

Le Président,

Jackie GOULET



PARC D'ACTIVITES LA PETITE CHAMPAGNE à DOUE-EN-ANJOU

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Bilan au 31 Décembre 2019



03/09/20

SOMMAIRE

	Pages
1 - PRESENTATION DE L'OPERATION	4
1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux	4
1.2 - Programme de l'opération	4
1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.	4
1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité	5
1.5 - Plan d'ensemble de l'opération	6
2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES	7
2.1 - Foncier	7
2.2- Les Etudes	8
2.3 - Travaux	8
2-4 - Autres frais	8
2-5 - Cessions	8
3 – AVANCEMENT FINANCIER	11
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	11
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	13
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2019	15
3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	16
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles année N+1 sur la base des options connues	18
4 - NOTE DE SYNTHESE	19
4.1 - Situation de Trésorerie	19
4.2 - Subventions	19
5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	20
ANNEXE : LISTE DES CESSIONS DE L'ANNÉE 2019	21

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) révisé au 31 décembre 2019, concerne l'opération d'aménagement le Parc d'Activités la Petite Champagne, situé sur la commune de Doué-en-Anjou que la Communauté de Communes de la Région de Doué la Fontaine a confié à la SODEMEL, devenue ALTER Cités.

Jusqu'au 31 décembre 2016, la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine était le concédant de l'opération.

Suite au transfert de la compétence développement économique à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire depuis le 1^{er} janvier 2017, le CRAC sera dorénavant proposé annuellement au conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

Il a été établi conformément aux lois du 7 juillet 1983 et 8 février 1995 et conformément à la Convention Publique d'Aménagement signée le 17 juin 2002.

Il a pour objet de présenter à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire 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 2019 comporte une révision du précédent bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2018.

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

La Communauté de Communes de la Région de Doué la Fontaine (intégrée à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire depuis le 1^{er} janvier 2017), a décidé d'aménager un parc d'activités commerciales et de services sur la commune de Doué-en-Anjou.

L'opération se situe au Sud du Centre-Ville. Elle est délimitée au Nord par la rue Gérard Martin et au Sud par le boulevard du Docteur Lionet.

Son objet est la viabilisation de terrains afin de permettre l'implantation de commerces et d'activités liées aux services.

Cette opération se situe en parfaite continuité des études menées par la Collectivité, qui a ouvert ce secteur à l'urbanisation.

La surface globale brute de l'opération est de 7 hectares, dont 5 hectares cessibles.

1.2 - Programme de l'opération

Le programme de l'opération comporte 4 ilots constituant les surfaces cessibles qui sont découpées à la demande.

Surface totale : 7 ha

Surface aménagée au 31/12/19 : 7 ha

Surface commercialisée au 31/12/19 : 4.12 ha

Surface sous compromis de vente au 31/12/19 : 1 104 m²

Surface cessible au 31/12/19 : 0.83 ha

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

Le récépissé de la déclaration du Dossier Loi sur l'Eau a été délivré par la Préfecture de Maine et Loire le 28 mai 2002.

L'arrêté de lotir a été délivré le 09 octobre 2002.

A l'issue du diagnostic archéologique réalisé en 2002, le Service Régional d'Archéologie a conclu qu'aucune nouvelle prescription ne serait édictée.

Un dossier de Permis d'Aménager pour le redécoupage de l'îlot Nord a été déposé le 4 janvier 2017 pour lequel un arrêté a été délivré le 3 mai 2017.

