entre la parcelle du bâtiment des professions médicales et le parking situé au nord de la supérette (à l'est de l'Ilot 3A). Pour Sèvremoine, cette demande est envisageable sous réserve d'effectuer une demande écrite auprès de la Commune afin que les élus se prononcent définitivement. A ce jour, aucune sollicitation n'a été effectuée.

26

Ilot 3A :

Accord de Sèvremoine pour la demande de talutage de l'espace vert en périphérie est de l'ilot 3A (déjà planté). La remise en état a été réalisée par MLH, à ses frais.

Ilot 4B

Afin de réaliser les travaux de construction de l'ilot 4B, rue des Rosiers, le bailleur social a demandé à la Commune la possibilité d'implanter son chantier sur les espaces publics (stationnements publics en pavés-joints gazon, trottoir, cheminement piétons béton). L'autorisation a été donnée par la Commune.

De plus, une partie de la parcelle du 4C a été mise à disposition du chantier. Celle-ci a donc été gelée à la commercialisation le temps des travaux. Ces derniers étant terminés, l'ilot 4C est de nouveau disponible à la vente.

2.4 Commercialisation

2.4.1A – TABLEAU DE COMMERCIALISATION

Secteur	Surface lot (m²)	Programme	Niveau	Recettes
4B	563	4 logements	R+1+C	/
4C	310	Services KOXX	R+1	40 300 € HT
Superette	641	Com/stock	RDC haut	/
Pharmacie	324	Pharmacie		39 000 € HT
Médiathèque	1 161	Equipement + 6 logements	Socle-rdc-étage	/
3A	721	5 logements	R+1+C	35 000 € HT
3B	629	8 logements	R+1+C	100 000 € HT
3C	292	Com-serv	R+1+C	41 000 € HT
TOTAL	4 641			255 300 € HT

2.4.1B – CESSIONS

- Extension du cabinet de kiné

Un permis de construire a été accordé le 24 février 2015 pour édifier un pôle santé d'une surface de plancher de 145 m².

Le 17 juin 2015, 268 m² ont été vendus à la SCI Santé Val de Moine pour la somme de 8 333.34 € HT afin de réaliser un projet d'extension du cabinet de kinésithérapeute.

Le prix négocié s'explique par le fait qu'aucun travaux de viabilisation n'a été nécessaire à l'implantation.

- Pharmacie – signature du compromis de vente le 30 novembre 2015 suivi du dépôt de permis de construire

Le déménagement de la pharmacie Soulard à proximité du cabinet médical, nous oblige à redécouper l'ilot 2A. Une perte de 567 m² de surface de plancher dédié à l'ilot et un bornage complémentaire impacte l'opération. L'intérêt général de cette implantation provoque le soutien de la Collectivité.

- Arrêt des projets de la société VIC Ouest pour les ilots 3B / 3C / 4C. Alter est en recherche de nouveaux promoteurs / investisseurs. Le prix de cession de l'ilot 3B a été augmenté de 6 k€ afin d'équilibrer le bilan.

- Ilot 4C – Signature du compromis de vente le 23 octobre 2024 avec l'agence de design et d'architecture KOXX.

