



Envoyé en préfecture le 24/10/2023

Reçu en préfecture le 24/10/2023

Berger  
Levrault

Département de Maine-et-Loire

Arrondissement ID : 049-200053213-20231003-CM\_DEL\_23075\_1-DE

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

## DELIBERATION

L'an deux mille vingt-trois, le trois du mois d'octobre, à 20h00, les membres du conseil municipal de la commune de Les Bois d'Anjou se sont réunis dans la salle Yvon Péan, 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 absents :

Étaient absents excusés : Jean-Marc METAYER

Secrétaire de séance : Cécile MOREL

### CM-DEL-23075 / POSITIONNEMENT COMMUNAL PORTANT TARIFICATION PHASE 3 ZAC CLOS DE VILLIERS

L'opération de la ZAC du Clos de Villiers se situe sur la commune déléguée de Fontaine Guérin lancé au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Dans le cadre du projet du Traité de Concession d'Aménagement, il est prévu que l'opération se déroule en 4 tranches.

A ce jour, la première tranche est finalisée et l'ensemble des terrains de la seconde sont sous compromis, nécessitant l'ouverture de la tranche 3.

Les travaux préparatoires à ces ouvertures ont entraîné des questionnements et modification du projet initial.

En effet, à la suite de l'adoption du PLU, une partie des aménagements initiaux ne sont plus possible et ont entraîné une modification du découpage parcellaire. Le PLU a en effet, classé les bois au Nord de la



zone comme zone forestière à préserver, et réservé des zones pour la création de logements à loyer modéré.

Le redécoupage a également entraîné des modifications sur l'équilibre financier du projet. Alter Cités est venu présenter les scenarii suivants :

**Mise à jour du bilan prévisionnel : Hypothèse n°1**

DEPENSES	Bilan Approuvé	Avancement financier : règlements		Bilan actualisé	RECETTES	Bilan Approuvé	Avancement financier : règlements		Bilan actualisé
	au 31/12/2021	au 31/12/2022	Prévu au-delà	au 31/12/2022		au 31/12/2021	au 31/12/2022	Prévu au-delà	au 31/12/2022
<b>FONCIER</b>					<b>CESSIONS</b>				
Acquisitions & Frais d'actes	211	201	5	205	Terrains/charges foncières	1 828	392	1 469	1 861
Impôts & autres charges foncières	25	4	21	25	Habitat Lois Libres	1 707	371	1 331	1 572
<b>Total 1</b>	<b>236</b>	<b>204</b>	<b>26</b>	<b>230</b>	Loaif Social	100	70	90	166
<b>ETUDES</b>					Accession Sociale	0	0	129	129
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	25	25	0	25	Autres cessions	1	1	0	1
Etudes opérationnelles	179	155	41	195	<b>TOTAL</b>	<b>1 828</b>	<b>392</b>	<b>1 469</b>	<b>1 861</b>
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	107	61	49	110	<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total 2</b>	<b>311</b>	<b>240</b>	<b>90</b>	<b>330</b>	<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>				
<b>TRAVAUX</b>					Equilibre	182	84	98	182
Liberation des sols	15	0	15	15	<b>TOTAL</b>	<b>182</b>	<b>84</b>	<b>98</b>	<b>182</b>
Diagnostic & fouilles archéologiques	15	0	15	15	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 010</b>	<b>476</b>	<b>1 567</b>	<b>2 043</b>
Travaux Aménagement	952	406	599	1 005					
Voies - Terrassements - Assainissement	334	239	331	567					
Reseau Electrique, Eclairage public et	214	122	172	294					
Espaces verts et plantations	144	47	97	144					
Gestion et Entretien	16	0	16	16					
Divers & imprévus	38	0	0	0					
<b>Total 3</b>	<b>1 021</b>	<b>406</b>	<b>630</b>	<b>1 036</b>					
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>209</b>	<b>37</b>	<b>172</b>	<b>209</b>					
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>216</b>	<b>69</b>	<b>151</b>	<b>220</b>					
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>17</b>					
Communication / promotion projet	17	5	12	17					
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 010</b>	<b>962</b>	<b>1 081</b>	<b>2 043</b>					

**Description :**

**Fin de la concession : 29 juillet 2029**

- Prix de vente TTC terrain à bâtir :**
- Tranche 1 : 70 €/m<sup>2</sup>
  - Tranche 2 : 76 €/m<sup>2</sup>
  - Tranches 3 & 4 : 100 €/m<sup>2</sup>