Un dossier de Permis d'Aménager modificatif réduisant la bande non aedificandi le long de la rue Gérard Martin à 5 mètres de large au lieu de 10 mètres initialement prévus (îlot Nord), a été déposé le 24 décembre 2018 pour lequel un arrêté a été délivré le 12 avril 2019.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

a) Conventions :

Convention Publique d'Aménagement approuvée lors du Conseil Communautaire de la Région de Doué-la-Fontaine du 24 mai 2002, signée le 17 juin 2002, visée en Sous-Préfecture le 25 juin 2002, passée avec la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine et confiant à ALTER Cités (ex. SODEMEL), les études opérationnelles et la réalisation de l'aménagement du Parc d'Activités commerciales la Petite Champagne pour une durée de 15 ans,

Avenant n°1 à la convention publique d'aménagement approuvé le 1^{er} juillet 2015 par le Conseil de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine et signé le 31 aout 2015. Il a pour objet de proroger la Convention Publique d'Aménagement de 5 ans soit jusqu'en 2022.

b) Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels

Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/19,

CRAC au 31/12/18, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 26/09/19,

CRAC au 31/12/17, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 27/09/18,

CRAC au 31/12/16, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/06/17,

CRAC au 31/12/15, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 20/06/16,

CRAC au 31/12/14, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 01/07/15,

CRAC au 31/05/14, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/10/14,

CRAC au 31/12/12, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 07/05/13,

CRAC au 31/12/08, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/09/09,

CRAC au 31/12/07, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 19/06/08,

CRAC au 31/05/04, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/09/04,

Bilan prévisionnel arrêté au 15/05/02 annexé à la Convention Publique d'Aménagement approuvée par délibération du Conseil Communautaire.

An aerial photograph showing a large industrial or commercial complex. The complex features several large, interconnected buildings with flat roofs, some of which are white and others grey. There are extensive parking lots filled with cars and trucks. The complex is surrounded by green fields and some trees. In the background, there are residential areas with houses and streets. A road with a roundabout is visible in the upper left corner. The overall scene depicts a busy industrial or commercial hub within a suburban or semi-rural setting.



2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

2.1 - Foncier

2.1.1 - Acquisitions

Au 31/12/2019, l'intégralité des 7 hectares est acquis par ALTER Cités.

ETAT DES ACQUISITIONS AU 31/12/2019

Date Acte	Propriétaire	Section et n°	Surface en m²
08/11/20012	COMMUNES DE COMMUNES DE LA REGION DE DOUE LA FONTAINE	ZI 76	12 120
		ZI 78	7 327
		ZI 79	6 033
		ZI 83	17 926
		ZI 84	1 358
		ZI 85	3 592
		ZI 284	10 910
		ZI 286	3 063
		ZI 288	3 945
		ZI 513	3 001
14/10/2008	SAS ROSERAIE DISTRIBUTION	ZI 562	89
		ZI 563	1 758
TOTAL ACQUIS			71 122

2.2 - Les Etudes

Au 31/12/2019, les études pré-opérationnelles et opérationnelles sont réalisées.

2.3 - Travaux

a) Viabilisation

Au 31/12/2019, les travaux de l'ensemble de l'opération sont réalisés (y compris finitions).

Les travaux de viabilisation de l'ilot Nord ont également été réalisés en 2017 et réceptionnés le 27 novembre 2017.

b) Gestion et entretien

Le poste « *gestion et entretien* » inclut les frais d'entretien des espaces cessibles invendus et 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, ainsi que les frais divers d'évacuation de dépôts sauvages ou d'expulsions d'occupations sans titre.

2-4 - Autres frais

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, ...).

Sont inclus dans le présent bilan une provision pour la réalisation de panneaux sur site, de plaquettes, etc...

2-5 - Cessions

2-5-1 - Avancement des cessions

Au 31/12/19, l'avancement des cessions et les prévisions de cessions sont précisés dans le tableau ci-après :