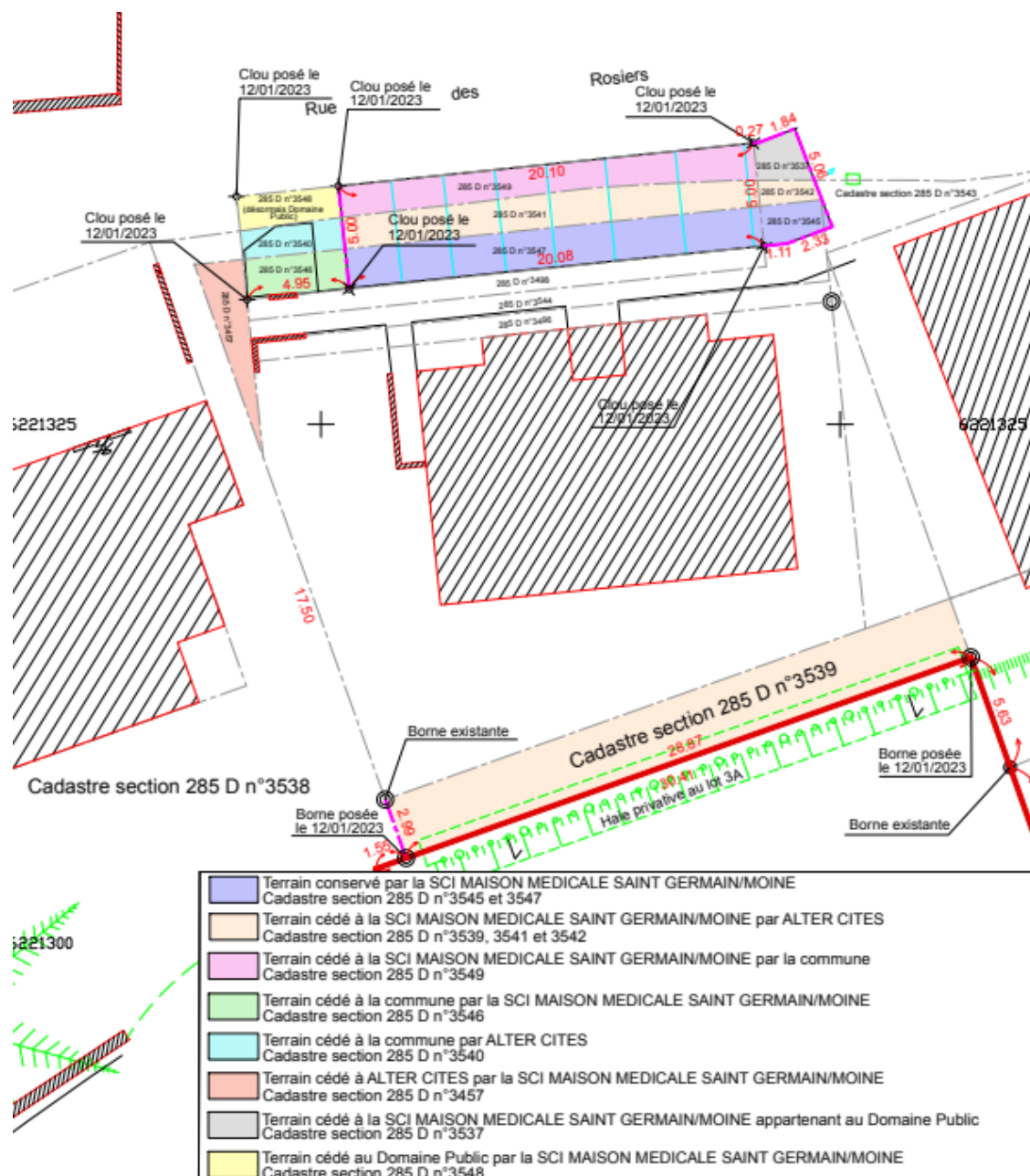
Le PC a été déposé le 26 décembre 2024 auprès des services instructeurs de Mauges Communauté pour la construction de bureaux. Celui-ci est a été délivré le 27 février 2025. La cession de la parcelle a eu lieu le 29 avril 2025 pour un montant de 40 300 € HT à la société KOXX.

- Maison médicale :

Un protocole d'échange a été signé avec la SCI Maison Médicale de Saint-Germain-sur-Moine le 15 avril 2021. Alter Cités échange les parcelles 285 D 3539, 285 D 3541, 285 D 3542 contre la parcelle 285 D 3457 appartenant à la SCI Maison Médicale de Saint-Germain-sur-Moine dans le cadre du projet d'espaces publics de la ZAC des Bottiers.

