Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

RAPPORT POUR L'EXERCICE 2025 DES ADMINISTRATEURS DE LA SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS

Unité cynotechnique



Campus Heinlex



Centre Bourg Saint-André des Eaux



Parking en élévation



10, esplanade Anna Marly
CS 60009
44601 Saint-Nazaire Cedex
Tél : 02 40 22 96 90
E-mail : contact@sonadev.fr

SONADEV TERRITOIRES PUBLICS - Société Publique Locale au capital de 450 000 €
RCS St-Nazaire 797 548 989 - SIRET 797 548 989 00038 - APE 4299 Z - N° identification TVA FR 68 79 75 48 989

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

SOMMAIRE

1 - RAPPEL DU CONTEXTE 3

2 - VIE SOCIALE 4

2.1 - Vie de la société 4

2.2 - Organigramme au 31/12/2025 7

2.3 - Fiche société au 31/12/2025 8

2.4 - Fiche de synthèse GIE Sonadev au 31/12/2025 9

2.5 - Fiche de synthèse GE Sonadev Ingénierie au 31/12/2025 10

2.6 - Synthèse des positions prises par les administrateurs mandataires de la collectivité 11

3 - RELATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIERES ENTRE LA SOCIETE ET SES COLLECTIVITES ACTIONNAIRES 12

3.1 - Liste des contrats en cours avec les collectivités actionnaires 12

3.2 - Relations financières 13

4 - CONTROLES ET GESTION DES RISQUES 14

5 - ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES ET PERSPECTIVES 21

5.1 - Activités 2025 21

5.1.1 - Études, mandats d'étude, Amo, prestations de services 21

5.1.2 - Mandats de construction 23

5.1.3 - concessions d'amenagement 26

5.2 - Perspectives de l'activité 40

6 - BILAN FINANCIER 46

6.1 - Compte de résultat consolidé 46

6.2 - Bilan actif/passif 50

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

1 - RAPPEL DU CONTEXTE

Conformément à l'article L. 1524-51 du code général des collectivités territoriales, les représentants au conseil d'administration ou à l'assemblée spéciale de chaque collectivité actionnaire présentent un rapport écrit devant leur assemblée délibérative.

Ce rapport, objet de la délibération, a pour objectifs :

- De renforcer l'information de la collectivité territoriale actionnaire et de ses élus ;
- Pour les représentants nommés au sein du conseil ou de l'assemblée de rendre compte de la manière dont ils exécutent leur mandat ;
- De renforcer le contrôle analogue tel que défini par le code de la commande publique et le code général des collectivités territoriales ainsi que par les statuts et le règlement intérieur de la société ;
- De s'assurer que la société agit en conformité avec les positions et les actions engagées par la collectivité.

Les informations constituant ce rapport sont données sous réserve des éléments identifiés par l'Epl comme relevant du secret des affaires en vertu de l'article L. 151-1 du code de commerce, ainsi que des éléments donnés comme confidentiels par le président du conseil d'administration.

Dans le respect de ces dispositions, le présent rapport est destiné à être transmis aux collectivités actionnaires pour délibération.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

2 - VIE SOCIALE

2.1 - VIE DE LA SOCIETE

↘ Modification des statuts

Pas de modification intervenue depuis le changement de siège social au 1er septembre 2023.

↘ Evolution de l'actionnariat

A la création de la SPL, le capital social de 450.000 euros était réparti entre la CARENE et la Ville de Saint-Nazaire. Au cours du premier exercice la CARENE a cédé :

- 45 actions aux neuf communes de la CARENE (Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André-des-Eaux, St Malo-de-Guersac, Trignac et Saint-Joachim) qui sont ainsi devenues actionnaires de la SPL en détenant chacune 5 actions. Conformément aux statuts de la SPL, les communes de la CARENE en tant qu'actionnaires non directement représentés au Conseil d'administration ont constitué une Assemblée spéciale qui dispose d'un représentant au CA.
- 250 actions au Conseil Général de Loire-Atlantique qui est représenté par un administrateur au CA.

Aucune cession d'actions n'est intervenue au cours des exercices 2015 et suivants.

↘ Administrateurs

Le Conseil d'administration de la SPL est composé de 18 administrateurs dont 15 représentent la CARENE, 1 la Ville de Saint-Nazaire, 1 le Conseil général de Loire-Atlantique et 1 représente l'Assemblée spéciale (cf. fiche société ci-après).

Par ailleurs, les représentants des collectivités actionnaires à l'assemblée spéciale sont nommés censeurs au Conseil d'administration dès lors qu'ils ne siègent pas à un autre titre au dit Conseil d'administration de la SPL, par exemple en tant que représentants de la CARENE.

Il n'y a pas eu de changement d'Administrateurs en 2025.

↘ Dirigeants

Le Président du Conseil d'administration, Monsieur Eric PROVOST représentant la CARENE en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du 1er février 2022, a été désigné au Conseil d'administration du 23 février 2022.

Conformément à l'article L225-51-1 du Code du commerce ainsi qu'à l'article 22 des statuts de la SEM SONADEV, le Conseil d'administration a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Madame Marie–Anne HALGAND, représentant la CARENE, a été nommée aux fonctions de Vice-présidente pour la durée de son mandat d'administrateur.

↘ Pouvoirs

Le Président dispose des pouvoirs délégués par le Conseil d'Administration.

Les fonctions électives du Président ne lui permettant pas d'assurer personnellement un contrôle effectif et constant sur les lieux de la société, le Président délègue les pouvoirs nécessaires au Directeur. La délégation de pouvoirs précise le périmètre de la délégation pour chacun des domaines concernés :

- gestion financière et administrative
- gestion opérationnelle
- gestion des ressources humaines.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Le Directeur a la possibilité de sous-déléguer une partie des pouvoirs délégués à un préposé placé sous sa direction.

↘ Rémunérations et avantages des représentants et des mandataires sociaux

Au titre de ses fonctions de Président Directeur Général, et conformément aux dispositions de l'article L 1524.5 du Code Général des Collectivités Territoriales, la CARENE a autorisé par délibération de son Conseil du 1er février 2022 Monsieur Eric PROVOST à percevoir une rémunération mensuelle maximum correspondant à l'indice brut 146.

Conformément aux statuts de la SONADEV TERRITOIRES PUBLICS (art 22) ainsi qu'à l'article L 225-47 du Code du Commerce, le Conseil d'administration fixe le montant des rémunérations attribuées aux mandataires sociaux.

Au regard des missions qui lui sont confiées, le Conseil d'Administration a fixé à 13 200 euros la rémunération annuelle brute du Président Directeur Général (soit 1.100 euros brut mensuel), avec effet à compter du 1er mars 2022.

Par ailleurs, la société ne verse pas de jetons de présence à ses administrateurs.

↘ Effectif du personnel

Au 31 décembre 2025, la SONADEV TERRITOIRES PUBLICS n'emploie aucun salarié : ce sont principalement les salariés du groupement d'employeurs SONADEV INGENIERIE qui sont mis à disposition de la SPL pour accomplir les missions confiées à la SPL. Le Directeur de la SEM est mis à disposition de la SPL.

↘ GIE SONADEV dont la SPL est l'un des deux membres.

La SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS a constitué avec la SEM SONADEV un groupement d'intérêt économique le « GIE SONADEV » qui a été immatriculé au RCS de Saint-Nazaire en septembre 2014. Le GIE permet la mise en commun des moyens et fonctions supports entre les 2 structures.

L'effectif du GIE SONADEV est de 7 collaborateurs au 31/12/2025.

↘ Groupement d'Employeurs SONADEV INGENIERIE dont la SPL est l'un des deux membres

La SEM SONADEV a constitué avec la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS un groupement d'employeurs, le « GE SONADEV INGENIERIE », association régie par la loi du 1er juillet 1901 déclarée à la Préfecture de la Loire-Atlantique en date du 7 juillet 2020. Le GE permet la mise en commun des moyens opérationnels entre les 2 structures. Les personnels ont été transférés au groupement d'employeur le 1er janvier 2021.

L'effectif du GE SONADEV INGENIERIE est de 25 collaborateurs au 31/12/2025.

↘ Reconnaissance d'une unité économique et sociale (UES)

A compter du 2 octobre 2014 entre la SEM SONADEV, la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS et le GIE SONADEV, une unité économique et sociale a été reconnue par un jugement du Tribunal d'Instance du 4 novembre.

Un avenant d'extension à l'accord UES a été signé le 15 décembre 2020 afin d'intégrer le GE SONADEV INGENIERIE.

↘ CSE (Comité Social et Economique)

Le CSE est l'instance représentative du personnel au sein de l'ensemble des entreprises composant l'UES. Le CSE est composé de 2 collèges (collège cadre et collège non-cadre) et 4 représentants (2 titulaires, 2 suppléants) ont été élus en 2023 pour un mandat d'une durée de 4 ans.

En 2025, 11 réunions mensuelles se sont tenues avec la Direction de l'UES. Le registre

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

des échanges est porté à connaissance de l'ensemble des salariés.

↘ Evolution de la méthode de comptabilisation des rémunérations

Depuis la création de la SPL, les rémunérations de la mission de l'aménageur sur les concessions d'aménagement sont constituées de rémunérations forfaitaires et de rémunérations variables, proportionnelles aux dépenses (acquisitions, travaux, études etc.) et aux recettes (cessions). Après un audit financier conduit par la CARENE en 2019/2020, la CARENE a envisagé de revoir le mode de rémunération sur une nouvelle concession notifiée en 2020 et a choisi une rémunération composée uniquement de forfait. Après ce premier test, le mode de rémunération a été reconduit sur une nouvelle opération et le concédant a désormais entériné ce choix pour les futures concessions. Au 31/12/2025, sur les 17 concessions en carnet, 8 sont concernées par une rémunération forfaitaire complète. Le forfait total est destiné à couvrir un volume de temps passés des opérationnels en charge de la concession d'aménagement, sur toute la durée de celle-ci. Or, la rémunération au forfait ne permet pas de refléter la réalité économique de l'activité opérationnelle qui fluctue selon les phases de l'opération.

Après avoir comparé les temps passés issus du logiciel d'imputation analytique et la rémunération annuelle forfaitaire définie dans les traités de concession, ont été comptabilisés dans la structure de la SPL des produits constatés d'avance (PCA) pour un montant de 401 814 €, l'avancement économique étant inférieur à l'avancement contractuel. Les concessions concernées sont

- Moulin du Pé (Z234), PCA de 183K€
- la Trébale (Z229), PCA de 179K€
- Québrais (Z251), PCA de 12K€
- Ecottais 3 (Z256), PCA de 28K€

A l'opposé, des factures à établir (FAE) pour un montant de 70 437 € ont été comptabilisées, l'avancement économique étant alors supérieur l'avancement contractuel.
Il s'agit ici de la concession Kerlédé (Z253).
Au titre de l'exercice 2025, l'impact sur le résultat des FAE et PCA comptabilisés selon cette méthode est une diminution des produits de 73 473 €.

↘ Evènements postérieurs à la clôture des comptes

Sans objet

↘ Principales conventions d'appui à la société portées par le GIE

- SCET : contrat de réseau
- Sémaphores : expertise comptable et paye
- Autres conseils juridiques

↘ Adhésions de la société à des associations

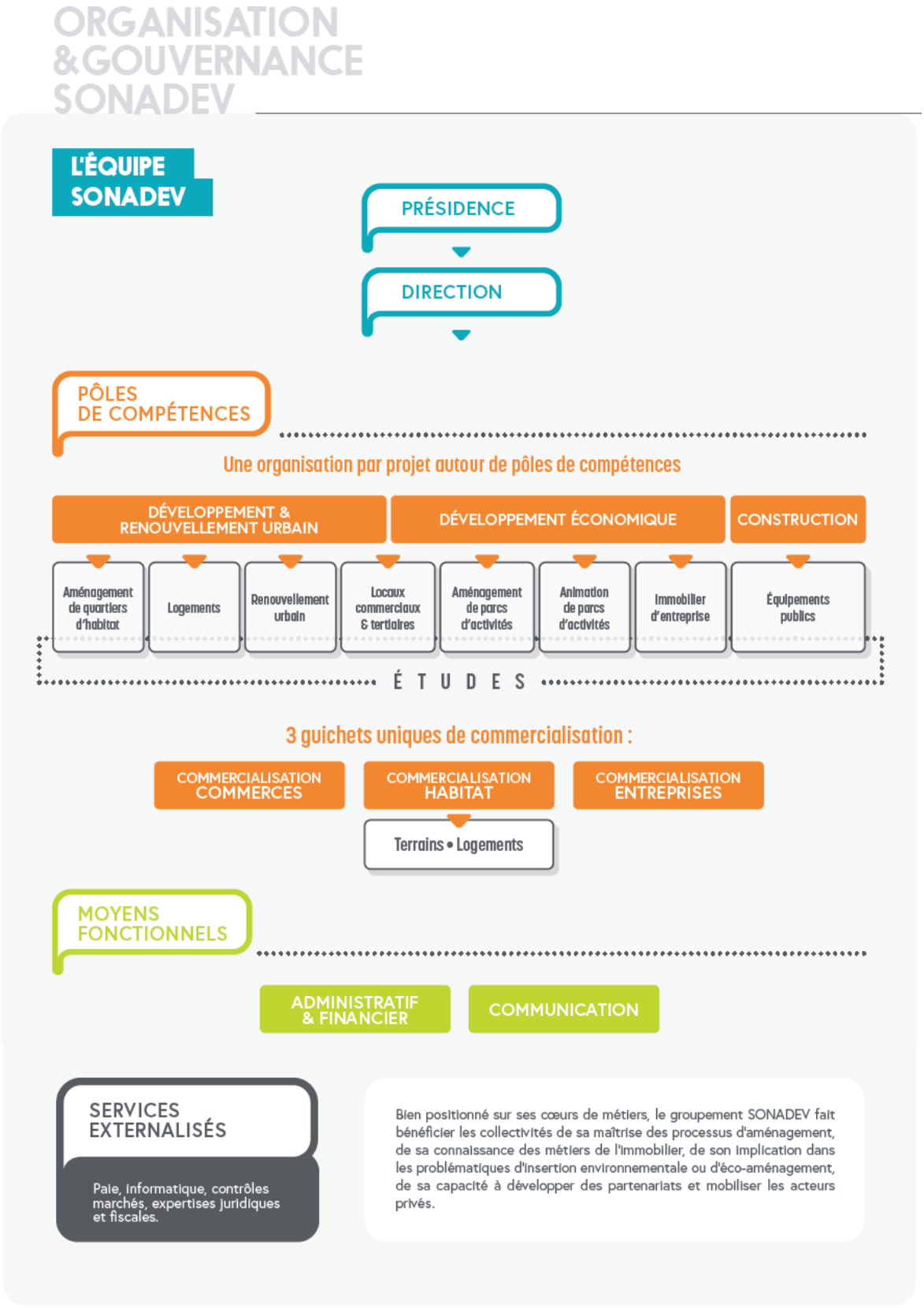
- Fédération des entreprises publiques locales (FEPL)

↘ Autres adhésions portées par le GIE :

- PALME : association nationale pour la qualité environnementale et le développement durable des territoires d'activités.
- ADDRN : agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire
- CNAS : comité national d'action sociale

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

2.2 - ORGANIGRAMME AU 31/12/2025



Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

2.3 - FICHE SOCIETE AU 31/12/2025

FICHE SOCIÉTÉ SPL

Date de constitution : 1er octobre 2013 — Durée : 99 ans
Siège Social :10, esplanade Anna Marly – ST-NAZAIRE — R.C.S. St Nazaire : 797 548 989
Adresse de correspondance : 10, esplanade Anna Marly – ST-NAZAIRE — N° SIRET : 797 548 989 00038