PARC D'ACTIVITES LA PETITE CHAMPAGNE A DOUE EN ANJOU
ETAT DES VENTES AU 31/12/19

Actes signés					
Date d'acquisition	n° de lot	Surface du terrain	Acquéreur	Activité/Enseigne	Prix de la vente HT
13/05/2004	6	2 539 m ²	SPC ONILLON-DURET	Géomètre	121 560,00 €
11/05/2005	2	5 448 m ²	SCI FINANCIERE	enseigne ALDI	217 920,00 €
28/04/2005	8	3 000 m ²	CER SIRIUS	Expert Comptable	120 000,00 €
05/01/2005	7	1 844 m ²	SCI LA FONTAINE DE DOUE (SOREGOR)	Expert Comptable	73 760,00 €
18/05/2005	4	1 000 m ²	M.DESBOUIGE	contrôle technique Autovision	40 000,00 €
09/12/2005	13	2 778 m ²	SCI LES KINES	cabinet de Kinesithérapeutes	111 120,00 €
18/05/2006	14	1 200 m ²	SCI LE BASTARD	Dentiste	48 000,00 €
08/02/2006	16	264 m ²	GEOBAT (DURET)	extension Géomètre	10 560,00 €
06/04/2006	3	3 988 m ²	SCI DOUESSINE (LCD Diffusion)	LCD Diffusion	159 520,00 €
27/10/2006	20	1 800 m ²	SCI MANOE (Agelec)	Electricien	72 000,00 €
14/10/2008	22	1 500 m ²	ROSERAIE DISTRIBUTION	SUPER U	34 500,00 €
15/10/2008	5	1 494 m ²	CC de la Région de Doué la Fontaine	atelier relais	59 760,00 €
09/03/2009	1	1 083 m ²	SCI LA MOTTE CAROLINGIENNE	Cabinet médical	43 320,00 €
13/05/2013	19	1200 m ²	SCI GPZ (M.ZENNER)	Peintre	48 000,00 €
30/08/2013	21	1 211 m ²	SCI MEDIOLOJE	cabinet de Podologues/Infirmières	48 440,00 €
17/04/2015	25	1 400 m ²	SCI LES 2 SILLONS	AS 49	66 268,00 €
01/09/2016	27	2 732 m ²	SCI VETERINAIRES	Clinique vétérinaire	95 620,00 €
08/02/2017	28	1 200 m ²	SCI KOBIO	contrôle technique	48 000,00 €
14/06/2018	Parcelle sur ilot nord	1 863 m ²	SCI ONILLON CESBRON	Armurerie	65 890,00 €
30/10/2018	Parcelle sur ilot nord	1 918 m ²	SCI MANOE (Agelec)	Electricien	76 720,00 €
07/08/2019	Parcelle sur ilot nord	1 444 m ²	SCI MALT (Capsule maltée)	Brasserie	57 760,00 €

Soit un total de 4ha 09a 06ca.

Au 31/12/19, 1 lot est sous option :

- Parcelle de 1 104 m² située sur l'ilot nord, optionnée par la SCI MNA (M. MIGNOT) : la signature de la promesse synallagmatique est prévue pour le 1^{er} trimestre 2020 suivie de la signature de l'acte authentique de vente devant Notaire en fin d'année 2020.

Plan de commercialisation du Parc d'Activités de la Petite Champagne



2-5-2 - Prix de cession

Le prix de cession proposé au présent bilan s'élève à 40.00€ H.T/m² et est identique au bilan précédent.

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 31/12/19 et de celles restant à réaliser, conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints page 17 ci-après.

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2019

Arrondi en K€ H.T.

DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2018	Avancement financier : règlements au 31/12/2019	Prévu au-delà	Bilan actualisé au 31/12/2019
<u>FONCIER</u>				
Acquisitions & Frais d'actes	233	233	0	233
Impôts & autres charges foncières	13	5	8	13
Total 1	246	238	8	246
<u>ETUDES</u>				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	27	27	0	27
Etudes opérationnelles	93	54	39	93
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	70	66	4	70
Total 2	190	147	43	190
<u>TRAVAUX</u>				
Libération des sols	22	22	0	22
Travaux Aménagement	1 119	871	26	897
Voirie - Terrassements - Assainissement	565	537	26	563
Réseaux Electricité Eclairage public et	250	250	0	250
Espaces verts et plantations	82	84	0	84
Gestion et Entretien	46	22	24	46
Divers & imprévus	0	8	214	222
Total 3	1 187	922	265	1 187
<u>FRAIS FINANCIERS</u>	165	144	21	165
<u>CONDUITE DE PROJET</u>	222	176	46	222
<u>AUTRES FRAIS</u>	27	25	2	27
TOTAL DEPENSES	2 037	1 652	385	2 037
RECETTES	Bilan Approuvé au 31/12/2018	Avancement financier : règlements au 31/12/2019	Prévu au-delà	Bilan actualisé au 31/12/2019
<u>CESSIONS</u>				
Terrains/charges foncières	1 981	1 588	393	1 981
TOTAL	1 981	1 588	393	1 981
<u>SUBVENTIONS</u>	56	56	0	56
<u>PARTICIPATIONS CONCEDANT</u>				
Compléments de prix	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	2 037	1 645	392	2 037