- Commune de Saint-Germain-sur-Moine :

A la demande de la Commune et de la SCI Maison Médicale de Saint-Germain-sur-Moine, une rampe aux dimensions PMR a été réalisée en lieu et place d'un stationnement. Cette rampe constituée de deux parcelles, une propriété de la SCI (285 D 3546) et l'autre propriété d'Alter Cités (285 D 3540). Cette dernière sera rétrocédée par Alter Cités à la Commune de Saint-Germain-sur-Moine.



2.4.1C – REALISATION

- Médiathèque + les 6 logements SLH = livraison respectivement en février 2024 et décembre 2023
- Permis de construire pour 4 logements intermédiaires portés par SLH sur l'îlot 4B déposé en décembre 2021 et accordé en février 2022 = livrés le 3^e trimestre 2024.
- Permis de construire pour 5 logements portés par Maine & Loire Habitat déposé sur l'îlot 3A en octobre 2022 et accordé en février 2023 = Livraison des logements en octobre 2024.
- Recherche d'investisseurs privés sur les derniers îlots disponibles : 3B et 3C,
Pour les îlots restants à commercialiser deux actions peuvent être menées :

- Alter Cités propose de faire appel à la Foncière Anjou Commerces et Centralités à condition d'avoir des porteurs de projet pour les cellules commerciales,
- Sèvremoine propose de faire des petites annonces pour trouver des porteurs de projet.

2.4.2 – PRIX DE VENTE

Le prix de vente s'entend en € HT de **surface de plancher** pour une moyenne de **130 € HT/m²**.

La cession de l'ilot Médiathèque à la Collectivité est budgétée à l'euro symbolique.

La vente au bailleur social MLH est sur une base de 9500 € TTC (7000 € HT) par logement au bilan.

Concernant la vente de l'ilot 4B au bailleur social SLH, celle-ci est faite à l'euro symbolique.

2.4.3 – ACTIONS DE PROMOTION ET COMMERCIALISATION

Dans le cadre de la concertation, deux permanences (communiquées par voie de presse : Ouest France et Courrier de l'Ouest) ont été organisées en Mairie de Saint-Germain-sur-Moine les 2 et 11 mai 2012 permettant au public de dialoguer avec les différents intervenants présents et de faire part de leurs observations ou suggestions sur le projet.

De plus, une réunion publique s'est tenue le 5 juin 2012 au cours de laquelle un schéma d'organisation d'ensemble a pu être présenté à l'ensemble du public présent.

Rencontre le 30 janvier 2018 avec une enseigne nationale pour la Supérette. Le montage de l'opération est étudié en interne par la Collectivité.

Rencontre le 14 décembre 2018, avec un apporteur d'affaires et un investisseur pour les Ilots commerciaux.

Présentation des ilots lors du salon de l'Habitat de Cholet en Mars 2024.

30

2.5 Subventions

Une demande auprès du Nouveau Contrat Régional a été acceptée dans le plan de financement prévisionnel à hauteur de 140 000.00 € HT.

Mauges Communauté s'est subrogée à l'ensemble des droits et obligations du syndicat Mixte du Pays des Mauges par arrêté préfectoral du 21 décembre 2015.

Dans le cadre de l'avenant au Nouveau contrat régional de Mauges Communauté, le programme d'actions initial a été modifié. Les demandes des subventions ont été actualisées et délibérées le 22

août 2016. L'action n°19 intitulée « Réaménagement du centre bourg de Saint Germain sur Moine » a été retirée du contrat.

Le bilan au 31.12.2016 fait état de cette perte de recette, qui est compensée par une participation de la collectivité à hauteur du montant provisionné.

3- AVANCEMENT FINANCIER

3.1 Bilan prévisionnel révisé

Le bilan prévisionnel a été établi sur les bases de l'avancement physique décrit ci-dessus, en tenant compte des dépenses et recettes réalisées au 31 décembre 2025 et de celles restant à réaliser conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie présentés.

