

ZAC DU PRÉ DES ANGLES À PARAY-LE-MONIAL



CRACL AU 31/12/2025



I. SITUATION ADMINISTRATIVE

L'aménagement de la ZAC du Pré des Angles a été confié par la Ville de PARAY-LE-MONIAL à la SEMA par Convention Publique d'Aménagement en date du 4 février 2005, validée par délibération du conseil municipal en date du 24 janvier 2005, et reçue en sous-préfecture de CHAROLLES le 28 janvier 2005.

Sa durée a été fixée à 5 ans, soit un achèvement prévisionnel fixé au 04 février 2010.

A cette même séance du 24 janvier 2005, le conseil municipal de la ville de PARAY-LE-MONIAL a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de cette ZAC, créée par délibération de ce même conseil municipal en date du 2 juillet 2004, et ce au terme des études préalables pilotées par la SEMA dans le cadre de sa convention de mandat conclue le 2 juin 2004, validée par délibération du conseil municipal en date du 10 mai 2004, et reçue en sous-préfecture de CHAROLLES le 3 juin 2004.

Cette ZAC fait l'objet d'un dossier de déclaration, au titre de la rubrique 5-3-0 (2°) du décret modifié 93-743 du 29/03/93, relatif au code de l'environnement au titre de la loi sur l'eau.

Par avenant n°1 en date du 25 mai 2009, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée de 3 ans, portant ainsi au 4 février 2013 la fin prévisionnelle de cette concession d'aménagement.

Par avenant n°2 en date du 15 juin 2010, la participation financière d'équilibre a été fixée à 38 000 €.

Par avenant n°3 en date du 5 juillet 2011, la participation financière d'équilibre de la Ville de PARAY a été fixée à 363 000 €.

Par avenant n°4 en date du 3 juillet 2012, la participation financière d'équilibre de la Ville de PARAY a été fixée à 395 000 € et la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 4 février 2016.

Par avenant n°5 en date du 28 juin 2013, la modification de la participation financière d'équilibre de la Ville de PARAY portée à 630 000 € a été actée.

Par avenant n°6 en date du 29 juin 2015 la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

Un avenant n°7 de transfert de la concession d'aménagement au profit de la Communauté de Communes du Grand Charolais a été signé en 2017, il intègre également une prorogation de la durée de la concession d'aménagement de 3 ans, jusqu'au 31 décembre 2020.

Un avenant n°8 pour prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024 afin de poursuivre la commercialisation des terrains et les travaux afférents a été signé le 10 juillet 2019.

Un avenant n°9 pour prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025 afin de poursuivre la commercialisation des terrains a été signé le 18 juillet 2024.

Un avenant n°10 pour prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2027 afin de poursuivre la commercialisation des terrains a été signé le 24 novembre 2025.

II. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

1) Foncier

Au 31 décembre 2025, la SEMA a acquis de la ville de PARAY-LE-MONIAL, à l'euro symbolique, les terrains d'emprise des programmes réalisés (AKERYS, Centre Hospitalier de MÂCON, GIRAUD/CARRIER, CABINET D'INFIRMIERS, SCI DELLA ROCCA, SCI PERE PRO, CROSETTO, EXTENSION SCI PÈRE PRO, MAISON MÉDICALE, EXTENSION CABINET INFIRMIER).

Les autres terrains inclus dans le périmètre de la ZAC, terrains appartenant à la Ville, ont été acquis au fur et à mesure des besoins de la SEMA.

Le détail des acquisitions réalisées par la SEMA est donné dans le tableau "Etat des acquisitions".

2) Viabilité

La SEMA a réalisé au 31/12/25 :

1- La 1^{ère} tranche de la rue du Pré des Angles (secteur est) y compris les aménagements paysagers de cette voie et les abords de la Maison de l'Enfance et de la Famille.