ACTIONNAIRES	% DU CAPITAL	CAPITAL SOUSCRIT EUROS	NBRE ACTIONS	NBRE SIEGES ADM.	NBRE SIEGES CENSEURS	REPRESENTANTS TITULAIRES A.G.	Date de désignation
CARENE	87,89 %	395 500	3 955	15		Mme HALGAND	15/09/2020
Ville de SAINT NAZAIRE	5,56 %	25 000	250	1		M. LACELLE	11/09/2020
DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE	5,56 %	25 000	250	1		M. CHOUBRAC	19/07/2021
Commune de BESNE	0,11 %	500	5			Mme CAUCHIE	23/09/2020
Commune de DONGES	0,11 %	500	5		1	M.SIMON	21/07/2020
Commune de La CHAPELLE des MARAIS	0,11 %	500	5		1	M. HERVY	18/06/2020
Commune de MONTOIR DE BRET.	0,11 %	500	5		1	M. NOGUET	15/09/2020
Commune de PORNICHET	0,11 %	500	5		1	M. DAGUIZE	17/06/2020
Commune de ST ANDRE DES EAUX	0,11 %	500	5		1	M. COENT	06/03/2023
Commune de ST MALO DE GUERSAC	0,11 %	500	5		1	Mme GOURHAND	09/09/2020
Commune de TRIGNAC	0,11 %	500	5			M.BRIAND	10/07/2020
Commune de SAINT JOACHIM	0,11 %	500	5			M. SALAÜN	21/09/2020
PM : *Administrateur représentant de l'Assemblée spéciale désigné le 23/05/14*				1			
	100 %	450 000	4500	18	6		

CONSEIL D'ADMINISTRATION

ADMINISTRATEURS	REPRESENTANTS	DATE DESIGNATION
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE)	M. Eric PROVOST (Pdt)	01/02/2022
	M. Jean-Claude PELLETEUR	15/09/2020
	M. Jean-Louis LELIEVRE	04/04/2023
	M. François CHENEAU	15/09/2020
	M. Thierry NOGUET	15/09/2020
	Mme M.A HALGAND (VP)	15/09/2020
	M. Franck HERVY	15/09/2020
	M. Matthieu COENT	07/02/2023
	M. Jean-Michel CRAND	15/09/2020
	Mme Sylvie CAUCHIE	15/09/2020
	M. Jean-Luc SECHET	01/02/2022
	M. Xavier PERRIN	15/09/2020
	Mme Céline PAILLARD	15/09/2020
	Mme Béatrice PRIOU	28/09/2021
	M. Christophe COTTA	15/09/2020
VILLE DE SAINT NAZAIRE	M. Jean-Christophe LACELLE	28/01/2022
DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE	M. Bertrand CHOUBRAC	19/07/2021
AUTRE ADMINISTRATEUR		
Président de l'Assemblée Spéciale	M. Raphaël SALAÜN	30/09/2020
CENSEURS	M. Daniel SIMON	14/12/2023
	Mme Sylviane BIZEUL	14/12/2023
	M. Pascal EVAIN	14/12/2023
	M. Christophe DAGUIZE	14/12/2023
	Mme Aurélie GOURHAND	14/12/2023
	Thierry RYO	01/06/2023

REPRESENTANT DE L'ETAT :
M. le Sous-Préfet de Saint-Nazaire

COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE
FIDUCIAL AUDIT – Cesson Sévigné, mandat attribué pour 6 exercices : 2020 à 2025 inclus.

EXPERT COMPTABLE SEM/SPL/GIE
SEMAPHORES EXPERTISE
9 rue Eugène Orieux
44400 REZE

DIRECTEUR
Monsieur Franck LEMARTINET
Date de nomination : 16/09/2013
(Création de la SPL)

CENSEURS
Nommés pour 3 ans renouvelables

PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GENERAL : M. Eric PROVOST (Désigné au C.A. du 23/02/2022)
VICE-PRESIDENTE : Mme Marie-Anne HALGAND (Désignée au C.A. du 23/02/2022)

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

2.4 - FICHE DE SYNTHESE GIE SONADEV AU 31/12/2025

FICHE JURIDIQUE GIE SONADEV			
Date d'immatriculation :	16/09/2014	**Début d'activité:**	01/09/2014
Registre du commerce :	Saint-Nazaire	**Siège social:**	10, esplanade Anna Marly 44600 Saint-Nazaire
No de RCS :	804 579 571	**Membres du GIE:**	SEM SONADEV et SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS
No de SIRET :	804 579 571 00022	**Administrateur:**	SEM SONADEV représentée par Franck LEMARTINET
Durée :	99 ans	**Échéance mandat d'administrateur:**	AG statuant sur les comptes clos au 31/12/2025
Commissaire aux comptes :	FIDUCIAL AUDIT	**Contrôleur de gestion:**	Arnaud LARGIER
Échéance mandat commissaire aux comptes :	AG statuant sur les comptes clos au 31/12/2025	**Échéance mandat contrôleur de gestion:**	31/12/2025
Commissaire aux comptes suppléant :	NEANT	**Représentant de la SEM SONADEV à l'AG:**	Eric PROVOST (23/02/2022)
Échéance mandat commissaire aux comptes suppléant:	NEANT	**Représentant de la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS à l'AG:**	Marie-Anne HALGAND (30/09/2020)

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

2.5 - FICHE DE SYNTHESE GE SONADEV INGENIERIE AU 31/12/2025

FICHE JURIDIQUE GE SONADEV INGENIERIE			
Date de l'Assemblée constitutive	07/07/2020	**Début d'activité:**	01/01/2021
Enregistrement	PREFECTURE LOIRE-ATLANTIQUE Sous-Préfet de Châteaubriant-Ancenis	**Siège social:**	10, esplanade Anna Marly 44600 Saint-Nazaire
No de RCS :	892 253 329	**Membres fondateurs du GE:**	SEM SONADEV et SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS
No de SIRET :	892 253 329 00023	**Président du GE**	SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS représentée par Franck LEMARTINET
Date d'immatriculation Préfecture L.A	08/10/2020	**Échéance mandat du Président**	AG statuant sur les comptes clos au 31/12/2025
Commissaire aux comptes :	FIDUCIAL AUDIT	**Représentant de la SEM SONADEV à l'AG:**	Eric PROVOST (23/02/2022)
Échéance mandat commissaire aux comptes :	AG statuant sur les comptes clos au 31/12/2026	**Représentant de la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS à l'AG:**	Marie-Anne HALGAND (30/09/2020)
Commissaire aux comptes suppléant :	NEANT		
Échéance mandat commissaire aux comptes suppléant:	NEANT		

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

2.6 - SYNTHESE DES POSITIONS PRISES PAR LES ADMINISTRATEURS MANDATAIRES DE LA COLLECTIVITE

Les administrateurs de la SONADEV TERRITOIRES PUBLICS ont été convoqués à 2 Conseils d'Administration au cours de l'exercice 2025.

Conseil d'Administration du 23 mai 2025

0. Fiche juridique de la Société
1. Approbation du procès-verbal du 18 décembre 2024
2. Code de déontologie pour l'UES SONADEV
3. Nouvelles opérations
4. Renouvellement de la convention en compte courant d'associés CARENE
5. Présentation de l'activité de la Société
6. Arrêté des comptes clos au 31/12/2024
    - Comparatif réalisé 2024 / Budget 2024
    - Analyse du chiffre d'affaires 2024
    - Analyse du bilan au 31/12/2034
    - Liste des conventions courantes et règlementées
    - Projet de rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos le 31/12/2024
    - Comptes 2024 du GIE SONADEV
    - Comptes 2024 du GE SONADEV INGENIERIE

7. Examen des conventions réglementées
8. Convocation et projets de résolutions pour l'Assemblée Générale des actionnaires du 26 juin 2025
9. Questions diverses

Conseil d'Administration du 16 décembre 2025 - reporté au 21 janvier 2026

0. Vie sociale – fiche société
1. Approbation du procès–verbal du CA du 23 mai 2025
2. Mise à jour des seuils internes d'achat
3. Code de déontologie du groupement SONADEV
4. Approche du résultat 2025
5. Approbation du budget 2026 et présentation des prévisionnels 2027 et 2028
6. Approbation du probable 2025 et du budget 2026 du GIE SONADEV
7. Approbation du probable 2025 et du budget 2026 du GE SONADEV INGENIERIE
8. Questions diverses

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

3 - RELATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIERES ENTRE LA SOCIETE ET SES COLLECTIVITES ACTIONNAIRES

3.1 - LISTE DES CONTRATS EN COURS AVEC LES COLLECTIVITES ACTIONNAIRES

Objet	Type	Collectivité actionnaire	Date
ZAC du Centre Bourg de Saint André des Eaux	Concession d'aménagement	CARENE	avr.-14
Concession pour la redynamisation du centre-ville de Saint-Nazaire - volet logement	Concession d'aménagement	CARENE	nov.-15
ZAC Parc d'activités des Six-Croix 2	Concession d'aménagement	CARENE	févr.-16
Opération d'aménagement "Les Clos Mignons"	Concession d'aménagement	CARENE	mars-16
ZAC Parc d'activités de la Harrois	Concession d'aménagement	CARENE	juin-16
Création d'un campus numérique à Saint-Nazaire	Mandat d'études	CARENE	août-17
Le regroupement des activités de l'enseignement supérieur et de la recherche sur le site d'Heinlex à Saint- Nazaire	Mandat d'études	CARENE	août-17
Gestion et l'animation environnementale de 9 parcs d'activités sur le territoire de la CARENE	Mandat d'études	CARENE	août-17
Mandat d'études préalables pour la restructuration du centre commercial de la Trébale à Saint-Nazaire	Mandat d'études	CARENE	févr.-18
Mandat de délégation de maitrise d'ouvrages pour la rénovation et la requalification des Halles centrales de Saint-Nazaire	Mandat de construction	CARENE	mars-18
Mandat d'études site Aignac à Saint-Joachim	Mandat d'études	CARENE	avr-18
Mandat d'études préalables pour la construction d'un pôle médical à Saint-Joachim	Mandat d'études	CARENE	mai-18
Mandat d'études projet EMMAÜS/Envie 44/ESS à Trignac	Mandat d'études	CARENE	août-18
Mandat d'études préalables Moulin du Pé à Saint-Nazaire	Mandat d'études	CARENE	févr-19
Mandat de délégation d'Assistance Maitrise d'Ouvrage Aquaparc à Saint-Nazaire	Mandat d'études	CARENE	juil-19
Mandat de délégation d'Assistance Maitrise d'Ouvrage projet extension pôle Auto Océanis à Saint-Nazaire	Mandat d'études	CARENE	juil-19
ZAC Aignac- Saint Joachim	Concession d'aménagement	CARENE	sept-19
Mandat d'études préalables secteur Champ Rocheau à Montoir de Bretagne	Mandat d'études	CARENE	oct-19
Opération d'aménagement Moulin du Pé à St Nazaiez	Concession d'aménagement	CARENE	févr-20
Opération d'aménagement Trébale à St Nazaire	Concession d'aménagement	CARENE	avr-20
Mandat de gestion et animation multiparcs sur le territoire de la CARENE	Management	CARENE	déc-20
Mandat d'études préalables au transfert du centre commercial de Kerlédé à St Nazaire	Mandat d'études	CARENE	juin-21
Opération d'aménagement Champ Rocheau et construction d'une maison médicale à Montoir de Bretagne	Concession d'aménagement	Commune de Montoire de Bretagne	déc-21
Mandat d'études préalables Groupe scolaire Jean Zay à St Nazaire	Mandat d'études	CARENE	oct-22
Mandat d'études préalables pour la requalification des halles centrales de St Nazaire	Mandat d'études	Ville de Saint Nazaire	oct-22
AMO finalisation du programme base nautique Porcé à St Nazaire	AMO	CARENE	janv-23
Mandat de délégation de maitrise d'ouvrages travux conservatoires des Halles de St Nazaire	Mandat de construction	Ville de Saint Nazaire	fev 2023
Mandat d'études préalable à la mise à jour du programme de la base sous marine à st Nazaire	Mandat d'études	Ville de Saint Nazaire	avr-23
Mandat d'études de programmation groupe Scolaire quartiers ouest	Mandat d'études	CARENE	mai-23
Mandat réalisation d'études de programmation en vue de la construction du centre de conservation muséal	Mandat d'études	Ville de Saint Nazaire	juin-23
Mandat de délégation de maitrise d'ouvrages UCL à St Nazaire	Mandat de construction	CARENE	nov-23
Concession d'aménagement Kerlédé à Saint Nazaire	Concession d'aménagement	CARENE	juin-24
Concession d'aménagement Quebrais à Saint Nazaire	Concession d'aménagement	CARENE	juin-24
Mandat d'étude ZIBAC densification foncière CARENE	Mandat d'études	CARENE	déc-24
Concession d'aménagement Commerces de proximité	Concession d'aménagement	CARENE	janv-25
Mandat de délégation de maitrise d'ouvrage -travaux de pérennisation du toit de la base sous marine de St Nazaire	Mandat de construction	Ville de Saint Nazaire	mars-25
Concession d'aménagement Clos Miraud à la Chapelle des Marais	Concession d'aménagement	CARENE	avr-25
concession d'aménagement Ariais à Donges	Concession d'aménagement	CARENE	avr-25
concession d'aménagement Ecottais 3 à Donges	Concession d'aménagement	CARENE	déc-25

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

3.2 - RELATIONS FINANCIERES

↘ Garanties d'emprunts des collectivités actionnaires

Les garanties d'emprunts consenties par les collectivités actionnaires concernent le financement d'opérations d'aménagement concédées à la Société par elles. Les montants garantis respectent les plafonds réglementaires prévus par le CGCT (le CGCT permet aux collectivités d'apporter à leur EPL une garantie à hauteur de 80 % pour les opérations d'aménagement foncier et 50 % pour toutes les autres activités).

Cf . Annexe états des Emprunts

↘ Avance en compte courant d'associé

Conformément à l'article L225-38 du Code de Commerce, par délibération de son Conseil d'Administration initialement prévu le 15 décembre 2022 mais reporté le 16 janvier 2023 faute de quorum, la SPL a été autorisée à solliciter une avance en compte courant d'associé de la CARENE. Cette avance d'un montant de 200 000 € et d'une durée de 2 ans a fait l'objet d'une convention. Cette convention intervenant entre la Société et l'un de ses actionnaires détenant plus de 10% du capital est dite « réglementée ». Elle est renouvelable une fois et pourra être transformée en augmentation de capital dans les conditions de l'article L225-127 et suivants du Code de Commerce. Ladite avance est destinée à préserver un fonds de roulement nécessaire au fonctionnement de la société en raison de fonds propres limités au regard de l'activité désormais développée. Elle est consentie à titre gratuit par la CARENE à la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS. Le versement a été réalisé en 2023. A la demande de la SPL, la CARENE a donné en 2025 son accord de renouvellement pour la une durée de 2ans, soit jusqu'au 22 mai 2027.

↘ Aides

Aucune aide particulière n'a été octroyée à la Société par ses collectivités actionnaires en dehors des subventions et participations consenties dans le cadre de concessions d'aménagement, conformément aux bilans prévisionnels approuvés par le concédant et prévues par le traité de concession et ses avenants.

↘ Dividendes

La Société n'a distribué aucun dividende depuis sa création et notamment au titre de l'exercice écoulé.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

4 - CONTROLES ET GESTION DES RISQUES

↘ Principaux risques et incertitudes

- Aspect financier : les besoins en fonds de roulement

La SPL Sonadev Territoires Publics a été créée en 2013 à l'initiative de la CARENE et de la Ville de Saint-Nazaire. Elle a été dotée de fonds propres dimensionnés à minima afin de répondre à des besoins de fonds de roulement limités du fait d'un carnet de commande encore en devenir. Ce dimensionnement a été suffisant pendant les premiers exercices.

L'entrée de nouveaux actionnaires : les autres communes de l'agglomération de Saint-Nazaire et le Département de Loire-Atlantique s'est faite à capital constant, par cession d'actions de la CARENE. Le capital social reste donc toujours de 450 000 euros.

Depuis lors, la montée en charge des activités s'est accélérée. Les besoins de fonds propres sont aujourd'hui plus importants pour assurer le fonds de roulement.

