

ZA Les Terrasses du Challans 2 CC Gesnois Bilurien- CONNERRE

Présentation CRAC 2024, suivi du budget de l'opération et de sa
commercialisation
27/06/2025

Rappel du contrat de concession d'aménagement

Rappel du contexte

Contrat de concession d'aménagement datée du 05/12/2016 pour la réalisation d'une zone d'activités de 6,2 ha appelée « Les Terrasses du Challans 2 » (zone à vocation d'activités économiques). Contrat passé entre la communauté de communes du Gesnois Bilurien et SECOS/ AMENAO.

Concession contractualisée pour une durée de 6 ans soit jusqu'au 12 juillet 2012. **Prorogée au sein de l'avenant 1 jusqu'au 31/12/2025 (article 1). Alerte sur contrat de concession arrivant prochainement à son terme.**

Objectif de la concession : création et aménagement d'une nouvelle zone d'activités économiques à l'entrée de le CONNERRE, à gauche de la RD323.

Superficie totale de l'opération : 62 800 m²

Opération d'aménagement aux frais, risques et périls du Concessionnaire, soit d'AMENAO (encadrés dans le contrat de concession et son avenant n°1)

Bilan de concession initial (05/12/2016)

Le contrat et le bilan initial fixe les prix de commercialisation des terrains comme ci-dessous :

Surface totale	58 797 m2		
N° Lot	Superficie	Prix de vente	
Lot n°1	14 890 m2	223 350 €	15,00 €/m²
Lot n°2	8 500 m2	51 000 €	6 €/m²
Lot n°3	2 900 m2	17 400 €	6 €/m²
Lot n°4	2 300 m2	13 800 €	6 €/m²
Lot n°5	2 300 m2	13 800 €	6 €/m²
Lot n°6	4 000 m2	24 000 €	6 €/m²
Lot n°7	2 700 m2	40 500 €	15 €/m²
Lot n°8	3 300 m2	49 500 €	15 €/m²
Lot n°9	4 110 m2	102 750 €	25 €/m²
Lot n°10	4 000 m2	100 000 €	25 €/m²

		Publié le : 22/12/2025	
Acquisition terrains			267 556,00 €
Frais acquisition			35 000,00 €
TOTAL ACQUISITION			302 556,00 €
Frais d'études préalables			
Honoraires de réalisation			
Honoraires divers			50 800,00 €
Honoraires S.E.CO.S.			50 000,00 €
Honoraires Commercialisation S.E.CO.S.			10 000,00 €
TOTAL HONORAIRES			110 800,00 €
Travaux d'aménagement			362 900,00 €
Raccordements réseaux			109 700,00 €
Provision pour actualisation et aléas			74 760,00 €
TOTAL TRAVAUX			547 360,00 €
Frais Divers			23 800,00 €
TOTAL FRAIS DIVERS			23 800,00 €
Impôts et taxes (Taxe foncière)			12 000,00 €
TVA sur marge			0,00 €
TOTAL IMPOTS ET TAXES			12 000,00 €
Frais financiers			
TOTAL FRAIS FINANCIERS			66 227,00 €
TOTAL AUTRES CHARGES			
TOTAL DEPENSES			1 062 743,00 €
Surfaces commercialisables		Convention signée	
Ventes des lots viabilisés :	Surfaces	€/HT/m2	10
1	14890	15 €	223 350 €
2	8500	6 €	51 000 €
3	2900	6 €	17 400 €
4	2300	6 €	13 800 €
5	2300	6 €	13 800 €
6	4000	6 €	24 000 €
7	2700	15 €	40 500 €
8	3300	15 €	49 500 €
9	4110	25 €	102 750 €
10	4000	25 €	100 000 €
Total ventes terrains	49000	13 €	636 100 €
refacturation ENEDIS			
Subvention NCR			0 €
PARTICIPATION COLLECTIVITE H.T.			426 643 €
Produits financiers			0 €
TOTAL RECETTES			1 062 743,00 €

Bilan de concession suite à avenant 1 (2021)

L'avenant 1 vise à mettre à jour le bilan de l'opération en diminuant la participation de la collectivité à 174 755€ au lieu de 426 643€, du fait d'une subvention régionale.

L'avenant 1 augmente les montants cibles de vente pour aider à réduire le déficit de l'opération, et lisse ainsi le prix des terrains restants à 17€/m².

Le bilan d'opération lié à la réalisation de l'avenant 1 (qui date de 2021) n'est pas à l'équilibre, et laisse apparaître des recettes supérieures aux dépenses, ce qui signifie qu'à l'époque, AMENAO pensait aboutir à un boni d'opération de 82 423,22€ (rémunérant ainsi notamment le risque pris). A noter que cette annexe 1 correspond au CRAC de 2020.

ARTICLE 2 : Modification de la participation du concédant

Les dispositions du premier paragraphe de l'article 30 de la dite convention de concession d'aménagement sont supprimées et remplacées par :

« En application de l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, le montant de la participation du Concédant au coût de l'opération sous forme d'apport financier est fixé à 174 755 € sur la base :

- Du montant de 426 643€ du compte d'exploitation prévisionnel établi par l'Aménageur (Annexe 7).*
- Auquel est déduit le montant de la subvention NCR pour 251 888 € obtenue par le Concédant et versée au Concessionnaire . »*

Les dispositions du troisième paragraphe de ce même article sont supprimées et remplacées par :

« L'apport financier du Concédant sera versé au Concessionnaire en plusieurs fois, soit 35 000€ par an en 2021, 2022, 2023, et 2024, et le solde en 2025 ».

