



Envoyé en préfecture le 24/10/2023

Reçu en préfecture le 24/10/2023

Berger  
Levrault

Département de Maine-et-Loire

Arrondissement ID : 049-200053213-20230711-CM\_DEL\_23050\_1-DE

Canton de Beaufort en Vallée  
COMMUNE DE LES BOIS D'ANJOU

## DÉLIBÉRATION

L'an deux mil vingt et trois, le onze du mois de juillet à 20h00, les membres du conseil municipal de la commune de Les Bois d'Anjou se sont réunis dans la salle Yvon Péan de Fontaine-Guérin, rue du moulin, Fontaine-Guérin sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L. 2121-10, L. 2122-7 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales et sous la présidence de Monsieur Sandro GENDRON, le maire,

### Convocation :

Monsieur ou Madame : Sandro GENDRON ; Marie BEAUDUSSEAU-HEULIN ; Dean BLOUIN ; Brigitte BRARD ; Isabelle BRETAUDEAU ; Martine BRIOT ; Thierry CHEVRIER ; Frédéric FORET ; Stéphane FORTANNIER ; Claire HEULIN-RICHER ; Sonia JAYER ; Christelle LE-BRUN ; Samuel MAUPETIT ; Jean-Marc METAYER ; Cécile MOREL ; Pascal NOGRY ; Jérôme PAY ; Philippe PEAN ; Bruno POUVREAU ; Angélique RETIF ; Sophie ROQUET ; Sylvie ROUSSIASSE ; Franck RUAULT ; Jocelyne RUBEILLON ; Alain TAUNAY ; Maryse TIERCELIN ;

Étaient excusé(e)s : Christelle LE-BRUN ; Thierry CHEVRIER ; Sophie ROQUET (donne pouvoir à Brigitte BRARD)

Secrétaire de séance : Jean-Marc MÉTAYER

### CM-DEL-23050/ CRAC DU CLOS DE VILLIERS

Vu le Traité de Concession d'Aménagement approuvé le 29 juillet 2014,

Vu le bilan financier prévisionnel révisé au 31 décembre 2022 établi par ALTER Cités,

Vu le compte rendu d'activité à la Collectivité (C.R.A.C) présenté par ALTER Cités (annexé à la présente),

**Il appartient au conseil municipal d'en délibérer.**

### LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ :

#### ARTICLE 1<sup>ER</sup>

**APPROUVE** le présent bilan prévisionnel révisé au 31/12/22 portant les dépenses et les recettes de l'opération inchangées à hauteur de 2 010 K€ HT,

#### ARTICLE 2

Envoyé en préfecture le 24/10/2023

Reçu en préfecture le 24/10/2023

Publié le

Berger  
Levrault

ID : 049-200053213-20230711-CM\_DEL\_23050\_1-DE

**APPROUVE** le tableau des cessions de l'année 2022, joint en annexe.

**Fait et délibéré aux Bois d'Anjou le 11 juillet 2023**



**Le Maire, Sandro GENDRON**



Vu pour être annexé à la délibération prise par le Conseil Municipal du 11 JUILLET 2023  
Envoyé en préfecture le 24/10/2023  
Reçu en préfecture le 24/10/2023  
Publié le 11 JUILLET 2023  
ID : 049-200053213-20230711-CM\_DEL\_23050\_1-DE

Le Maire,

Sandro GENDRON



## Le Clos de Villiers à Fontaine-Guérin Les Bois d'Anjou

### Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Bilan au 31 Décembre 2022



05/06/23

## SOMMAIRE

	Pages
<b>1 - PRESENTATION DE L'OPERATION</b>	<b>4</b>
1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux	4
1.2 - Programme de l'opération	4
1.3 - Documents d'urbanisme et procédures	5
1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité	5
1.5 - Plans d'ensemble de l'opération	7
<b>2 – AVANCEMENT PHYSIQUE</b>	<b>8</b>
2.1 - Acquisitions	8
2.2- Études	9
2.3 - Travaux	9
2.4 - Autres frais	11
2-5 - Cessions	12
<b>3 – AVANCEMENT FINANCIER</b>	<b>13</b>
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	13
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	15
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2022	17
3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	18
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles années N+1 sur la base des options connues	20
<b>4 – NOTE DE SYNTHÈSE</b>	<b>21</b>
4-1 – Situation de Trésorerie	21
4-2 – Participation du concédant	22
<b>5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE</b>	<b>23</b>
<b>ANNEXE : LISTE DES CESSIONS DE L'ANNÉE 2022</b>	<b>24</b>

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) concerne l'opération "Le Clos de Villiers" située sur la commune de Fontaine-Guérin, commune déléguée de la commune nouvelle Les Bois d'Anjou depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, qui a confié l'aménagement à la Société d'Equipement du Département de Maine et Loire (SODEMEL), devenue ALTER Cités, par décision de l'assemblée générale de ses actionnaires le 27 juin 2016.