Comme indiqué supra, la SPL a dû solliciter une avance en compte courant d'associé de la CARENE, d'un montant de 200 000 euros afin de disposer d'une trésorerie suffisante pour son fonctionnement.

La question d'une augmentation de capital a été posée.

- Aspect financier : le suivi et la maîtrise du budget

La Société doit répondre aux besoins du territoire et de la commande publique et donc à ce titre maintenir une ingénierie dimensionnée au plus près des attentes. Ses charges de fonctionnement sont en rapport avec la masse salariale s'agissant d'une société d'ingénierie.

Chaque année, la Société établit son budget et en assure le suivi de la réalisation à travers ses systèmes d'information et des points de suivi réguliers tels que définis ci-après.

Les produits de ce budget sont la résultante des analyses financières par opération. Le budget de l'année N+1, est élaboré en octobre de l'année N. Il est soumis à l'approbation du Conseil d'administration de décembre. Il fait également l'objet d'un examen trimestriel et d'un contrôle approfondi en octobre N+1 : c'est le probable de l'année en cours qui est aussi présenté au Conseil d'administration du mois de décembre.

Afin de maîtriser l'ensemble de ses charges dans une vision prospective, la Société actualise chaque année un PMT (Plan à moyen terme) glissant sur 3 ans qu'elle soumet également à l'approbation du Conseil d'administration.

Par ailleurs, la Société a mis en place un contrôle de gestion interne afin de disposer de situations intermédiaires (trimestrielles) permettant de contrôler l'avancement de ses charges de fonctionnement et de son chiffre d'affaires vs le budget approuvé par le Conseil d'administration au début de chaque exercice.

Actuellement, le principal enjeu est contractuel et porte sur l'affermissement de la commande publique, notamment à l'issue des phases de programmation et d'études préalables des projets pour lesquelles l'ingénierie a été mise en place. Les autres enjeux qui concernent l'avancement des opérations et les produits sont d'ordre conjoncturel (cf. infra).

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Enfin, dans un contexte inflationniste, la Société doit pouvoir répondre aux attentes de ses collaborateurs tout en conservant la maîtrise de sa masse salariale.

- Aspect juridique

La Société n'identifie pas de risque juridique susceptible de mettre en cause la poursuite de ses activités.

- Aspect technique

La Société a redéployé une nouvelle organisation, agrégé les compétences techniques et fonctions supports nécessaires pour répondre aux besoins du territoire et à la complexité des projets qui lui sont confiés.

Par ailleurs, elle dispose de systèmes d'information évolués en matière de :

- Comptabilité d'engagement
- Suivi financier des opérations
- Suivi de la relation client
- Management opérationnel
- Gestion des ressources humaines
- Gestion locative
- Gestion des emprunts
- Gestion centralisée des comptes bancaires

L'ensemble du personnel de la Société dispose d'un outil informatique géré en réseau.

La gestion et la sécurité des systèmes étaient assurées jusqu'à la cyberattaque d'avril 2024 par la Direction des services informatiques mutualisée Ville de Saint-Nazaire et CARENE.
Courant 2024, cette mission a été externalisée : il s'agissait avant tout de relancer les activités de la société dans les délais les plus courts.

- Aspect conjoncturel

La Société doit nécessairement intégrer les contraintes conjoncturelles actuelles et les risques spécifiques qu'elles génèrent du point de vue opérationnel. A savoir :

- L'instabilité des coûts après une période fortement inflationniste.
- Le niveau encore élevé des taux d'intérêts.
- Le ralentissement de l'immobilier et de la construction – tout particulièrement dans le secteur du logement - qui pourrait pénaliser le développement des opérations d'aménagement et augmenter la charge financière de celles-ci.
- L'attention sociétale croissante vis-à-vis des enjeux environnementaux, pouvant inciter à réinterroger les ambitions de certaines opérations d'aménagement, ou engendrer des aléas de nature à décaler des programmes d'investissement

C'est pourquoi la Société entretient un dialogue de gestion régulier avec ses collectivités co-contractantes, notamment à travers l'actualisation des bilans prévisionnels d'exploitation des opérations et à l'occasion de la mise au point des comptes rendus financiers annuels (ou CRACL).

Les encours bancaires sont limités, reposent sur des taux majoritairement fixes obtenus après consultation. Le recours à des avances de la collectivité reste largement mobilisé à ce jour.

↘ Contrôle analogue

Le contrôle exercé par les collectivités territoriales actionnaires s'effectue en premier lieu par l'intermédiaire de leurs représentants dans la SPL.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

A l'occasion de la séance d'installation du conseil d'administration le 16 décembre 2013, le contrôle des collectivités actionnaires a été formalisé par l'adoption d'un règlement intérieur qui en définit les modalités particulières en matière :

- De gouvernance et de vie sociale,
- D'orientations stratégiques et de gestion financière de la société,
- D'activités opérationnelles
- De passation des marchés

- **Gouvernance et vie sociale**

Comme indiqué supra, le nombre de sièges au Conseil d'administration a été fixé statutairement au maximum légal de 18 afin de permettre la plus large représentativité des collectivités locales actionnaires.

Un siège est actuellement réservé à l'assemblée spéciale des collectivités territoriales actionnaires minoritaires.

Par ailleurs, les représentants des collectivités actionnaires à l'assemblée spéciale sont nommés censeurs au Conseil d'administration dès lors qu'ils ne siègent pas à un autre titre au dit Conseil d'administration de la SPL, par exemple en tant que représentants de la CARENE.

Les censeurs assistent avec voix consultative aux séances du Conseil d'administration et reçoivent les mêmes éléments d'information que les administrateurs.
Depuis 2014, les représentants de salariés, membres du CSE, sont conviés à participer aux séances du Conseil d'administration.

Ces instances ont été réunies à 2 reprises sur l'exercice 2025 (cf. supra Synthèse des positions prises par les administrateurs mandataires de la collectivité).

Un rapport présentant l'ensemble des points soumis à l'ordre du jour est préalablement communiqué :

- à chaque administrateur
- aux censeurs
- au directeur général des services de la CARENE (actionnaire majoritaire)
- au commissaire aux comptes
- à l'expert-comptable
- au sous-préfet, représentant des services de l'Etat

Le Commissaire aux Comptes est invité à chaque séance du Conseil.

Les points régulièrement mis à l'ordre du jour des Conseils d'Administration concernent :

- La nomination du Président et la direction générale
- Les décisions relatives à la vie financière de la société :
  - ⇨ Approbation du probable de l'année N en cours et du budget prévisionnel N+1, présentation du plan à moyen terme N+2 et N+3.
  - ⇨ Arrêt du bilan et des comptes annuels devant être présentés en AGO
  - ⇨ Approbation du rapport de gestion devant être présenté en AGO
  - ⇨ Approbation du texte des résolutions soumises au vote en Assemblée générale et notamment la proposition sur l'affectation du résultat de l'exercice
  - ⇨ Autorisation sur les conventions de gestion passées avec des tiers
- Examen de la vie du portefeuille d'opérations gérées par la société :
  - ⇨ Validation des nouveaux contrats.
  - ⇨ Information au Conseil sur l'évolution du portefeuille d'opérations

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

- ⇨ Points particuliers relatifs à la vie des opérations.

- Préparation de tout point relevant de la compétence d'une A.G.E.
  - ⇨ Modification statutaire
  - ⇨ Augmentation de capital

- **Orientations stratégiques et gestion financière**

Les Représentants des collectivités territoriales au Conseil d'administration de la SPL sont régulièrement informés et consultés concernant le développement et les perspectives financières de la SPL.

Ils valident les nouveaux contrats et leurs modalités de rémunérations, approuvent les comptes et rapports annuels, les budgets. Les comptes prévisionnels N+1/N+2/N+3 sont présentés et le plan à moyen terme est soumis à approbation, le cas échéant.

Ils approuvent dans des termes identiques à ceux de leurs homologues de la SEM les comptes du GE et du GIE ainsi que leurs budgets.

Ils disposent d'une information sur les opérations en cours et leur avancement financier.

- **Activités opérationnelles**

Les collectivités territoriales actionnaires cocontractantes exercent leur contrôle sur chacune des opérations qu'elles ont respectivement confiées à la SPL « SONADEV TERRITOIRES PUBLICS » selon les dispositifs qui figurent dans chacun des contrats de prestations intégrées et les Comptes Rendus Annuels aux Collectivités Locales [CRACL] sur chacune des opérations confiées, ainsi que par l'information de leurs représentants sur les opérations en cours lors des séances du Conseil d'administration et enfin via le présent rapport (cf. 5 – ACTIVITES OPERATIONNELLES ET PERSPECTIVES).

- **Passation des marchés**

Le Conseil d'administration de la société fixe les règles et modalités de passation des marchés régis par le Code de la commande publique, et conclus dans le cadre des concessions et du fonctionnement de la société.

Ces règles permettent de respecter les principes fondamentaux de la commande publique :

- Liberté d'accès la commande publique
- Égalité de traitement des candidats
- Transparence des procédures

Ainsi, le Conseil d'administration a installé une Commission des marchés dotée d'un règlement.

La Commission des marchés est composée d'un collège ayant voix délibératives :

- ➢ Le Président Directeur Général, ou, par délégation, son représentant, en tant que membre titulaire de la commission
- ➢ Deux administrateurs et leurs suppléants, en tant que membres titulaires de la commission
- ➢ Le représentant de la collectivité ayant confié la Concession d'Aménagement, lorsque le contrat le prévoit, en tant que membre titulaire de la commission.

Et d'un collège ayant voix consultatives :

- ➢ Le Directeur,
- ➢ La Directrice Administrative et Financière,

Ainsi que toute personne qualifiée autorisée par le Président à assister à la Commission des Marchés pour y apporter son expertise et son concours et notamment :

- ➢ Le Responsable d'opération ou tout autre responsable opérationnel,
- ➢ Le maître d'œuvre,

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

- Les assistants à maîtrise d'ouvrage,
- Les services de la collectivité co-contractante éventuellement.

Le Président Directeur Général ou son représentant par délégation préside la commission.

La mise à jour des seuils européens de procédures formalisées conduit à mettre à jour régulièrement les seuils internes de passation des marchés concernant :

- Les services et fournitures
- Les travaux

Sur l'exercice écoulé, le Conseil d'administration a procédé au renouvellement de la commission des marchés et à la mise à jour des seuils internes lors de sa séance du 1er juin 2023.

↘ Contrôles internes

Par ailleurs la société a mis en place des contrôles et des procédures internes, principalement en matière de :

- Gestion financière des opérations
- Passation et gestion des marchés
- Gestion des ressources humaines

▪ Gestion financière des opérations

A – CONTROLE DE GESTION DES OPERATIONS

De manière semestrielle, les responsables opérationnels sont invités à présenter un bilan détaillé de leur opération, en présence du Directeur et de la Direction administrative et financière : chaque responsable d'opérations met à jour son prévisionnel dans l'outil de gestion afin de disposer d'un bilan financier actualisé ; la revue d'opération aborde tous les points clefs (maîtrise foncière, commercialisation, avancement des travaux, besoins de financement et cartographie des risques). Elle est l'occasion de l'établissement des deux séquences décrites infra.

B – PREVISIONS ANNUELLES DE RECETTES ET DE DEPENSES DES OPERATIONS

Examen en octobre, de l'état complet d'avancement technique et financier de chaque opération.

Analyse des recettes et dépenses prévisibles sur l'exercice en cours (exercice N) et les 3 exercices suivants (budget N+1 et plan à moyen terme pour N+2 et N+3).

Les responsables opérationnels présentent leurs dossiers devant un groupe de travail comprenant le Directeur et la Direction administrative et financière qui procèdent aux arbitrages.

C- ELABORATION DES COMPTES RENDUS D'ACTIVITES AUX COLLECTIVITES

Une procédure annuelle définit le planning de préparation des **C**ompte- **R**endus d'**A**ctivités aux **C**ollectivités (CRAC) et précise les éléments à préparer par les responsables opérationnels et ceux qui sont à établir par la Direction administrative et financière. Les notes sont standardisées (tableau-type)

Les bilans financiers prévisionnels des CRAC sont établis par les responsables opérationnels directement dans le logiciel de gestion qui permet de déterminer un bilan prévisionnel par poste budgétaire à partir :

- Des données comptables correspondant au réalisé,
- Des engagements constatés,
- Des prévisions.

Des réunions de préparation des CRAC sont tenues en présence du Directeur, de la Direction administrative et financière et des responsables opérationnels.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Lorsque les projets de CRAC sont établis, ils sont vérifiés par la Direction administrative et financière.

Avant transmission et délibération du concédant, les projets de CRAC font l'objet de rencontres avec les représentants de la collectivité afin d'ajuster les stratégies souhaitées par le concédant et de définir notamment les moyens de trésorerie à mettre en place, les garanties à apporter et les participations du concédant à solliciter.

Les CRAC définitifs sont établis à l'issue de ces réunions. Des réunions de présentation des CRAC au président directeur général de la société sont organisées, avant transmission aux collectivités concédantes.

D – CONTROLE DES PRODUITS DES OPERATIONS

Chaque produit (compromis de vente, acte de cession, factures de mandat, participation…) est analysé par la Direction administrative et financière par rapport aux éléments de prévisions (PRD et CRACL) par opération et globalement sur l'ensemble de la Société.

E – CONTROLE DES CHARGES SUR OPERATIONS

Les charges (factures, demande d'acomptes, note d'honoraires etc.) sont validées, le cas échéant, par le maître d'œuvre, puis saisies dans l'outil de gestion par le service administratif et financier et visées par les responsables opérationnels qui assurent ainsi que la prestation a été faite et que le montant facturé est cohérent avec le montant engagé.

Ce processus est dématérialisé : des circuits de validation pour chaque nature de dépense ont été définis dans l'outil de gestion permettent de tracer (nom, date) les validations (ou refus de validation le cas échéant). La facture est saisie par le service financier puis validée par les opérationnels et transmises au service comptabilité pour mise en paiement. Le process se termine par l'édition en ligne d'un document issu de l'outil de gestion « le DAR (Dépense à Régler) » reprenant le détail de l'imputation comptable de la charge (opération concernée, numéro de marché, poste budgétaire, compte comptable, code fournisseur, RIB, date d'échéance, montants (HT, TVA, TTC) …). Le DAR est visé par les responsables opérationnels et la direction administrative et financière. Seules les factures ayant fait l'objet d'un DAR seront mises en paiement par le service comptable.

Tous les engagements pris par la société (acquisitions, cessions, baux, protocoles, indemnités d'éviction etc.) font l'objet d'un circuit de validation en dehors de l'outil de gestion : le responsable opérationnel vise le document qui est ensuite transmis à la DAF pour contrôle juridique, financier et fiscal et visa. La fiche ainsi visée accompagnée de l'acte à signer est transmise par l'assistante opérationnelle au Directeur qui ne signera le document que si les visas sont au complet.

- **Passation et gestion des marchés**

En sus des modalités décrites supra, chaque document contractuel est soumis à un contrôle via une fiche de procédure qui est visée successivement par le responsable opérationnel et le juriste marché (fonction externalisée).

Il existe une fiche-type pour chaque nature d'événement :

- Signature et notification du marché
- Modification d'un marché de base
- Agrément d'un sous-traitant
- Signature du décompte général

Chaque fiche recense les différents points de vigilance (mode de passation, seuils, délais contractuels à respecter …)

Seuls les marchés pour lesquels la fiche de procédure a été renseignée, vérifiée et visée seront :

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

- Signés par le directeur
- Passés en statut « engagé » dans le système de gestion.

En complément du circuit habituel de validation des marchés, des audits peuvent être menés ponctuellement par le juriste marché.

Pour les dépenses qui ne donnent pas lieu à l'établissement de marchés, une lettre de commande est établie selon un modèle type et elle est signée par le directeur ou par délégation la DAF, les Directeurs de Projets ou la Contrôleuse de gestion (fonctionnement uniquement).

- **Gestion des ressources humaines**

La gestion des ressources humaines est assurée par le GIE.

Au 1er juin 2022, l'organisation avait été revue au sein de la Direction Administrative et Financière, avec la création d'un pôle gestion RH.

