

Vu pour être annexé à la délibération 2020-157 DC
prise par le Conseil Communautaire du 1/10/2020

Le Président,

Jackie GOULET



ANJOU ACTIPARC DE JUMELLES
A LONGUE-JUMELLES

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Bilan au 31 Décembre 2019



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.	5
1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité	6
1.5 - Plans d'ensemble de l'opération	7
2 – AVANCEMENT PHYSIQUE	8
2.1 - Acquisitions	8
2.2 Études	8
2.3 - Travaux	9
2.4 - Autres frais	12
2-5 - Cessions	12
2.6 - Autres produits	14
2.7 - Subventions	14
2.6 - Juridique	14
3 – AVANCEMENT FINANCIER	15
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	15
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	17
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2019	19
3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	20
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles années N+1 sur la base des options connues	22
4 – NOTE DE SYNTHÈSE	23
4-1 – Situation de Trésorerie	23
4-2 – Participation du concédant	24
5 – PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	25

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2019, concerne l'Anjou Actiparc de Jumelles situé sur les communes associées de Longué et Jumelles, dont la Communauté de Communes Loire-Longué a confié la réalisation à la SODEMEL, devenue ALTER Cités par décision de l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 27 juin 2016.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Loire-Longué a intégré la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire. Le CRAC sera donc dorénavant proposé annuellement au conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

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 17 de la Convention Publique d'Aménagement approuvée le 17 novembre 2003.

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

1.1.1 - Situation et délimitation

Le Parc d'Activités "Anjou Actiparc de Jumelles" est situé entre l'autoroute A85 et la RD 938 au niveau du péage de l'A85.

La superficie totale du projet est de 80 hectares, 20 hectares ayant été aménagés par la collectivité lors d'une première phase et 9 hectares ayant été cédés pour l'accueil d'une activité industrielle.

La Convention Publique d'Aménagement porte sur une superficie totale de 41 hectares intégrant le lotissement de 9 hectares précité.

Cette opération s'inscrit dans la continuité de la partie aménagée et se destine à l'accueil d'activités industrielles et logistiques.

1.1.2 - Objectifs et enjeux

Cette opération s'inscrit dans une politique de développement de la Communauté de Communes Loire-Longué, qui a intégré la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire. Le CRAC sera donc dorénavant proposé annuellement au conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire. Ce parc d'activités se destine à l'accueil de projets logistiques, industriels et artisanaux.

Ce projet est également classé Zone d'Impact Départemental (ZID) par le Conseil Départemental du Maine et Loire.

1.2 - Programme de l'opération

La superficie de l'opération est d'environ 80 hectares.

L'aménagement de ce parc d'activités s'effectue en 4 tranches :

- 1ère tranche : lotissement d'environ 20 hectares réalisé par la collectivité,
- 2ème tranche : lotissement de 9 hectares pour l'accueil d'une activité industrielle,
- 3ème tranche : réalisation d'une ZAC de 32 hectares,
- 4ème tranche : une vingtaine d'hectares qui sera aménagée en fonction des futurs besoins en matière de commercialisation de l'autre côté de la RD 938.

Au CRAC précédent, l'aménagement d'une voie de bouclage pour desservir les terrains proches de l'autoroute, pour ainsi disposer de terrains correspondant davantage aux demandes d'entreprises locales (5 000 m² environ), n'était pas prévu d'être réalisé d'ici l'achèvement de Convention Publique d'Aménagement, en novembre 2023.

Sur la base d'un plan masse optimisé, rationalisant le programme des équipements publics et au regard du rythme de commercialisation, l'ensemble de l'Anjou Actiparc de Jumelles pourrait être aménagé d'ici 2033, soit une prorogation de la Convention Publique d'Aménagement de 10 ans, induisant augmentation de la participation financière supplémentaire de la Collectivité.

Le présent bilan financier prend en compte le programme des équipements publics ainsi modifié.

Surface totale : 41 ha

Surface aménagée au 31/12/19 : 41 ha

Surface commercialisée au 31/12/19 : 16.8 ha

Surface cessible disponible au 31/12/19 : 14.9 ha

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

Le site est actuellement classé en Uyd (terrains concernés par des mesures d'intégrations paysagère car proche de l'A85 » et Uye (terrains éloignés de l'A85) au PLU de la commune de Longué Jumelles,

Arrêté Préfectoral au titre de la Loi sur l'Eau, délivré le 15 juin 2004.

Arrêté de lotir pour la 2ème tranche, délivré le 3 juin 2004, permettant notamment les travaux nécessaires à la desserte de la parcelle acquise par l'entreprise ATM

La procédure d'urbanisme utilisée pour l'aménagement du reste de cet Anjou Actiparc 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 Communautaire en date du 26 mars 2004 pour se clôturer par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 septembre 2004.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 octobre 2004.

Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 18 mars 2005.

Le dossier de création modificatif du périmètre de la ZAC approuvé par délibération du Conseil Communauté en date du 1^{er} octobre 2009.

L'arrêté Dossier Loi sur l'Eau portant la modification du périmètre de la ZAC délivré en avril 2010.