Il a été établi conformément aux lois n°83-597 du 7 juillet 1983 et n°95-127 du 8 février 1995 et conformément à l'article 20 de la Concession d'Aménagement approuvée le 29 juillet 2014.

Il a pour objet de présenter à la Commune des Bois d'Anjou une description de l'avancement de l'opération en termes physiques et financiers pour lui permettre de suivre en toute transparence le déroulement de l'opération.

Le présent CRAC au 31 décembre 2022 comporte une révision du bilan au 31 décembre 2021 approuvé le 28 juin 2022.

## 1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

### 1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

#### 1.1.1 - Situation et délimitation

Initialement l'ensemble de cet espace était composé de terres agricoles plurifonctionnelles. Une topographie douce et régulière incline le site du nord-est vers le sud-ouest.

Le site est bordé au Nord par des fonds de jardins de parcelles bâties d'un lotissement, et à l'Ouest par des fonds de jardins de parcelles bâties qui s'implantent de manière linéaire le long de la rue de la Mairie.

Des boisements d'intérêt se localisent en partie nord. Deux bois renferment une clairière centrale allongée tout particulièrement remarquable. Ces bois font écho au massif boisé plus au nord est. Le périmètre déterminé a une superficie d'environ 4,9 ha et peut être divisé en 4 tranches.

Le quartier « Le Clos de Villiers » est situé au Sud de l'entité urbaine du bourg, entre la rue de la Mairie (RD n°144), et la rue Clos de Villiers.

Ce futur quartier s'insère dans la continuité du tissu urbain du bourg et à proximité de la zone artisanale située à l'entrée Sud du bourg. L'opération située à proximité du centre bourg et de l'école s'ouvre sur la campagne dans sa partie Est.

#### 1.1.2 - Objectifs et enjeux

L'objectif de ce quartier est de permettre à la commune d'offrir une nouvelle disponibilité foncière à un prix raisonnable et dans un cadre attrayant, à tout ménage désirant s'installer dans la commune.

A cette fin, la commune a sollicité Alter Cités pour l'aménagement et la commercialisation du site.

Ce nouveau quartier d'habitat contribuera de façon durable au développement social et économique au sein de la commune des Bois d'Anjou.

### 1.2 - Programme de l'opération

Dans le cadre du Traité de Concession d'Aménagement, l'opération s'effectuera en 4 tranches sur une superficie totale de 4,9 ha environ et permettra la création d'environ 64 lots libres de constructeurs et trois îlots destinés à du logement locatif social.

La réalisation des tranches s'effectuera en fonction de la demande commerciale, à raison de la viabilisation de 10 à 20 lots par tranche afin de ne pas déstabiliser financièrement l'opération.

Le quartier disposera de l'éclairage public, de la basse tension, de l'eau potable et des télécoms. Le programme comprend également des espaces verts paysagés.

**Surface totale : 40 345 m<sup>2</sup> environ**

**Surface aménagée au 31/12/22 : 18 968 m<sup>2</sup>**

**Surface commercialisée au 31/12/22 : 5 213 m<sup>2</sup>**

**Surface cessible disponible au 31/12/22 : 4 020 m<sup>2</sup>**

### 1.3 - Documents d'urbanisme et procédures

La procédure d'urbanisme utilisée pour l'aménagement de ce quartier est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) comprenant une concertation avec le public, un dossier de Création fixant le périmètre définitif du projet et un dossier de Réalisation comprenant le programme des équipements publics.

La concertation avec le public a été ouverte par délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2014 pour se clôturer par délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2014.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2014.

Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017.

### 1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

#### a) Conventions :

Traité de Concession d'Aménagement approuvé lors du Conseil Municipal du 29 juillet 2014, signé le 11 août 2014 et visé en Préfecture le 26 septembre 2014, passé avec Alter Cités (ex. SODEMEL), sur une durée de 15 ans,

Avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement approuvé le 19 décembre 2016 par le Conseil Municipal, signé le 27 novembre 2017 et visé en Préfecture le 8 décembre 2017, modifiant le montant de la participation de la Collectivité ainsi que les modalités de son versement.

## **b) Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels**

Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/22,

CRAC au 31/12/21, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28/06/2022,

CRAC au 31/12/20, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06/07/2021,

CRAC au 31/12/19, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22/09/2020,

CRAC au 31/12/18, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24/06/2019,

CRAC au 31/12/17, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18/06/18,

CRAC au 31/12/16, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30/06/17,

CRAC au 31/12/15, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19/11/16,

Bilan prévisionnel annexé au Traité de Concession d'Aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29/07/14.