Parallèlement à cela, le GIE SONADEV s'est dotée d'un SIRH au 1er janvier 2022, LUCCA. Il s'agit d'une suite de modules, destinée à tous les salariés de l'UES, permettant de gérer les absences, les temps passés, ainsi que les entretiens annuels obligatoires. Les circuits de validation des absences notamment sont conformes à l'organigramme et aux délégations données aux Directeurs et responsable de Pôles/Services. Les droits attribués sont limités afin de répondre aux obligations en matière de RGPD.

Le GIE SONADEV a externalisé la paie à un cabinet d'expertise-comptable, ce qui sécurise les données sociales (salaires, charges, cotisations, DSN …).

↘ Contrôle externe

La Société ne fait pas actuellement ni n'a fait sur l'exercice écoulé l'objet de contrôles externes (Chambre régionale des comptes, URSSAF, services fiscaux, inspection du travail, etc.).

↘ Commissaire aux comptes

Monsieur BEYOT – FIDUCIAL Audit (Cesson Sévigné, 35) comme commissaire aux comptes.

↘ Révision des comptes

M. Arnaud LARGIER – SEMAPHORES (Rezé, 44) comme expert-comptable.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

5 - ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES ET PERSPECTIVES

5.1 - ACTIVITES 2025

5.1.1 - ÉTUDES, MANDATS D'ETUDE, AMO, PRESTATIONS DE SERVICES

Mandat d'études préalables pour le nouveau projet de requalification des Halles de Saint-Nazaire, phase de programmation technique détaillée

Début mandat : 11/2023
Avenant notifié le 05/12/2024
Fin mandat : 31/12/2025
Mandant : Ville de Saint- Nazaire

Programme

Dans le cadre de sa politique de requalification et de redynamisation du centre-ville, le Mandant envisage la requalification des Halles centrales.

Suite à l'abandon de la première opération engagée en 2017, l'objectif du présent mandat est de réaliser un programme technique détaillé qui permettra de définir les conditions de faisabilité technique, administrative, règlementaire et financière d'une nouvelle opération de requalification des Halles et qui s'articulera en 3 volets :

- Exécution d'études complémentaires en vue de compléter la base programmatique existante réalisée en 2023,
- Réalisation d'ateliers, d'enquêtes complémentaires auprès des commerçants, et des services de la ville afin de compléter l'expression des besoins,
- Etablir le programme de l'opération.

Un avenant au mandat initial a été notifié le 05/12/2024 afin de prolonger les délais pour achever la réalisation programmatique pour le futur projet de requalification.

Suivi financier

Le montant de la rémunération forfaitaire était de 56K€.

Suite à cet avenant, le montant de la rémunération forfaitaire est désormais de 87K€ HT (104K€ TTC).

Au 31/12/2025, le montant facturé s'élève à 11K€, soit 45,8K€ au global.

Mandat d'études pour la mise à jour du programme d'aménagement du toit de la base sous-marine à Saint-Nazaire

Début mandat : 27/04/2023
Avenant notifié le :06/12/2024
Fin mandat : 31/12/2025
Mandant : Ville de Saint-Nazaire

Programme

Un premier mandat avait été confié à la Sonadev Territoires Publics en 2020 afin de définir les orientations programmatiques pour un projet d'aménagement et de construction sur le toit de la base sous-marine.
Un nouveau mandat a été confié à la SPL afin de réaliser des études complémentaires et de mettre à jour le programme de l'opération qui se divise en 2 volets distincts :

- La « pérennisation » de la base sous-marine
  - Maintenance curative et modification de la passerelle,
  - Remise en état des radômes, édicule, ascenseur,
  - Traitement des infiltrations avec la reconstitution de

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

l'écoulement des eaux pluviales et l'imperméabilisation partielle de la toiture.

- « L'activation » de la base qui englobera tous les aménagements et toutes les constructions à envisager à plus ou moins long terme sur le toit de la base.

A la demande du Mandant, de nouvelles missions ont été confiées à la SPL, à savoir la réalisation d'études, de réunions et d'ateliers complémentaires, ce qui a fait l'objet d'un avenant.

Suivi financier

Le montant de la rémunération forfaitaire telle qu'elle résulte de la décomposition du prix forfaitaire est de :

- Montant HT : 105 235,50 € HT
- TVA au taux de 20% : 21 047,10 €
- Montant TTC : 126 282, 60€ TTC
- Montant TTC (en lettres) : CENT-VINGT-SIX-MILLE-DEUX-CENT-QUATRE-VINGT-DEUX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES D'EUROS TOUTES TAXES COMPRISES

Le montant de la rémunération forfaitaire du Mandataire pour la réalisation des études est de 105 235,50 € HT décomposés comme suit :

- 64 750,00 € HT pour la réalisation des études préalables objet du mandat d'études initial ;
- 40 485,50 € HT pour la réalisation des études complémentaires objet de l'avenant n°1

Au 31/12/2025, la Sonadev Territoires publics a perçu le quitus du mandat soit 1,6K€.

Mandat Etude de densification de sites d'activités économiques-Mission Loire Estuaire Décarbonation (Zone Industrielle Bas Carbone)

Début mandat :02/12/2024
Fin mandat : 31/03/2025
Mandant : CARENE

Programme

Dans le cadre de sa politique de développement économique, et son Schéma d'Accueil des entreprises, le Mandat envisage de réaliser une étude destinée à densifier des terrains privés d'activités situés sur le territoire de Saint-Nazaire Agglomération.

L'objectif de cette étude est d'analyser des fonciers privés déjà urbanisés et d'identifier d'éventuelles opportunités foncières, en définissant la faisabilité de leur potentiel en densification bâtie à vocation économique, et les modalités pré-opérationnelles à prendre en compte.

Suivi Financier

- Le montant de l'enveloppe forfaitaire telle qu'elle résulte de la décomposition du prix forfaitaire est de :
- Montant HT : 55 500.00 € HT
- TVA au taux de 20 % : 11 100.00 €
- Montant TTC : 66 600.00 € TTC
- Montant TTC (en lettres) : Soixante-six mille six cents euros

A l'intérieur de cette enveloppe, le mandataire réalisera les prestations suivantes :

A - Réalisation et suivi des diagnostics :	7 150.00 € HT
B - Suivi des études capacitaires :	7 150.00 € HT
C - Livrables de l'étude, restitution et RDV entreprises :	17 750.00 € HT

La SPL a perçu 16K€ au titre de 2025.

Mandat d'études pour la construction d'un Eco-Centre à Trignac, sur l'ancien site RFS.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Début mandat :12/03/2025
Fin mandat : 12/10/2026
Mandant : CARENE
Programme

Le réseau actuel des déchetteries de la CARENE nécessite une transformation pour répondre aux besoins de la population, aux évolutions d'usage et de la règlementation dans le cadre du tri et la valorisation des déchets.

La fréquentation est en augmentation constante et les sites sont pour la plupart trop exigus et plus adaptés à leurs usages. Dans le cadre du nouveau schéma directeur des déchèteries retenu, il a été décidé d'ouvrir un nouveau site majeur positionné au centre/est du territoire afin d'offrir une nouvelle offre de service à la population.

Cet équipement se veut novateur avec une mise en avant du réemploi et la prévention des déchets, une image valorisation de la gestion des déchets avec un site vitrine, la mise en place de nouvelles filières etc…

Suivi financier :

Le montant de la rémunération forfaitaire telle qu'elle résulte de la décon
Montant HT : 64 350,00 €
TVA au taux de 20 % Montant : 12 870,00 €
Montant TTC : 77 220,00 €
Montant TTC (en lettres) : soixante dix sept mille deux cent vingt euros

Au 31/12/2025, la SPL a perçu 41K€.

Mandat d'études préalables pour l'aménagement de l'ancien site RFS à Trignac, destiné à accueillir, entre autres, un écocentre.

Début mandat :24/04/2026
Fin mandat : 24/10/2026
Mandant : CARENE

Programme

Suite à l'achat par la CARENE de l'ancien site RFS, situé à Trignac, d'une superficie d'environ 3,5 hectares, et correspondant aux parcelles AT 59, 62 et 66, le mandant envisage son aménagement. Cet aménagement doit permettre notamment la réalisation de minimum 2 lots dont un ayant vocation à accueillir la construction d'un éco-centre, sur une partie du site.

Suivi financier

Rémunération du mandataire : 42 900€HT soit 51 480€ TTC.

Au 31/12/2025, la SPL a perçu 20K€.

Mandat d'études Réserves Muséales

Programme

Le territoire est porteur d'un musée accueillant des collections reconnues d'intérêt national et public dites « collections musées de France ». A ce jour, seule une partie des collections est conservée et protégée dans un espace dédié. Afin de maintenir l'ensemble des collections dans des conditions de conservation et de sécurité optimum, la ville de Saint-Nazaire en lien avec la SNAT a confié à la SPL Sonadev Territoires Publics une mission de programmation. Le mandataire devra, sur la base de l'expression des besoins, réaliser une ~~étude de faisabilité et~~ pré-programmatique.

Suite à l'abandon de ce programme, la SPL a perçu 2K€ pour le quitus au titre de 2025.

5.1.2 - MANDATS DE CONSTRUCTION

Mandat de délégation de maîtrise d'ouvrages pour la réalisation des travaux conservatoires anticipés des halles de Saint-Nazaire

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Début mandat : 28/02/2023
Avenant notifié : 06/12/2024
Fin mandat : 31/12/2025
Mandant : Ville de Saint-Nazaire

Suite à l'abandon du projet de requalification des Halles, la Ville a entamé une nouvelle réflexion pour les requalifier.

Sans attendre ce nouveau projet qui se vaudra plus sobre, il a été décidé d'anticiper un certain nombre de travaux pour sécuriser et pérenniser l'ouvrage.

Programme

Cette opération comporte plusieurs volets distincts avec :
1/ Des travaux de réhabilitation (avec MOE) comprenant :

- Les travaux de l'enveloppe et de maintenance lourde ;
- Les travaux des sanitaires et des locaux fonctionnels ;

2/ Des travaux provisoires d'entretien et de maintenance courante (sans MOE)
La Collectivité a défini le programme de chacun de ces volets, et a arrêté à la somme de 2 234 850€ TTC, l'enveloppe financière prévisionnelle.

Suite à l'évolution du programme de travaux, un avenant a été notifié le 06/12/2024, avec pour objet principal :

- de modifier et compléter l'objet du mandat et le contenu des missions ;
- de modifier le calendrier ;
- de modifier le montant des dépenses à engager.

Suivi financier

La rémunération de la Sonadev Territoires Publics initial était de 183 000 € HT soit 219 600€ TTC, elle est désormais de 271 115,50€ HT (325 338,60€ TTC).

Au 31/12/2025, la SPL a perçu la somme de 28K€ HT.

Mandat de réalisation d'une unité cynotechnique sur le parc d'activités de Brais à Saint-Nazaire.



Début mandat :23/11/2023
Fin mandat : 1er trim 2025
Mandant : ville de Saint Nazaire

Programme

Dans le cadre de la mission confiée par la Collectivité, la SPL s'engage à réaliser une Unité Cynotechnique à destination de la Police Nationale. Elle sera composée de 5 box et de locaux administratifs d'environ 130m2 de surface plancher.

Suivi financier

Le montant de la rémunération forfaitaire telle qu'elle résulte de la décomposition de l'état des prix forfaitaires est de :

Montant HT : 104 980,00€ HT

TVA au taux de 20% Montant 20 980,00€

Montant TTC : 125 976,00€ TTC

Montant TTC (en lettres) : centre vingt-cinq mille neuf cent soixante-seize euros

La rémunération forfaitaire du mandataire se décompose selon les étapes opérationnelles ci-après :

Étape 1 : Prise en main du dossier :	Forfait : 15 000 Euros HT
Étape 2 : ESQ :	Forfait : 2 750 Euros HT
Étape 3 : APS :	Forfait : 2 750 Euros HT
Étape 4 : APD :	Forfait : 2 750 Euros HT
Étape 5 : PRO / DCE :	Forfait : 2 750 Euros HT
Étape 6 : ACT :	Forfait : 20 130 Euros HT
Étape 7 : phase de préparation :	Forfait : 7 480 Euros HT
Étape 8 : TRAVAUX, phase de réception :	Forfait : 45 430 Euros HT
Étape 9 : GPA, quitus :	Forfait : 5 940 Euros HT

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Au 31/12/2025, la Sonadev Territoires Publics a perçu 34K€ HT au titre des phases 8.

Mandat public de réalisation Campus Heinlex



Début mandat : 16/06/2020
Fin mandat : A l'achèvement de la mission
Mandant : Ville de Saint-Nazaire

Programme

La Collectivité souhaite regrouper les activités d'enseignement supérieur sur le site d'Heinlex à Saint Nazaire, dans le cadre d'un marché global de conception réalisation.

Le projet, objet de ce programme, concerne donc la construction d'un nouveau bâtiment et la réhabilitation de 2 autres bâtiments, avec les objectifs de performance environnementale et énergétique suivants :

- Construction d'un nouveau bâtiment BBC Effinergie niveau E2 C1 (avec mesures conservatoires pour atteindre le niveau E3 ultérieurement) et l'atteinte du niveau 2 du label biosourcé,
- Réhabilitation lourde aux normes BBC Rénovation du bâtiment 7
- Rénovation des espaces intérieurs du bâtiment 8.

Elle en a défini le programme et a arrêté, à la somme de 14,5 millions d'euros, valeur 2019, l'enveloppe financière prévisionnelle.

Suivi financier

Au 31/12/2025, 40K€ HT ont été perçus pour une part de GPA.

Mandat DMO – Travaux de pérennisation du toit de la base sous-marine de Saint-Nazaire

Début mandat :14/03/2025
Fin mandat : A l'achèvement de la mission
Mandant : ville de Saint Nazaire

Au titre de la maintenance patrimoniale, la ville a entrepris en 2020 des études de diagnostic et de faisabilité sur le toit de la base sous-marine. Ces études ont mis en évidence la nécessité d'entreprendre des travaux de maintenance et de sécurisation pour garantir la pérennité de la toiture et des équipements situés au rez de chaussée.

Depuis 2023, des études complémentaires visant à produire un programme de travaux de réhabilitation sur la parcelle d'accès, ainsi que sur la partie sud de la toiture ont été engagés.

Le programme se traduit par des travaux et les interventions suivantes :

- Passerelle
- Structure béton
- Gestion des eaux en toiture
- Sécurisation
- Accès verticaux et équipements
- Radôme

Suivi financier

Le montant de la rémunération est fixé à 336 600€HT soit 403 920€ TTC.

Au 31/12/2025, la SPL a perçu 54K€.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

CONCESSIONS D'AMENAGEMENT

ZAC Centre Bourg Saint-André-des-Eaux

Début concession : 11/03/2014
Fin de concession : 31/12/2031
Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K
Bilan à terminaison CRAC 2024	9 976	9
Réalisé au 31/12/2025	8 641	7
% avancement	87%	

Programme

La ZAC du centre Bourg de Saint-André-des-Eaux est une ZAC multi-sites qui se décompose en 7 ilots opérationnels d'une superficie de 9,85 ha dont environ 6,5 ha cessibles.

Programme global à réaliser : 410 logements +/- 10% et environ 2 500m² de commerces et services.

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

Courant 2025 ont **été réalisés** :

- La démolition maison Gaudinais
- La confirmation du projet CISN sur Gaudinais
- Le démarrage chantier espaces publics promenade plantée
- Le démarrage maison médicale
- Archéo levée pour le secteur Kerfut





Les dépenses réalisées en 2025 ont été de 167 K€, correspondant principalement à la démolition sur le secteur Gaudinais ainsi que les frais financiers liés à l'avance en cours.

Les recettes de 623 K€ correspondent au versement de la participation d'équilibre pour 620K€ et 3K€ de produits financiers.

Pour rappel, la participation globale du concédant s'élève à 5 236 K€.

Le solde de l'avance de trésorerie à rembourser est de 1 220 K€.

Au 31/12/2025, la rémunération aménageur s'est élevée à 45 K€.