Le dossier de réalisation modificatif du périmètre de la ZAC approuvé par délibération du Conseil Communauté en date du 21 Juin 2012

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

a) Conventions :

Convention Publique d'Aménagement approuvée lors du Conseil Communautaire du 3 octobre 2003, signée le 17 novembre 2003, visée en Sous-Préfecture le 18 novembre, passée avec la Communauté de Communes Loire-Longué et confiant à ALTER Cités (ex. SODEMEL), les études opérationnelles et la réalisation de l'aménagement de l'Anjou Actiparc de Jumelles sur une durée de 15 ans,

Avenant n°1 à la convention publique d'aménagement approuvé le 24 septembre 2004 par le Conseil de la Communauté Loire-Longué ayant pour objet de modifier le montant et les modalités de versement de la participation de la Collectivité,

Avenant n°2 à la convention publique d'aménagement approuvé le 12 octobre 2007 par le Conseil de la Communauté Loire-Longué ayant pour objet de modifier le montant et les modalités de versement de la participation de la Collectivité,

Avenant n°3 à la convention publique d'aménagement approuvé le 26 septembre 2013 par le Conseil de la Communauté Loire-Longué ayant pour objet de modifier le montant et les modalités de versement de la participation de la Collectivité,

Avenant n°4 à la convention publique d'aménagement approuvé le 11 juin 2015 par le Conseil de la Communauté Loire-Longué ayant pour objet de proroger de 5 ans la convention publique d'aménagement,

Avenant n°5 à la convention publique d'aménagement approuvé le 13 octobre 2016 par le Conseil de la Communauté Loire-Longué ayant pour objet de modifier le montant et les modalités de versement de la participation de la Collectivité,

Avenant n°6 à la convention publique d'aménagement approuvé le 22 juin 2017 par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ayant pour objet de modifier les modalités de versement de la participation de la Collectivité.

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 26/09/2019,

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 13/10/16,

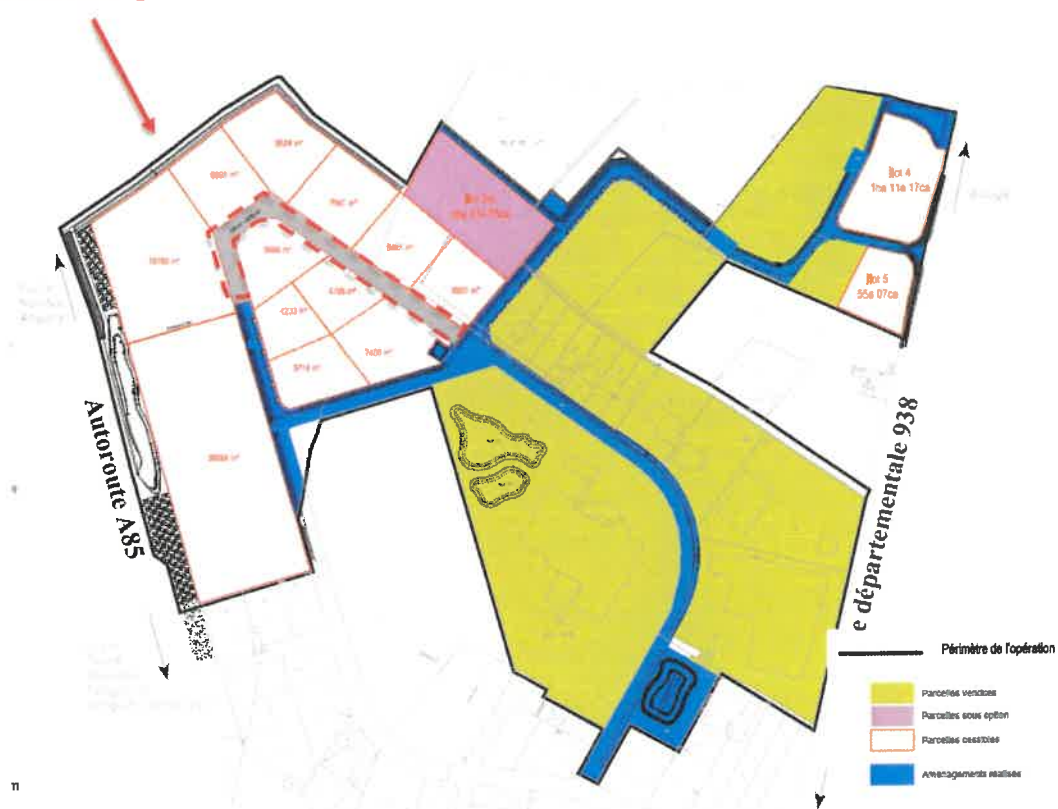
CRAC au 31/12/14, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 11/06/15,

CRAC au 31/07/13, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 25/09/14,

1.5 - Plans d'ensemble de l'opération



Travaux prévus



2 – AVANCEMENT PHYSIQUE

2.1 - Acquisitions

Au 30 Juin 2004, la SODEMEL, devenue ALTER Cités par décision de l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 27 juin 2016, a acheté les terrains, propriété de la Communauté de Communes Loire-Longué qui a intégré la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire depuis le 1^{er} janvier 2017, pour un montant de 232 K€.

Afin de ne pas alourdir le poste foncier, il a été choisi de ne pas acquérir les hectares de vergers appartenant au GFA de la Maison Blanche, ainsi que l'habitation du lieudit « La Croix Berthelot » situés dans le périmètre de la ZAC.

Le périmètre de la ZAC a donc été modifié en incluant des terres appartenant pour partie à ALTER Cités, au lieudit « Plaisance » en compensation des emprises non acquises auprès du GFA de la Maison Blanche. Cette modification offre à l'Anjou Actiparc un second débouché sécurisé sur la RD 938.