## 1.5 - Plans d'ensemble de l'opération

### Vue aérienne



## 2 – AVANCEMENT PHYSIQUE

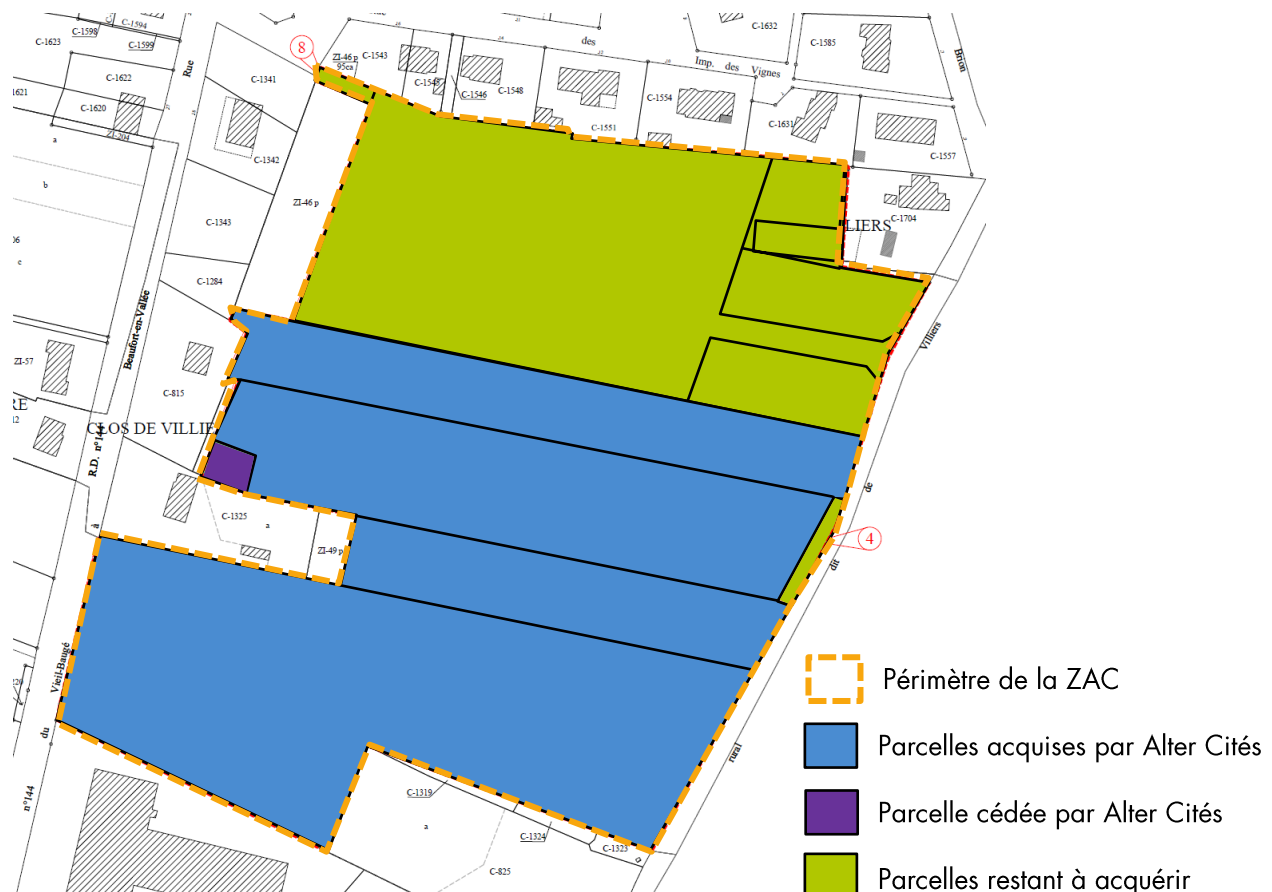
### 2.1 - Foncier - Acquisitions

Au 31/12/2022, les acquisitions suivantes ont été réalisées par Alter Cités :

**Tableau des acquisitions et échanges au 31/12/2022**

Propriétaires	Surface	n° Parcelle	Nature
Mr GASTE Marcel	1ha 54a 85ca	ZI n°50	Acquis
M. & Mme LAMBERT Bernard	37a 53ca	ZI n°257	Echange avec soulte (emprise cédée par Mr & Mme Lambert)
M. & Mme LAMBERT Bernard	2a 30ca	ZI n°254	Echange avec soulte (emprise cédée par ALTER Cités)
M. VINCENT Pierre	81a 45 ca	ZI n°137	Acquis
Indivision GAULTIER	50 a 42 ca	ZI n°47	Acquis

**Plan des acquisitions et échanges au 31/12/2022**



## 2.2- Études

Au 31/12/2022, les études suivantes sont réalisées :

Levé topographique,  
Etudes de Sols,  
Etat foncier,  
Schéma d'aménagement général,  
Dossier de Création de la ZAC,  
Porté à connaissance du rejet d'eaux pluviales,  
Modification du PLU de la commune,  
Dossier de Réalisation de la ZAC,  
Dossier de Consultation des Entreprises pour les tranches 1 & 2

Au 31/12/2022, les études suivantes restent à réalisées :

Reprise du schéma d'aménagement des tranches 3 & 4  
Dossier de Consultation des Entreprises pour les tranches 3 & 4

## 2.3 - Travaux

### **a) Diagnostic & fouilles archéologiques préventives**

Ce poste regroupe les dépenses inhérentes aux diagnostic et fouilles archéologiques.