Concession d'aménagement de l'Ecoquartier Sautron à Saint-Nazaire

Début concession : 11/05/2015
Fin de concession : 31/12/2026
Concédant : Ville de Saint-Nazaire

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison CRAC 2024	7 962	7 96
Réalisé au 31/12/2025	6 399	5 76
% avancement	80%	72

Programme

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise de 1,7 hectare correspondant à l'ancienne station d'épuration de Sautron sur le quartier du Front de mer.

Ainsi les objectifs de l'opération d'aménagement et de renouvellement de l'îlot Sautron sont les suivants :

- → la construction d'une centaine de logements (soit approximativement 8 500 m² SP) dont au moins 50% de logements aidés (soit 30% au moins de locatifs sociaux (PLUS et PLAI) et 20 % en accession sociale): les logements créés seront principalement des logements collectifs et superposés permettant de créer une offre diversifiée tant à destination de jeunes ménages ou de familles actives que de personnes âgées,

- → la création d'un espace public vert permettant notamment la gestion pluviale de l'opération et l'introduction de nouveaux usages.

Suite à l'intégration d'une sous opération immobilière relative au projet d'habitat participatif de 12 à 15 logements, un avenant a été signé afin de compléter l'objet de la concession et les missions de l'aménageur.

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

Les travaux de finition des Les travaux de l'ilot A, réalisés par Silène, ont été livrés au 1er trimestre 2026. Ceux du Carrousel (habitat participatif) seront livrés en juin 2026, marquant la fin des travaux sur l'écoquartier Sautron.
4 logements (2T5, 1T4, 1T2) sur 13 restent à commercialiser sur le programme d'habitat participatif. Leur vente conditionne la clôture de l'opération.



Les dépenses réalisées sur cette année s'élèvent à 1 930 K€ et sont essentiellement des dépenses liées aux travaux.

Les recettes 2025, de 1 381K€, correspondent aux appels de fond, en lien avec l'avancement des travaux, pour les 8 premiers logements vendus au sein de l'habitat participatif, ainsi qu'au versement de la participation restante pour 150K€.

Il reste 1 000K€ d'avance permettant de financer le besoin de trésorerie sur l'habitat participatif comme cela était prévu lors du montage. Cette avance a généré des frais financiers de 26K€ en 2025

Au 31/12/2025 : La rémunération aménageur s'est élevée à 118 K€.

Concession de redynamisation du centre-Ville et d'agglomération de Saint-Nazaire

Début concession : 21/07/2015
Fin de concession : 12/05/2037
Concédant : CARENE

Programme et avancement opérationnel 2025

La concession, initialement portée par la ville de Saint-Nazaire a été reprise par la CARENE au

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

04/03/2019 (à l'exception de la sous-opération place du Commando).

Elle comportait 3 sous opérations complémentaires :

- Les Commerces et le tertiaire,
- L'ilot Lebon,
- L'ilot Fanal.

L'autre volet structurant de la concession porté dès l'origine par la CARENE concerne les logements dans le cadre de la réhabilitation d'immeuble de la reconstruction.

Deux avenants à la concession ont été notifiés le 13/10/2022 intégrant la réalisation d'un parking en élévation et le 20/06/2023 pour l'ilot Jollinier.

Le Centre-ville Commerces et la restructuration d'ilots urbains

Les objectifs principaux sont :

- Le portage de locaux commerciaux en vue de redistribuer et dynamiser l'offre,
- La restructuration d'îlots urbains pour la production de logements neufs.

✓ Les Commerces et le tertiaire

Le programme prévoit l'acquisition de 4 à 8 cellules commerciales par an sur **10 ans**, soit environ 50 à 60 cellules au total.

L'année 2025 a été marquée principalement par des travaux sur les cellules du 91, 14, 65 66, 79 avenue de la République, ainsi qu'au démarrage des travaux sur le café de la Baule. Les dépenses se sont élevées à 969K€ dont 3K€ d'études, 78 K€ d'indemnités d'éviction, 405K€ de travaux, 81K€ d'honoraires, 233K€ de rémunération, 169K€ de frais divers.

Côté recettes, le montant s'élève à 349K€, correspondant aux loyers. A noter que la variation des créances clients douteux est de +68K€.

✓ Ilot Lebon

L'objectif fixé par la concession était de restructurer l'ilot Lebon.

Les travaux et cessions sont terminées.

✓ Le Fanal

Les travaux se sont achevés en 2022. Le dernier lot est sous compromis au 31.12.2025 pour 59K€.



Le Centre-ville Logements

Le traité de concession prévoit :

- L'acquisition/réhabilitation et revente sur 10 ans d'environ 15 immeubles représentant une surface totale de 7500m² de SP

- La requalification des immeubles en vue d'être remis au plus tôt sur le marché immobilier. Ceux-ci pourront être cédés auprès d'acquéreurs résidents ou d'investisseurs.

Sur le programme **Hôtel de Bretagne**, les travaux de curage ont débuté en 2024.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE



23 rue du Maine : Les premières études ont débuté en 2024. Le curage désamiantage est prévu en 2026.

84, boulevard de la libération et 48 rue des Halles

84 Libération : Les travaux de désamiantage ont débuté en 2025.

Le 48 rue des Halles, verra ses derniers locataires partir en 2026, permettant de lancer les travaux sur le bâtiment. Des frais de gardiennage afin de sécuriser le site ont été engagés sur 2025 pour 102K€.



ILOT JOLLINIER

Par avenant n°6 au traité de concession en date du 20 juin 2023, le projet d'aménagement sur l'ilot Jollinier a été intégré aux missions de la concession.

Ce projet prévoit dans un premier temps, une restructuration de l'îlot urbain avec la démolition de l'ensemble bâti sur les 5 parcelles (maisons de ville, constructions annexes, effacement réseaux, etc.), puis la construction d'un immeuble pour accueillir le service des Ressources Humaines et Sociales de la collectivité et une antenne du service Parc Auto Transport.



Suivi financier

Les dépenses sur la concession ont été de 503K€ en 2025, correspondant aux études, travaux de démolition et désamiantage, de réseaux, honoraires de maitrise d'œuvre et rémunération aménageur.

La rémunération au 31/12/2025 s'est élevée à 67,7 K€ sur l'ilot Jollinier.

Parking en élévation

Le projet se situe place des 8 et 11 mai 1945. Il se développe en lieu et place du parking aérien existant.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Ce projet a été intégré à la concession centre-ville commerce par avenant n°5 en date du 11 octobre 2022.



Au 31 décembre 2025, le chantier était quasiment terminé, la livraison est prévue au premier trimestre 2026.

Suivi financier :

Les dépenses sur la concession ont été de 788 K€ en 2025 (dont 788 K€ de rémunération aménageur).

La rémunération au 31/12/2025 s'est élevée à 104,6 K€ pour la concession centre-ville logements et commerces.

Concession Centre-Ville Commando/Ville de Saint-Nazaire

Début concession : 21/07/2015
Fin concession : 31/12/2025
Concédant : Ville de Saint-Nazaire

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison (CRAC 2023)	3 431	3 623
Réalisé au 31/12/2024	3 413	3 625
Avancement	99%	100%

Programme

La concession conclue entre la commune de Saint-Nazaire et SONADEV TERITOIRES PUBLICS sur l'aménagement de la place du Commando située dans un périmètre différent de celui du cœur marchand de Saint-Nazaire, et dont les cellules commerciales neuves ont été achevées et livrées en 2018, à l'exception du 5ème et dernier bâtiment réalisé sur l'exercice 2019 (réception en juillet). Par ailleurs, les travaux de finitions sur les 4 premiers bâtiments (suite à la résiliation du marché de bardage de l'entreprise Belliard en 2018) ont été menés en parallèle.

Pour rappel, la cession de la SPL à la SEM a été réalisée fin 2019.

Un avenant de prolongation au 31/12/2025 a été signé afin de pouvoir traiter le contentieux qui oppose la SPL à l'entreprise Belliard défaillante.





Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

Il n'y a eu aucunes dépenses sur l'exercice 2025 Les opérations de clôture ont débuté, la délibération de la clôture est prévue en 2026.

L'activité concerne uniquement le suivi du contentieux avec l'entreprise BELLIARD , en lien avec nos avocats.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Aucune rémunération n'a été perçue au 31/12/2025.

Concession d'aménagement « La Harrois » à Besné

Début concession : 13/06/2016
Fin concession : 12/06/2032
Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison CRAC 2024	2 030	2 554
Réalisé au 31/12/2025	1 087	799
% avancement	54%	31%

Programme

La concession d'aménagement dite de la « HARROIS » à vocation économique artisanale et industrielle s'étend sur une superficie totale de 5,5 ha.

L'actuel parc d'activités de la Harrois (8.7 hectares) est aujourd'hui arrivé à saturation et les « reliquats » fonciers ne peuvent répondre à l'obligation de proposer à Besné une offre adaptée pour l'implantation de nouvelles activités et pour l'extension d'entreprises déjà en place.

Dans ce cadre la CARENE a décidé d'engager l'extension du parc d'activités de la Harrois à Besné, en vue de constituer une nouvelle offre adaptée et intégrée à son environnement économique, urbain et naturel.



Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

Les dépenses sur l'exercice s'élèvent à **15K€** et portent principalement sur la rémunération aménageur.

L'avance de trésorerie mobilisée est de 650K€ et la participation du concédant s'élève à 814K€ (500K€ ont été appelés au 31/12/2025).

Une avance interopération de 250K€ a été réalisée en 2023 au profit de la concession Six Croix 2.

Au 31/12/2025, la rémunération aménageur est de 15 K€.

Concession d'aménagement dite de « Parc d'activités des Six Croix 2 »

Début concession : 27/01/2016
Fin concession : 31/12/2033
Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison CRAC 2024	13 823	13 823
Réalisé au 31/12/2025	7 417	4 262
% avancement	54%	31%

Programme

La concession d'aménagement dite de « Parc d'activités des Six Croix 2 » à vocation économique généraliste : activités industrielles, logistiques et de soutien au pôle industrialo-portuaire, services, artisanat, s'étend sur une superficie totale de 32 ha.
Le site de Six Croix 2 doit aussi pouvoir répondre aux besoins de relocalisation d'entreprises impactées par le projet de contournement ferroviaire à Donges.

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

La procédure d'expropriation s'est terminée fin 2024 avec les derniers arrêts de la Cour d'appel pour les dossiers GALLET et la SCI LA CLARTE en date du 11 octobre 2024. L'ensemble des indemnités a été versé fin 2024.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE





Les dépenses 2025, 155K€ concernent la fin des fouilles archéologiques ainsi que la rémunération aménageur.

Aucun remboursement d'avance n'a eu lieu sur l'exercice. Le solde de l'avance à rembourser s'élève à 3 250K€. Afin de verser les indemnités d'expropriation, une avance a été concédée à la concession de la part de la Harrois et Trébale pour 700K€.

Les lots 6 et 1 ont été vendus pour 719K€.

Au 31/12/2025, La rémunération aménageur s'est élevée à 59 K€.

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Les Clos Mignons » / Territoire de la Commune de Donges

Début concession : 16/03/2016
Fin concession : 17/03/2024
Concédant : CARENE

Programme

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise de 14 912m².

Les objectifs programmatiques la construction d'une quarantaine de logements dont 50% de logements sociaux et 50% de logements en accession à la propriété sous la forme de maisons individuelles.

Programme		
	Locatif social	Accession libre
Logements individuels	22	
Lots libres		19
TOTAL	22 (54%)	19 (46%)
	41	

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

La concession est échue depuis mars 2024. Il ne reste qu'un lot à commercialiser, retiré de la vente le temps que soit défini le programme de la Ariais donnant directement sur ce terrain.



Au 31/12/2025, l'opération est en cours de clôture financière. La rémunération de clôture s'est élevée à 6K€. La délibération de clôture par notre concédant sera prise en 2026.

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Les Hauts d'Aignac»-Territoire de la Commune de Saint-Joachim

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE



Début concession : 17/09/2019
Fin concession : 31/12/2030
Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison CRAC 2024	1 975	1 9
Réalisé au 31/12/2025	1 670	1 0
% avancement	85%	

Programme

L'opération d'aménagement du site d'Aignac, sur la commune de Saint Joachim est une opération à vocation d'habitat dont le périmètre opérationnel couvre une superficie d'environ 1,5 hectares, et dont la superficie cessible estimée est de 1,2 hectares.

Le programme est le suivant :

PROGRAMME	PROGRAMME APPROUVE N-1	PROGRAMME CONCESSION 2023
VOCATION DE L'OPERATION	HABITAT	HABITAT
NOMBRE DE LOGEMENTS DONT LOGEMENT SOCIAL	38 12	40 13

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

Fin 2025, les aménagements d'espaces publics sont terminés et les remises d'ouvrage sont en cours.

La commercialisation a été lancée en 2024, 8 terrains ont été vendus en 2025 pour 250K€.

Les dépenses se sont élevées à 155K€ et les recettes à 251,4K€ correspondant aux recettes de cessions et aux produits financiers.

Une avance de trésorerie a été mobilisée sur les exercices antérieurs à hauteur de 200K€.

Au 31/12/2025, la rémunération perçue s'élève à 39K€.

Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Moulin du Pé » à Saint-Nazaire



Début concession : 28/01/2020
Fin concession : 28/01/2032
Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison CRAC 2024	31 860	31 861
Réalisé au 31/12/2025	11 128	8 294
% avancement	35%	26%

Programme

L'opération d'aménagement « Moulin du Pé » située à Saint-Nazaire est une opération à vocation d'habitat représentant une superficie d'environ 10 hectares.

Le programme global de construction est de 34 000 m² de surface de plancher, soit environ 410 logements représentant 32 000 m² et 2000 m² dédiés aux commerces et services.

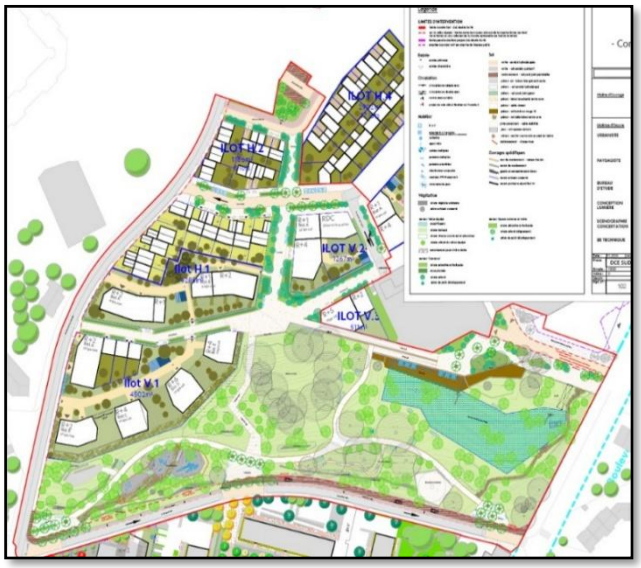
Objectifs :

- Développer l'ensemble des différentes typologies de logements avec un accent particulier sur le logement à destination familiale.
- Proposer 10 % environ de logements de type locatif social.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

Les travaux de la tranche Sud ont bien avancé en 2025 avec une livraison du parc prévue en mars 2026.



Périmètre de la tranche Sud

L'attribution des programmes de logements de la Tranche Sud à des opérateurs immobiliers est terminée. Un travail de mise au point des projets est en cours avant lancement de leur commercialisation des logements. 18 terrains à bâtir ont été lancés en commercialisation via des partenariats avec des constructeurs de maisons individuelles (CMIstes).

Les études de réhabilitation du parking silo Ouest ont démarré fin 2025 pour accompagner en stationnement la livraison des programmes de la Tranche Sud.

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 2 948K€ et correspondent principalement aux travaux de la tranche sud.

A noter : un changement de méthode de calcul des rémunérations forfaitaires a été acté en 2023. Celle-ci est calculée à hauteur des temps passés par les opérationnels. Les produits constatés d'avance s'élèvent à 182,5K€ en 2025.