ARTICLE 3 : Prix de cession « cible »

Les dispositions du cinquième paragraphe de l'article 5 de la convention de concession d'aménagement sont supprimées et remplacées par :

*« L'Aménageur mettra en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des lots dans les meilleures conditions et les meilleurs délais possibles. Le prix de cession « cible » des différentes parcelles aménagées est fixé à 17€/m².
Les parties pourront convenir d'un commun accord que ce prix soit négocié dans le cadre d'un projet d'une importante envergure telle que la création d'un nombre significatif d'emplois. »*

Bilan de concession suite à avenant 1 (2021)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-2025_12_112 DE
en date du 16/12/2025 ; REFERENCE ACTE : 2025_12_112

Publié le : 22/12/2025

L.C.O.S. DE LA SARTHE			Bilan global modifié avenanté	Réalisé en	Réalisé en	Réalisé en	Réalisé en	Total cumulé au	A réaliser	A réaliser	A réaliser	A réaliser	A réaliser	TOTAL Réalisé en fin d'opération	
			Actualisé	2017	2018	2019	2020	31-déc-20	2021	2022	2023	2024	2025		
Acquisition terrains			300 153,09 €	171 613,55 €	128 539,54 €	0,00 €	0,00 €	300 153,09 €						300 153,09 €	
Frais acquisition			15 690,19 €	6 220,00 €	9 470,19 €	0,00 €	0,00 €	15 690,19 €						15 690,19 €	
TOTAL ACQUISITION			315 843,28 €	177 833,55 €	138 009,73 €	0,00 €	0,00 €	315 843,28 €						315 843,28 €	
Frais d'études préalables														0,00 €	
Honoraires de réalisation			26 693,00 €	26 693,00 €				26 693,00 €						26 693,00 €	
Honoraires divers			32 856,39 €	5 128,39 €	6 834,00 €	5 894,00 €	0,00 €	17 856,39 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	32 856,39 €	
Honoraires S.E.CO.S.			50 000,00 €	50 000,00 €				50 000,00 €						50 000,00 €	
Hono Com S.E.CO.S. Régul 5% PV			27 074,78 €										27 074,78 €	27 074,78 €	
Honoraires Commercialisation S.E.CO.S.			10 000,00 €		2 000,00 €	1 000,00 €	0,00 €	3 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	10 000,00 €	
TOTAL HONORAIRES			146 624,17 €	81 821,39 €	8 834,00 €	6 894,00 €	0,00 €	97 549,39 €	4 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	4 000,00 €	31 074,78 €	146 624,17 €	
Travaux d'aménagement			456 716,66 €	250 903,91 €	170 554,02 €	23 694,73 €	1 564,00 €	446 716,66 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	456 716,66 €	
Raccordements réseaux			162 714,49 €	27 500,00 €	74 216,30 €	1 560,00 €	1 202,99 €	104 479,29 €	8 000,00 €	8 000,00 €	8 000,00 €	8 000,00 €	26 235,20 €	162 714,49 €	
Provision pour actualisation et aléas			0,00 €					0,00 €						0,00 €	
TOTAL TRAVAUX			619 431,15 €	278 403,91 €	244 770,32 €	25 254,73 €	2 766,99 €	551 195,95 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	28 235,20 €	619 431,15 €	
Frais Divers			14 494,70 €	3 558,94 €	1 634,34 €	1 247,05 €	54,37 €	6 494,70 €	1 400,00 €	1 500,00 €	1 600,00 €	1 700,00 €	1 800,00 €	14 494,70 €	
TOTAL FRAIS DIVERS			14 494,70 €	3 558,94 €	1 634,34 €	1 247,05 €	54,37 €	6 494,70 €	1 400,00 €	1 500,00 €	1 600,00 €	1 700,00 €	1 800,00 €	14 494,70 €	
Impôts et taxes (Taxe foncière)			4 711,00 €	0,00 €	865,00 €	853,00 €	793,00 €	2 511,00 €	800,00 €	600,00 €	400,00 €	200,00 €	200,00 €	4 711,00 €	
TVA sur marge			0,00 €					0,00 €						0,00 €	
TOTAL IMPOTS ET TAXES			4 711,00 €	0,00 €	865,00 €	853,00 €	793,00 €	2 511,00 €	800,00 €	600,00 €	400,00 €	200,00 €	200,00 €	4 711,00 €	
Frais financiers: intérêts s/prêts			21 865,48 €	6 284,19 €	5 553,37 €	3 982,35 €	3 245,57 €	19 065,48 €	2 020,00 €	780,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21 865,48 €	
TOTAL FRAIS FINANCIERS			21 865,48 €	6 284,19 €	5 553,37 €	3 982,35 €	3 245,57 €	19 065,48 €	2 020,00 €	780,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21 865,48 €	
TOTAL AUTRES CHARGES															
TOTAL DEPENSES			1 122 969,78 €	547 901,98 €	399 666,76 €	38 231,13 €	6 859,93 €	985 799,87 €	18 220,00 €	17 880,00 €	17 000,00 €	15 900,00 €	61 309,98 €	1 122 969,78 €	
Surfaces commercialisables		Avec surfaces et prix revus suite au réalisé													
Ventes des lots viabilisés :		Surfaces	Prix	10 lots	0 lots	2 lots	1 lots	0 lots	3 lots	1 lots	2 lots	2 lots	1 lots	1 lots	10 lots
1	16 304	13,00 €	211 952 €			211 952 €			211 952 €						211 952 €
2									0 €						314 466 €
3															
4	18 498	17,00 €	314 466 €								51 000 €	85 000 €	85 000 €	93 466 €	
5															
6	1 502	32,35 €	48 590 €			48 590 €			0 €						0 €
7	0								0 €						0 €
8	1 956	13,00 €	25 428 €						0 €	25 428 €					25 428 €
9	2 815	18,13 €	51 045 €				49 045 €	2 000 €	51 045 €						51 045 €
10	5 295	17,00 €	90 015 €						0 €		45 008 €	45 008 €			90 015 €
Total ventes terrains		46 370	15,99 €	741 496 €		260 542 €	49 045 €	2 000 €	311 587 €	25 428 €	96 008 €	130 008 €	85 000 €	93 466 €	741 496 €
									0 €						
refacturation ENEDIS			37 255 €		0 €	37 255 €	0 €	0 €	37 255 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	37 254,50 €
Subvention NCR			251 888 €		0 €		251 888 €		251 888 €						251 888,00 €
PARTICIPATION COLLECTIVITE H.T.			174 755 €				0 €		0 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	34 755 €	174 755,00 €
Produits financiers									0 €						0,00 €
									0,00 €						
TOTAL RECETTES			1 205 393,00 €	0,00 €	297 796,50 €	300 932,50 €	2 000,00 €	598 729,00 €	60 428,00 €	131 007,50 €	165 007,50 €	120 000,00 €	128 221,00 €		1 205 393,00 €

Conséquences de l'expiration du contrat (Articles 33 et 19)

- Restitution des équipements réalisés par l'Aménageur via une remise d'ouvrage : déjà réalisée en date du 16/05/2024
- Réalisation d'un bilan financier de clôture d'opération et d'un arrêté des comptes par l'Aménageur à destination du Concédant faisant apparaître le solde d'exploitation
- Réalisation des opérations de liquidation, notamment le transfert des contrats, des tiers, des actifs et des passifs, et l'arrêté des comptes, dans un délai maximum de 6 mois
- Terrains non commercialisés deviendront propriété de la collectivité, via signature d'un acte constatant le transfert de propriété : l'Aménageur percevra une « indemnité dont le montant correspondra au prix de revient desdits terrains, frais financiers inclus » :

A l'expiration de la période de la concession d'aménagement, soit six (6) ans, et dans l'hypothèse où les Parties ne seraient pas convenues de proroger la convention, **le Concédant** s'engage à procéder au rachat, auprès de **l'Aménageur**, de l'ensemble des surfaces non commercialisées par ce dernier, moyennant un prix correspondant à la valeur du stock d'encours des terrains dans les comptes de **l'Aménageur**.

