

Le Président,

Jackie GOULET



ANJOU ACTIPARC DE JUMELLES A LONGUE-JUMELLES

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Bilan au 31 Décembre 2021



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	5
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	10
2-5 - Cessions	11
2.6 - Autres produits	13
2.7 - Subventions	13
2.6 - Juridique	13
3 – AVANCEMENT FINANCIER	14
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	14
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	16
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2021	18
3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	19
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles années N+1 sur la base des options connues	21
4 – NOTE DE SYNTHESE	22
4-1 – Situation de Trésorerie	22
4-2 – Participation du concédant	23
5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	24
ANNEXE : LISTE DES CESSIONS DE L'ANNÉE 2021	26

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2021, 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 2021 comporte une révision du précédent bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2020.

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 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.

Compte tenu des projets d'implantation en cours à ce jour, les travaux relatifs à la voie de bouclage, prévus précédemment pour desservir les terrains proches de l'autoroute, ont été retirés du montant des travaux du présent CRAC.

Surface totale : 41 ha

Surface aménagée au 31/12/21 : 41 ha

Surface commercialisée au 31/12/21: 18.30 ha

Surface cessible disponible au 31/12/21 : 13.4 ha

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

Au PLUi Loire-Longué, l'ensemble de l'Anjou Actiparc de Jumelles en zone UY.

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.

Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement approuvé le 1^{er} octobre 2020 par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ayant pour objet de proroger de 10 ans la convention publique d'aménagement soit jusqu'au 17 novembre 2033, et de modifier 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 31/12/21,

CRAC au 31/12/20, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/09/2021,

CRAC au 31/12/19, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 01/10/2020,

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,

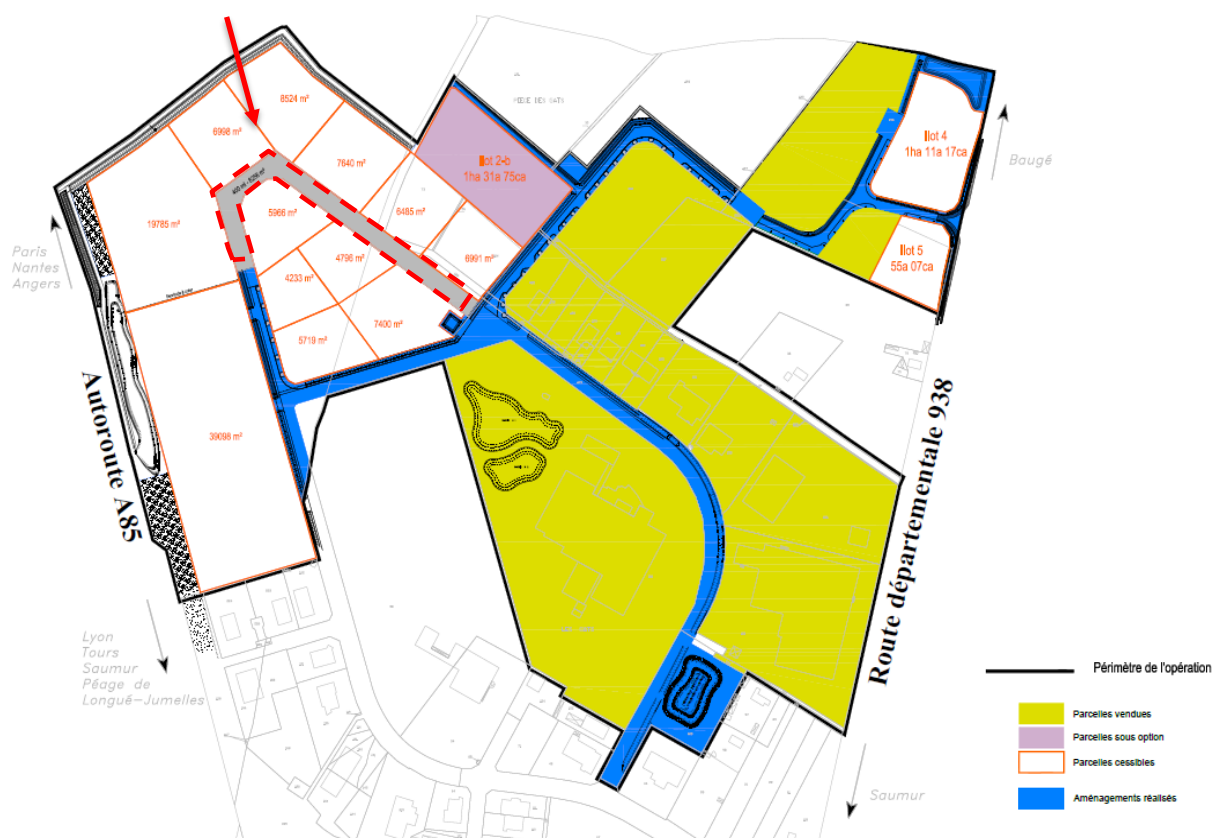
CRAC au 31/12/14, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 11/06/15,