Au 31/12/2025, La rémunération aménageur est de 153.3K€ pour l'opération (un Produit constaté d'avance de 26,8 K€ a été comptabilisé sur le fonctionnement).



Perspective du projet depuis le boulevard Laënnec

Concession d'aménagement pour la restructuration du centre commercial de la « Trébale » à Saint-Nazaire

Début concession : 23/06/2020
Fin concession : 31/12/2028
Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison CRAC 2024	13 562	13 562
Réalisé au 31/12/2025	3 611	7 496
% avancement	27%	55%

L'opération d'aménagement « Restructuration du centre commercial de la Trébale et aménagement des espaces publics du secteur » située à Saint-Nazaire est une opération de renouvellement urbain et de redynamisation commerciale sur une superficie d'environ 2,8 hectares.

Le programme doit permettre :

- La maîtrise immobilière d'environ 1500 m² de surfaces commerciales réparties sur une dizaine d'activités ;
- La démolition d'environ 750 m² de cellules commerciales ;
- La construction d'environ 220 m² de cellules commerciales nouvelles ;
- Le remembrement d'environ 600 m² de commerces ;
- La construction d'une opération immobilière d'environ 25 logements destinés à l'accession à la propriété ;

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

- La requalification d'environ 12 500 m² d'espaces publics et espaces verts.
-

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

Les permis de construire valant démolition et réhabilitation ont été déposés en avril et obtenus en septembre 2024.

Pour rappel, le projet intègre les principales attentes des commerçants en termes d'implantation, les attentes des services de la ville de St Nazaire, de la CARENE et de SILENE ainsi que les recommandations de la police municipale.



Perspective du projet depuis le carrefour Fréchets / Lilas

Un nouvel AVP des espaces publics a été réalisé. Celui-ci intègre davantage de végétal sur la place de la Trébale, le déplacement de la ligne de bus sur la route des Fréchets et le renforcement de la place du vélo dans le projet urbain.

Un PC modificatif a été déposé en décembre 2024 et obtenu en février 2025. Le PRO du bâtiment a été repris dans ce sens.

Depuis le démarrage de l'opération, la maîtrise foncière est le principal point dur de la concession d'aménagement. La difficulté sera intégralement surmontée en 2026, avec 18 accords à l'amiable conclus sur la base d'un prix prix par le juge de l'expropriation.
Les travaux du parc de la Trébale ont débuté en septembre 2025 pour une livraison à l'été 2026.

Le désamiantage du centre commercial a débuté en 2025. La réhabilitation et la construction neuve démarreront en janvier 2026.



Perspective du projet depuis le parc de la Trébale.

La participation pour cette opération s'élève à 8 449K€.

Au 31/12/2025, la rémunération aménageur s'est élevée à 142.4K€.

A noter : un changement de méthode de calcul des rémunérations forfaitaires a été acté en 2023. Celle-ci est calculée à hauteur des temps passés par les opérationnels. Le produit constaté d'avance au 31/12/2025 s'élève à 179,4 K€.

Concession d'aménagement Champ Rocheau à Montoir de Bretagne

Début concession : 20/01/2022
Fin concession : 20/01/2028
Concédant : Ville de Montoir de Bretagne

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison CRAC 2024	1497	1497
Réalisé au 31/12/2025	172	309
% avancement	11%	21%

Programme

Programme des constructions à réaliser	Traité de concession initial
Vocation de l'opération	Habitat / Commerces / Équipement public
Périmètre de la ZAC	1,7 ha (dont 8 065 m² pouvant être aménagé hors zone humide)

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Nombre de logements	35 logements
Dont logement social	0 %
Surface de plancher (logements)	2 690 m²
Surface de plancher (maison médicale)	630 m²
Surface foncière à céder	4 075 m²

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

Suite à l'abandon de la maison médicale sur ce foncier, un nouveau travail a été réalisé avec la maitrise d'œuvre afin de modifier le projet d'aménagement.

Les dépenses réalisées sur l'exercice (51K€) correspondent à des honoraires et à la rémunération aménageur.

Au 31/12/2025, la rémunération aménageur s'est élevée à 23,8 K€.

Concession d'aménagement Kerlédé à Saint-Nazaire

Début concession : 10/06/2024
Fin concession : 10/06/2038
Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
bilan CRAC 2024	37 084	37 084
Réalisé au 31/12/2025	1 021	30,3
% avancement	3%	0%

Le programme doit permettre :

- La reconstruction du groupe scolaire Jean-Zay, aujourd'hui sous-occupé et vieillissant, du plateau sportif et la construction d'une salle mufti-activités et d'un multi-accueil sur une emprise équipement public optimisée et permettant de dégager un foncier en coeur de quartier à même d'accueillir de nouveaux programmes immobiliers et espaces publics,
- La composition d'une nouvelle trame construite permettant d'unifier le quartier dans ses composantes Ouest et Est et de gommer l'effet de coupure de la rue Ambroise Paré dédiée principalement à la circulation automobile,
- La mise en œuvre d'un centre commercial ouvert sur le quartier par l'implantation de ce programme dans de nouvelles cellules en pied des futurs immeubles à construire,
- La création d'espaces publics connectant le quartier au square du bout du monde et au littoral par la mise en place de liaisons douces aisées et intuitives.
- La prise en compte de la nouvelle ligne Hélyce + dans le quartier ainsi que son terminus, et ses espaces de retournement, de stationnement et de recharge électrique.

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

- *Sur le volet aménagement*

L'année 2025 a permis de travailler avec l'équipe de maitrise d'oeuvre sur un plan guide qui est en attente de validation

- *Sur le volet équipements*

Au 31.12.2025, la phase de conception réalisation a été lancée ainsi qu'un travail sur les équipements provisoires.

Au 31/12/2025, la rémunération aménageur s'est élevée à 232.9K€ (total pour les 2 volets)

A noter : un changement de méthode de calcul des rémunérations forfaitaires a été acté en 2023. Celle-ci est calculée à hauteur des temps passés par les opérationnels. Une facture à établir de 70.4 K€ a été comptabilisée en 2025.

Concession d'aménagement Québrais à Saint-Nazaire

Début concession : 10/06/2024
Fin concession : 10/06/2038

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan à terminaison CRAC 2024	15 217	15 217
Réalisé au 31/12/2025	174	1
% avancement	1%	0%

Le programme doit permettre :

- L'aménagement de l'ensemble des espaces publics du périmètre de l'opération
- La viabilisation de l'ensemble des terrains cessibles
- La réalisation des structures spécifiques des polarités du quartier, notamment « la passerelle des Grandes Echasses », le « kiosque » du coteau ludique et la « halle de marché ou ombrière » de la place commerçante.
- L'aménagement de la place commerçante
- Le réaménagement du rond-point de l'arc en ciel,
- La requalification de la route des bassins.

Le programme prévisionnel de construction, prévoit environ 385 nouveaux logements (soit environ 29 500 m2 de SP) dont environ :

- 30% de logements locatifs sociaux
- 40% de logements en accession libre
- 30% de logements en Bail Réel et Solidaire

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

En 2025, un plan-guide de niveau esquisse a été élaboré et approuvé en comité de pilotage.

L'année 2026 doit le confirmer au regard des enjeux liés aux digues de rétention des eaux en amont du site, afin que la CARENE puisse engager l'ensemble des procédures administratives (y compris la création de la ZAC, à l'appui d'une nouvelle concertation liée au volet DUP).

Au 31/12/2025, la rémunération aménageur s'est élevée à 65.8 K€.

A noter : un changement de méthode de calcul des rémunérations forfaitaires a été acté en 2023. Celle-ci est calculée à hauteur des temps passés par les opérationnels. Un produit constaté d'avance de 11,6K€ a été comptabilisée au 31/12/2025.

Concession d'aménagement ARIAIS

Début concession : 09/04/2025
Fin concession : 09/04/2031
Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan initial	1 226	1 226
Réalisé au 31/12/2025	33	357
% avancement	3%	29%

Le programme doit permettre de : mettre en œuvre un projet d'habitat sur le secteur dit L'ARIAIS, dans le prolongement de l'opération CLOS MIGNON, selon les orientations suivantes:

-Réhabiliter et revaloriser un quartier, après la démolition de 2 immeubles de l'office public de l'habitat, en réalisant une opération d'habitat mixte (individuel et collectif libre)
-Réaliser les voiries desservant l'opération de logement ainsi que les cheminements piétons favorisant les modes actifs, constituants de nouveaux équipements collectifs
-S'inscrire dans le prolongement du lotissement "clos mignon" en créant un liaison entre les deux lotissements
-Valoriser les espaces publics
-Préserver et valoriser une partie des arbres existants

Le périmètre de l'opération représente une surface d'environ 10 750m² pour la réalisation d'un programme d'environ 30 logements dont :

- 60% de logements collectifs libres
- 40% de logements indivuels

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier :

2025 a été marquée par la signature du traité de concession et le lancement d'études.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Au 31/12/2025, la rémunération aménageur s'est élevée à 30K€.

Concession d'aménagement ECOTTAIS 3

Début concession : 27/02/2025
Fin concession : 27/02/2042
Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan initial	9 422	9 286
Réalisé au 31/12/2025	60	
% avancement	1%	0%

Le programme

Il est prévu de réaliser d'un nouveau quartier structuré autour de trois séquences urbaines bien différenciées :
• Le prolongement des Écottais 2
• Le grand ilot central ouvert sur une allée jardinée
• La rue habitée
Et de vastes espaces publics reliant les ilots habités et offrant un cadre paysager de qualité : Plaine ludique, jardins potagers, frange boisée, prairie, ...

Ainsi, le projet retenu permettra la réalisation d'un programme d'environ 270 logements dont :
• 42% de logements locatifs sociaux
• 46% de logements libres en intermédiaire
• 12% de logements libres individuels

Programme de constructions :
Logements : 272
Place de stationnement : 472

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

La consultation pour désigner une équipe de maitrise d'œuvre s'est déroulée de mars à juillet 2025. Des compléments d'investigations faune flore ont été réalisés et ont permis de préciser la problématique sur les espèces protégées, et la nécessité de reprendre une partie de l'esquisse. Ce qui a été fait fin 2025.
La validation de cette nouvelle esquisse par le comité de pilotage a été reportée post-élections.

Au 31/12/2025, la rémunération aménageur s'est élevée à 30.6 K€

A noter : un changement de méthode de calcul des rémunérations forfaitaires a été acté en 2023. Celle-ci est calculée à hauteur des temps passés par les opérationnels. Un produit constaté d'avance de 28.4 K€ a été comptabilisée au 31/12/2025.

Concession d'aménagement Commerces de proximité

Début concession : 14/01/2025
Fin concession : 14/01/2044
Concédant : CARENE

Le programme

L'opération vise l'acquisition, la rénovation, la commercialisation ou la revente de locaux artisanaux ou commerciaux ou dont l'affection relève du régime des baux commerciaux, situés dans les périmètres de sauvegarde de l'artisanat et du commerce en vigueur sur Saint Nazaire Agglomération.

Saint Nazaire Agglomération pourra ainsi, avec l'appui de son concessionnaire, assurer l'acquisition de locaux commerciaux, les requalifier et les remembrer, puis les mettre en location en vue du maintien d'une activité commerciale. La CARENE pourra également les céder à un tiers, dans le cadre d'une gestion active de son patrimoine.
Cette action devra notamment permettre de :
- Dynamiser l'attractivité commerciale d'une centralité, dans le cadre d'un projet urbain global,

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

- Maintenir ou sauvegarder l'offre commerciale de proximité et s'assurer de la diversité de cette offre,
- Lutter contre la vacance commerciale,
- Contribuer à l'émergence de nouveaux services aux habitants »

L'opération vise l'acquisition de 1320 m² de locaux commerciaux ou artisanaux sur l'ensemble de sa durée.

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

Depuis la signature du traité de concession en janvier 2025, trois communes ont sollicité une possible intervention.

Une première étude de faisabilité a été engagée sur le site de l'ancien hôtel du Cheval blanc à Montoir-de-Bretagne.

Un appui technique a également été apporté à la commune de La Chapelle-des-Marais, confrontée à des enjeux de gestion locative

Au 31/12/2025, la rémunération aménageur s'est élevée à 30 K€.

Concession d'aménagement Clos Miraud

Concession :03/04/2025
Fin concession : 03/04/2031
Concédant : CARENE

	Dépenses (K€)	Recettes (K€)
Bilan initial	1 516	1516
Réalisé au 31/12/2025	31	180
% avancement	2%	12%

Programme de constructions

	Environ
Constructions	
Logement	32 logements
Dont	*12 logements locatifs sociaux*

Le programme doit permettre :

- De mettre en œuvre une politique locale de l'habitat par la création d'environ 32 logements (dont 12 logements sociaux) sur la commune de la Chapelle des Marais, 44 410.
- De réaliser cette opération, dénomée ''Clos Miraud'' sur une emprise d'environ 11 200 m² à l'Ouest de la commune entre la RD33 et la rue du Lavoir.
- De réaliser les voiries desservant l'opération de logement ainsi que les cheminements piétons favorisant les modes actifs, constituants de nouveaux équipements collectifs
- De sauvegarder ou de mettre en valeur les espaces naturels, boisement et zones humides, présents sur site

Programme équipements public

- Réaliser les voiries desservant l'opération de logement ainsi que les cheminements piétons favorisant les modes actifs, constituants de nouveaux équipements collectifs
- Sauvegarder ou de mettre en valeur les espaces naturels, boisement et zones humides, présents sur site
-

Avancement opérationnel 2025 et suivi financier

L'opération démarre, l'année 2025 a surtout permis de :

- Mettre en place la consultation MOE urbaine
- Faire le point sur les études environnementales à mener
- Prendre l'orientation concernant le référentiel d'aménagement durable

Au 31/12/2025, la rémunération aménageur s'est élevée à 30K€.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

5.2 - PERSPECTIVES DE L'ACTIVITE

1/ L'évolution du groupement

Avec onze années d'existence, la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS s'est ancrée dans le territoire et a trouvé toute sa place dans le dispositif opérationnel de Saint-Nazaire Agglomération. La société avait d'ailleurs abordé la mandature en cours avec un plan d'affaires soutenu et d'importantes perspectives qui ont dû être révisées par la suite.

En conséquence, pour répondre à leur feuille de route, la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS et la SEM SONADEV qui ont mutualisé leurs moyens, doivent constamment relever trois défis :

- Adapter l'organisation et les moyens pour accompagner l'ambition du territoire.
- Développer les solutions et apporter les réponses opérationnelles les plus optimisées.
- Appréhender les freins d'une conjoncture très fluctuante et ses conséquences sur l'aménagement et la construction.

L'adaptation de l'organisation s'est traduite par un passage en mode projet et le renforcement progressif des moyens opérationnels et des fonctions supports dans une organisation tournée vers les grands objectifs du territoire :

- 3 Pôles
    - Développement urbain / logement
    - Développement économique / Immobilier d'entreprise
    - MOA Publique
- Des services supports
    - Administratif et financier
    - Communication et action commerciale (guichet unique) fusionnés en 2024
    - Gestion patrimoniale

Cette adaptation de l'organisation a posé un nouvel organigramme répliqué sur les deux structures et dont les moyens humains portés par le GIE SONADEV et le GE SONADEV INGENIERIE sont mobilisés avec la plus grande agilité possible selon les besoins de chaque société.

L'optimisation des solutions et réponses opérationnelles passent par la mobilisation de tous les outils et la bonne articulation des interventions de la SEM SONADEV et la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS qui continuent le déploiement de leurs activités en complémentarité.

En rappel, la création en 2014 de la société publique locale Sonadev Territoires Publics à l'initiative de Saint-Nazaire Agglomération, rejointe par l'ensemble des communes du territoire et en présence du Département, a permis d'élargir l'offre d'ingénierie à disposition des collectivités locales et de mieux répondre aux besoins de la commande publique en termes de facilité et de sécurité de mise en œuvre (mandats d'études préalables, concessions d'aménagement, assistance à maîtrise d'ouvrage ou

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

délégations de maîtrise d'ouvrage, prestations de service comme le management des parcs d'activités désormais transféré à la SEML).