Les négociations pour l'acquisition des terres, objets de l'extension sont réalisées. ALTER Cités est propriétaire de l'ensemble des terrains du périmètre de la ZAC.

2.2 Études

Au 31/12/2019, les études suivantes sont réalisées :

Levé topographique,
Etat foncier,
Schéma d'aménagement,
Dossier Loi sur l'Eau
Modification du PLU de Longué Jumelles,
Dossier de lotissement,
Diagnostic archéologique,
Dossier de création,
Dossier de réalisation,
Etudes de sols,
Dossier de création modificatif,
Dossier Loi sur l'Eau modificatif,
Dossier de réalisation modificatif.

2.3 - Travaux

a) Libération des sols

Diagnostic & fouilles archéologiques préventives

La réalisation du diagnostic archéologique par les services de l'INRAP, prescrit par le Préfet de Région, a eu lieu en 2004.

Préalablement à la réalisation des travaux de viabilisation de la troisième phase, un diagnostic archéologique a été réalisé courant 2016.

Aménagement des sols

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux de déboisement, démolition, évacuation de végétaux et déchets préalables à la viabilisation.

b) Travaux connexes

Il s'agit des travaux d'alimentation en gaz naturel de la ZAC réalisé dans le cadre de la convention signée avec GDF en 2004.

c) Travaux d'aménagement

Les travaux de viabilisation de la ZAC permettant l'implantation de la société ATM sont réalisés. Ces travaux ont débuté en septembre 2004. Les plantations des espaces verts ont été effectuées à l'automne 2005.

Les travaux de viabilisation du lotissement s'élevant à 649 900 € HT.

Des travaux complémentaires pour ATM ont été réalisés au cours des années 2005/2006 pour un montant de 368 K€ HT.

En mars 2006, a débuté la deuxième phase de l'aménagement de l'Anjou Actiparc de Jumelles, par la réalisation de la voie de bouclage entre ATM et la zone réalisée par la Communauté de Communes. La réception de ce chantier a eu lieu en janvier 2007.

Ces travaux ont porté sur un montant total de 404 K€ HT.

En 2011, l'extension d'une placette a été réalisée afin d'accueillir 3 ateliers relais réalisés par la Communauté de Communes Loire Longué. Ces travaux ont été attribués pour un montant global de 51 079 € HT. Par ailleurs, le raccordement électrique de ces 3 ateliers nécessitant l'installation d'un nouveau poste transformateur, celui-ci a été positionné de façon à desservir également d'autres parcelles de l'Anjou Actiparc.

A l'automne 2013, une troisième phase de l'aménagement de l'Anjou Actiparc de Jumelles a été engagée. Cette extension a permis d'accueillir l'entreprise Cousseau et une industrie relais réalisée par la Communauté de Communes Loire Longué pour l'entreprise Valprim. Cette nouvelle voie débute au droit de la placette « ATM » pour s'achever au droit du terrain « Valprim ».

Ces travaux se sont achevés à l'automne 2014 pour la voirie. Les espaces verts se sont achevés au printemps 2015.

Le coût de ces travaux est de 447 K€ HT.

Au printemps 2014, ont été engagés les travaux de viabilisation de l'îlot situé le long de l'autoroute A85, y compris le profilage du bassin de rétention le long de l'autoroute ainsi que la reprise des fossés assurant l'écoulement des eaux provenant de l'amont de l'Anjou Actiparc de Jumelles. Ces travaux se sont achevés au printemps 2015.

Le coût de ces travaux est de 155 K€ HT.

A l'automne 2016, des travaux de rafraîchissement de la signalétique horizontale ont eu lieu sur l'ensemble de l'Anjou Actiparc.

Au second semestre 2017, les travaux de voirie et réseaux situés sur l'extension « Plaisance » ont débuté. Ces travaux sont terminés et ont été réceptionnés le 11 septembre 2018.