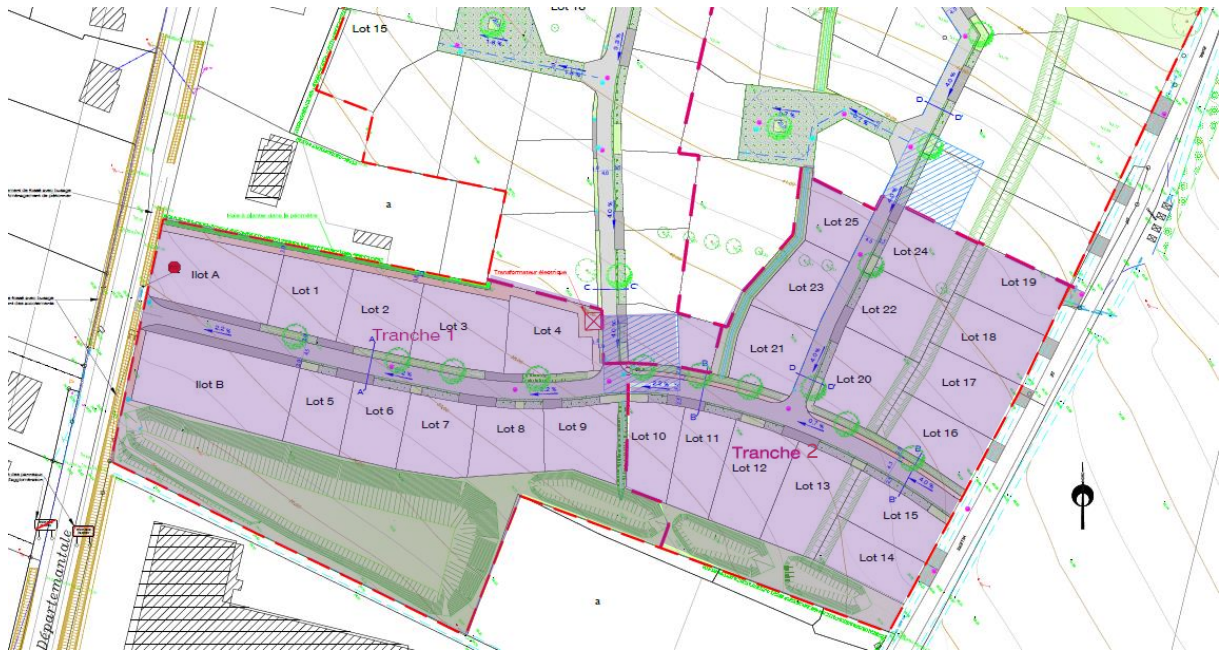
A ce jour aucune dépense n'a été réalisée, cependant la réalisation du diagnostic archéologique est à prévoir avant le lancement de la phase travaux de chaque tranche de l'opération.

### **b) Travaux d'aménagement**

Au 31 décembre 2022, une première tranche de travaux permettant la viabilisation de 9 lots libres et 2 îlots destinés à l'habitat social a été réalisée, ainsi qu'une deuxième tranche de travaux lancée à l'automne 2021 permettant de viabiliser 16 lots supplémentaires.

Ces travaux comprennent la réalisation des réseaux d'eaux usées et pluviales, les réseaux souples, la voirie provisoire ainsi qu'une partie des espaces verts.

## Avancement des travaux au 31/12/2022



 Travaux réalisés au 31/12/2022

## Tranches commercialisées



### c) Gestion et entretien

Les coûts de gestion et d'entretien incluent les frais durant la convention d'entretien des espaces verts publics non remis, des interventions sur voiries (nids de poule/accotements en phase provisoire), des consommations électriques et eau des équipements avant remise, de gardiennage de voie ferrée, ainsi que les frais divers d'évacuation de dépôts sauvages ou d'expulsions d'occupations sans titre.

### d) Divers et imprévus

Il s'agit d'un poste surtout réservé pour des provisions.

## 2.4 - Autres frais

### Action de promotion et de commercialisation

L'action d'Alter Cités se traduit par le suivi, et l'accompagnement, notamment aux plans administratifs (rédaction des compromis, cahier des charges de cessions, cahier des prescriptions techniques particulières, suivi du projet d'acte) et technique (insertion technique du projet compte tenu des caractéristiques de la viabilisation, interface avec les concessionnaires des réseaux, ...).

Ont ainsi été réalisés, un panneau de commercialisation, une plaquette, un roll'up (pour la présentation de l'opération lors des salons spécialisés).

### Visuel du panneau de commercialisation implanté sur site



## 2-5 - Cessions

### 2-5-1 Avancement des cessions

Au 31/12/2022, 14 lots ont été vendus ainsi que les îlots A & B cédés à IMMOBILIERE PODELIHA pour un programme de construction de 7 logements individuels.

