



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE ORDINAIRE DU 28 SEPTEMBRE 2026

Date de convocation : 22 septembre 2026

L'an deux mille vingt six, le vingt huit septembre, à 20h00 , les membres du Conseil Municipal de la commune de Saint-Grégoire, convoqués conformément aux articles L.2121-10 à 12 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en mairie, sous la présidence de REMOISSENET Laëtitia.

Etaient présents :

REMOISSENET Laëtitia, PASQUET Nathalie, VINET Liliane, GUYOT Jean-Yves, AMELOT Delphine, DUCIEL Christine, AMPIGNY Joby, CHUBERRE Philippe, BENOIST Florence, SIMON Didier, CHAMART-LEJEUNE Marie-Hélène, PERROT Olivier, GREIVELDINGER Jacques, LORHO Mathieu, POSTEC Christelle, LE BOURHIS Sandra, ROUX Émeline, BABES Anca, LOCATELLI Sandrine, PEDRON Jordane, DEFRANCE Matthieu, MAIER Charles, ALIAGA Marie

Absent(s) excusé(s) :

DU MOTTAY Éric (Mandataire DEFRANCE Matthieu), GALLIER Maxime (Mandataire REMOISSENET Laëtitia), MOREL Christian (Mandataire BABES Anca), DE VERGIE Guillaume (Mandataire AMELOT Delphine), CHARDINNE-DELISLE Laurène (Mandataire VINET Liliane), BADEA Sabina (Mandataire ALIAGA Marie)

DEFRANCE MATTHIEU a été nommé(e) secrétaire de séance.

N° V_DEL_2026_083B COMMANDE PUBLIQUE - SEMOP "SAINT-GREGOIRE EVOLUTION" - RAPPORT D'ACTIVITÉS 2025

(Rapporteur : REMOISSENET Laëtitia)

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 1413-1 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 300-5 ;

VU le code de la commande publique, notamment l'article L. 3131-5 ;

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC Multisite (secteurs Bout du Monde et La Forge) conclu entre la Ville de Saint-Grégoire et la SEMOP « Saint-Grégoire Évolution », signé le 30 octobre 2024, ainsi que le pacte d'associés et les statuts de la SEMOP signés le 7 octobre 2024 ;

VU l'avenant au traité de concession du 31 octobre 2025 ;

VU la délibération du Conseil d'Administration de la SEMOP « Saint-Grégoire Évolution » du 1er juin 2026 arrêtant les comptes du premier exercice social, clos le 31 décembre 2025 et couvrant la période du 29 octobre 2024 au 31 décembre 2025 ;

VU le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi par la SEMOP « Saint-Grégoire Évolution » au titre de ce premier exercice ;

VU la présentation de ce rapport en Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL) du 17 septembre 2026 [date à harmoniser avec les délibérations n° 7 et n° 8] ;

CONSIDÉRANT que le traité de concession d'aménagement précité impose au concessionnaire la production d'un compte-rendu annuel à la collectivité retraçant les conditions techniques et financières de la réalisation de l'opération d'aménagement ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient à l'assemblée délibérante d'examiner ce rapport et d'en prendre acte ;

CONSIDÉRANT la présentation en Commission Générale du 21 septembre 2026 ;

Chers collègues,

La SEMOP « Saint-Grégoire Évolution », société d'économie mixte à opération unique constituée le 29 octobre 2024, est chargée de l'aménagement de la ZAC Multisite (secteurs Bout du Monde et La Forge), pour une période d'exploitation prévisionnelle 2025-2036. Son capital de 150 000 € est réparti entre le Groupe Launay (36 %), Eiffage Aménagement (30 %) et la commune de Saint-Grégoire, actionnaire public minoritaire à hauteur de 34 % (51 000 €). Le rapport présenté couvre le premier exercice social, du 29 octobre 2024 au 31 décembre 2025.

Gouvernance.