L'aménageur peut prioritairement se porter acquéreur des terrains non commercialisés au prix de 50% des tarifs indiqués à l'article 13.2

Si ce rachat n'est pas intervenu par un acte notarié signé dans le délai de 6 mois à compter du terme prorogé de la concession, **l'Aménageur** sera en droit d'assigner **le Concédant** aux fins d'obtenir en justice le transfert de propriété.

Rappel dernier CRAC approuvé – 2023

Présentation du CRAC 2023 - Dépenses

- **Acquisition** : Pas de frais en 2023 / Pas de frais prévu sur 2024
- **Etudes préalables** : Pas de frais en 2023 / Pas de frais prévu sur 2024
- **Honoraires de réalisation** : Honoraires de réalisation de 400 € HT en 2023 de SODEREF / Facturation prévue en 2024 du solde de la mission SODEREF
- **Honoraires divers** : Constat d'huissier pour 400 € HT en 2023 / Il est provisionné 3 000€ HT sur les années à venir
- **Rémunération AMENAO** : Pas de frais en 2023 / Il est prévu 33 494,03 € de frais de commercialisation sur les années à venir
- **Travaux d'aménagement et raccordement réseaux** : 14 897,59 € HT pour reprise d'enrobé et raccordement parcelle BELLANGER / Il est prévu 104 235,20 € HT sur les années à venir
- **Frais divers** : 17 091,13 € pour intervention désensablement de LEVRARD, ainsi que 692,37 € pour les frais de raccordement BELLANGER / Il est prévu 3 500 € HT sur les années à venir
- **Impôts et taxes** : 767 € HT de taxe foncière en 2023 / Il est provisionné 1 700 € HT sur les années à venir
- **Frais financiers**: Pas de frais en 2023 et sur les années à venir (prêt remboursé à 100%)

Présentation du CRAC 2023 - Recettes

Cessions :

- En 2023 : Vente de 2 parcelles à Monsieur BELLANGER et à la SCI TINO pour un produit total de 75 020 €.
- Il est prévu 314 466 € de recettes supplémentaires sur les années à venir : commercialisation des terrains restants à 17€ /m²

Subventions :

Pas de subvention perçue en 2023 / Pas de subvention prévue sur les années à venir

Participation de la collectivité :

Versement de 35 000€ HT par la CC pour 2023

Solde de 69 755 € HT étalé sur les années à venir (jusqu'à 2025)

	Subventions escomptées	CUMUL Subventions reçues au 31/12/2020	Solde subventions à recevoir
Nouveau Contrat Régional (NCR)	251 888 €	251 888 €	0
<i>TOTAL SUBVENTIONS</i>	251 888 €	251 888 €	0

Suivi de la commercialisation

Etat de la commercialisation

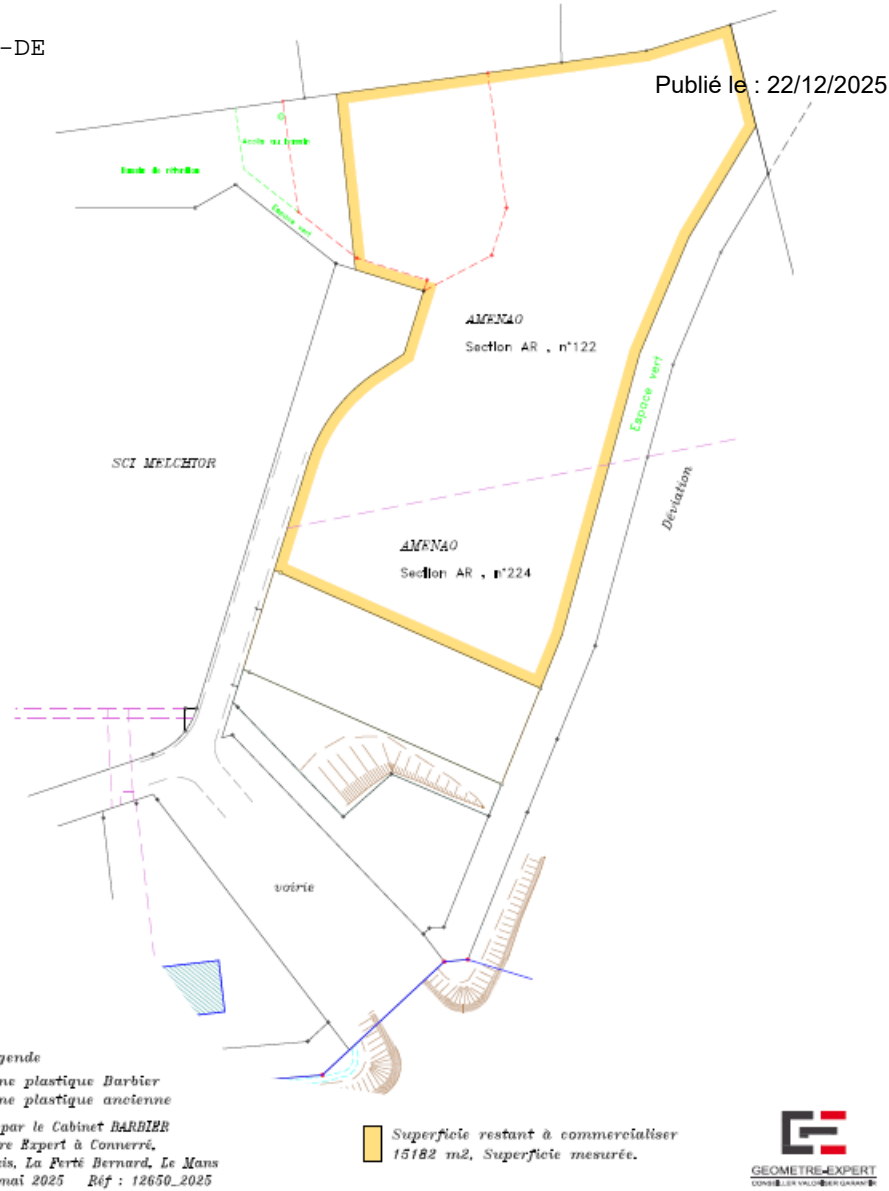
Au total, la zone propose une surface totale cessible de 46 049m² au regard du PA