### Plan de commercialisation de la ZAC du Clos de Villiers



### 2-5-2 - Prix de cession

Le prix de cession de la première tranche a été fixé à 70 € le m<sup>2</sup> TTC pour des parcelles dont la superficie des terrains à bâtir varie entre 300 et 477 m<sup>2</sup>.

Pour les programmes de logements sociaux sur les îlots de la tranche 1, le prix de cessions est fixé à 10 K€ HT par logement.

Le prix de cession de la deuxième tranche a été fixé à 76 € le m<sup>2</sup> TTC pour des parcelles dont la superficie des terrains à bâtir varie entre 243 et 458 m<sup>2</sup>.



## 3 – AVANCEMENT FINANCIER

### 3.1 - Bilan prévisionnel révisé

Le bilan prévisionnel révisé ci-après a été établi sur les bases de l'avancement physique décrit ci-avant en tenant compte des dépenses et recettes réalisées au 31/12/2022 et de celles restant à réaliser, conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints en page 19 ci-après.

**BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2022***Arrondi en K€ H.T.*

DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2021	Avancement financier : règlements au 31/12/2022		Bilan actualisé au 31/12/2022
		Prévu au-delà		
<b><u>FONCIER</u></b>				
Acquisitions & Frais d'actes	211	201	11	211
Impôts & autres charges foncières	25	4	21	25
<b>Total 1</b>	<b>236</b>	<b>204</b>	<b>32</b>	<b>236</b>
<b><u>ETUDES</u></b>				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	25	25	0	25
Etudes opérationnelles	179	155	29	183
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	107	61	46	107
<b>Total 2</b>	<b>311</b>	<b>240</b>	<b>75</b>	<b>315</b>
<b><u>TRAVAUX</u></b>				
Libération des sols	15	0	15	15
<i>Diagnostic &amp; fouilles archéologiques</i>	15	0	15	15
Travaux Aménagement	952	406	546	952
<i>Voirie - Terrassements - Assainissement</i>	534	236	298	534
<i>Réseaux Electricité, Eclairage public et</i>	274	122	152	274
<i>Espaces verts et plantations</i>	144	47	97	144
Gestion et Entretien	16	0	16	16
Divers & imprévus	38	0	34	34
<b>Total 3</b>	<b>1 021</b>	<b>406</b>	<b>611</b>	<b>1 017</b>
<b><u>FRAIS FINANCIERS</u></b>	<b>209</b>	<b>37</b>	<b>172</b>	<b>209</b>
<b><u>CONDUITE DE PROJET</u></b>	<b>216</b>	<b>69</b>	<b>147</b>	<b>216</b>
<b><u>AUTRES FRAIS</u></b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>17</b>
<i>Communication / promotion projet</i>	17	5	12	17
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 010</b>	<b>962</b>	<b>1 048</b>	<b>2 010</b>
<b>RECETTES</b>	<b>Bilan Approuvé au 31/12/2021</b>	<b>Avancement financier : règlements au 31/12/2022</b>		<b>Bilan actualisé au 31/12/2022</b>
		Prévu au-delà		
<b><u>CESSIONS</u></b>				
Terrains/charges foncières	1 828	392	1 436	1 828
<i>Habitat Lots Libres</i>	1 707	321	1 386	1 707
<i>Locatif Social</i>	120	70	50	120
<i>Autres cessions</i>	1	1	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>1 828</b>	<b>392</b>	<b>1 436</b>	<b>1 828</b>
<b><u>AUTRES PRODUITS</u></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>PARTICIPATIONS CONCEDANT</u></b>				
Equilibre	182	84	98	182
<b>TOTAL</b>	<b>182</b>	<b>84</b>	<b>98</b>	<b>182</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 010</b>	<b>476</b>	<b>1 534</b>	<b>2 010</b>



## 3.2 - Commentaires sur le bilan révisé

La comparaison par rapport au bilan précédent en date du 31/12/2021 permet de situer les écarts entre les prévisions à l'époque et les prévisions actualisées :

### 3.2.1 - En dépenses

Au 31/12/2022, le montant prévisionnel des dépenses est identique au précédent bilan et s'élève à 2 010 K€ HT, dont 962 K€ HT ont été réglés (environ 47.86 % d'avancement) et 1 048 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 236 K€ HT.

Ce poste est identique au regard du bilan précédemment approuvé.

A ce jour, 204 K€ HT ont été dépensés dont 46 K€ HT correspondent au rachat du foncier auprès de la collectivité lors de la reprise de l'opération, en 2014, par Alter Cités.

Les Etudes : 315 K€ HT contre 311 K€ HT inscrits au précédent bilan.

Cette augmentation s'explique par la nécessité de reprendre le schéma d'aménagement des tranches 3 et 4 afin de se mettre en conformité avec le PLU des Bois d'Anjou.

Ce poste comprend l'ensemble des études énumérées au chapitre 2.1, honoraires de maîtrise d'œuvre compris.