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 de la voie de bouclage retirés du bilan



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 31/12/2021, 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 650 € 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 K€ 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.

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 43 568 € 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

✓ En 2020, deux cessions ont été effectuées :

- Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire : 3 797 m² pour 34 722.55 € HT
- Econseeds : 11 023 m² pour 99 207 € HT.

✓ Au 31 décembre 2021, une promesse synallagmatique de vente a été signée avec la CAPL sur la parcelle de 69 712 m² pour 638 340.60 € 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



Dans le cadre du PLUi Loire-Longué, des investigations ont révélé la présence d'une zone humide rendant inconstructible une partie des surfaces cessions de l'Anjou Actiparc (env. 2.2 ha).

2-5-2 – Prix de cession

Au bilan actualisé au 31/12/2021, le prix de vente des terrains est fixé à 15.00 € HT le m². Au préalable, le prix de vente du m² HT était fixé à 9.15 €. Compte tenu de la raréfaction des terrains à vocation économique sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, la Collectivité a souhaité revaloriser le prix de cession à 15.00 € HT/m².

2.6 - Autres produits

181 K€ ont été encaissés au 31/12/2021, sans changement par rapport au dernier bilan approuvé. Cette somme correspond au préfinancement des travaux de raccordement gaz avancé par GRDF.

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 31/12/2021 et de celles restant à réaliser, conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints pages 19 & 20 ci-après.

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2021

Arrondi en K€ H.T.

DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2020	Avancement financier : règlements au 31/12/2021	Prévu au-delà	Bilan actualisé au 31/12/2021
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes	510	510	0	510
Impôts & autres charges foncières	53	27	26	53
Total 1	563	537	26	563
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	14	14	0	14
Etudes opérationnelles	187	160	127	287
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	224	197	1	198
Total 2	425	370	129	499
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	2 977	2 490	30	2 520
Voirie - Terrassements - Assainissement	1 983	1 646	0	1 646
Réseaux Electricité, Eclairage public et	859	725	30	755
Espaces verts et plantations	135	119	0	119
Gestion et Entretien	35	1	34	35
Divers & imprévus	119	44	147	191
Total 3	3 533	2 937	210	3 148
FRAIS FINANCIERS	423	244	179	423
CONDUITE DE PROJET	471	338	100	438
AUTRES FRAIS	50	32	18	50
Communication / promotion projet	50	32	18	50
TOTAL DEPENSES	5 465	4 458	662	5 120
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	2 714	1 461	1 302	2 763
Activités	2 707	1 454	1 302	2 756
Autres cessions	7	7	0	7
TOTAL	2 714	1 461	1 302	2 763
AUTRES PRODUITS	181	181	0	181
Produits Financiers	1	1	0	1
Autres recettes (GRDF)	180	180	0	180
SUBVENTIONS	1 279	1 279	0	1 279
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre	1 291	896	0	896
TOTAL	1 291	896	0	896
TOTAL RECETTES	5 465	3 818	1 302	5 120

3.2 - Commentaires sur le bilan révisé

La comparaison par rapport au bilan précédent en date du 31/12/2020 permet de situer les écarts entre les prévisions à l'époque et les prévisions actualisées :

3.2.1 - En dépenses

Au 31/12/2021, le montant prévisionnel des dépenses diminue par rapport au précédent bilan (5 465 € HT) et s'élève à 5 120 K€ HT, dont 4 458 K€ HT ont été réglés (environ 87.07 % d'avancement) et 662 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 563 K€ HT. Ce montant est identique par rapport au dernier bilan approuvé. Ce poste correspond aux acquisitions des terrains de l'Anjou Actiparc de Jumelles par Alter Cités. A ce jour, 537 K€ HT ont été dépensés sur ce poste.

