

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER
COMMUNE DE SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT

Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 08 JUILLET 2026

L’an deux mille vingt-six le huit juillet à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune s’est assemblé à la mairie – salle du conseil municipal, sous la présidence de Madame le maire, Isabelle JALLAIS GUILLET.		
Numéro de délibération : 2026-70	Objet : ZAC de l’Aubépin Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2025-2026	
Date de la convocation : 03/07/2026		
Nombre de conseillers en exercice : 23		
Secrétaire de séance : Claudie NUNES, maire-adjoint		
Auxiliaire de séance : Elisabeth MATIB, agent municipal		
MEMBRES PRÉSENTS	MEMBRES ABSENTS	Avant donné procuration à
Isabelle JALLAIS GUILLET		
Patrick MARTEAU		
Claudie NUNES		
Daniel BOULAY		
Florence PÉARON		
Christophe BRUNET		
	Catherine BONY	Isabelle JALLAIS GUILLET
Pascal NOURRISSON		
	Corinne RENARD FAVRON	Pascal NOURRISSON
Thierry SOURIAU		
Hervé LELIEVRE		
Sylvie NIEDERER		
Pierre LEVAVASSEUR		
Caroline BARBOSA-BRINET		
	Angélique COUSIN	Claudie NUNES
Sonia DANGLE		
Jérôme ANTIER		
Christine MATTON		
	Frédéric WEINLING	Matthieu LACOTTE
Matthieu LACOTTE		
Caroline MOREAU		
Ismaël DELERAY		
Clémentine CHAPPUIS TESSIER		

L'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales dispose que lorsqu'une Société d'Economie Mixte Locale (SEML) intervient pour le compte d'une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou une autre personne publique en vue de réaliser une opération dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, elle est tenue d'établir un rapport annuel qu'elle transmet à la collectivité cocontractante afin que celle-ci la soumette à son assemblée délibérante. En effet, l'article L.300-5 du code de l'urbanisme prévoit que ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) doit être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée qui se prononce par un vote.

Madame le maire rappelle que la convention de concession pour l'aménagement de la ZAC de l'Aubépin a été signée le 18 juin 2010 entre la commune de Saint-Gervais-la-Forêt et la Société d'Équipement de Loir-et-Cher (SELC) devenue depuis 3 Vals Aménagement à la suite de la fusion absorption des deux sociétés Grand Blois Développement et SELC.

Cette convention a été complétée par six avenants approuvés par le conseil municipal :

- le premier lors de la séance du conseil municipal du 08 juillet 2010 qui a agréé le transfert à Grand Blois Développement par la SELC de la convention de concession de la ZAC de l'Aubépin, signée le 18 juin 2010, transmise à la Préfecture le 22 juin 2010,
- le deuxième lors de la séance du conseil municipal du 20 janvier 2014 qui a reporté la durée de la concession à quatorze années,
- le troisième lors de la séance du conseil municipal du 30 septembre 2019 qui a reporté la durée de la concession à dix-sept années
- le quatrième lors de la séance du conseil municipal du 22 février 2021 portant sur la prise en charge des travaux de la rue du Colombier,
- le cinquième lors de la séance du conseil municipal du 05 octobre 2022 qui a reporté la durée de la concession à 21 ans,
- le sixième, lors de la séance du conseil municipal du 04 novembre 2024 qui reporte la durée de concession à 23 ans pour tenir compte du ralentissement du rythme de commercialisation des lots à bâtir.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20260713-DEL2026-70-DE
Date de réception préfecture : 13/07/2026

Madame le maire commente le CRACL présenté :

- **pour l'année 2025 :**

L'année 2025 a été consacrée principalement aux travaux de la 2^{ème} tranche (phase 1/A). Seuls les espaces verts resteront à réaliser après l'achèvement des premières constructions. Le montant des travaux engagés sur l'année 2025 a été de 1400 k € ht. Avec cette nouvelle phase viabilisée, 23 nouveaux terrains à bâtir sont maintenant à la vente. Sur ces 23 terrains, il y a eu 3 ventes réalisées en 2025.

La trésorerie de l'opération au 31/12/2025 était de 54 072 €.

Pour porter le coût des travaux d'aménagement, un emprunt de 2 200 000 € sur 6 ans avec un taux d'intérêt de 3.5% a été réalisé selon ce qui avait été approuvé lors du CRACL de l'exercice précédent. Ainsi 1 700 000€ ont été débloqués sur l'année 2025 et 500 000 € le seront sur 2026.

- **les perspectives 2026 et suivantes :**

Afin de gérer au mieux l'entretien des espaces publics réalisés (T1), 3 Vals procèdera à la remise des ouvrages à la commune de Saint-Gervais-la-Forêt et à Agglopolys (réseaux d'eau et assainissement) avant fin 2026, une fois que les plantations seront reprises. Une remise foncière suivra.

Pour l'année 2026, nous avons prévu la cession de 6 terrains à bâtir, 10 en 2027 et les 3 derniers en 2028. Les prix de cession oscillent entre 110 et 145 € ttc/m². Compte tenu du rythme de cession de terrain, il est fort à parier que l'ensemble des terrains ne seront pas vendus dans la durée restant de la concession. Il faut donc envisager une prorogation de celle-ci.

Le terrain de 15 000 m² destiné à la création d'un équipement sportif de plein air sera cédé à la commune en 2026 pour un montant de 95 000 € ht.

A partir du 2^{ème} semestre 2026, nous allons nous pencher sur le montage de dossiers de demandes d'autorisation environnementales et en particulier sur une autorisation de défrichement pour la partie la plus au sud de la ZAC.

Dans le dernier CRACL approuvé, il était convenu de réaliser un emprunt à la hauteur de 1 200 000 € qui serait débloqué en une seule fois en 2028. La situation de la trésorerie nous permet de revoir cet échelonnement en débloquant la 1^{ère} partie du prêt, soit 400 000€, en 2027 et le solde de 800 000€ en 2028.

A partir de ces hypothèses, le solde de trésorerie au terme de l'opération est positif et présente un boni de 66 304 €.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés, le conseil municipal :

- *approuve le Compte Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale de la ZAC de l'Aubépin 2024-2025 joint en annexe,*
- *charge Madame le maire ou son représentant habilité de le signer.*

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte transmis au représentant de l'Etat le

13/07/2026

publié le 13/07/2026

Le maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la publication.

SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT,

Le 10/07/2026

La secrétaire de séance
Claudie NUNES

Claudie Nunes

Madame le maire,

Isabelle JALLAIS GUILLET