3.2 - Commentaires sur le bilan révisé

La comparaison par rapport au bilan précédent en date du 31/12/18 permet de situer les écarts entre les prévisions à l'époque et les prévisions actualisées :

3.2.1 - En dépenses

Au 31/12/19, le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 2 037 K€ HT inchangé par rapport au bilan précédent, dont 1 652 K€ HT ont été réglés (environ 81.10 % d'avancement) et 385 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 246 K€ HT. Ce montant est identique au précédent bilan approuvé.
238 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les Etudes : 190 K€ HT. Ce montant est identique au dernier bilan approuvé.
Ce poste comprend l'ensemble des études énumérées au chapitre 2.1 ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre.
147 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les travaux : 1 187 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé au 31/12/2018.
922 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les Frais financiers : 165 K€ HT. Ce montant 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 et de l'évolution des taux.
144 K€ HT ont été réglés à ce jour.

Les Frais de Société : 222 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé.
Ce poste est lié aux dépenses engagées et recettes perçues. Ce montant évolue proportionnellement au montant global du projet.
176 K€ HT ont été réglés à ce jour.

Autres Frais : 27 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé.
25 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

3.2.2 - En recettes

Au 31/12/19, le montant prévisionnel des recettes s'élève à 2 037 K€ HT inchangé par rapport au bilan précédent, dont 1 645 K€ HT ont été réglés (environ 80.75% d'avancement) et 1 645 K€ HT restent à régler.

Les cessions : 1 981 K€ HT. Ce montant est identique au dernier bilan approuvé au 31/12/18.
1 645 K€ HT ont été encaissés sur ce poste à ce jour.

Les subventions : 56 K€. Ce montant est identique au précédent bilan.
L'intégralité de ce poste a été encaissée à ce jour.

La participation de la Collectivité : le bilan prévisionnel révisé au 31-12-2019 ne prévoit aucune participation de la Collectivité à l'identique du précédent bilan approuvé.

3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2019

Le tableau ci-joint détaille par postes les dépenses réglées et les recettes perçues en 2019, il permet de mettre en évidence l'écart entre les prévisions et les réalisations :

Arrondi en K€ H.T.

DEPENSES		PREVISION	RÉALISÉ	Variation
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles		0	0	0
Etudes opérationnelles		1	1	0
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire		2	2	0
Total 2		3	2	-1
TRAVAUX				
Travaux Aménagement		3	11	8
Voirie - Terrassements - Assainissement			9	9
Réseaux Electricité, Eclairage public et			2	2
Espaces verts et plantations				
Gestion et Entretien		0	0	0
Total 3		3	11	8
FRAIS FINANCIERS		0	4	4
CONDUITE DE PROJET		4	4	1
AUTRES FRAIS		0	1	1
TOTAL DEPENSES		10	23	13
RECETTES		PREVISION	RÉALISÉ	Variation
CESSIONS				
Terrains/charges foncières		58	58	0
TOTAL		58	58	0
TOTAL RECETTES		58	58	0

L'écart entre les prévisions de dépenses et leur réalisation est principalement induit par des travaux d'aménagement réalisés en 2018 mais réglés en 2019.

3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie

Sont exposés pages suivantes :

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

ECHEANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2019

Arrondi en K€ H.T.