Les Etudes : 499 K€ HT. Ce montant augmente par rapport au dernier bilan approuvé (425 K€ HT). Cette augmentation est induite par l'intégration du coût des études relatives à l'extension de l'Anjou Actiparc.

A ce jour, 370 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.

Les Travaux : 3 148 K€ HT. Ce montant diminue par rapport au dernier bilan approuvé (3 533 K€ HT). Cette diminution est induite par la suppression des travaux relatifs à la voie de bouclage prévue au droit de la parcelle CAPL.

Au 31/12/2021, 2 937 K€ HT ont été dépensés sur le poste « Travaux ».

Les Frais financiers : 423 K€ HT. Ce montant est identique par rapport au dernier bilan 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.

A ce jour, 244 K€ ont été dépensés sur ce poste.

La Conduite de projet : 438 K€ HT. Ce montant diminue par rapport au dernier bilan approuvé (471 K€).

Ce poste augmente ou diminue proportionnellement aux dépenses et recettes envisagées.

A ce jour, 338 K€ ont été dépensés sur ce poste.

Autres Frais : 50 K€ HT. Ce montant est identique par rapport au dernier bilan approuvé.

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

A ce jour, 32 K€ HT ont été dépensés sur ce poste.

3.2.2 - En recettes

Au 31/12/2021, le montant prévisionnel des recettes diminue par rapport au précédent bilan (5 465 K€ HT) et s'élève 5 120 K€ HT dont 3 818 K€ HT ont été encaissés (soit environ 74.57 %) et 1 302 K€ HT restant à encaisser.

Les Cessions : Le montant des cessions s'élève à 2 763 K€ HT et augmente par rapport au bilan précédemment approuvé (2 714 K€ HT). Comme expliqué au paragraphe 2.5, la superficie de la superficie de la Zone Humide révélée par des investigations réalisées lors de l'élaboration du PLUi Loire-Longué, rend non constructible environ 2.2 ha de l'Anjou Actiparc qui au présent bilan ont été retirés de la surface cessible. Cette perte de recettes de cessions est compensée par l'augmentation du prix de vente du m² HT passant de 9.15 € à 15.00 €.

A ce jour, 1 461 K€ de cessions ont été enregistrées et 1 302 K€ HT reste à percevoir.

Autres produits : 181 K€ HT. Ce montant correspond aux recettes sur produits financiers à hauteur de 1 K€ HT ainsi qu'au préfinancement des travaux de gaz financé par GRDF à hauteur de 180 K€ HT. Au 31/12/2021, la totalité des recettes prévues sur ce poste ont été perçues.

Subventions : 1 279 K€ HT. 112 K€ HT ont été perçus au titre des subventions versées par la région Pays de la Loire. 862 K€ HT ont été perçus au titre de subventions départementales. 293 K€ HT ont été perçus au titre de la Dotation de Développement Rural. 11 K€ HT de participation ont été perçus de la part du SIEM. Au 31/12/2021, l'ensemble des recettes versées au titre de subventions ont été perçues.

La Participation: 896 K€. Ce montant diminue par rapport au bilan précédemment approuvé (1 291 K€). Cette diminution est induite d'une part par l'augmentation du prix de cession du m² qui augmente le poste « cessions » et d'autre part, par la diminution du poste « travaux » induite par la suppression de la voie de bouclage initialement prévue.

A ce jour, la totalité de la participation d'équilibre a été réglée.

3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2021

Le tableau ci-joint détaille par postes les dépenses réglées et les recettes perçues en 2021, il permet de mettre en évidence l'écart entre les prévisions et les réalisations :

Arrondi en K€ H.T.

DEPENSES	PREVISION	REALISE	Variation
FONCIER			
Acquisitions & Frais d'actes	0	0	0
Impôts & autres charges foncières	2	1	-1
Total 1	2	1	-1
ETUDES			
Etudes opérationnelles	2	3	1
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	0	0	0
Total 2	2	3	1
TRAVAUX			
Diagnostic & fouilles archéologiques			
Aménagements de sols			
Travaux Aménagement	0	0	0
Voirie - Terrassements - Assainissement			
Réseaux Electricité, Eclairage public et			
Espaces verts et plantations			
Gestion et Entretien	3	0	-3
Divers & imprévus	0	0	0
Total 3	3	0	-3
FRAIS FINANCIERS	4	10	6
CONDUITE DE PROJET	1	3	3
AUTRES FRAIS	2	0	-2
Communication / promotion projet	2		-2
TOTAL DEPENSES	14	17	3
RECETTES	PREVISION	REALISE	Variation
CESSIONS			
Terrains/charges foncières	0	77	77
Activités		77	77
Autres cessions			
TOTAL	0	77	77
Produits Financiers			
Autres recettes (GRDF)			
PARTICIPATIONS CONCEDANT			
Equilibre	65	65	0
TOTAL	65	65	0
TOTAL RECETTES	65	142	77

L'écart entre les prévisions de recettes et leur réalisation est induite par le poste « cessions ».