d) Gestion et entretien

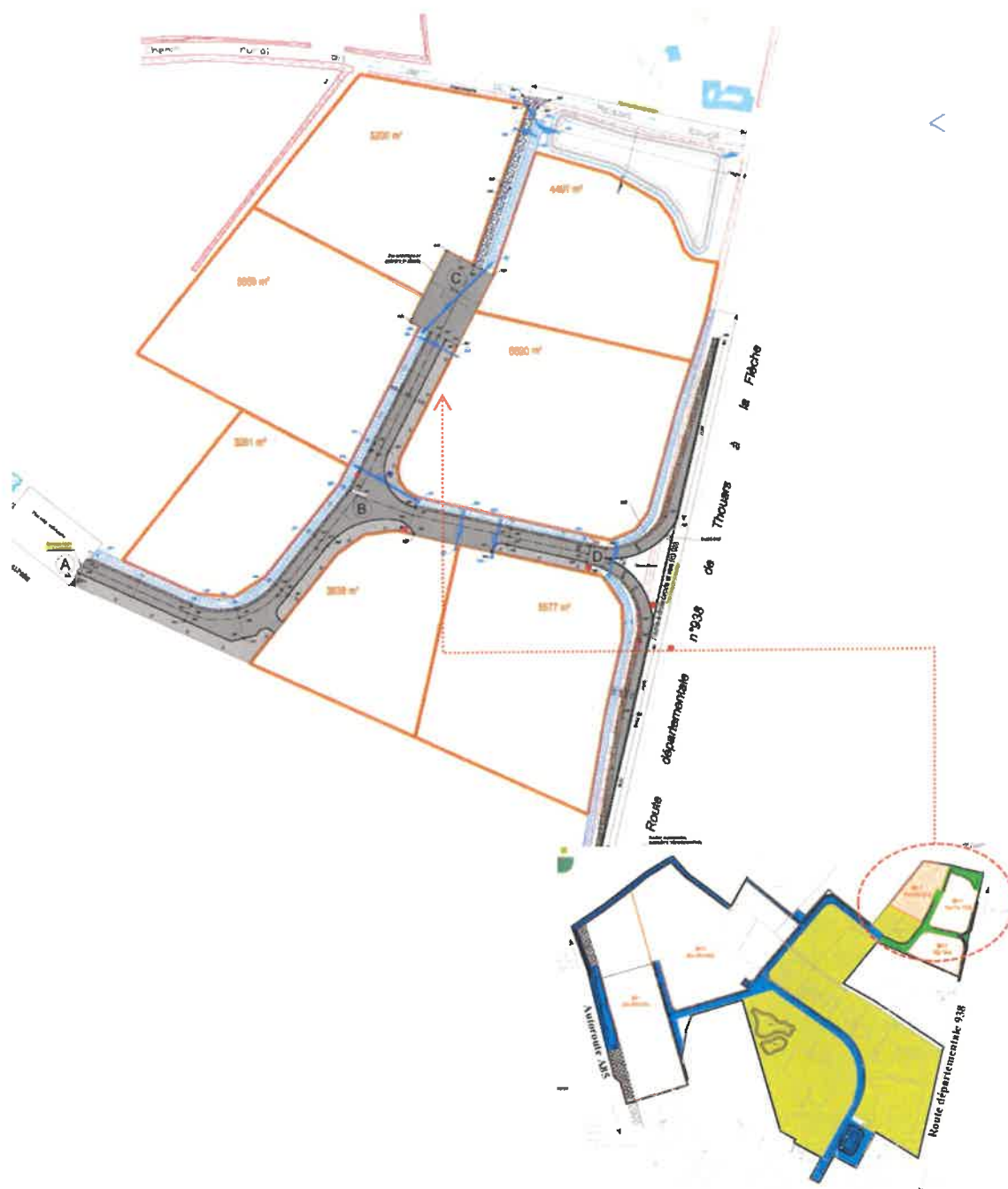
Les coûts de gestion et d'entretien incluent les frais durant la convention d'entretien des espaces cessibles invendus et des espaces verts publics non remis, des interventions sur voiries (nids de poule/accotements en phase provisoire), des consommations électriques et eau des équipements avant remise,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

e) Divers et imprévus

Poste surtout réservé pour des provisions.

Plans des travaux réalisés et réceptionnés en 2018 : extension Plaisance

Plan Voirie et assainissement



2.4 - Autres frais

Action de promotion et de commercialisation

ALTER Cités reçoit de manière individuelle les prospects et acquéreurs qui lui sont adressés et en assure le suivi. Les différentes actions se font en partenariat avec les services de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

La gestion centralisée de l'ensemble des prestations permet aux acquéreurs de bénéficier d'un interlocuteur unique à ALTER Cités, durant l'ensemble du processus de commercialisation.

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

✓ En 2005, la SODEMEL, devenue ALTER Cités par décision de l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 27 juin 2016, a vendu un terrain de 66 312 m² à la société ATM. Le montant global de la vente est de 561 000 € HT. Ce montant tient compte des travaux réalisés pour ATM.

✓ En 2007, une cession a été effectuée :
- Transport RICOU : 17 350 m² pour 111 433 € HT

✓ En 2008, deux cessions ont été réalisées :
- SCI du Grand Etang : 25 033 m² pour 161 882 € HT ;
- Communauté de Communes Loire Longué : 6 035 m² pour 42 245 € HT

✓ En 2009, une cession a été effectuée :
- TP Pineau : 8 000 m² pour 53 963 € HT

✓ En 2010, une cession a été effectuée :
- Communauté de Communes Loire-Longué : 6 224 m² pour 43568 € HT

✓ En 2012, une cession a été effectuée :
- Daheuillé : 2 000 m² pour 14 000 € HT

✓ En 2013, un compromis de vente a été signé avec l'entreprise Stark Industries. La somme de 45 725.79 € a été versée, correspondant au 10% TTC du montant global du terrain.