2- La seconde tranche de la rue du pré des Angles (secteur ouest) y compris les aménagements paysagers de cette voie et les abords de la Maison Médicale, la réalisation des parkings de cette Maison Médicale et de l'extension du cabinet Infirmier

Au 31 décembre 2025, le montant des travaux réalisés s'élève à environ 1 096 k € HT.

Il ne reste à réaliser que les travaux de desserte du dernier terrain restant à commercialiser.

3) Commercialisation

3.1 Les cessions réalisées

Au 31/12/25, la SEMA a vendu :

1- À la société AKERYS PROMOTION (ex 4M PROMOTION), par acte du 14/09/05, les droits à construire de 42 logements en accession à la propriété (Loi DE ROBIEN) sur un terrain de 6 201 m², moyennant le prix de 306 k€ TTC.

La société 4M PROMOTION s'était engagée à rétrocéder gratuitement à la SEMA le terrain de 1 201 m² permettant la réalisation du bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau et le passage piéton en direction de la salle de gymnastique et du centre-ville.

2- Au Centre Hospitalier de MÂCON, par acte du 17/07/07, un terrain de 5 803 m² au prix unitaire de 30 € HT/m², pour la réalisation d'un Centre Médico Psychologique. L'établissement est en service depuis la fin du 1^{er} trimestre 2009.

3- À MM LEFORT et THIEBAUT (SCI PÈRE PRO), infirmiers libéraux, par acte en date du 28/02/07 et du 19/07/11, un terrain de 637 m² (dont 238 m² d'extension en juillet 2011) au prix unitaire de 25 € HT/m², pour la création d'un cabinet de soins infirmiers.

4- À Mme GIRAUD CARRIER, par acte en date des 26/06/08 et 17/07/08, un terrain de 912 m² au prix unitaire de 30 € HT/m², pour la création d'un centre de rééducation fonctionnelle. Ce centre est en service depuis mi-avril 2009.

5- À la SCI DELLA ROCCA, par acte du 19/07/11, un terrain de 1 026 m² au prix unitaire de 26 € HT/m² pour la construction d'un cabinet dentaire.

6- À MM LEFORT et THIEBAUT (SCI PÈRE PRO), infirmiers libéraux, par acte du 10 février 2012, un terrain de 700 m² sur le secteur ouest pour le transfert du cabinet infirmier moyennant le prix unitaire de 35 € HT/m².

7- À Mr CROSETTO, par acte du 6 août 2012, un terrain de 2 489 m² sur le secteur ouest pour le transfert de sa pharmacie moyennant le prix unitaire de 35 € HT/m².

8- À la SCI MAISON MÉDICALE DE PARAY, par acte du 31 juillet 2013, un terrain de 1 973 m² sur le secteur ouest pour la création de la Maison Médicale de PARAY moyennant le prix de 1 €.

9- À la SCI PÈRE PRO, par acte d'échange sans soulte du 31 juillet 2013, un terrain de 124 m² sur le secteur ouest pour l'extension du cabinet Infirmier.

10- À la SCI PÈRE PRO, par acte du 22 août 2014, un terrain de 308 m² sur le secteur ouest pour l'extension du cabinet Infirmier.

Par ailleurs, il est rappelé que sur cette ZAC, sur un terrain d'environ 2 780 m², la ville a construit la Maison de l'Enfance et de la Famille. Cet équipement a été ouvert au public début septembre 2008.

11- À la SCI Acapy, par acte du 8 mars 2022, un terrain de 1 621 m² pour l'implantation d'un cabinet de vétérinaires.

12- À la SARL ALDI, par acte du 29 avril 2024, un terrain de 747 m² afin de réaliser une extension de leur activité pour un prix de cession convenu à 130 000 € HT.

3.2 Les cessions en cours

Il reste un terrain à commercialiser de 3 143 m² au prix de 40 € HT/m².

Il est proposé de conserver ce même prix HT/m².