Si la SPL est destinée à traiter de nouveaux contrats publics conclus avec ses collectivités actionnaires, la SEML SONADEV est engagée dans le champ de l'immobilier, en s'appuyant sur des montages partenariaux et des effets de leviers financiers. Elle a par ailleurs pris une participation dans une société de projets photovoltaïques – ACTI SUN - susceptible de lui permettre de répondre aux besoins de ses propres activités.

Enfin, courant 2024, la capacité à agir de la SEM SONADEV et du groupement a été renforcée avec la création en partenariat avec la Caisse des Dépôts et la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire de la foncière patrimoniale SONADEV TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT SAS en soutien de solutions immobilières pour le commerce et les autres activités économiques du territoire.

2/ Les besoins du territoire

Comme rappelé en propos liminaire, le nouveau projet de territoire 2021-2028 adopté par Saint-Nazaire Agglomération était particulièrement ambitieux mais cohérent avec une forte dynamique territoriale. Citons quelques axes prioritaires de mobilisation de la SPL (et de la SEM).

Dans le registre du développement urbain :

- ✓ La réduction de la consommation d'espace au travers des projets de renouvellement urbain, la consolidation des centralités, de la qualité de vie et des paysages avec une intensité d'usages et de services autour de l'habitat, des mobilités, d'équipements publics et des commerces de proximité en s'appuyant notamment sur les dispositifs « Action Cœur de ville » et « Cœurs de bourgs/cœurs de villes ».
- ✓ La mise en œuvre de projets ciblés de renouvellement urbain et social sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (PRIR).

Dans le même temps, le PLH 2022-2027 de Saint-Nazaire Agglomération avait fixé la feuille de route pour le logement et notamment avec l'ambition de maintenir le cap d'une production de logements de qualité accessibles à tous, un effort de diversification de l'offre principalement produite en renouvellement urbain. Cela concernait également la réhabilitation du parc de la reconstruction ou bien le soutien aux expérimentations citoyennes (habitat participatif), deux axes sur lesquels la SPL est mobilisée.

En conséquence, à Saint-Nazaire par exemple, le projet urbain particulièrement nourri et appuyé par Saint-Nazaire Agglomération visait notamment à maintenir une politique active de construction de logements, notamment locatifs sociaux ou en accession aidée au travers du dispositif de bail réel solidaire (BRS), afin de permettre à chacune et chacun, quels que soient ses revenus, de trouver sa place. Citons :

- ✓ La réalisation du nouveau quartier sur le site de l'ancien hôpital au « Moulin du Pé » entré en 2024 dans sa phase d'aménagement opérationnel après que le site ait été libéré et les sols

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

dépollués. La pré commercialisation des premiers programmes immobiliers a démarré courant 2025.

- ✓ L'aménagement du nouveau quartier des Québrais dont les procédures sont en cours d'amorçage.
- ✓ L'aménagement et la rénovation des quartiers de la Trébale et de Kerlédé en phase avec la restructuration des centres commerciaux.
- ✓ La poursuite de la restructuration d'ilôts sur la concession redynamisation centre-ville

Par ailleurs, le nouveau projet stratégique de la Ville de Saint-Nazaire 2021-2029 comportait un volet équipements publics ambitieux fléché vers la SPL:

- ✓ Rénovation des Halles du centre-ville et construction d'un parking en élévation,
- ✓ Restructuration du groupes scolaire Jean Zay dans le quartier de Kerlédé, nouveau groupe scolaire dans les quartiers ouest.
- ✓ Rénovation du gymnase d'Heinlex.
- ✓ Création d'un centre de conservation muséal.
- ✓ Activation du toit de la base sous-marine,
- ✓ Création d'une nouvelle base nautique en mer à Porcé.

Les différents projets communaux sur Saint-Nazaire Agglomération (Pornichet, Trignac, Saint-André des Eaux, Montoir de Bretagne, Donges, Besné, Saint-Malo de Guersac, Saint-Joachim, La Chapelle des Marais) – notamment autour des centralités - finissaient de dessiner un territoire en pleine transformation, dynamique et ambitieux, soucieux de concilier attractivité, emploi, rayonnement économique, logement pour tous, services, environnement et cadre de vie.

Dans le registre du développement économique et de la formation :

- ✓ La consolidation du pôle d'Enseignement supérieur de l'ouest de la métropole Nantes - Saint-Nazaire : site universitaire du campus d'Heinlex, campus numérique dans le centre-ville de Saint-Nazaire, etc.
- ✓ Le renforcement des conditions d'accueil pour les entreprises par l'aménagement foncier, l'intensification des programmes immobiliers type villages d'entreprises et le management environnemental des parcs d'activités.
- ✓ Le déploiement d'une offre immobilière diversifiée pour accompagner les entreprises à tous les stades de leur développement.

Le nouveau schéma d'accueil des entreprises intègre le défi de la nécessaire régulation de l'offre foncière en organisant l'intensification des parcs d'activités et le démembrement foncier-bâti pour une meilleure gestion de la ressource foncière, désormais rare et précieuse. L'initiative publique doit s'organiser afin de conserver la main sur les finalités de son offre mais probablement redéfinir la stratégie foncière économique.

3/ L'activité de la SEML et du groupement

En 2025, la SEML a confirmé un léger tassement de sa trajectoire amorcé en 2024 : Le chiffre d'affaires opérationnel (2041 K€) est pratiquement en ligne par rapport à l'exercice précédent (+0,003%).

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Le chiffre d'affaires reste soutenu pour une part déterminante par les opérations patrimoniales de la société (61%) et des honoraires de maîtrise d'ouvrage sur opérations propres (5%), ces derniers certes en retrait du fait de décalages motivés par des pré commercialisations insuffisantes ou une gestion prudentielle du plan d'affaire ; les activités en contrat public continueront tendanciellement d'atterrir, mais l'activité en concession d'aménagement reste soutenue (23%) et la SONADEV a poursuivi sa nouvelle mission de développement économique liée à l'animation et la gestion des parcs d'activités (11%).

Par ailleurs, les remontées de marge des opérations de co-promotion complètent le modèle économique et représentent pratiquement 180 K€ en 2025.

Pour 2026, la SONADEV a prévu de maintenir un niveau d'activité soutenu dans la continuité de 2024/2025 : un chiffre d'affaires opérationnel autour de 2 066 K€ (+ 1,2%) et des produits de l'ordre de 2485 K€ (+1,6%). Conformément au plan stratégique amorcé en 2015, cette relative progression est portée par l'activité « Gestion locative » qui représente au budget environ 57% du chiffre d'affaires opérationnel (1 172K€), dans une approche prudentielle. La diversification du chiffre d'affaires se traduit également par l'importance des honoraires de maîtrise d'ouvrage générés par les opérations propres : en 2026, le chiffre d'affaires attendu (225 K€) représente dans une approche prudentielle 11% du chiffre d'affaires opérationnel ; il est néanmoins corrélé aux développements commerciaux nécessaires (en effet, le financement des projets immobiliers des entreprises est rendu plus difficile et les perspectives sont actuellement plus favorable à poursuivre le développement d'opérations de construction-location).

Parallèlement, la position de la SEM s'est trouvée confortée par la mission élargie de management des parcs d'activités qui lui a été confiée par Saint-Nazaire Agglomération au titre du développement économique. Cette mission de service aux entreprises place la SEM en front office de la communauté d'agglomération et lui permet de développer une bonne connaissance du tissu économique local, de ses attentes et de ses besoins. Cette activité est subventionnée (206 K€) pour permettre une allocation de ressources bien dimensionnée (deux chargés de mission supervisés par le responsable du pôle, plus les fonctions supports). Aves les autres prestations d'études vendues, elle représenterait 11% du chiffre d'affaires opérationnel.

Le maintien des activités d'aménagement en concession complète l'activité (462 K€ soit 22% du chiffre d'affaires opérationnel). Malgré le non-renouvellement du portefeuille d'affaires, le chiffre d'affaires en aménagement reste soutenu par la forte dynamique de la ZAC de Brais. Les développements techniques et commerciaux ont entamé une décrue progressive sur les secteurs d'habitat périphériques encore portés par la SEML : L'Ormois à Montoir de Bretagne avec la relance en PSLA des logements intermédiaires portés par la SEM en SCCV, le développement de la tranche 5 des Hameaux du Parc à Besné, la finalisation très difficile des derniers programmes de logements neufs en collectif sur Grenapin à Saint-Nazaire, la ZAC de la Gagnerie du Boucha à Saint-Malo-de-Guersac.

L'arrêt de l'activité de construction d'équipements publics – reportée sur la SPL - est compensé par la poursuite de l'activité immobilière en propre qui a pris le relai. Ont été successivement approuvés en conseil d'administration l'engagement d'une quinzaine de programmes immobiliers dont douze commercialisés en état futur d'achèvement : un pôle de services à Montoir de Bretagne, un projet de

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

maison médicale à Saint-André des Eaux (abandonné en raison d'une pré-commercialisation insuffisante), sept villages d'entreprises sur le secteur de Brais (Acti Brais 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7), la première tranche d'un village d'entreprise sur le parc d'activité des Six Croix à Donges (Acti Donges 1), un centre médical pluridisciplinaire au centre-ville de Saint-Nazaire, un programme de 12 logements intermédiaires à Montoir-de-Bretagne, un programme tertiaire d'environ 1500 m² SP à Océanis (lancement en 2026). Trois programmes locatifs ont également été autorisés : une cour artisanale sur Ville Ouest à Saint-Nazaire (Acti Ouest), une autre sur le secteur de Méan Océactive (Acti Est), la reprise à terminaison et le portage des cellules commerciales de la place du Commando sur le front de mer de Saint-Nazaire. La Sonadev prévoit de soumettre à autorisation du Conseil d'administration l'engagement de la réhabilitation de l'immeuble Cardurand dans le quartier gare de Saint-Nazaire en cour d'entreprises tertiaires et d'une nouvelle cour artisanale à Brais.

4/ Les premières tendances de 2026

Le premier trimestre 2026 invite nécessairement à surveiller les projections.

Tout d'abord, nonobstant les besoins croissants du territoire et des perspectives à moyen terme portées par l'industrie, il reste acquis que les marchés du logement et de l'immobilier d'entreprises sont sous tension.

Les signaux de reprise tardent car les deux secteurs doivent trouver les solutions pour s'adapter à hauteur des enjeux.

La SPL - et la SEML – doivent intégrer les risques de décalage opérationnel et commercial, tant indirectement au niveau des programmes portés par des opérateurs privés sur les concessions d'aménagement que plus directement concernant des programmes portés par elles.

A ce titre, le projet de foncière logement, en incubation au travers des échanges Etat-CARENE-acteurs économiques sur la problématique du logement des salariés, constitue une opportunité pour sécuriser la sortie de certains programmes, que ce soit dans le cadre de réhabilitations du patrimoine de la reconstruction ou de programmes neufs. L'étude de faisabilité est en cours. Si les conclusions s'avèrent favorables, un accord politique sera attendu courant 2026 pour enclencher la phase opérationnelle de constitution de la foncière logement territoriale.

Le « Carrousel », programme d'habitat participatif dans le quartier de Sautron a pu trouver sa voie en assurant une bonne pré-commercialisation dans cette conjoncture délicate, le stock à la vente ayant désormais de bonnes chances d'être placé dès lors que le programme sera livré et visitable.

La sortie de la crise structurelle du logement restée longtemps en gestation sera longue. Elle concerne le **pôle développement urbain** qui néanmoins travaille sur le temps long de l'aménagement et engage les nouvelles concessions d'aménagement : développement du secteur de Québrais et restructuration du quartier de Kerlédé, opérations des Ecottais 3 à Donges et des Clos Miraud à La Chapelle des Marais, restructuration de la Ariais à Donges. L'évaluation des contraintes environnementales et la mise en œuvre de la démarche ERC sera déterminante pour confirmer les ambitions sur chacune de ses concessions en extension urbaine. Par ailleurs, le pôle reste très mobilisé sur les enjeux de redynamisation commerciale sur le centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire, les pôles de quartier (Grenapin, Trébale, Kerlédé) et plus récemment les centralités périphériques.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Parallèlement, le **pôle maîtrise d'ouvrage publique** a revu ses prévisions et doit trouver des contreparties aux arbitrages financiers opéré par les collectivités actionnaires afin de redistribuer ses activités (arrêt du projet scolaire Bayet-Escurat quartier ouest, arrêt des réserves muséales, report de la base nautique de Porcé, reconfiguration et lissage des travaux des halles de St Nazaire). Le projet d'Eco centre à l'étude en est une, et par ailleurs les moyens du pôle ont été en partie redistribués pour traiter de programmes d'investissements tels que la réhabilitation du siège de Saint-Nazaire Agglomération, qui est une opération patrimoniale de la SEML, ainsi que la réhabilitation du parking silo ouest du Moulin du Pé.

Enfin, le **pôle développement économique** doit faire face à une conjoncture très particulière. D'une part, le financement des projets immobiliers des entreprises s'est resserré. Par ailleurs, la ressource foncière va s'épuiser et il est de plus en plus difficile de la reconstituer. Le développement économique territorial est donc à une croisée des chemins. La stratégie foncière fait encore défaut, mais l'agilité du groupement Sonadev peut être utilement mobilisée pour développer de nouvelles solutions immobilières : en intensification des parcs d'activités, dans des solutions de démembrement foncier, ou en renouvellement urbain. La demande locative reste présente et les solutions déployées pour les entreprises en primo développement sur le territoire ne présentent pas de vacance locative.

Globalement, toutes les conséquences de cette conjoncture restent difficilement quantifiables à ce stade. Mais le groupement est équipé pour développer des solutions tant en ingénierie que dans sa capacité à agir avec les différents outils. Les marques d'intérêt des intercommunalités de la région nazairienne sont nombreuses et pourraient déboucher sur un élargissement du tour de table du groupement Sonadev.

La permanence des entreprises publiques locales les positionne dans un rôle contracyclique où elles n'ont pas d'équivalent y compris dans leur capacité à emmener des partenariats multiples au service de leurs territoires de référence.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

6 - BILAN FINANCIER

6.1 - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Compte de résultat
(Montants en euros)

Rubrique	31/12/2025	31/12/2024
Production vendue de biens	14 910 964	9 937 401
Production vendue de services	274 252	451 740
Chiffre d'affaires net	15 185 216	10 389 141
Production stockée	10 378 085	-2 214 517
Production immobilisée		
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	10 823 311	1 551 128
Autres produits		1
Produits d'exploitation	36 386 612	9 725 753
Autres achats et charges externes	27 054 747	9 517 026
Impôts , taxes et versements assimilés	6 514	6 189
Salaires et traitements	13 200	13 200
Charges sociales	4 997	4 997
Dotations aux amortissements et dépréciations	71 337	106 924
Dotations aux provisions pour risques et charges	8 985 941	72 257
Autres charges	344 214	118 906
Charges d'exploitation	36 480 950	9 839 499
Résultat d'exploitation	***-94 338***	***-113 746***
Produits financiers	42 597	124 237
Charges financières	24 543	112 596
Résultat financier	***18 055***	***11 640***
Résultat courant avant impots	***-76 283***	***-102 106***
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel	***0***	***0***
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	*36 429 209*	*9 849 990*
Total des charges	*36 505 492*	*9 952 096*
Bénéfice (+) ou perte (-)	**-76 283**	**-102 106**

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE

Le chiffre d'affaires 2025 s'élève à 15 185,2 K€ et correspond au chiffre d'affaires sur les mandats de construction (160,6K€), mandats d'études (100,3K€), sur les concessions d'aménagement (14 911 K€), et 17,9K€ d'autres produits.