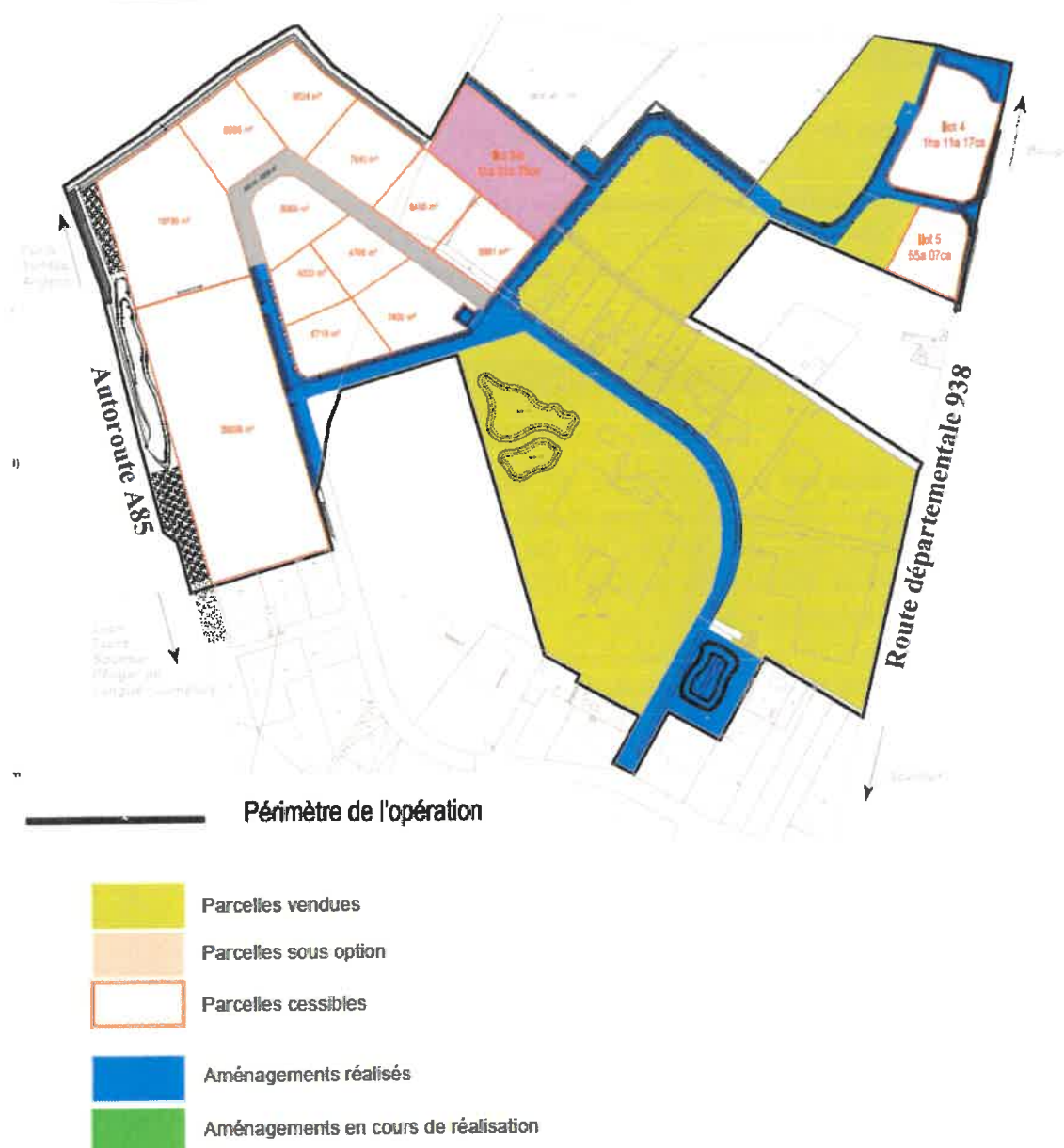
✓ En 2014, deux cessions ont été effectuées :
- Cousseau (Jac Holding) : 6 824 m² pour 47 768 € HT
- Communauté de Communes Loire Longué : 22 145 m² pour 155 015 € HT

✓ En 2015, deux cessions ont été effectuées :
- Communauté de Communes Loire Longué : 3 107m² pour 21 749 € HT
- Communauté de Communes Loire Longué : 1215m² pour 8 505 € HT

- ✓ En 2016, une cession a été effectuée :
 - Communauté de Communes Loire Longué : 3 244 m² pour 22 708 € HT

A noter le versement par le GFA Kupperroth d'un montant de 7 147.50 € correspondant à une soulte lors d'échange de terrains entre l'Anjou Actiparc et l'Anjou Végéparc, pour l'extension de la zone d'activités.

Plan de commercialisation de l'Anjou Actiparc de Jumelles



2-5-2 – Prix de cession

Au présent bilan actualisé au 31/12/19, le prix de vente des terrains est fixé à 9.15 € HT le m² en cohérence avec les Anjou Actiparcs développés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

2.6 - Autres produits

181 K€ ont été encaissés au 31/12/2019, sans changement par rapport au dernier bilan approuvé

2.7 - Subventions

Le bilan tient compte de l'obtention des subventions suivantes :

- d'une subvention départementale au titre des ZID pour un montant de 862 K€.
- d'une subvention régionale pour un montant de 112 K€,
- d'une subvention DDR pour un montant de 294 K€.

2.6 - Juridique

La Société ATM, dans son conflit juridique qui l'oppose au pépiniériste MINIER suite à une pollution au sodium de l'étang de Madame BRARD (point de rejet des eaux pluviales de l'Anjou Actiparc de Jumelles), a assigné ALTER Cités (ex SODEMEL) au Tribunal de Grande Instance d'Angers pour relever indemne la Société ATM de toute condamnation prononcée à son encontre sur le fondement de l'article 1147 du Code Civil.

Par Jugement du 06/02/18, le Tribunal de Grande Instance n'a retenu aucune faute à l'égard ALTER Cités et a rejeté toutes les demandes faites à son égard.

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 pages 20 & 21 ci-après.

Au CRAC précédent, l'aménagement d'une voie de bouclage pour desservir les terrains proches de l'autoroute, pour ainsi disposer de terrains correspondant davantage aux demandes d'entreprises locales (5 000 m² environ), n'était pas prévu d'être réalisé d'ici l'achèvement de Convention Publique d'Aménagement, en novembre 2023. Cette voie de bouclage sera réalisée en fonction du rythme de commercialisation des parcelles.