III. FINANCEMENT

1) Emprunts

La SEMA a souscrit en avril 2009, auprès de la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté un emprunt de 150 k€ amortissable sur 3 années pour répondre aux besoins de trésorerie de l'opération. La dernière échéance était au 26/04/12.

La SEMA a souscrit en juin 2012, auprès de la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté un emprunt de 150 k€ amortissable sur 3 années au taux fixe de 2,90 % avec la garantie de la Ville. La dernière échéance était au 25/05/15.

La SEMA a contracté en avril 2013 auprès de la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté un nouvel emprunt de 200 k€ amortissable sur 3 années au taux révisable sur la base de la variation de l'index EURIBOR 3 mois avec la garantie de la Ville. La dernière échéance a eu lieu au 25/05/16.

L'opération n'est donc plus endettée au 31/12/16 et la concession ne nécessite pas de nouveaux financements.

2) Avances

Au 31/12/25 le montant cumulé des avances encaissées par la SEMA s'élève à 560 K€ versés en 2017 par la communauté de communes du Grand Charolais.

L'avance de 560 k€ sera remboursée en fin de concession, soit en 2027.

3) Participations.

Au 31/12/25 la SEMA a encaissé une participation de la collectivité de 630 k€ représentant la totalité de la participation prévue.

IV. COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL FIN D'OPERATION

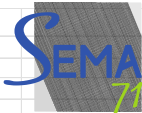
Le bilan financier prévisionnel fin d'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à 1 595 028 € HT en fonction du prix de vente du terrain, un boni peut être escompté en fin de concession.

ANNEXES

ANNEXE 1

BILAN FINANCIER ET

TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE



Opération 119 ZAC DU PRE DES ANGLES - PARAY

		Fin 2024	2025	Réalisé	2026					2027	Bilan
		Année	Année	Total	Jan-Mars	Avr-Juin	Juil-Sept	Oct-déc	Année		Nouveau
	DEPENSES	1 415 482	15 486	1 430 968	3 900	3 900	3 950	4 500	16 250	147 810	1 595 028
10	ACQUISITIONS	4 260		4 260				550	550		4 810
20	ETUDES PREALABLES / FRAIS PRELIMINAIRES			0					0		0
30	TRAVAUX	1 096 922		1 096 922					0	124 710	1 221 632
40	HONORAIRES TECHNIQUES	11 386		11 386					0		11 386
50	ASSURANCES			0					0		0
60	FRAIS DE COMMERCIALISATION	6 495		6 495					0		6 495
70	FRAIS DIVERS	2 696	124	2 820					0		2 820
80	FRAIS FINANCIERS	40 109	62	40 171					0		40 171
90	FRAIS DE GESTION	253 614	15 300	268 914	3 900	3 900	3 950	3 950	15 700	23 100	307 714
	RECETTES	1 476 904	18 124	1 495 028	0	0	0	0	0	100 000	1 595 028
10	CESSIONS	810 252		810 252					0	100 000	910 252
20	PARTICIPATIONS	630 000		630 000					0		630 000
30	SUBVENTIONS			0					0		0
40	Remboursements préfinancement			0					0		0
50	PRODUITS	36 652	18 124	54 776					0		54 776
	FINANCEMENT	560 000		560 000						-560 000	0
	AMORTISSEMENTS									560 000	560 000
10	EMPRUNTS									560 000	560 000
20	AVANCE										
30	TVA										
	MOBILISATIONS	560 000		560 000							560 000
10	EMPRUNTS										
20	AVANCE	560 000		560 000							560 000
30	TVA										