Les 77 K€ inscrits correspondent à l'encaissement de l'acompte de 10% versé par la CAPL, lors de la signature de la promesse synallagmatique de vente. Cette cession sera régularisée au 1^{er} semestre 2022.

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 31/12/2021

Arrondi en K€ H.T.

DEPENSES	Réalisé au 31/12/2021	Prév N+1 2022	Prév N+2 2023	Prév N+3 2024	Prév N+4 2025	Prév N+5 2026	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
FONCIER								
Acquisitions & Frais d'actes	510	0	0	0	0	0	0	510
Impôts & autres charges foncières	27	1	1	2	2	2	18	53
Total 1	537	1	1	2	2	2	18	563
ETUDES								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	14	0	0	0	0	0	0	14
Etudes opérationnelles	160	2	52	52	2	2	17	287
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	197	1	0	0	0	0	0	198
Total 2	370	3	52	52	2	2	18	499
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	30	0	0	0	0	0	2 520
* Voirie - Terrassements - Assainissement Eau Potable	1 646	0	0	0	0	0	0	1 646
* Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	725	30	0	0	0	0	0	755
* Espaces verts et plantations	119	0	0	0	0	0	0	119
Gestion et Entretien	1	0	3	3	3	3	22	35
Divers & imprévus	44	4	0	0	0	0	143	191
Total 3	2 937	34	3	3	3	3	165	3 148
FRAIS FINANCIERS	244	5	5	4	4	3	157	423
CONDUITE DE PROJET	338	28	26	6	5	0	35	438
AUTRES FRAIS	32	2	2	2	1	1	10	50
TOTAL DEPENSES	4 458	73	89	69	17	12	402	5 120
RECETTES								
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	1 461	607	527	50	119	0	0	2 763
* Activités	1 454	607	527	50	119	0	0	2 756
* Autres cessions	7	0	0	0	0	0	0	7
TOTAL	1 461	607	527	50	119	0	0	2 763
AUTRES PRODUITS	181	0	0	0	0	0	0	181
SUBVENTIONS	1 279	0	0	0	0	0	0	1 279
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
Equilibre	896	0	0	0	0	0	0	896
TOTAL	896	0	0	0	0	0	0	896
TOTAL RECETTES	3 818	607	527	50	119	0	0	5 120

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL AU 31/12/2021

Arrondi en K€

Décassements	Réalisé au 31/12/2021	Prév N+1 2022	Prév N+2 2023	Prév N+3 2024	Prév N+4 2025	Prév N+5 2026	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
Dépenses d'investissement	5 024	81	100	80	18	13	441	5 757
Rbt Emprunts	941	238	191	49	50	50	230	1 750
TOTAL Décaissements	5 965	319	291	129	68	63	671	
Encaissements	Réalisé au 31/12/2021	Prév N+1 2022	Prév N+2 2023	Prév N+3 2024	Prév N+4 2025	Prév N+5 2026	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
Recettes d'investissement	4 098	728	632	59	142	0	0	5 660
Encaiss. Emprunts	1 750	0	0	0	0	0	0	1 750
TOTAL Encaissements	5 848	728	632	59	142	0	0	
Tva	Réalisé au 31/12/2021	Prév N+1 2022	Prév N+2 2023	Prév N+3 2024	Prév N+4 2025	Prév N+5 2026	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
TVA Trésorerie	286	-114	-94	1	-23	1	39	97
TOTAL Tva	286	-114	-94	1	-23	1	39	
TRESORERIE ANNUELLE	168	295	247	-68	52	-62	0	
TRESORERIE CUMULEE	168	464	711	642	694	633	0	

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

En dépenses :

Les travaux : 30 K€ sont prévus sur ce poste pour l'année 2022. Ce montant correspond aux travaux de pré-fibrage de l'Anjou Actiparc de Jumelles.