DEFENSES	Réalisé au 31/12/2019	Prév N+1 2020	Prév N+2 2021	Prév N+3 2022	Prév N+4 2023	Prév N+5 2024	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
FONCIER								
Acquisitions & Frais d'actes	233	0	0	0	0	0	0	233
Impôts & autres charges foncières	5	0	0	8	0	0	0	13
Total 1	238	0	0	8	0	0	0	246
ETUDES								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	27	0	0	0	0	0	0	27
Etudes opérationnelles	54	2	2	35	0	0	0	93
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	66	0	0	4	0	0	0	70
Total 2	147	2	2	39	0	0	0	190
TRAVAUX								
Libération des sols	22	0	0	0	0	0	0	22
Travaux Aménagement	871	0	0	26	0	0	0	897
* Voirie - Terrassements - Assainissement Eau Potable	537	0	0	26	0	0	0	563
* Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	250	0	0	0	0	0	0	250
* Espaces verts et plantations	84	0	0	0	0	0	0	84
Gestion et Entretien	22	1	1	22	0	0	0	46
Divers & imprévus	8	0	0	214	0	0	0	222
Total 3	922	1	1	263	0	0	0	1 187
FRAIS FINANCIERS	144	0	0	21	0	0	0	165
CONDUITE DE PROJET	176	3	10	34	0	0	0	222
AUTRES FRAIS	25	1	1	0	0	0	0	27
TOTAL DEFENSES	1 652	7	14	365	0	0	0	2 037
RECETTES								
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	1 588	44	157	192	0	0	0	1 981
TOTAL	1 588	44	157	192	0	0	0	1 981
SUBVENTIONS	56	0	0	0	0	0	0	56
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
Compléments de prix	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	1 645	44	157	191	0	0	0	2 037

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL AU 31/12/2019

Arrondi en K€

Décaissements	Réalisé au 31/12/2019	Prév N+1 2020	Prév N+2 2021	Prév N+3 2022	Prév N+4 2023	Prév N+5 2024	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
Dépenses d investissement	1 852	8	14	425	0	0	0	2 299
TOTAL Décaissements	1 852	8	14	425	0	0	0	2 299
Encaissements								
Recettes d investissement	1 964	53	188	230	0	0	0	2 435
Encaiss. Emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Encaissements	1 964	53	188	230	0	0	0	2 435
Tva								
TVA Trésorerie	-119	-8	-31	22	0	0	0	-136
TOTAL Tva	-119	-8	-31	22	0	0	0	-136
TRESORERIE ANNUELLE	-7	37	143	-173	0	0	0	0
TRESORERIE CUMULEE	-7	30	173	0	0	0	0.00	0

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

3.5.1 - En recettes

Les cessions : 44 K€ HT sont prévus pour l'année 2020.

Ce montant correspond à la vente de la parcelle d'une surface de 1 104 m², sous option au 31/12/2019 pour la SCI MNA.

4- NOTE DE SYNTHÈSE

4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31-12-2019, la situation de trésorerie de l'opération est négative à -7 K€ environ.

Le plan de trésorerie actualisé prend en compte la mise en place d'une ligne de trésorerie par Alter Cités auprès de la Banque Postale au vu de la trésorerie négative de l'opération. Son remboursement est planifié au fur et à mesure des encaissements des cessions de terrains. Ainsi, selon les hypothèses présentées, aucun emprunt ne sera sollicité.

4.2 - Subventions

A ce jour, le SIEMML a versé 56 K€ de subvention dans le cadre des travaux de réseaux réalisés sur le parc d'activités commerciales de la Petite Champagne.

5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à Monsieur le Président de soumettre ce dossier au Conseil Communautaire de Saumur Val de Loire :

- ✓ approuve le présent bilan prévisionnel révisé au 31/12/19 portant les dépenses et les recettes de l'opération inchangées à hauteur de 2 037 K€ HT,
- ✓ approuve le tableau des cessions de l'année 2019.

ANNEXE : Liste des cessions de l'année 2019

TERRAINS VENDUS EN 2019				
N° lot	Superficie vendue	Référence cadastrale	Prix de vente HT	Date de signature
SCI Maly Investissement	1 444 m ²	ZI n°610	57 760,00 €	07/08/2019