Sur la base d'un plan masse optimisé, rationalisant le programme des équipements publics et au regard du rythme de commercialisation, l'ensemble de l'Anjou Actiparc de Jumelles pourrait être aménagé d'ici 2033, soit une prorogation de la Convention Publique d'Aménagement de 10 ans, induisant augmentation de la participation financière supplémentaire de la Collectivité à hauteur de 1 291 K€, contre 766 K€ proposé au précédent bilan.

Dans le bilan prévisionnel ainsi modifié, le prix de vente des terrains est maintenu à 9,15 € HT le m². Au précédent bilan arrêté au 31/12/2018, un poste « risque à la commercialisation », permettait d'anticiper d'éventuelles négociations sur le prix de cession par certains acquéreurs et/ou le fait que l'intégralité des emprises cessibles ne soit pas commercialisée au terme de la concession d'aménagement en novembre 2023. La prorogation de la Convention Publique d'Aménagement de 10 ans, permet d'envisager la cession de l'ensemble des terrains d'ici 2033, d'où une augmentation du poste « cession »

Ainsi la prorogation de la Convention Publique d'Aménagement de 10 ans, jusqu'en 2033, implique une augmentation des dépenses sur différents postes (foncier, études, travaux, frais financiers...) ainsi qu'une augmentation des recettes, en cession, et une hausse de la participation de la Collectivité.

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
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes	510	510	0	510
Impôts & autres charges foncières	34	25	28	53
Total 1	544	535	28	563
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	14	14	0	14
Etudes opérationnelles	183	154	33	187
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	211	194	30	224
Total 2	408	362	63	425
TRAVAUX				
Libération des sols	222	222	0	222
Diagnostic & fouilles archéologiques	162	162	0	162
Aménagements de sols	60	60	0	60
Travaux connexes	180	180	0	180
Travaux Aménagement	2 511	2 490	487	2 977
Voirie - Terrassements - Assainissement	1 667	1 646	337	1 983
Réseaux Electricité, Eclairage public et	725	725	134	859
Espaces verts et plantations	119	119	16	135
Gestion et Entretien	10	0	35	35
Divers & imprévus	49	44	75	119
Total 3	2 972	2 936	597	3 533
FRAIS FINANCIERS	323	230	193	423
CONDUITE DE PROJET	423	328	143	471
AUTRES FRAIS	40	32	18	50
Communication / promotion projet	40	32	18	50
TOTAL DEPENSES	4 710	4 423	1 042	5 465
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	2 484	1 251	1 463	2 714
Activités	2 484	1 244	1 463	2 707
Autres cessions	0	7	0	7
TOTAL	2 484	1 251	1 463	2 714
AUTRES PRODUITS	181	181	0	181
SUBVENTIONS	1 279	1 279	0	1 279
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre	766	766	525	1 291
TOTAL	766	766	525	1 291
TOTAL RECETTES	4 710	3 477	1 988	5 465

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 5 465 K€ HT, contre 4 710 K€ inscrits au précédent bilan, dont 4 423 K€ HT ont été réglés (environ 80.93 % d'avancement) et 1 042 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 563 K€ HT contre 544 K€ HT au bilan précédemment approuvé. Ce poste correspond aux acquisitions des terrains de l'Anjou Actiparc de Jumelles par ALTER Cités. Du fait de la prorogation de la Convention Publique d'Aménagement jusqu'en 2033, le poste « Impôts » s'élève à 563 K€ HT contre 544 K€ HT au bilan précédemment approuvé.

Les Etudes : 425 K€ HT contre 408 K€ HT.

Au 31/12/19, 362 K€ HT ont été dépensés en études. Ces frais correspondent à l'ensemble des études de faisabilité et opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (les diagnostics environnementaux, les frais de géomètre, les études de sols, le dossier Loi sur l'Eau) énumérées au chapitre 2.1 ainsi qu'aux honoraires de maîtrise d'œuvre. L'augmentation de ce poste s'explique par une hausse des dépenses d'honoraires de maîtrise d'œuvre, induite par la réalisation d'une voie de bouclage, non prévue au bilan précédemment approuvé.

Les Travaux : 3 533 K€ HT contre 2 972 K€ HT au bilan précédemment approuvé.

Cette augmentation s'explique par l'aménagement d'une voie de bouclage pour desservir les terrains proches de l'autoroute, permettant de disposer de terrains correspondant davantage aux demandes d'entreprises locales (5 000 m² environ), non prévue au CRAC précédemment approuvé.

Au 31/12/2019, 2 936 K€ HT ont été dépensés sur le poste « Travaux ».

Les Frais financiers : 323 K€ HT contre 423 K€ HT approuvé au précédent bilan.

Du fait de la prorogation de la Convention Publique d'Aménagement jusqu'en 2033, ce bilan prévisionnel prévoit une augmentation des frais financiers à 323 K€ HT contre 423 K€ HT dans le précédent bilan.

Les Frais de Société : 471 K€ HT contre 423 K€ HT approuvé au précédent bilan.

Ce poste augmente proportionnellement aux dépenses et recettes envisagées.

Autres Frais : 50 K€ HT contre 40 K€ HT approuvé au 31/12/2018.

Ce poste comprend notamment les frais de publicité, panneaux publicitaires, plaquettes, encarts presse, etc.. nécessaires à la promotion de l'opération.