Le détail des ventes foncières sur la zone est le suivant (30 405 m²) :

- Lot 1 : EPIDAURE pour 211 952 € - **16 304 m²**
- Lots 7 et 8 : parking EPIDAURE pour 28 808€ - **2 216 m²**
- Lot 9 : Entreprise SASSIER pour 51 045€ - **2 087 m²**
- Lot 10 : Entreprises BELLANGER et GOULETTE pour un total de 75 020 € - **1 715 + 2 825 m²**
- Lot 6 (en partie) : Station-lavage pour 48 590€ - **1 502 m²**
- Lot 5 : Société Q-Be - **2 500 m²** (compromis de vente signé en 2024)
- Lot 6 (complément) : SCI LAVAGE BILURIEN pour **1 256 m²** (compromis de vente signé en 2025)

Restant à commercialiser : 15 182 m²

- Répartis sur les lots 2, 3, 4 et en partie 5
- Cette surface est vérifiée selon dernier bornage géomètre (mai 2025)



Actions menées pour accélérer la commercialisation

Publié le : 22/12/2025

- Mise en ligne de plusieurs articles sur LinkedIn et sur site Internet AMENAO
- Mise en ligne d'une annonce PRO sur LebonCoin
- Echange avec Thierry VAILLANT pour article dans Ouest France / **Article non paru – Pourquoi ?**
- Mise à jour et remplacement panneau de communication en entrée de zone
- Mise en ligne d'un référencement sur le site de l'Annuaire du Gesnois Bilurien

Autres actions à mener :

- Intervention dans le club d'entrepreneurs du Gesnois Bilurien ?



Présentation du CRAC 2024

Hypothèse 1 : clôture de concession à fin 2025
Bilan de pré-clôture

Présentation du CRAC 2024 - Dépenses

- **Acquisition** : Pas de frais en 2024 / Pas de frais prévu sur 2025
- **Etudes préalables** : Pas de frais en 2024 / Pas de frais prévu sur 2025
- **Honoraires de réalisation** : Aucun frais supplémentaire n'a été engagé sur ce poste en 2024 / Nous envisageons la facture du solde de la mission de Paysage Concept non facturé en 2024, soit 400 € HT provisionné pour 2025.
- **Honoraires divers** : le solde de la mission de SODEREF a été facturé en 2024, pour un montant de 927,50 € HT. / Il est provisionné 1 970 € HT en 2025
- **Rémunération AMENAO** : 3 000 € HT ont été engagés en 2024, pour la cession des trois lots aux SCI MELCHIOR, TINO et MADELO / Il est provisionné 8 742,60 € HT de frais sur 2025
- **Travaux d'aménagement et raccordement réseaux** : Il a été réalisé 8 072,85€ HT de travaux, correspondant à l'intervention de l'entreprise de Julien et Legault ainsi que le versement d'un acompte à ENEDIS pour la parcelle Q-Be / Il est prévu 24 000 € HT de frais supplémentaires sur ce poste pour les années à venir (enveloppe estimative de 12 000€ par viabilisation et par lot) ainsi qu'un report de la facture de Julien et Legault pour les travaux de rétrocession des espaces publics de 7 816€ HT en 2025 (non réglé en 2024)
- **Frais divers** : Frais de raccordement de Monsieur Bellanger ont été pris en charge sur 2024, pour un montant de 499,69 € HT, ainsi que des frais de communication pour 1 918,18 € HT / Il est provisionné 1 410€ HT sur 2025 correspondants au redressage d'un mat lumineux ainsi que des frais liés à la communication
- **Impôts et taxes** : 607 € HT de taxe foncière en 2024 / Il est provisionné 850 € HT sur 2025
- **Frais financiers**: Pas de frais en 2024 / Pas de frais sur 2025 (prêt remboursé à 100%)

Présentation du CRAC 2024 - Recettes

Cessions :

- En 2024 : Un compromis de vente a été signé avec la société Q-BE pour la commercialisation de 2 000m² de terrain. Le dépôt de garantie de 5% a été versé sur 2024, mais apparaîtra en recettes sur 2025
- Il est prévu la signature de 3 actes de ventes pour 2025 : la cession de 2500 m² à la société Q-Be + 1 256 m² à la SCI LAVAGE BILURIEN pour l'acquisition du débord de talus + projection de cession d'un lot à 3000 m² à fin 2025

Subventions :

Pas de subvention perçue en 2024 / Pas de subvention prévue sur les années à venir

Participation de la collectivité :

Versement de 70 000€ par la CC pour 2021 et 2022

Versement de 35 000 € en 2024

Solde de 34 755€ à verser sur 2025

En 2024 :

	Subventions escomptées	CUMUL Subventions reçues au 31/12/2024	Solde subventions à recevoir
Nouveau Contrat Régional (NCR)	251 888 €	251 888 €	0 €
TOTAL SUBVENTIONS	251 888 €	251 888 €	0 €

Présentation du CRAC 2024 - Recettes

Dans le cadre de la clôture de l'opération, acquisition des parcelles non vendues dans le cadre du projet par la collectivité à AMENAO :

- Proposition de rachat des parcelles restantes au prix fixé dans la convention, soit la valeur de stock des terrains (qui s'approche des 17€ HT/m²). Cette valeur sera recalculée de manière définitive dans le cadre du bilan de clôture (si hypothèse 1 retenue)
- Soit pour 12 182 m² restants (en considérant l'hypothèse d'un terrain de 3000 m² supplémentaire cédé fin 2025), un prix de rachat des parcelles approximative de 207 094 € à fin 2025