ANNEXE 2

ACQUISITIONS

SEMA / PARAY-LE-MONIAL / ZAC DU PRE DES ANGLES							OPERATION N°	119
ETAT DES ACQUISITIONS (ACTES SIGNÉS)								
VENDEUR	DATE ACTE	CADASTRE	SURFACE (m2)	PRIX en €	dont TVA	MONTANT REGLE	DATE REGLT	OBSERVATIONS
VILLE PARAY	14-sept-05	AC 437,438,439	6 201,00	1,00	-	-	-	EMPRISE 4M PROMOTION
VILLE PARAY	28-févr-07	AC 444	399,00	1,00	-	-	-	EMPRISE PÈRE PRO (LEFORT)
VILLE PARAY	28-févr-07	AC 446	5 803,00	1,00	-	-	-	EMPRISE CH MÂCON (CMP)
VILLE PARAY	17-juil-08	AC 454	920,00	1,00	-	-	-	EMPRISE ESGC GIRAUD CARRIER
VILLE PARAY	19-juil-11 11-juil-11	AC 472,473	1 264,00	1,00	-	-	-	EMPRISE SCI PERE PRO+SCI DELLA ROCCA
VILLE PARAY	10-févr-12	AC 476,477,478,479,480	3 189,00	1,00	-	-	-	EMPRISE SCI PERE PRO 2+ CROSETTO
VILLE PARAY	31-juil-13	AC 491, 493, 497	1 973,00	1,00	-	-	-	EMPRISE SCI MAISON MÉDICALE DE PARAY
		AC 494, 495	432,00					EMPRISE ECHANGE SCI PERE PRO+
SCI PÈRE PRO	31-juil-13	AC 490	171,00	0,00	-	-	-	ÉCHANGE SEMA/SCI PÈRE PRO
TOTAUX			20 352,00	7,00	0,00			0,00

ANNEXE 3

AVANCES

ETAT DES AVANCES		119			
CONCÉDANT	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHAROLAIS				
COMMUNE	PARAY-LE-MONIAL				
OPERATION	ZAC DU PRÉ DES ANGLES				
MODE	C.P.A.				
CONVENTION	04/02/2005	C.P.A.			
DATE DEMANDE	MONTANT DEMANDE	MONTANT VERSE	DATE VERSEMENT	ORIGINE	COMMENTAIRES
14-août-08	100 000,00	100 000,00	09-sept-08	VILLE DE PARAY	AVANCE DE TRESORERIE BP 08
03-mai-11	60 000,00	60 000,00	13-mai-11	VILLE DE PARAY	AVANCE DE TRESORERIE BP 11
18-avr-13	100 000,00	100 000,00	08-mai-13	VILLE DE PARAY	AVANCE DE TRESORERIE BP 13
17-avr-14	150 000,00	150 000,00	08-mai-14	VILLE DE PARAY	AVANCE DE TRESORERIE BP 14
08-avr-15	50 000,00	50 000,00	27-avr-15	VILLE DE PARAY	AVANCE DE TRESORERIE BP 15
08-déc-17	-460 000,00	-460 000,00	08-déc-17	SEMA	REMBOURSEMENT AVANCES A PLM
22-déc-17	460 000,00	460 000,00	22-déc-17	CC GD CHAROL	REPRISE AVANCE
22-déc-17	100 000,00	100 000,00	22-déc-17	CC GD CHAROL	AVANCE DE TRESORERIE BP 17
TOTAUX	560 000,00	560 000,00			
	DATE DE MISE A JOUR	juin-26			