32 K€ HT ont été dépensés au 31 décembre 2019.

3.2.2 - En recettes

Au 31/12/19, le montant prévisionnel des recettes s'élève à 5 465 K€ HT contre 4 710 K€ inscrits au précédent bilan, perçu à hauteur de 3 477 K€ HT (63.62 %), soit 1 988 K€ HT restant à encaisser.

Les Cessions : Le montant des cessions augmente par rapport au bilan précédemment approuvé et s'élève à 2 714 K€ HT contre 2 484 €K au précédent bilan approuvé. La prorogation de la Convention Publique d'Aménagement de 10 ans, permet d'envisager la cession de l'ensemble des terrains d'ici 2033, d'où une augmentation du poste « cession ».

Au 31/12/19, 1 251 K€ de cessions ont été enregistrées et 1 463 K€ HT reste à percevoir.

Participation: La participation de la Collectivité augmente par rapport au précédent bilan et s'élève à 1 291 K€ contre 766 K€ approuvé au 31/12/2018 du fait de la prorogation de la Convention Publique d'Aménagement de 10 ans et de l'engagement de dépenses de travaux supplémentaires.

Au 31/12/19, le solde de la participation s'élève à 525 K€.

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 :

DEPENSES	PREVISION	REALISE	Variation
FONCIER			
Acquisitions & Frais d'actes	0	0	0
Impôts & autres charges foncières	2	2	0
Total 1	2	2	0
ETUDES			
Etudes opérationnelles	2	0	-2
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	4	0	-4
Total 2	6	0	-6
TRAVAUX			
<i>Diagnostic & fouilles archéologiques</i>			
<i>Aménagements de sols</i>			
Travaux Aménagement	3	0	-3
<i>Voirie - Terrassements - Assainissement</i>			
<i>Réseaux Electricité, Eclairage public et</i>			
<i>Espaces verts et plantations</i>			
Gestion et Entretien	2	0	-2
Divers & imprévus	0	0	0
Total 3	5	0	-5
FRAIS FINANCIERS	4	6	2
CONDUITE DE PROJET	-1	1	2
AUTRES FRAIS	1	0	-1
<i>Communication / promotion projet</i>			
TOTAL DEPENSES	17	9	-8
RECETTES	PREVISION	REALISE	Variation
CESSIONS			
Terrains/charges foncières	0	0	0
Activités			
Autres cessions			
TOTAL	0	0	0
TOTAL RECETTES		0	0

L'écart entre les prévisions de dépenses et leur réalisation n'appelle pas d'observation particulière.

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.

DEPENSES	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	510	0	0	0	0	0	0	510
Impôts & autres charges foncières	25	2	2	2	2	2	18	53
Total 1	535	2	2	2	2	2	18	563
ETUDES								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	14	0	0	0	0	0	0	14
Etudes opérationnelles	154	3	2	2	2	2	22	187
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	194	0	30	0	0	0	0	224
Total 2	362	3	32	2	2	2	22	425
TRAVAUX								
Libération des sols	222	0	0	0	0	0	0	222
* Diagnostic & fouilles archéologiques	162	0	0	0	0	0	0	162
* Aménagements de sols	60	0	0	0	0	0	0	60
Travaux connexes	180	0	0	0	0	0	0	180
Travaux Aménagement	2 490	0	487	0	0	0	0	2 977
* Voirie - Terrassements - Assainissement Eau Potable	1 646	0	337	0	0	0	0	1 983
* Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	725	0	134	0	0	0	0	859
* Espaces verts et plantations	119	0	16	0	0	0	0	135
Gestion et Entretien	0	3	3	3	3	3	20	35
Divers & imprévus	44	0	0	0	0	0	75	119
Total 3	2 936	3	490	3	3	3	95	3 533
FRAIS FINANCIERS	229	22	36	1	25	23	87	423
CONDUITE DE PROJET	328	6	37	5	7	7	81	471
AUTRES FRAIS	32	2	2	2	2	2	8	50
TOTAL DEPENSES	4 423	38	596	15	41	39	311	5 465
RECETTES								
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	1 251	132	117	117	117	117	863	2 714
* Activités	1 244	132	117	117	117	117	863	2 707
* Autres cessions	7	0	0	0	0	0	0	7
TOTAL	1 251	132	117	117	117	117	863	2 714
AUTRES PRODUITS	181	0	0	0	0	0	0	181
SUBVENTIONS	1 279	0	0	0	0	0	0	1 279
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
Equilibre	766	65	65	65	65	65	200	1 291
TOTAL	766	65	65	65	65	65	200	1 291
TOTAL RECETTES	3 477	197	182	182	182	182	1 063	5 465

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	4 987	40	703	16	42	40	336	6 164
Rbt Emprunts	633	190	190	190	137	91	819	2 250
TOTAL Décaissements	5 620	230	893	206	179	131	1 155	
Encaissements								
Recettes d'investissement	3 730	224	205	205	205	205	1 235	6 009
Encaiss. Emprunts	1 250	0	1 000	0	0	0	0	2 250
TOTAL Encaissements	4 980	224	1 205	205	205	205	1 235	
Tva								
TVA Trésorerie	311	-25	81	-22	-22	-22	-148	153
TOTAL Tva	311	-25	81	-22	-22	-22	-148	
TRESORERIE ANNUELLE	-328	-31	394	-23	5	52	0	
TRESORERIE CUMULEE	-328	-360	34	11	16	68	0	

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

En recettes :

Cessions : 132K€ ont été inscrits pour 2020 correspondant à la cession ECONSEED et aux cessions des ateliers relais 18 et 19 de la CA SVL.