3.2 Commentaires sur le bilan

ZAC DU SITE GEP à ST GERMAIN SUR MOINE

BILAN PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2025

en k€ HT

DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2024	Avancement financier : règlements au 31/12/2025	Prévu au-delà	Bilan actualisé au 31/12/2025
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes	6	6	2	8
Impôts & autres charges foncières	20	19	1	20
Total 1	26	24	3	27
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	125	125	0	125
Etudes opérationnelles	70	70	0	70
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	223	215	4	219
Total 2	417	410	4	414
TRAVAUX				
Libération des sols	359	359	0	359
Travaux connexes	77	77	0	77
Travaux Aménagement	1 174	1 176	0	1 176
Divers & imprévus	2	0	1	1
Total 3	1 611	1 611	1	1 612
FRAIS FINANCIERS	138	139	5	144
CONDUITE DE PROJET	155	137	20	156
AUTRES FRAIS	1	1	0	1
TOTAL DEPENSES	2 348	2 322	32	2 354
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	249	115	141	256
TOTAL	249	115	141	256
AUTRES PRODUITS	1	1	0	1
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Remises d'ouvrages	59	59	0	59
Equilibre	2 038	2 018	20	2 038
TOTAL	2 097	2 077	20	2 097
TOTAL RECETTES	2 348	2 193	161	2 354

32

3.2.1 – EN DEPENSES

Au 31 décembre 2025 le montant prévisionnel révisé des dépenses s'élève à **2 354 K€ HT** dont 322 K€ HT ont été réglés et 32 K€ HT restent à régler. Dans le détail, il correspond aux postes de dépenses suivants :

→ Aux acquisitions et frais annexes pour	27 k€
Dont 24 K€ ont été réglés	
→ Aux études pour	414 K€
Dont 410 K€ ont été réglés	
→ Aux travaux pour	1 612K€
Dont 1 611 K€ ont été réglés	
→ Aux frais financiers pour	144 K€
Dont 139 K€ ont été réglés	
→ Aux frais de Société pour	156 K€
Dont 137K€ ont été réglés	
→ Aux autres frais pour	1 K€
Dont 1 K€ a été réglé	

3.2.2 – EN RECETTES

Au 31 décembre 2025, le montant prévisionnel des recettes s'élève à **2 354 K€ HT**. Il correspond aux 33 postes de produits de cession de terrains ou de droits à construire, subventions et participation d'équilibre de la Collectivité. La Collectivité a apporté 2 018 k€ de participation d'équilibre au 31/12/25.

3.2.3 EVOLUTIONS DU BILAN SUR UN AN

ZAC DU SITE GEP à ST GERMAIN SUR MOINE
COMPARATIF PREVISIONNEL/REALISE 2025

en K€

DEPENSES	PREVISION	REALISE	Variation
FONCIER			
Impôts & autres charges foncières	0	1	1
Total 1	0	1	1
ETUDES			
Etudes opérationnelles	0	0	0
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	3	0	-3
Total 2	3	0	-3
TRAVAUX			
Libération des sols	-0	-0	0
Travaux Aménagement	-0	2	2
Total 3	-0	2	2
FRAIS FINANCIERS	0	11	11
CONDUITE DE PROJET	2	2	-0
TOTAL DEPENSES	5	16	11
RECETTES	PREVISION	REALISE	Variation
CESSIONS			
Terrains/charges foncières	36	36	0
TOTAL	36	36	0
AUTRES PRODUITS	-0	0	0
PARTICIPATIONS CONCEDANT			
Equilibre	325	325	0
TOTAL	325	325	0
TOTAL RECETTES	361	361	0

Les différences majeures entre le présent bilan et celui présenté en 2025 résident en dépenses :

34

- Poste Foncier (+1 k€)
- Poste Etudes : (-3 k€)
- Poste travaux : (+2k€)
- Poste Frais Financier : (+11 k€)
- Conduite de projet : (+ 0 k€)

- Les prestations de géomètre, notamment dans le cadre de la rétrocession des espaces publics n'ont pas eu lieu en 2025. Ces dernières sont prévues en 2026.
- Le montant fléché pour les travaux correspond au solde du marché des espaces verts.
- Augmentation des frais financiers en raison du peu de commercialisation.