240 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les Travaux : 1 017 K€ HT contre 1 021 K€ HT inscrits au précédent bilan.

Cette diminution s'explique par la baisse du poste « Divers et Imprévus » afin de compenser la hausse du coût des études induit par la reprise du schéma d'aménagement.

Le poste « Travaux » intègre l'ensemble des travaux de viabilisation de la ZAC (Voirie, Réseaux, Divers) ainsi que l'aménagement des espaces verts publics et les bassins de rétention des eaux pluviales.

406 K€ ont été dépensés sur ce poste travaux à ce jour.

Les Frais Financiers : 209 K€.

Ce poste est identique au bilan précédemment approuvé.

Les frais financiers sont liés aux dépenses engagées et non couvertes par des recettes.

Ce montant varie en fonction du rythme de la commercialisation.

37 K€ ont été dépensés sur ce poste à ce jour.

La conduite de projet : 216 K€.

Ce poste est identique par rapport au précédent bilan approuvé.

Ce poste est lié aux dépenses engagées et recettes perçues. Ce montant évolue proportionnellement au montant global du projet.

69 K€ ont été dépensés sur ce poste à ce jour.

Autres Frais : 17 K€ HT.

Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé.

Ce poste comprend notamment les frais de publicité, panneaux publicitaires, plaquettes, encarts presse...

5 K€ HT ont été dépensés sur ce poste à ce jour.

### **3.2.2 - En recettes**

Au 31/12/2022, le montant prévisionnel des recettes est identique au précédent bilan approuvé et s'élève à 2 010 K€ HT, perçu à hauteur de 476 K€ (environ 23.68 %), soit 1 534 K€ HT restant à encaisser.

Les cessions : 1 828 K€ HT. Ce montant reste inchangé et se décompose comme suit :

1 707 K€ sont prévus pour des cessions en accession libre

120 K€ HT pour des cessions pour du locatif social.

392 K€ HT ont été encaissés sur ce poste à ce jour.

La participation de la Collectivité : 182 K€. Ce montant est identique au précédent bilan approuvé.

A ce jour, la Collectivité a versé 84 K€ au titre de la participation. Le solde soit 98 K€ sera versé selon les modalités suivantes :

14 K€ de 2023 à 2029 inclus.

### 3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2022

Le tableau ci-joint détaille par postes les dépenses réglées et les recettes perçues en 2022, il permet de mettre en évidence l'écart entre les prévisions et les réalisations :

*Arrondi en K€ H.T.*

DEPENSES		PREVISION	REALISE	Variation
<b>FONCIER</b>				
Acquisitions & Frais d'actes		0	25	25
Impôts & autres charges foncières		2	0	-2
<b>Total 1</b>		<b>2</b>	<b>25</b>	<b>23</b>
<b>ETUDES</b>				
Études opérationnelles		5	4	-1
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire		19	17	-2
<b>Total 2</b>		<b>24</b>	<b>21</b>	<b>-2</b>
<b>TRAVAUX</b>				
<i>Diagnostic &amp; fouilles archéologiques</i>				
Travaux Aménagement		75	70	-5
<i>Voirie - Terrassements - Assainissement</i>		35	40	5
<i>Réseaux Electricité, Eclairage public et</i>		25	27	2
<i>Espaces verts et plantations</i>		15	3	-12
Gestion et Entretien		2	0	-2
Divers & imprévus		0	0	0
<b>Total 3</b>		<b>77</b>	<b>70</b>	<b>-7</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>		<b>24</b>	<b>21</b>	<b>-3</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>		<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<i>Communication / promotion projet</i>		2	1	
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>132</b>	<b>142</b>	<b>10</b>
RECETTES		PREVISION	REALISE	Variation
<b>CESSIONS</b>				
Terrains/charges foncières		146	130	-15
<i>Habitat Lots Libres</i>		146	130	-15
<i>Locatif Social</i>				
<i>Autres cessions</i>				
<b>TOTAL</b>		<b>146</b>	<b>130</b>	<b>-15</b>
<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>				
Équilibre		14	14	0
<b>TOTAL</b>		<b>14</b>	<b>14</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>160</b>	<b>144</b>	<b>-15</b>

L'écart entre les prévisions de dépenses et leur réalisation est induit par :

Le poste « foncier » : 23 K€ HT correspondants à l'acquisition de la parcelle section ZI n°47 initialement prévue en 2023.

Le poste « travaux » : le décalage de la réalisation des travaux d'aménagement paysagers de la tranche 2.

L'écart entre les prévisions des recettes et leur réalisation est induit par :

Le poste « cessions » : une cession initialement prévue en 2022 qui sera régularisée en 2023.

### 3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie

Sont exposés ci-dessous :

- l'échéancier prévisionnel révisé des dépenses et des recettes
- le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération.

ECHEANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2022*Arrondi en K€ H.T.*

DEPENSES	Réalisé au 31/12/2022	Prév N+1 2023	Prév N+2 2024	Prév N+3 2025	Prév N+4 2026	Prév N+5 2027	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
<b>FONCIER</b>								
Acquisitions & Frais d'actes	201	1	1	1	1	0	7	211
Impôts & autres charges foncières	4	1	1	1	1	1	16	25
<b>Total 1</b>	<b>204</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>23</b>	<b>236</b>
<b>ETUDES</b>								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	25	0	0	0	0	0	0	25
Etudes opérationnelles	155	8	9	2	3	2	5	183
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	61	3	14	7	0	10	12	107
<b>Total 2</b>	<b>240</b>	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>315</b>
<b>TRAVAUX</b>								
Libération des sols	0	0	0	0	7	0	8	15
* Diagnostic & fouilles archéologiques	0	0	0	0	7	0	8	15
Travaux Aménagement	406	32	207	23	18	29	237	952
* Voirie - Terrassements - Assainissement Eau Potable	236	21	140	0	0	25	112	534
* Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	122	0	62	0	0	0	90	274
* Espaces verts et plantations	47	11	5	23	18	5	36	144
Gestion et Entretien	0	2	2	2	2	2	6	16
Divers & imprévus	0	0	0	0	0	0	34	34
<b>Total 3</b>	<b>406</b>	<b>34</b>	<b>209</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>31</b>	<b>285</b>	<b>1 017</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>37</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>120</b>	<b>209</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>69</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>63</b>	<b>216</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>17</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>962</b>	<b>70</b>	<b>270</b>	<b>72</b>	<b>58</b>	<b>65</b>	<b>514</b>	<b>2 010</b>
<b>RECETTES</b>								
<b>CESSIONS</b>								
Terrains/charges foncières	392	153	116	293	219	219	436	1 828
* Habitat Lots Libres	321	153	116	243	219	219	436	1 707
* Locatif Social	70	0	0	50	0	0	0	120
* Autres cessions	1	0	0	0	0	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>392</b>	<b>153</b>	<b>116</b>	<b>293</b>	<b>219</b>	<b>219</b>	<b>436</b>	<b>1 828</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>								
Equilibre	84	14	14	14	14	14	28	182
<b>TOTAL</b>	<b>84</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>28</b>	<b>182</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>476</b>	<b>167</b>	<b>130</b>	<b>307</b>	<b>233</b>	<b>233</b>	<b>464</b>	<b>2 010</b>

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL AU 31/12/2022*Arrondi en K€*

Décaissements	Réalisé au 31/12/2022	Prév N+1 2023	Prév N+2 2024	Prév N+3 2025	Prév N+4 2026	Prév N+5 2027	Prév N Suivantes
Dépenses d investissement	1 088	79	317	79	64	74	577
Rbt Emprunts	372	88	139	160	98	80	21
<b>TOTAL Décaissements</b>	<b>1 460</b>	<b>166</b>	<b>456</b>	<b>239</b>	<b>162</b>	<b>153</b>	<b>597</b>
<b>Encaissements</b>							
Recettes d investissement	546	198	153	356	276	276	551
Encaiss. Emprunts	700	0	300	0	0	0	-44
<b>TOTAL Encaissements</b>	<b>1 246</b>	<b>198</b>	<b>453</b>	<b>356</b>	<b>276</b>	<b>276</b>	<b>508</b>
<b>Tva</b>							
TVA Trésorerie	57	-21	23	-42	-37	-35	-24
<b>TOTAL Tva</b>	<b>57</b>	<b>-21</b>	<b>23</b>	<b>-42</b>	<b>-37</b>	<b>-35</b>	<b>-24</b>
<b>TRESORERIE ANNUELLE</b>	<b>-158</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>76</b>	<b>77</b>	<b>88</b>	<b>0</b>
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>-158</b>	<b>-148</b>	<b>-127</b>	<b>-51</b>	<b>26</b>	<b>114</b>	<b>0.00</b>

## 3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles années N+1 sur la base des options connues

### 3.5.1 - En dépenses

Les Etudes : 11 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2023.

Ce montant correspond notamment à l'étude de reprise du schéma d'aménagement des Tranches 3 et 4.

Les Travaux : 32 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2023.

Ce montant correspond notamment aux travaux de finition de la Tranche 1.

### 3.5.2 - En recettes

Les Cessions : 153 K€ sont prévus sur ce poste pour l'année 2023.

Ce montant correspond à la vente de 7 lots libres.

La participation : 14 K€ sont prévus sur ce poste pour l'année 2023 et correspondent au versement annuel au titre de la participation d'équilibre.

## 4 – NOTE DE SYNTHÈSE

### 4-1 – Situation de Trésorerie

Au 31/12/2022, la situation de trésorerie de l'opération est négative de -158 K€ environ.

Le plan de trésorerie prend en compte les emprunts détaillés au point ci-après dont les remboursements sont planifiés sur le plan de trésorerie actualisé.