**Logements locatifs sociaux : 10K€ par logement**  
soit 90K€

**Logements en accession sociale : 16K€ par logement**  
soit 128 K€

**Participation à l'équilibre : 182 K€,**  
soit 14 K€ de 2023 à 2029

**Mise à jour du bilan prévisionnel : Hypothèse n°2**

DEPENSES	Bilan Approuvé	Avancement financier : règlements		Bilan actualisé	RECETTES	Bilan Approuvé	Avancement financier : règlements		Bilan actualisé
	au 31/12/2021	au 31/12/2022	Prévu au-delà	au 31/12/2022		au 31/12/2021	au 31/12/2022	Prévu au-delà	au 31/12/2022
<b>FONCIER</b>					<b>CESSIONS</b>				
Acquisitions & Frais d'actes	211	201	5	205	Terrains/charges foncières	1 828	392	1 323	1 715
Impôts & autres charges foncières	25	4	21	25	Habitat Lois Libres	1 707	362	1 193	1 420
<b>Total 1</b>	<b>236</b>	<b>204</b>	<b>26</b>	<b>230</b>	Loaif Social	120	70	90	190
<b>ETUDES</b>					Accession Sociale	0	0	129	129
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	25	25	0	25	Autres cessions	1	1	0	1
Etudes opérationnelles	179	155	41	195	<b>TOTAL</b>	<b>1 828</b>	<b>392</b>	<b>1 323</b>	<b>1 715</b>
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	107	61	49	110	<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total 2</b>	<b>311</b>	<b>240</b>	<b>90</b>	<b>330</b>	<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>				
<b>TRAVAUX</b>					Equilibre	182	84	236	320
Liberation des sols	15	0	15	15	<b>TOTAL</b>	<b>182</b>	<b>84</b>	<b>236</b>	<b>320</b>
Diagnostic & fouilles archéologiques	15	0	15	15	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 010</b>	<b>476</b>	<b>1 559</b>	<b>2 035</b>
Travaux Aménagement	952	406	599	1 005					
Voies - Terrassements - Assainissement	334	239	331	567					
Reseau Electrique, Eclairage public et	214	122	172	294					
Espaces verts et plantations	144	47	97	144					
Gestion et Entretien	16	0	16	16					
Divers & imprévus	38	0	0	0					
<b>Total 3</b>	<b>1 021</b>	<b>406</b>	<b>630</b>	<b>1 036</b>					
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>209</b>	<b>37</b>	<b>172</b>	<b>209</b>					
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>216</b>	<b>69</b>	<b>144</b>	<b>213</b>					
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>17</b>					
Communication / promotion projet	17	5	12	17					
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 010</b>	<b>962</b>	<b>1 074</b>	<b>2 035</b>					

**Description :**

**Fin de la concession : 29 juillet 2029**

- Prix de vente TTC :**
- Tranche 1 : 70 €/m<sup>2</sup>
  - Tranche 2 : 76 €/m<sup>2</sup>
  - Tranches 3 & 4 : 85 €/m<sup>2</sup>

**Logements locatifs sociaux : 10K€ par logement**  
soit 90K€

**Logements en accession sociale : 16K€ par logement**  
soit 128 K€

**Participation à l'équilibre : 320 K€,**  
soit 14 K€ en 2023, et 37K€ de 2024 à 2029

Afin de limiter la hausse du prix des terrains et de maintenir l'attractivité des terrains, Monsieur le Maire propose que les prix au m<sup>2</sup> pour la tranche 3 s'élève à 85 € au m<sup>2</sup>, qui entrainera une hausse de la participation communale.

Monsieur le maire propose également que le prix au m<sup>2</sup> pour les terrains de la 4 tranche soit déterminé ultérieurement. Mais demande au conseil

municipal d'acter que le prix au m<sup>2</sup> sera plus important, compte tenu de la qualité et de la taille des terrains constituant cette dernière.

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

**ARTICLE 1**

**DÉCIDE** de fixer le prix au m<sup>2</sup> à 85 € pour les terrains de la tranche 3 pour la ZAC du Clos de Villiers

**ARTICLE 2**

**ACTE** que les terrains de la tranche 4 présente une offre qualitative supérieur et souhaite qu'une valeur au m<sup>2</sup> soit supérieur aux tranches précédentes.

**ARTICLE 3**

**CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

**Fait et délibéré à Les Bois d'Anjou, le 3 octobre 2023**



**Le Maire, Sandro GENDRON**