Les différences majeures entre le présent bilan et celui présenté en 2025 résident en recettes :

Sans objet.

3.3 Echancier prévisionnel et plan de trésorerie

ZAC DU SITE GEP à ST GERMAIN SUR MOINE

ECHEANCIER PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2025

en K€ HT

DEPENSES	Réalisé au 31/12/2025	Prév N+1 2026	Prév N+2 2027	Prév N+3 2028	Prév N+4 2029	Prév N+5 2030	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
FONCIER								
Acquisitions & Frais d'actes	6	2	0	0	0	0	0	8
Impôts & autres charges foncières	19	0	0	0	0	0	0	20
Total 1	24	2	0	0	0	0	0	27
ETUDES								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	125	0	0	0	0	0	0	125
Etudes opérationnelles	70	0	0	0	0	0	0	70
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	215	2	2	0	0	0	0	219
Total 2	410	2	2	0	0	0	0	414
TRAVAUX								
Libération des sols	359	0	0	0	0	0	0	359
Travaux connexes	77	0	0	0	0	0	0	77
Travaux Aménagement	1 176	0	0	0	0	0	0	1 176
Divers & imprévus	0	0	1	0	0	0	0	1
Total 3	1 611	0	1	0	0	0	0	1 612
FRAIS FINANCIERS	139	3	1	0	0	0	-0	144
CONDUITE DE PROJET	137	0	20	0	0	0	0	156
AUTRES FRAIS	1	0	0	0	0	0	0	1
TOTAL DEPENSES	2 322	8	24	0	0	0	0	2 354
RECETTES								
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	115	0	141	0	0	0	0	256
TOTAL	115	0	141	0	0	0	0	256
AUTRES PRODUITS	1	0	0	0	0	0	0	1
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
Remises d'ouvrages	59	0	0	0	0	0	0	59
Equilibre	2 018	20	0	0	0	0	0	2 038
TOTAL	2 077	20	0	0	0	0	0	2 097
TOTAL RECETTES	2 193	20	141	0	0	0	0	2 354

ZAC DU SITE GEP à ST GERMAIN SUR MOINE

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2025

en K€ TTC

Décaissements	Réalisé au 31/12/2025	Prév N+1 2026	Prév N+2 2027	Prév N+3 2028	Prév N+4 2029	Prév N+5 2030	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
Dépenses d investissement	2 723	9	25	0	0	0	-0	2 757
Rbt Emprunts	1 320	146	147	37	0	0	0	1 650
TOTAL Décaissements	4 043	154	172	37	0	0	-0	
Encaissements								
Recettes d investissement	2 224	20	169	0	0	0	0	2 413
Encaiss. Emprunts	1 650	0	0	0	0	0	0	1 650
TOTAL Encaissements	3 874	20	169	0	0	0	0	
Tva								
TVA Trésorerie	370	1	-28	0	0	0	-0	343
TOTAL Tva	370	1	-28	0	0	0	-0	
TRESORERIE ANNUELLE	201	-134	-31	-37	0	0	0	
TRESORERIE CUMULEE	201	68	37	0	0	0	0.00	

3.4 Financement

Au 31 décembre 2025, la trésorerie de l'opération est positive de 201 K€ HT.

Les deux emprunts ont été délibérés en Conseil Municipal afin de garantir ces derniers à hauteur de 80% le 24 février 2014 pour l'emprunt du Crédit Foncier de France (650 k€), contracté le 20 mars 2014 et le 02 juillet 2020 pour l'emprunt de 1 000 k€ contracté le 17 juillet 2020 auprès du Crédit Mutuel d'Anjou par Alter Cités.

Le détail de versement prévisionnel de la participation d'équilibre est modifié à la demande de la Collectivité pour porter l'opération sur le mandat communal en cours.

2026
20 k€

4- PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à Monsieur le Maire de soumettre ce dossier à son Conseil Municipal afin :

- D'approuver l'état des ventes au 31 décembre 2025.
- D'approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2025, qui fixe le montant des dépenses et des recettes à 2 354 K€ HT.