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072 200072684-20251211-2025_12_112-DE				Bilan global modifié avenant 07/10/2021			Réalisé en		Total cumulé au	A réaliser	Bilan de clôture à fin de contrat de concession 2025
en date du 16/12/2025 ; REFERENCE ACTE : 2025_12_112				Actualisé	2023	2024			31-déc-24	2025	31-déc-25
											Publié le : 22/12/2025
Acquisition terrains			267 556,00 €	300 153,09 €	0,00 €	0,00 €			300 153,09 €	0,00 €	300 153,09 €
Frais acquisition			35 000,00 €	15 690,19 €	0,00 €	0,00 €			15 690,19 €	0,00 €	15 690,19 €
TOTAL ACQUISITION			302 556,00 €	315 843,28 €	0,00 €	0,00 €			315 843,28 €	0,00 €	315 843,28 €
Frais d'études préalables					0,00 €	0,00 €			0,00 €	0,00 €	0,00 €
Honoraires de réalisation				26 693,00 €	400,00 €	0,00 €			28 815,50 €	400,00 €	29 215,50 €
Honoraires divers			50 800,00 €	32 856,39 €	400,00 €	927,50 €			21 393,89 €	1 970,00 €	23 363,89 €
Honoraires AMENAO			50 000,00 €	50 000,00 €	0,00 €	0,00 €			50 000,00 €	0,00 €	50 000,00 €
Hono Com AMENAO Régul 5% PV				27 074,78 €	0,00 €	0,00 €			0,00 €	5 742,60 €	5 742,60 €
Honoraires Commercialisation S.E.CO.S.			10 000,00 €	10 000,00 €	0,00 €	3 000,00 €			6 000,00 €	3 000,00 €	9 000,00 €
TOTAL HONORAIRES			110 800,00 €	146 624,17 €	800,00 €	3 927,50 €			106 209,39 €	11 112,60 €	117 321,99 €
Travaux d'aménagement			362 900,00 €	456 716,66 €	9 925,00 €	6 030,00 €			501 015,46 €	7 816,00 €	508 831,46 €
Raccordements réseaux			109 700,00 €	162 714,49 €	4 972,59 €	2 042,85 €			111 494,73 €	24 000,00 €	135 494,73 €
Provision pour actualisation et aléas			74 760,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €			0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX			547 360,00 €	619 431,15 €	14 897,59 €	8 072,85 €			612 510,19 €	31 816,00 €	644 326,19 €
Frais divers Bellanger / Coffret de chantier					692,37 €	499,69 €			1 192,06 €	0,00 €	1 192,06 €
Frais Divers			23 800,00 €	14 494,70 €	17 091,13 €	1 918,18 €			25 561,26 €	1 410,00 €	26 971,26 €
TOTAL FRAIS DIVERS			23 800,00 €	14 494,70 €	17 783,50 €	2 417,87 €			26 753,32 €	1 410,00 €	28 163,32 €
Impôts et taxes (Taxe foncière)			12 000,00 €	4 711,00 €	767,00 €	607,00 €			5 496,00 €	850,00 €	6 346,00 €
TVA sur marge			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €			0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL IMPOTS ET TAXES			12 000,00 €	4 711,00 €	767,00 €	607,00 €			5 496,00 €	850,00 €	6 346,00 €
Frais financiers: intérêts s/prêts				21 865,48 €	0,00 €	0,00 €			21 861,94 €	0,00 €	21 861,94 €
TOTAL FRAIS FINANCIERS			66 227,00 €	21 865,48 €	0,00 €	0,00 €			21 861,94 €	0,00 €	21 861,94 €
TOTAL AUTRES CHARGES											0,00 €
TOTAL DEPENSES			1 062 743,00 €	1 122 969,78 €	34 248,09 €	15 025,22 €			1 088 674,12 €	45 188,60 €	1 133 862,72 €
Surfaces commercialisables	Convention signée			Avec surfaces et prix revus suite au réalisé							12 182 m² restants à commercialiser (selon bornage géomètre - 3000 m² de 2025)
Ventes des lots viabilisés :	Surfaces	€HT/m2	10	Surfaces	Prix	10 lots	2 lots	0 lots	6 lots	Vente de 2 lots (Q-Be et CISSE) + hypothèse 1 lot de 3000 m²	9 lots
1	14890	15 €	223 350 €	16 304	13,00 €	211 952 €			211 952,00 €		211 952,00 €
2	8500	6 €	51 000 €						0 €		114 852 €
3	2900	6 €	17 400 €						0 €		0 €
4	2300	6 €	13 800 €	18 498	17,00 €	314 466 €			0 €	114 852 €	0 €
5	2300	6 €	13 800 €						0 €		0 €
6	4000	6 €	24 000 €	1 502	32,35 €	48 590 €			48 590,00 €	0 €	48 590,00 €
7	2700	15 €	40 500 €	0					0 €		0 €
8	3300	15 €	49 500 €	1 956	13,00 €	25 428 €			28 808,00 €		28 808,00 €
9	4110	25 €	102 750 €	2 815	18,13 €	51 045 €			51 044,50 €		51 044,50 €
10	4000	25 €	100 000 €	5 295	17,00 €	90 015 €	75 020 €		75 020,00 €		75 020,00 €
Total ventes terrains	49000	13 €	636 100 €	46 370	15,99 €	741 496 €	75 020 €	0 €	415 414,50 €	114 852,00 €	530 266,50 €
Mise à jour surface terrains PA 2018				45 779							0 €
refacturation ENEDIS						37 255 €	0 €	0 €	37 254,50 €	0 €	37 254,50 €
Subvention NCR			0 €			251 888 €		0 €	251 888,00 €		251 888,00 €
PARTICIPATION COLLECTIVITE H.T.						174 755 €	35 000 €	35 000 €	140 000,00 €	34 755 €	174 755,00 €
Rachat terrains par collectivité (prix de 17€/m²)										207 094 €	207 094,00 €
Produits financiers									0,00 €		0 €
TOTAL RECETTES			636 100,00 €			1 205 393,00 €	110 020,00 €	35 000,00 €	844 557,00 €	356 701,00 €	1 201 258,00 €

Présentation du CRAC 2024

Hypothèse 2 : Avenant de prolongation – 5 ans ?