Le chiffre d'affaires sur les concessions concerne :

- la Concession Centre-Ville de Saint-Nazaire pour 1 517 K€,
- la ZAC Centre Bourg de Saint-André des Eaux pour -6,5 K€,
- la ZAC DES Six Croix 2 à Donges pour 853,4K€,
- Le lotissement Sautron à Saint-Nazaire pour 1 463,7 K€,
- La ZAC la Harrois à Besné pour -30,7 K€
- La place du Commando à Saint-Nazaire pour 6,6 K€,
- Le lotissement Les Hauts d'Aignac à St-Joachim pour 301 K€,
- La ZAC du Moulin du Pé à Saint-Nazaire pour -40,4 K€,
- La Trébale à Saint-Nazaire pour 10 892,7 K€ ;
- Champ Rochaud pour -97,1K€,
- Kerkédé pour 50,9 K€
- Quebrais pour 0,5 K€

Le détail du chiffre d'affaires sur les mandats (mandats de construction et mandats d'études) se trouve ci-dessous :

Opérations	Réel 2024	Budget 2025	probable 2025	Réel 2025	Var réel 2025/budget 2025	Var réel 2025/Réel 2024
Mandats de construction						
CENTRE AQUATIQUE 2	8,3				-	- 8,3
LES HALLES 1	13,1				-	- 13,1
LES HALLES CONSERVATOIRES DMO	100,0	50,0	30,9	27,9	- 22,1	- 72,1
DMO HEINLEX	91,4	32,0	32,0	44,6	12,6	- 46,8
DMO TOIT BASE	-	100,0	58,5	54,4	- 45,6	54,4
Unité Cynotechnique	47,6	30,0	30,0	33,8	3,8	- 13,8
Groupe scolaire Ouest		30,0	-		- 30,0	-
DMO Risque		- 50,0			50,0	-
S/Total Mandats de construction	**260,3**	**192,0**	**151,4**	**160,6**	**- 31,4**	**- 99,7**

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Opérations	Réel 2024	Budget 2025	probable 2025	Réel 2025	*Var réel 2025/budget 2025*	*Var réel 2025/Réel 2024*
Mandats d'études et de management						
Rebase 2 AMO	42,4			1,6	*1,6*	*-40,8*
Kerlede	29,0				*0,0*	*-29,0*
Jean Zay	25,0				*0,0*	*-25,0*
Halles programmes	26,8	31,0	15,2	11,4	*-19,6*	*-15,5*
Réserves muséales	16,7	15,0	0,0	2,0	*-13,0*	*-14,7*
Etude groupe scolaire Ouest	35,4	40,0	0,0	0,0	*-40,0*	*-35,4*
Ecocentre equipement	0,0	40,0	41,3	41,3	*1,3*	*41,3*
Ecocentre aménagement		42,0	19,0	19,5	*-22,5*	*19,5*
ZIBAC CARENE	16,0	25,0	16,0	16,0	*-9,0*	*0,0*
Mandat pole urbain		30,0			*-30,0*	*0,0*
Etude stationnement Alveole		20,0			*-20,0*	*0,0*
Chateauloup		20,0	0,0		*-20,0*	*0,0*
Cadréan		17,5	9,0	8,5	*-9,0*	*8,5*
s/ total mandats d'études et management	**191,4**	**280,5**	**100,4**	**100,3**	***-180,2***	***-91,1***

NB : Les rémunérations sur les concessions d'aménagement ne figurent pas en chiffre d'affaires mais en compte comptable de « transferts de charges » (dans les autres produits d'exploitation).

La variation de la production stockée : + 10 325,8 K€ en 2025, correspond aux dépenses de l'année (16 141,8 K€ de dépenses sur ZAC) diminuée du coût de revient des terrains cédés 5 817 K€.

Cf. détail ci-dessous par opération pour les investissements en ZAC (HT) :

- Une production stockée en concession liée aux travaux et acquisitions foncières réalisés en 2025 de 16 141,8 K€.

  Les ZAC concernées sont :

CODE	OPERATION	MONTANT K€
Z205	SADE	166,9
Z209	Sautron	1 929,7
Z211-4	Commando	- 3,7
Z212	Harrois	15,0
Z213	Centre ville	8 039,3
Z215	Six croix 2	101,2
Z216	Clos mignons	22,7
Z227	Aignac	126,9
Z229	Trébale	1 852,0
Z234	Moulin du pé	2 925,4
Z241	Champ Rocheau	51,3
Z249	Clos Miraud	31,5
Z251	Kerlede	631,0
Z253	Quebrais	129,3
Z255	Ariais	33,5
Z256	Ecottais 3	59,8
Z257	Centralités périphériques	30,0
TOTAL		**16 141,8**

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

- et un coût de revient des terrains vendus qui s'élève à 5 817 K€.

CODE	OPERATION	MONTANT K€
Z205	SADE	- 6,5
Z209	Sautron	1 463,7
Z211	Commando	- 3,7
Z212	Harrois	- 107,0
Z213	Centre ville	1 446,3
Z215	Six Croix 2	853,4
Z227	Aignac	272,8
Z229	Trébale	2 006,1
Z234	Moulin du Pé	- 63,3
Z241	Champ rocheau	- 97,2
Z251	Kerlédé	51,7
Z253	Quebrais	0,5
TOTAL		**5 817,0**

Les reprises sur provisions, amortissements et transferts de charges s'élèvent à 10 823,3 K€ et correspondent :

- A la rémunération de la SPL pour ses missions sur les concession s d'aménagement en portefeuille en 2025 à hauteur de 1 569,7 K€,
- 357 ,9 K€ correspondant au transfert de charges des ZAC (Avis CNC)
- 8 895,7 K€ de transfert de charges prévisionnelles.

Les achats et charges externes sont de 27 054,7K€ :

→ 25 145,1 K€ de dépenses sur les concessions en portefeuille
→ 1 909,6 K€ de dépenses pour le fonctionnement de la SPL dont
  - Les frais de personnel mis à disposition de la SPL Sonadev Territoires Publics par la SEM Sonadev pour 1 046 K€,
  - 732 K€ d'achats au GIE SONADEV,
  - Le personnel détaché SEM pour 90 K€ (intéressement des salariés compris),
  - Les frais d'honoraires, de publicité, foires, expositions, cadeaux, assurances pour 42 K€.

Les salaires et traitements et charges sociales s'élèvent à 18,2K€ et correspondent à la rémunération du Président Directeur Général.

Les dotations sont de 9 057,3 K€ dont 71,3 K€ de dotations pour dépréciation et 8 996 K€ de provisions pour risque.

Reprises de charges : 344,2 K€ correspondent à la neutralisation du résultat des concessions.

Les impôts et taxes s'élèvent à 6,5K€ et correspondent à la CVAE et à la Cotisation Foncière des Entreprises, taxe d'apprentissage et formation continue.

Résultat financier : 18,1K€. La trésorerie excédentaire a été placée sur des comptes à terme, ce qui a généré des produits financiers à hauteur de 42,6K€. Les charges financières sont de 24,5 K€.

IS (Impôt sur les sociétés) : 0 K€

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Intéressement des salariés : 0 K€

Résultat net : -76,3 K€

6.2 - BILAN ACTIF/PASSIF

Bilan consolidé toutes opérations :

ACTIF	31.12.2025	31.12.2024	Variation	PASSIF	31.12.2025	31.12.2024	Variation
IMMOB.INCORP.NETTES			-	CAPITAUX PROPRES	462,0	462,0	- 0
IMMOB.CORP.NETTES			-	REPORT A NOUVEAU	13,8	115,9	- 102,1
IMMOB.FINANCIERES			-	RESULTAT DE L'EXERCICE	-76,2	-102,1	25,9
AVANCES ET ACOMPTES	347,9	685,1	- 337,2	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	9177,9	204,8	8 973,1
STOCKS	40 558,7	30 232,9	10 325,8	DETTES FINANCIERES	28101,0	23532,1	4 568,9
CREANCES	2 379,8	3 336,9	- 957,1	AVANCES ET ACOMPTES	68,3		68,3
DISPON.ET PLACTS	6 450,4	6 740,1	- 289,7	DETTES D'EXPLOITATION ET DIVERSES	2926,1	2595,5	330,6
CPTES DE REGUL	5 588,6	1 190,2	4 398,4	AUTRES DETTES	14652,4	15376,9	- 724,5
TOTAL	**55 325,3**	**42 185,2**	**13 140,1**	**TOTAL**	**55 325,3**	**42 185,2**	**13 140,2**

Les principales variations des postes d'**actif** sont :

- ⇨ Immobilisations corporelles et incorporelles : la SPL ne possède pas d'immobilisations en propre. Pour son fonctionnement la SPL bénéficie des infrastructures de la SEM et du GIE (locaux, mobilier, matériel informatique).

- ⇨ Le poste avances et acomptes s'élève à 347,9 K€: il s'agit d'avances liées à des frais d'acquisition sur les concessions.

- ⇨ Les stocks (40 558,7 K€) sont constitués des acquisitions foncières et des travaux réalisés sur les concessions d'aménagement :

CODE	OPERATION	MONTANT K€
Z205	SADE	368,4
Z209	Sautron	1 072,5
Z211-4	Commando	- 1 855,7
Z213	Centre ville	24 277,0
Z212	Harrois	792,6
Z215	Six Croix 2	3 562,7
Z216	Clos Mignos	210,9
Z227	Aignac	842,6
Z234	Moulin du Pé	9 834,2
Z241	Champ Rocheau	159,7
Z249	Clos miraud	31,5
Z251	Kerlédé	966,0
Z253	Quebrais	173,1
Z255	Ariais	33,5
Z256	Ecottais 3	59,8
Z257	Centralités périphéiques	30,0
Total		**40 558,7**

- ⇨ La variation nette entre les exercices 2025 et 2024 est de 10 325,8K€. Elle s'analyse ainsi :

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

- Une production stockée en concession liée aux travaux et acquisitions foncières réalisés en 2025 de 16 141,8K€

  Les ZAC concernées sont :

CODE	OPERATION	MONTANT K€
Z205	SADE	166,9
Z209	Sautron	1 929,7
Z211-4	Commando	- 3,7
Z212	Harrois	15,0
Z213	Centre ville	8 039,3
Z215	Six croix 2	101,2
Z216	Clos mignons	22,7
Z227	Aignac	126,9
Z229	Trébale	1 852,0
Z234	Moulin du pé	2 925,4
Z241	Champ Rocheau	51,3
Z249	Clos Miraud	31,5
Z251	Kerlede	631,0
Z253	Quebrais	129,3
Z255	Ariais	33,5
Z256	Ecottais 3	59,8
Z257	Centralités périphériques	30,0
TOTAL		**16 141,8**

- et un coût de revient des terrains vendus qui s'élève à 5 817K€.

CODE	OPERATION	MONTANT K€
Z205	SADE	- 6,5
Z209	Sautron	1 463,7
Z211	Commando	- 3,7
Z212	Harrois	- 107,0
Z213	Centre ville	1 446,3
Z215	Six Croix 2	853,4
Z227	Aignac	272,8
Z229	Trébale	2 006,1
Z234	Moulin du Pé	- 63,3
Z241	Champ rocheau	- 97,2
Z251	Kerlédé	51,7
Z253	Quebrais	0,5
TOTAL		**5 817,0**

⇨ Le <u>poste créances s'élève à 2 379,8K€ en baisse de 957,1K€ par rapport à l'exercice précédent</u> et se compose de 348,1 K€ de créances clients et de 2 031,7 K€ d'autres créances.

Les créances clients concernent :

- La structure pour 147,2 K€ ;
- Les opérations en concession pour 151K€ (principalement des quittances de loyers émises sur les commerces du centre-ville)

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

- Les opérations en mandat pour 49K€.

Les autres créances concernent les créances fiscales pour 1 755,3 K€ (dont 1 479,1 K€ TVA), les débiteurs divers pour 239K€ (121,8 K€ pour les mandats et 117,2K€ d'avances aux notaires) et une avance permanente au GIE pour 37.2 K€, destinée à financer les immobilisations (le GIE n'a pas de capital, il s'appuie sur des avances de ses membres pour financer les investissements).

La variation des créances entre 2024 et 2025 peut être détaillée comme suit :

Détail des Créances	**2025**	**2024**	***Variation***
Créances clients et comptes rattachés	**348**	**1 471**	- *1 123*
Autres créances	**2 032**	**1 866**	- *166*
dont:			-
fournisseurs débiteurs divers			-
Etat créances fiscales TVA	1 755	1 413	- *342*
Débiteurs divers	239	416	*177*
Groupe et associés	37	37	-

⇨ Les disponibilités et placements correspondent à la trésorerie qui s'élève à 6 740,1 K€. Elle est constituée de disponibilités pour 5 040 K€ et 1 700 K€ de placements.

Les variations des postes de **passif** sont détaillées ci-après:

⇨ Les capitaux propres sont de 462 K€ et correspondent au capital social et à la réserve légale.

⇨ Le résultat négatif de l'exercice précédent a impacté le report à nouveau le portant à 13,8K€

⇨ Le résultat de l'exercice est négatif à -76,2 K€

⇨ Les dettes financières (28 101K€) correspondent aux avances remboursables mobilisées sur les opérations en concession pour 23 529 K€, aux emprunts contractés auprès de la Banque postale (1 000 K€) et Crédit coopératif (570,7 K€) pour le financement de la concession centre-ville, 800K€ pour le financement de l'opération Hauts d'Aignac, et 2 150K€ pour Moulin du Pé, pour 41,3 K€ à des dépôts de garantie par les preneurs des cellules commerciales des commerces, ainsi que, 9,8 K€ d'ICNE.
Une avance en compte courant d'associé a été mobilisée auprès de la CARENE pour 200K€.

Le détail des avances remboursables par opération est le suivant :

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

K€

Libellé de l'opération	Collectivité octroyant l'avance	Code	31/12/2025	31/12/2024
SADE	CARENE	Z205	1220	2220
SAUTRON	VSN	Z209	1000	1000
COMMANDO	VSN	Z211	64	64
CV	CARENE	Z213	17095	11400
SIX CROIX 2	CARENE	Z215	3250	3250
CLOS MIGNONS	CARENE	Z216	50	250
HARROIS	CARENE	Z212	650	650
AIGNAC	CARENE	Z227	200	200
TOTAL			**23529**	**19034**

⇨ Les dettes d'exploitation et dettes diverses sont de 2 926 K€, en hausse de 326 K€ par rapport à l'exercice précédent. Il s'agit pour 2 589,4 K€ de dettes fournisseurs et comptes rattachés, et 63,8 K€ de dettes fiscales et sociales (TVA), et 273 K€ de dettes diverses.

Les dettes fournisseurs concernent la structure pour 299,6K€, 2 431 K€ les opérations en concessions et 195,4 K€ les opérations en mandats.

Détail des dettes d'exploitation et diverses (en K€)	2024	2025	Variation
Fournisseurs et comptes rattachés	**2 396**	**2 589**	**- 194**
dont:			
Structure	91	21	**70**
Opérations	2 304	2 568	**- 264**
Autres dettes d'exploitation	**200**	**337**	**- 137**
dont:			
Etat TVA	197	64	**133**
Créditeurs divers	2	273	**- 270**
Total	**2 595**	**2 926**	**- 331**

✳✳✳

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le 10/11/2026
ID : 044-214400301-20261104-D202611105-DE

Annexe : état des emprunts de la SPL au 31/12/2025

Etat des emprunts

N° OP	NOM OPERATION	BANQUE	MONTANT INITIAL €	CAPITAL RESTANT DU €	MOINS 1 AN	DE 1 AN A 5 ANS	PLUS DE 5 ANS	GARANT	MONTANT GARANTI
Z213	CONCESSION CENTRE VILLE	Crédit coopératif	2 000 000	570 733	402 534	168 199	-	CARENE	80%
Z213	CONCESSION CENTRE VILLE	Banque Postale	2 000 000	1 000 000	500 000	500 000	-	CARENE	80%
Z227	AIGNAC	Crédit Mutuel	800 000	800 000	800 000	-	-	CARENE	80%
Z234	* MOULIN DU PE	Caisse d'Epargne	2 150 000	2 150 000		2 150 000			

TOTAL DES EMPRUNTS	6 950 000	4 520 733	1 702 534	2 818 199	-

* Ligne de crédit souscrits en cours d'exercice 2 150 000 €

** Emprunts remboursés en cours d'exercice 1 839 680 €