La participation : Au 31/12/2019, la Collectivité a versé 766 K€ au titre de la participation.

Le solde pour 525 K€ sera versé selon les modalités suivantes :

65 K€ de 2020 à 2026 inclus et 70 K€ en 2027.

4 – NOTE DE SYNTHESE

4-1 – Situation de Trésorerie

Au 31/12/2019, la situation de trésorerie de l'opération est négative de -328K€ 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.

a) Financements mis en place

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

Un emprunt de 300 K€ a été contracté a près de la Banque Postale en février 2014 au taux de 2.95% sur une durée de 5 ans. Au 31/12/2019, cet emprunt est entièrement remboursé.

Le plan de trésorerie actualisé au 31/12/2019 prend en compte la mobilisation d'un deuxième emprunt de 950 K€ contractualisé auprès de la Caisse d'Épargne au taux de 0.80% sur une durée de 5 ans en janvier 2018 afin de ramener l'opération à l'équilibre.

Opération 131 ANJOU ACTIPARC DE JUMELLES								20/04/2020 10:33:37	
Intitulé BANQUE POSTALE (Taux fixe)									
Banque CDC CCO Alter Cités									
N° de contrat LBP-00003429									
Echéancier								Reglement	
N°	Echéance	Mobilisation	Capital dû	Taux	Amortissement	Interêts	Mensualité	Date	Montant
1	15/02/2018	950 000.00	950 000.00	0.74000%					
2	22/03/2018			0.74000%		1 425.00	1 425.00		
3	15/05/2018		950 000.00	0.74000%	47 500.00	2 148.06	49 648.06		
4	15/08/2018		902 500.00	0.74000%	47 500.00	1 669.63	49 169.63		
5	15/11/2018		855 000.00	0.74000%	47 500.00	1 581.75	49 081.75		
6	15/02/2019		807 500.00	0.74000%	47 500.00	1 493.88	48 993.88		
7	15/05/2019		760 000.00	0.74000%	47 500.00	1 406.00	48 906.00		
8	15/08/2019		712 500.00	0.74000%	47 500.00	1 318.13	48 818.13		
9	15/11/2019		665 000.00	0.74000%	47 500.00	1 230.25	48 730.25		
10	15/02/2020		617 500.00	0.74000%	47 500.00	1 142.38	48 642.38		
11	15/05/2020		570 000.00	0.74000%	47 500.00	1 054.50	48 554.50		
12	15/08/2020		522 500.00	0.74000%	47 500.00	966.63	48 466.63		
13	15/11/2020		475 000.00	0.74000%	47 500.00	878.75	48 378.75		
14	15/02/2021		427 500.00	0.74000%	47 500.00	790.88	48 290.88		
15	15/05/2021		380 000.00	0.74000%	47 500.00	703.00	48 203.00		
16	15/08/2021		332 500.00	0.74000%	47 500.00	615.13	48 115.13		
17	15/11/2021		285 000.00	0.74000%	47 500.00	527.25	48 027.25		
18	15/02/2022		237 500.00	0.74000%	47 500.00	439.38	47 939.38		
19	15/05/2022		190 000.00	0.74000%	47 500.00	351.50	47 851.50		
20	15/08/2022		142 500.00	0.74000%	47 500.00	263.63	47 763.63		
21	15/11/2022		95 000.00	0.74000%	47 500.00	175.75	47 675.75		
22	15/02/2023		47 500.00	0.74000%	47 500.00	87.88	47 587.88		
		950 000.00			950 000.00	20 269.36	970 269.36		

4-2 – Participation du concédant

Sur la base d'un plan masse optimisé, rationalisant le programme des équipements publics et au regard du rythme de commercialisation, l'ensemble de l'Anjou Actiparc de Jumelles pourrait être aménagé d'ici 2033, soit une prorogation de la Convention Publique d'Aménagement de 10 ans, induisant augmentation de la participation financière supplémentaire de la Collectivité à hauteur de 1 291 K€, contre 766 K€ proposé au précédent bilan.

Au 31/12/2019, la Collectivité a versé 766 K€ au titre de la participation d'équilibre. Le solde de 525 K€ sera versé selon les modalités suivantes :

65K€ de 2020 à 2026 inclus et 70 K€ en 2027.

5 – PROPOSITION 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 à hauteur de 5 465 K€ contre 4 710 K€ HT inscrits au précédent bilan.
- ✓ Approuve l'augmentation de la participation de la Collectivité d'un montant de 1 291 K€ contre 766 K€ ainsi que les modalités de son versement prévues sous forme d'annuité de 65 K€ de 2020 à 2026 inclus et 70 K€ en 2027.
- ✓ Autorise le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire à signer l'avenant n°7 ayant pour objet d'une part, la prorogation de 10 ans de la durée de la Convention Publique d'Aménagement, d'autre part, l'augmentation du montant de la participation de la Collectivité passant de 1 291 K€ contre 766 K€ et enfin les modalités de versement de la participation d'équilibre sous forme d'annuité de 65 K€ de 2020 à 2026 inclus et 70 K€ en 2027, afin d'assurer la réalisation des travaux supplémentaires de la voie de bouclage desservant les parcelles situées à proximité de l'autoroute ainsi que la commercialisation de l'ensemble des parcelles de l'Anjou Actiparc de Jumelles.