#### Financement mis en place

Pour permettre le règlement des dépenses engagées et assurer l'équilibre de la trésorerie de l'opération, ALTER Cités a contracté l'engagement suivant :

Un emprunt de 700 K€ a été mobilisé sur l'exercice 2017, contractualisé auprès de la Banque Postale pour une durée de 8 ans. Pour cet emprunt, la commune des Bois d'Anjou a apporté sa garantie à hauteur de 80 % du montant emprunté.

En raison de la crise sanitaire (COVID-19), un report d'échéance de 6 mois a été demandé par Alter Cités et accordé par la Banque Postale. Cet emprunt prendra fin en août 2026.

Au 31 décembre 2022, 350 000 € de capital ont été remboursés sur cet emprunt.

Les modalités de remboursement de cet emprunt se présentent conformément au détail ci-après :

Opération		<b>274 CLOS DE VILLIERS</b>						31/05/2023 10:23:43	
Intitulé		BANQUE POSTALE (Taux fixe)							
Banque		CDC CCO Alter Cités							
N° de contrat		LBP-00003769							
Durée		96 mois		Périodicité		Trimestrielle			
Taux Fixe		1.08000 %							
Garant		Commune LES BOIS D'ANJOU (FONTAINE GUERIN)				Pourcentage		80.000 %	
Echéancier								Règlement	
N°	Echéance	Mobilisation	Capital dû	Taux	Amortissement	Intérêts	Mensualité	Date	Montant
1	15/03/2018	700 000.00	700 000.00	1.08000%					
2	09/04/2018			1.08000%		1 050.00	1 050.00		
3	15/06/2018		700 000.00	1.08000%	21 875.00	1 890.00	23 765.00		
4	15/09/2018		678 125.00	1.08000%	21 875.00	1 830.94	23 705.94		
5	15/12/2018		656 250.00	1.08000%	21 875.00	1 771.88	23 646.88		
6	15/03/2019		634 375.00	1.08000%	21 875.00	1 712.81	23 587.81		
7	15/06/2019		612 500.00	1.08000%	21 875.00	1 653.75	23 528.75		
8	15/09/2019		590 625.00	1.08000%	21 875.00	1 594.69	23 469.69		
9	15/12/2019		568 750.00	1.08000%	21 875.00	1 535.63	23 410.63		
10	15/03/2020		546 875.00	1.08000%	21 875.00	1 476.56	23 351.56		
11	15/06/2020		525 000.00	1.08000%					
12	15/09/2020		525 000.00	1.08000%					
13	15/12/2020		525 000.00	1.08000%	21 875.00	2 835.00	24 710.00		
14	15/03/2021		503 125.00	1.08000%	21 875.00	2 775.94	24 650.94		
15	15/06/2021		481 250.00	1.08000%	21 875.00	1 299.38	23 174.38		
16	15/09/2021		459 375.00	1.08000%	21 875.00	1 240.31	23 115.31		
17	15/12/2021		437 500.00	1.08000%	21 875.00	1 181.25	23 056.25		
18	15/03/2022		415 625.00	1.08000%	21 875.00	1 122.19	22 997.19		
19	15/06/2022		393 750.00	1.08000%	21 875.00	1 063.13	22 938.13		
20	15/09/2022		371 875.00	1.08000%	21 875.00	1 004.06	22 879.06		
21	15/12/2022		350 000.00	1.08000%	21 875.00	945.00	22 820.00		

### **Financement à mettre en place**

La mise en place d'un emprunt d'un montant de 300 K€ est envisagé en 2024 afin de financer les travaux de viabilisation de la Tranche 3. Pour cet emprunt, la Collectivité sera sollicitée pour garantir à hauteur de 80%.

#### **4-2 – Participation du concédant**

La participation de la Collectivité au titre de l'équilibre s'élève à 182 K€ sans changement par rapport au dernier bilan approuvé.

Au 31/12/2022, la Collectivité a versé 84 K€ au titre de la participation d'équilibre. Le solde de 98 K€ sera versé selon les modalités suivantes :

14 K€ de 2023 à 2029 inclus.



## 5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à Monsieur le Maire de soumettre ce dossier au Conseil Municipal afin qu'il :

- ✓ approuve le présent bilan prévisionnel révisé au 31/12/22 portant les dépenses et les recettes de l'opération inchangées à hauteur de 2 010 K€ HT,
- ✓ approuve le tableau des cessions de l'année 2022, joint en annexe.

**ANNEXE : Liste des cessions de l'année 2022**

<b>LE CLOS DE VILLIERS – TERRAINS VENDUS EN 2022</b>				
N° lot	Superficie vendue	Référence cadastrale	Prix de vente TTC	Date de signature
11	343 m <sup>2</sup>	ZI 284	26 068 €	23/08/2022
18	389 m <sup>2</sup>	ZI 303	29 564 €	12/10/2022
19	395 m <sup>2</sup>	ZI 294 ZI 306	30 020 €	27/09/2022
20	440 m <sup>2</sup>	ZI 291 ZI 301	33 440 €	23/06/2022
24	379 m <sup>2</sup>	ZI 295	28 804 €	21/11/2022