Sur l'exercice, la gouvernance s'est appuyée sur trois instances :

- le Conseil d'Administration (5 réunions, dont 4 en 2025, complétées par 6 réunions d'échange entre administrateurs),
- le Comité de pilotage (14 réunions, rythme mensuel)
- et le Comité technique (54 réunions, rythme hebdomadaire hors congés).
Une réflexion sur l'optimisation de la gouvernance a été engagée en fin d'exercice et finalisée sur l'exercice suivant.

Méthode comptable et activité.

Conformément à la méthode comptable à l'achèvement applicable aux opérations d'aménagement (règlement CRC n° 99-05), aucun chiffre d'affaires n'est constaté tant qu'aucune cession de lot n'est intervenue : le déficit comptable de l'exercice est donc une conséquence mécanique de cette méthode et non un signe de difficulté financière.

L'exercice a été marqué par la démolition du Centre d'Animation de la Forge, la conduite des études techniques (maîtrise d'œuvre, architecture, sondages géotechniques, écologie), l'acquisition du foncier communal du secteur Bout du Monde par acte notarié du 29 décembre 2025 (2 407 988 € HT, payé le 6 janvier 2026 dans le cadre d'une vente à terme), ainsi que le lancement commercial de la tranche 1 des terrains à bâtir libres de constructeur en juillet 2025.

Les lots des programmes 1C1 (Aiguillon), 1S2 et 1ML1 (Keredes) ont été attribués, avec signature des promesses de vente et dépôt des permis de construire dans les délais prévus.

Situation financière.

Les comptes annuels font apparaître un chiffre d'affaires de 0 € et une perte nette de 38 251 € sur l'exercice, résultant principalement de charges externes de 645 950 € (dont 59,9 % d'honoraires de gestion des opérateurs économiques — 387 428 € HT engagés mais dont le versement est différé à 2027, une fois perçues les premières recettes de cessions — et 15,1 % de maîtrise d'œuvre VRD). Le bilan au 31 décembre 2025 s'établit à 4 408 606 €, dont 68,5 % d'en-cours de production lié à la ZAC (3 018 818 €).

La structure financière reste peu capitalisée (capitaux propres représentant 2,53 % du bilan), le financement de l'opération étant assuré par les comptes courants d'associés des opérateurs privés (803 480 €, dont 437 518 €

du Groupe Launay et 365 962 € d'Eiffage Aménagement, rémunérés à 4,55 %) et par les dettes fournisseurs (3 438 540 €, essentiellement liées à l'acquisition foncière).

Une première promesse de vente a été reçue de la SCCV Kerelyo (2 lots, 54 837 € de dépôts de garantie), traduisant l'amorce de la phase de commercialisation.

Flux financiers avec la commune.

Sur cet exercice de lancement, le seul flux financier entre la Ville et la SEMOP est l'apport en capital initial de 51 000 € versé lors de la constitution, le 29 octobre 2024 — flux unique et non récurrent.

Aucun flux retour (redevance, subvention ou dividende) n'est à ce stade constaté, ce qui est cohérent avec la méthode comptable à l'achèvement et l'absence de cessions réalisées.

À l'échéance prévisionnelle de l'opération en 2036, le traité de concession prévoit la rétrocession gratuite à la commune des ouvrages et équipements publics réalisés, ainsi qu'un bilan de clôture (CRAC final) déterminant le boni ou le mali de l'opération, avec le cas échéant une participation d'équilibre de la commune ou un reversement en cas de boni, dont les modalités précises restent à documenter avec la SEMOP.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE :

1°/ DE PRENDRE ACTE des documents annexés à la présente délibération :

- compte-rendu annuel à la collectivité établi par la SEMOP « Saint-Grégoire Évolution », du premier exercice clos le 31 décembre 2025.
- comptes annuels de cet exercice comptable.

VOTE : UNANIMITE 29 POUR

Fait à Saint-Grégoire le 29 septembre 2026

Le Maire,
REMOISSENET Laetitia

Secrétaire de séance,
DEFrance Matthieu