Présentation du CRAC 2024 - Dépenses

- **Acquisition** : Pas de frais en 2024 / Pas de frais prévu sur les années à venir
- **Etudes préalables** : Pas de frais en 2024 / Pas de frais prévu sur les années à venir
- **Honoraires de réalisation** : Aucun frais supplémentaire n'a été engagé sur ce poste en 2024 / Nous envisageons la facture du solde de la mission de Paysage Concept non facturé en 2024, soit 400 € HT provisionné pour 2025.
- **Honoraires divers** : le solde de la mission de SODEREF a été facturé en 2024, pour un montant de 927,50 € HT. / Il est provisionné 4 970 € HT sur les années à venir
- **Rémunération AMENAO** : 3 000 € HT ont été engagés en 2024, pour la cession des trois lots aux SCI MELCHIOR, TINO et MADELO / Il est provisionné 21 854,70 € HT de frais sur les années à venir, ainsi que 5 500€ HT de rémunération de clôture
- **Travaux d'aménagement et raccordement réseaux** : Il a été réalisé 8 072,85€ HT de travaux, correspondant à l'intervention de l'entreprise de Julien et Legault ainsi que le versement d'un acompte à ENEDIS pour la parcelle Q-Be / Il est prévu 36 000 € HT de frais supplémentaires sur ce poste pour les années à venir (enveloppe estimative de 12 000€ par viabilisation et par lot) ainsi qu'un report de la facture de Julien et Legault pour les travaux de rétrocession des espaces publics de 7 816€ HT en 2025 (non réglé en 2024)
- **Frais divers** : Frais de raccordement de Monsieur Bellanger ont été pris en charge sur 2024, pour un montant de 499,69€ HT, ainsi que des frais de communication pour 1 918,18 € HT / Il est provisionné 2 410€ HT sur les années à venir, intégrant notamment le redressage d'un mat lumineux ainsi que des frais liés à la communication
- **Impôts et taxes** : 607 € HT de taxe foncière en 2024 / Il est provisionné 3 350 € HT sur les années à venir
- **Frais financiers**: Pas de frais en 2024 / Pas de frais sur 2025 (prêt remboursé à 100%)

Présentation du CRAC 2024 - Recettes

Cessions :

- En 2024 : Un compromis de vente a été signé avec la société Q-BE pour la commercialisation de 2 000m² de terrain. Le dépôt de garantie de 5% a été versé sur 2024, mais apparaîtra en recettes sur 2025
- Il est prévu la signature de 3 actes de ventes pour 2025 : la cession de 2500 m² à la société Q-Be + 1 256 m² à la SCI LAVAGE BILURIEN pour l'acquisition du débord de talus + projection de cession d'un lot à 3000 m² à fin 2025
- Années après 2025 (avenant) : nous envisageons le découpage et la cession de 3 lots : 1 lot de 8 000m², 1 lot de 2 500m² et 1 lot de 1 682 m² correspondant au 12 182 m² qu'il resterait à commercialiser

Subventions :

Pas de subvention perçue en 2024 / Pas de subvention prévue sur les années à venir

Participation de la collectivité :

Versement de 70 000€ par la CC pour 2021 et 2022

Versement de 35 000 € en 2024

Solde de 34 755€ à verser sur 2025

En 2024 :

	Subventions escomptées	CUMUL Subventions reçues au 31/12/2024	Solde subventions à recevoir
Nouveau Contrat Régional (NCR)	251 888 €	251 888 €	0 €
TOTAL SUBVENTIONS	251 888 €	251 888 €	0 €



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072681 Réalisé en 2025_12 Réalisé en 2025_12 Total cumulé au DE

en date du 16/12/2025 ; REFERENCE ACTE : 2025_12_112

Bilan global modifié
avertissant 07/10/2021

072-200072684-20

REFERENCE ACTE : 2

Realisé en	Total cumulé au
2025_12_11	2025_12_11

A réaliser

Total cumulé au

A réaliser

TOTAL Réalisé en fin d'opération

Publié le : 22/12/2025

Actualisé

2023

2024

31-déc-24

2025


31-déc-25

Au-delà 2025
(durée à déterminer)

[illegible]

Analyse et comparatif des CRAC

Comparatif des CRAC 2023 et 2024 - Dépenses

	CRAC approuvé	Total cumulé au	Ecart entre CRAC	Commentaires
	2023	31-déc-24	2023 et 2024	
Acquisition terrains	300 153,09 €	300 153,09 €	0,00 €	
Frais acquisition	15 690,19 €	15 690,19 €	0,00 €	
TOTAL ACQUISITION	315 843,28 €	315 843,28 €	0,00 €	
Frais d'études préalables	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Honoraires de réalisation	28 815,50 €	28 815,50 €	0,00 €	
Honoraires divers	20 466,39 €	21 393,89 €	927,50 €	Solde mission SODEREF
Honoraires AMENAO	50 000,00 €	50 000,00 €	0,00 €	
Hono Com AMENAO Régul 5% PV	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Honoraires Commercialisation S.E.CO.S.	3 000,00 €	6 000,00 €	3 000,00 €	Cession des 3 lots MELCHIOR, TINO et MADELO
TOTAL HONORAIRES	102 281,89 €	106 209,39 €	3 927,50 €	
Travaux d'aménagement	494 985,46 €	501 015,46 €	6 030,00 €	et Legault + versement acompte ENEDIS+ chantier Bellanger c
Raccordements réseaux	109 451,88 €	111 494,73 €	2 042,85 €	
Provision pour actualisation et aléas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
TOTAL TRAVAUX	604 437,34 €	612 510,19 €	8 072,85 €	
Frais divers Bellanger / Coffret de chantier	692,37 €	1 192,06 €	499,69 €	Frais Conso edf BELLANGER sur 2024
Frais Divers	23 643,08 €	25 561,26 €	1 918,18 €	Frais de communication
TOTAL FRAIS DIVERS	24 335,45 €	26 753,32 €	2 417,87 €	
Impôts et taxes (Taxe foncière)	4 889,00 €	5 496,00 €	607,00 €	Taxe réelle sur 2024
TVA sur marge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
TOTAL IMPOTS ET TAXES	4 889,00 €	5 496,00 €	607,00 €	
Frais financiers: intérêts s/prêts	21 861,94 €	21 861,94 €	0,00 €	
TOTAL FRAIS FINANCIERS	21 861,94 €	21 861,94 €	0,00 €	
TOTAL AUTRES CHARGES				
TOTAL DEPENSES	1 073 648,90 €	1 088 674,12 €	15 025,22 €	Un total de dépenses de 15 025,22 € sur l'année 2024