SESSIONS

SEMA / PARAY-LE-MONIAL / ZAC DU PRE DES ANGLES									
ETAT DES CESSIONS						OPERATION N°		119	
ACQUEREUR	DATE ACTE	CADASTRE	SURFACE (m²)	PRIX en €	dont TVA	MONTANT REGL	DATE REGLT	OBSERVATIONS	PU HT
4 M PROMOTION (AKERY'S PROMOTION)	14-sept-05	AC 437,438,439	6 201,00	305 894,94	50 129,94	305 894,94	26-sept-05	100% ACTE	49,33 €
SCI PÈRE PRO (CENTRE INFIRMIER LEFORT/THIEBAULT)	28-févr-07	AC 444 AC 436(p)	399,00	11 930,10	1 955,10	992,50 10 937,60	08-déc-06 04-avr-07	AC1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	29,90 €
CH MÂCON (CENTRE MÉDICO PSYCHOLOGIQUE)	17-juil-07	AC 446 AC 436(p)	5 803,00	208 211,64	34 121,64	17 370,00 190 841,64	21-sept-06 24-sept-07	AC1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	30,00 €
SCI E.S.G.C. GIRAUD CARRIER	26-juin-08 17-juil-08	AC 454	920,00	33 009,60	5 409,60	2 760,00 30 249,60	26-févr-08 25-juil-08	AC1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	30,00 €
SCI DELLA ROCCA CHAMBAT	19-juil-11	AC 472	1 026,00	31 755,25	5 204,04	2 462,40 29 292,85	02-févr-10 04-août-11	AC1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	25,88 €
SCI PÈRE PRO (CENTRE INFIRMIER LEFORT/THIEBAULT)	19/07/2011 11/07/2011 27/06/2011	AC 473	238,00	8 539,44	1 399,44	8 539,44	04-août-11	100% ACTE	30,00 €
SCI PÈRE PRO	10-févr-12	AC 476	700,00	29 302,00	4 802,00	29 302,00 0,00	03-mai-12	AC1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	35,00 €
CROSETTO	06-août-12	AC 477,478,479,	2 489,00	104 189,54	17 074,54	7 910,00 96 279,54	17-août-11 14-août-12	AC1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	35,00 €
SCI MAISON MÉDICALE DE P	31-juil-13	AC 491, 493, 497	1 973,00	1,00	0,16	0,00			0,00 €
SCI PÈRE PRO	31-juil-13	AC 495	124,00	0,00	-	-	-	ÉCHANGE SEMA/SCI PÈRE	-
SCI PÈRE PRO	22-août-14	AC 494	308,00	12 935,80	2 155,80	12 935,80	25-août-14	100% acte	35,00 €
SCI ACAPY	09-mars-22	AC 498	1 621,00	68 082,00	11 347,00	5 673,50 62 408,50	30-juil-21 08-mars-22	AC COMPROMIS SOLDE ACTE	35,00 €
ALDI	29-avr-24	AC 516	747	156 000,00	26 000,00	156 000,00	02-mai-24	SOLDE ACTE	174,03
TOTAUX			22 549,00	969 851,31	159 599,26	969 850,31			
ETAT DES COMPROMIS EN COURS									
ACQUÉREUR	DATE COMPROM	CADASTRE	SURFACE (m²)	PRIX en €	dont TVA	MONTANT REGL	DATE REGLT	OBSERVATIONS	PU HT
SAS SO.FIN.TER	09-mars-22	AC 500	3 143,00 -3 143,00	150 864 -150 864	25 144,00 -24 144,00	12 572,00 -12 572,00	01-avr-22 15-sept-22	AC COMPROMIS REST AC COMPROMIS ANNULÉ	-40,00 -€
TOTAUX			0,00	0,00	1 000,00	0,00			
SURFACE RESTANT A CEDER		TOTAL		3 143 25 692,00			SEMA	juin-25	

ANNEXE 5

PARTICIPATIONS

ETAT DES PARTICIPATIONS		119			
<u>CONCÉDANT</u>	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHAROLAIS				
<u>COMMUNE</u>	PARAY-LE-MONIAL				
<u>OPERATION</u>	ZAC DU PRÉ DES ANGLES				
<u>MODE</u>	C.P.A.				
<u>CONVENTION</u>	04/02/2005	C.P.A.			
DATE DEMANDE	MONTANT DEMANDÉ	MONTANT VERSÉ	DATE VERSEMENT	ORIGINE	COMMENTAIRES
02/08/2018	630 000	630 000	05-oct-18	CC GD CHAR	AC 1
TOTAUX	630 000	630 000			
	DATE DE MISE A JOUR	avr-19			



PLAN DE LA ZAC

