



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^{er} 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 |
| FONCIER | | | | | CESSIONS | | | | |
| 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 |
| Total 1 | 236 | 204 | 26 | 230 | Loaif Social | 100 | 70 | 90 | 160 |
| ETUDES | | | | | 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 | TOTAL | 1 828 | 392 | 1 469 | 1 861 |
| Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire | 107 | 61 | 49 | 110 | AUTRES PRODUITS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total 2 | 311 | 240 | 90 | 330 | PARTICIPATIONS CONCEDANT | | | | |
| TRAVAUX | | | | | Equilibre | 182 | 84 | 98 | 182 |
| Liberation des sols | 15 | 0 | 15 | 15 | TOTAL | 182 | 84 | 98 | 182 |
| Diagnostic & fouilles archéologiques | 15 | 0 | 15 | 15 | TOTAL RECETTES | 2 010 | 476 | 1 567 | 2 043 |
| 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 | | | | | |
| Total 3 | 1 021 | 406 | 630 | 1 036 | | | | | |
| FRAIS FINANCIERS | 209 | 37 | 172 | 209 | | | | | |
| CONDUITE DE PROJET | 216 | 69 | 151 | 220 | | | | | |
| AUTRES FRAIS | 17 | 5 | 12 | 17 | | | | | |
| Communication / promotion projet | 17 | 5 | 12 | 17 | | | | | |
| TOTAL DEPENSES | 2 010 | 962 | 1 081 | 2 043 | | | | | |

Description :

Fin de la concession : 29 juillet 2029

- Prix de vente TTC terrain à bâtir :**
- Tranche 1 : 70 €/m²
 - Tranche 2 : 76 €/m²
 - Tranches 3 & 4 : 100 €/m²

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 |
| FONCIER | | | | | CESSIONS | | | | |
| 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 |
| Total 1 | 236 | 204 | 26 | 230 | Loaif Social | 120 | 70 | 90 | 190 |
| ETUDES | | | | | 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 | TOTAL | 1 828 | 392 | 1 323 | 1 715 |
| Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire | 107 | 61 | 49 | 110 | AUTRES PRODUITS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total 2 | 311 | 240 | 90 | 330 | PARTICIPATIONS CONCEDANT | | | | |
| TRAVAUX | | | | | Equilibre | 182 | 84 | 236 | 320 |
| Liberation des sols | 15 | 0 | 15 | 15 | TOTAL | 182 | 84 | 236 | 320 |
| Diagnostic & fouilles archéologiques | 15 | 0 | 15 | 15 | TOTAL RECETTES | 2 010 | 476 | 1 559 | 2 035 |
| 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 | | | | | |
| Total 3 | 1 021 | 406 | 630 | 1 036 | | | | | |
| FRAIS FINANCIERS | 209 | 37 | 172 | 209 | | | | | |
| CONDUITE DE PROJET | 216 | 69 | 144 | 213 | | | | | |
| AUTRES FRAIS | 17 | 5 | 12 | 17 | | | | | |
| Communication / promotion projet | 17 | 5 | 12 | 17 | | | | | |
| TOTAL DEPENSES | 2 010 | 962 | 1 074 | 2 035 | | | | | |

Description :

Fin de la concession : 29 juillet 2029

- Prix de vente TTC :**
- Tranche 1 : 70 €/m²
 - Tranche 2 : 76 €/m²
 - Tranches 3 & 4 : 85 €/m²

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 m² pour la tranche 3 s'élève à 85 € au m², qui entrainera une hausse de la participation communale.

Monsieur le maire propose également que le prix au m² pour les terrains de la 4 tranche soit déterminé ultérieurement. Mais demande au conseil

municipal d'acter que le prix au m² 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 m² 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 m² 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