Comparatif des crac 2023 et 2024 – Dépenses

AMENAO SARTHE	Bilan prévisionnel convention signée	Total cumulé au	A réaliser	A réaliser	TOTAL Réalisé en fin d'opération
		31-déc-23	2024	2025	
Acquisition terrains	267 556,00 €	300 153,09 €	0,00 €	0,00 €	300 153,09 €
Frais acquisition	35 000,00 €	15 690,19 €	0,00 €	0,00 €	15 690,19 €
TOTAL ACQUISITION	302 556,00 €	315 843,28 €	0,00 €	0,00 €	315 843,28 €
Frais d'études préalables	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Honoraires de réalisation	28 815,50 €	927,50 €	0,00 €	0,00 €	29 743,00 €
Honoraires divers	50 800,00 €	20 466,39 €	0,00 €	3 000,00 €	23 466,39 €
Honoraires S.E.CO.S.	50 000,00 €	50 000,00 €	0,00 €	0,00 €	50 000,00 €
Hono Com S.E.CO.S. Régul 5% PV	0,00 €	21 270,73 €	5 223,30 €	26 494,03 €	26 494,03 €
Honoraires Commercialisation S.E.CO.	10 000,00 €	3 000,00 €	5 000,00 €	2 000,00 €	10 000,00 €
TOTAL HONORAIRES	110 800,00 €	102 281,89 €	27 198,23 €	10 223,30 €	139 703,42 €
Travaux d'aménagement	362 900,00 €	494 985,46 €	35 000,00 €	35 000,00 €	564 985,46 €
Raccordements réseaux	109 700,00 €	109 451,88 €	8 000,00 €	26 235,20 €	143 687,08 €
Provision pour actualisation et aléas	74 760,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRAVAUX	547 360,00 €	604 437,34 €	43 000,00 €	61 235,20 €	708 672,54 €
Frais divers bellangers	692,37 €	692,37 €	0,00 €	0,00 €	692,37 €
Frais Divers	23 800,00 €	23 643,08 €	1 700,00 €	1 800,00 €	27 143,08 €
TOTAL FRAIS DIVERS	23 800,00 €	24 335,45 €	1 700,00 €	1 800,00 €	27 835,45 €
Impôts et taxes (Taxe foncière)	12 000,00 €	4 889,00 €	850,00 €	850,00 €	6 589,00 €
TVA sur marge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL IMPOTS ET TAXES	12 000,00 €	4 889,00 €	850,00 €	850,00 €	6 589,00 €
Frais financiers: intérêts s/prêts	21 861,94 €	21 861,94 €	0,00 €	0,00 €	21 861,94 €
TOTAL FRAIS FINANCIERS	66 227,00 €	21 861,94 €	0,00 €	0,00 €	21 861,94 €
TOTAL AUTRES CHARGES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL DEPENSES	1 062 743,00 €	1 073 648,90 €	72 748,23 €	74 108,50 €	1 220 505,63 €

Extrait CRAC approuvé 2023

CRAC approuvé	Total cumulé au Publié le :	Ecart entre CRAC
2023	31-déc-24	2023 et 2024
300 153,09 €	300 153,09 €	0,00 €
15 690,19 €	15 690,19 €	0,00 €
315 843,28 €	315 843,28 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €
28 815,50 €	28 815,50 €	0,00 €
20 466,39 €	21 393,89 €	927,50 €
50 000,00 €	50 000,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €
3 000,00 €	6 000,00 €	3 000,00 €
102 281,89 €	106 209,39 €	3 927,50 €
494 985,46 €	501 015,46 €	6 030,00 €
109 451,88 €	111 494,73 €	2 042,85 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €
604 437,34 €	612 510,19 €	8 072,85 €
692,37 €	1 192,06 €	499,69 €
23 643,08 €	25 561,26 €	1 918,18 €
24 335,45 €	26 753,32 €	2 417,87 €
4 889,00 €	5 496,00 €	607,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €
4 889,00 €	5 496,00 €	607,00 €
21 861,94 €	21 861,94 €	0,00 €
21 861,94 €	21 861,94 €	0,00 €
1 073 648,90 €	1 088 674,12 €	15 025,22 €

Le CRAC 2023 prévoyait 73 000€ HT de dépenses environ pour 2024, contre seulement 15 025,22€ HT de dépenses réalisées sur 2024.

L'écart s'explique notamment par le fait que fin 2023, beaucoup d'appels et de prises de contacts avaient été fait pour acheter des terrains, laissant croire à une commercialisation plus importante sur 2024 que celle réalisée. Également, les coûts travaux de viabilisation avaient été estimés sur la base des travaux réalisés sur les lots 9 et 10 (soit environ 15 000€ de viabilisation par lot). Il s'avère que les frais de viabilisation ENEDIS et VEOLIA ainsi que les frais de géomètre ont été moins onéreux que ceux prévisionnés, d'où une baisse significative des dépenses.

Sur l'année 2025 et celles à venir (dans le cadre d'un avant), une moyenne des différentes viabilisations a été faite permettant de proposer un ratio par lot de 12 000 € HT

Comparatif des CRAC 2023 et 2024 - Recettes

AMÉNAO SARTHE		CRAC approuvé	Total cumulé au	Ecart entre CRAC	Commentaires
		2023	31-déc-24	2023 et 2024	
Ventes des lots viabilisés :		6 lots	6 lots	0 lots	
1	211 952 €	211 952,00 €	0,00 €		
2	0 €	0 €	0,00 €		Versement DG Q-Be de 2040€ sera compté en 2025
3		0 €	0 €		
4		0 €	0 €		
5		0 €	0 €		
6	48 590 €	48 590,00 €	0,00 €		
7	0 €	0 €	0 €		
8	28 808 €	28 808,00 €	0,00 €		
9	51 045 €	51 044,50 €	0,00 €		
10	75 020 €	75 020,00 €	0,00 €		
Total ventes terrains		415 415 €	415 414,50 €	0,00 €	
refacturation ENEDIS		37 255 €	37 254,50 €	0,00 €	
Subvention NCR		251 888 €	251 888,00 €	0,00 €	
PARTICIPATION COLLECTIVITE H.T.		105 000 €	140 000,00 €	35 000,00 €	
Produits financiers					
TOTAL RECETTES		809 557,00 €	844 557,00 €	35 000,00 €	Un total de recette de 35 000€ sur l'année 2024 correspondant à la participation de la collectivité