En recettes :

Les cessions : 607 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2022. Ce montant correspond à la régularisation de cession au profit de la CAPL dont la promesse synallagmatique de vente a été signée en 2021.

4 – NOTE DE SYNTHESE

4-1 – Situation de Trésorerie

Au 31/12/2021, la situation de trésorerie de l'opération est positive de 168 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.

a) Financements 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 300 K€ a été contracté à près de la Banque Postale en février 2014 au taux de 2.95% sur une durée de 5 ans. Au 31/12/2021, cet emprunt est entièrement remboursé.

Le plan de trésorerie actualisé au 31/12/2021 prend en compte la mobilisation d'un deuxième emprunt de 950 K€ contractualisé auprès de la Banque postale au taux de 0.74% sur une durée de 5 ans en janvier 2018 afin de ramener l'opération à l'équilibre.

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 2023.

Au 31 décembre 2021, 617 500 de capital ont été remboursés sur cet emprunt.

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

Opération		131 ANJOU ACTIPARC DE JUMELLES						11/07/2022 11:05:03	
Intitulé		BANQUE POSTALE (Taux fixe)							
Banque		CDC CCO Alter Cités							
N° de contrat		LBP-00003429							
Durée		60 mois		Périodicité		Trimestrielle			
Taux Fixe		0.74000 %							
Garant		COMMUNAUTE AGGLO SAUMUR VAL DE LOIRE				Pourcentage		80.000 %	
Echéancier								Règlement	
N°	Echéance	Mobilisation	Capital dû	Taux	Amortissement	Intérêts	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%					
12	15/08/2020		570 000.00	0.74000%					
13	15/11/2020		570 000.00	0.74000%	47 500.00	2 109.00	49 609.00		
14	15/02/2021		522 500.00	0.74000%	47 500.00	2 021.13	49 521.13		
15	15/05/2021		475 000.00	0.74000%	47 500.00	878.75	48 378.75		
16	15/08/2021		427 500.00	0.74000%	47 500.00	790.88	48 290.88		
17	15/11/2021		380 000.00	0.74000%	47 500.00	703.00	48 203.00		

Le plan de trésorerie actualisé au 31/12/2021 prend en compte la mobilisation d'un troisième emprunt de 500 K€ contractualisé auprès de la Caisse d'Épargne au taux de 0.87% sur une durée de 10 ans en juin 2021 afin de ramener l'opération à l'équilibre.

Au 31 décembre 2021, 23 981.47 K€ de capital ont été remboursés sur cet emprunt.
Les modalités de remboursement de cet emprunt se présentent conformément au détail ci-après :

Opération	131 ANJOU ACTIPARC DE JUMELLES							11/07/2022 11:06:23		
Intitulé	CAISSE D'EPARGNE (Taux fixe)									
Banque	CDC CCO Alter Cités									
N° de contrat	351809E									
Durée	120 mois	Périodicité	Trimestrielle							
Taux Fixe	0.87000 %									
Garant	CA SAUMUR VAL DE LOIRE			Pourcentage			80.000 %			
Echéancier									Règlement	
N°	Echéance	Mobilisation	Capital dû	Taux	Amortissement	Intérêts	Mensualité	Date	Montant	
1	15/06/2021	500 000.00		0.87000%						
2	30/06/2021		500 000.00	0.87000%		181.25	181.25			
3	30/09/2021		500 000.00	0.87000%	11 977.71	1 087.50	13 065.21			
4	30/12/2021		488 022.29	0.87000%	12 003.76	1 061.45	13 065.21			

4-2 – Participation du concédant

La participation de la Collectivité au titre de la participation d'équilibre s'élève à 896 K€ contre 1 291 K€ au précédent bilan approuvé. Cette diminution est induite d'une part par l'augmentation du prix de cession du m² qui augmente le poste « cessions » et d'autre part, par la diminution du poste « travaux » induite par la suppression de la voie de bouclage initialement prévue.

A ce jour, la totalité de la participation d'équilibre a été réglée.

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 31/12/2021 portant les dépenses et les recettes de l'opération hauteur de 5 120 K€ HT contre 5 465 K€ HT au précédent bilan approuvé,
- ✓ autorise Monsieur le Président à signer l'avenant n°8 au Traité de Concession d'Aménagement modifiant le montant de la participation s'élevant à 896 K€ contre 1 291 K€ au précédent bilan approuvé et versé dans son intégralité au 31/12/2021.