Comparatif des crac 2023 et 2024 – Recettes

	Bilan prévisionnel convention signée	Total cumulé au 31-déc-23	A réaliser 2024	A réaliser 2025	TOTAL Réalisé en fin d'opération
Surfaces commercialisables					
Ventes des lots viabilisés :	10	6 lots	2 lots	2 lots	10 lots
1	223 350	211 952,00			211 952
2	51 000	0			
3	17 400		170 000	144 466	314 466
4	13 800				
5	13 800				
6	24 000	48 530,00		0	48 530
7	40 500	0			0
8	49 500	28 808,00			28 808
9	102 750	51 044,50			51 045
10	100 000	75 020,00			75 020
Total ventes terrains	636 100	415 414,50	170 000	144 466	729 881
refacturation ENEDIS		37 254,50	0	0	37 254,50
Subvention NCP	0	251 888,00			251 888,00
TICIPATION COLLECTIVITE H.T.	426 643	105 000,00	35 000	34 755	174 755,00
Produits financiers		0,00			0,00
TOTAL RECETTES	1 062 743,00	809 557,00	205 000,00	179 221,00	1 193 778,00

Extrait CRAC approuvé 2023

CRAC approuvé	Total cumulé au 31-déc-24	Ecart entre CRAC Publié le : 22/12/2025
2023	31-déc-24	2023 et 2024
6 lots	6 lots	0 lots
211 952 €	211 952,00 €	0,00 €
0 €	0 €	0,00 €
	0 €	0 €
	0 €	0 €
	0 €	0 €
48 590 €	48 590,00 €	0,00 €
0 €	0 €	0 €
28 808 €	28 808,00 €	0,00 €
51 045 €	51 044,50 €	0,00 €
75 020 €	75 020,00 €	0,00 €
415 415 €	415 414,50 €	0,00 €
37 255 €	37 254,50 €	0,00 €
251 888 €	251 888,00 €	0,00 €
105 000 €	140 000,00 €	35 000,00 €
809 557,00 €	844 557,00 €	35 000,00 €

Le CRAC 2023 prévoyait 205 000 € HT de recettes environ pour 2024, contre 35 000 € HT de recettes réalisées sur 2024.

L'écart s'explique notamment par le fait que fin 2023, beaucoup d'appels et de prises de contacts avaient été fait pour acheter des terrains, laissant croire à une commercialisation plus importante sur 2024 que celle réalisée. Le litige sur la parcelle de la station de lavage a également retardé la signature des deux compromis de vente à début d'année 2025. A contrario, ce litige a également permis à la société Q-Be de se positionner sur 2500 m² contre 2000m² envisagé initialement.

	Bilan initial	Bilan Avenant	CRAC approuvé 2023 (résultat prévisionnel en fin de concession)	CRAC 2024 (à date d'aujourd'hui)	CRAC 2024 - Hypothèse 1 (Résultat prévisionnel en fin de concession 2025)	CRAC 2024 - Hypothèse 2 (Résultat prévisionnel à fin avenant de prolongation - 5 ans ?)
Total Dépenses	1 062 743,00 €	1 122 969,78 €	1 220 505,63 €	1 088 674,12 €	1 133 862,72 €	1 195 217,42 €
Total Recettes	1 062 743,00 €	1 205 393,00 €	1 193 778,00 €	844 557,00 €	1 201 258,00 €	1 201 258,00 €
dont cessions	636 100,00 €	741 496,00 €	729 880,50 €	415 414,50 €	530 266,50 €	737 360,50 €
dont Participations et subventions	426 643,00 €	463 898,00 €	463 897,50 €	429 142,50 €	463 897,50 €	463 897,50 €
dont Rachat parcelles par collectivité					207 094,00 €	
Solde	- €	82 423,22 €	- 26 727,62 €	- 244 117,12 €	67 395,28 €	6 040,58 €

On observe que le déficit d’opération en fin de concession s’est creusé entre le CRAC 2023 et le CRAC 2024. Cela s’explique notamment par des cessions de terrain plus lentes qu’envisagés initialement, entraînant un report sur les autres années, notamment au-delà du terme de la concession (au-delà 2025).

A noter également que le contexte national et mondial tend à ralentir les ventes immobilières et les ventes de terrain actuellement.

Dans le cas de l’hypothèse 1, l’opération s’avère bénéficiaire mais du seul fait du rachat des terrains non commercialisés par la collectivité à AMENAO

Dans le cas de l’hypothèse 2, l’opération arrive quasiment à l’équilibre, comme prévu dans le bilan d’opération initial. Cette prolongation permet ainsi à la collectivité de ne pas acquérir les terrains auprès d’AMENAO.

Echange sur les contours d'un éventuel contrat de concession

Proposition avenant contrat de concession

	Bilan initial	Bilan Avenant	CRAC approuvé 2023 (résultat prévisionnel en fin de concession)	CRAC 2024 (à date d'aujourd'hui)	CRAC 2024 - Hypothèse 1 (Résultat prévisionnel en fin de concession 2025)	CRAC 2024 - Hypothèse 2 (Résultat prévisionnel à fin avenant de prolongation - 5 ans ?)
Total Dépenses	1 062 743,00 €	1 122 969,78 €	1 220 505,63 €	1 088 674,12 €	1 133 862,72 €	1 195 217,42 €
Total Recettes	1 062 743,00 €	1 205 393,00 €	1 193 778,00 €	844 557,00 €	1 201 258,00 €	1 201 258,00 €
<i>dont cessions</i>	636 100,00 €	741 496,00 €	729 880,50 €	415 414,50 €	530 266,50 €	737 360,50 €
<i>dont Participations et subventions</i>	426 643,00 €	463 898,00 €	463 897,50 €	429 142,50 €	463 897,50 €	463 897,50 €
<i>dont Rachat parcelles par collectivité</i>					207 094,00 €	
Solde	- €	82 423,22 €	- 26 727,62 €	- 244 117,12 €	67 395,28 €	6 040,58 €

Nouvel avenant au contrat de concession en vu d'allonger de nouveau la durée de la concession afin de finir la commercialisation des lots restant :

- Proposition d'allonger la durée de concession de 5 ans, soit jusqu'en 2030
- Rester sur un prix **minimal** de commercialisation des terrains à **17€HT/m² avec possibilité de négocier le prix à la hausse au vu de la conjoncture de rareté du foncier et du ZAN**
- Ouvrir la commercialisation des terrains à d'autres activités si possible ou si demande récurrente
- Intégrer une rémunération pour la clôture de l'opération de 5 500 € à AMENAO ainsi qu'une rémunération pour le suivi des travaux de viabilisation
- AMENAO poursuit le portage financier de l'opération durant la durée de l'avenant
- Autres clauses du contrat demeurant inchangées