

Le Président,

Jackie GOULET



## ANJOU ACTIPARC LA SAULAIE V à DOUE-EN-ANJOU

### Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

**Bilan au 31 Décembre 2021**



## SOMMAIRE

	Pages
<b>1 - PRESENTATION DE L'OPERATION</b>	<b>4</b>
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 - Plan d'ensemble de l'opération	7
<b>2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES &amp; RECETTES</b>	<b>8</b>
2.1 - Foncier	8
2.2- Les Etudes	10
2.3 - Travaux	10
2-4 - Autres frais	11
2-5 - Cessions	12
<b>3 – AVANCEMENT FINANCIER</b>	<b>14</b>
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 année N+1 sur la base des options connues	21
<b>4 - NOTE DE SYNTHESE</b>	<b>22</b>
4.1 - Situation de Trésorerie	22
4.2 - Convention d'avance de Trésorerie	22
4.3 - Subventions	24
4.4 - Participation du concédant	24
<b>5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE</b>	<b>25</b>
<b>ANNEXE : LISTE DES CESSIONS DE L'ANNÉE 2021</b>	<b>26</b>

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2021, concerne l'opération la Saulaie V située à Doué-en-Anjou que la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine a confié à 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<sup>er</sup> 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 en date du 14 décembre 2004.

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

Cette opération entre dans le cadre du programme départemental des parcs d'activités Anjou Actiparc. Elle est située à l'Est de la commune de Doué-en-Anjou.

Son objet est la viabilisation de terrains afin de permettre aux acquéreurs d'y construire des bâtiments à vocation artisanale et industrielle.

#### 1.1.2 - Objectifs et enjeux

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

### 1.2 - Programme de l'opération

Cette zone d'activités fait suite à l'achèvement de la Saulaie IV. Elle se compose de 3 tranches, chacune permettant de produire 5,5 hectares de terrains à bâtir.

Les lots seront découpés à la demande, mais devront présenter des surfaces relativement conséquentes afin de privilégier l'implantation d'entreprises qui maximisent notamment la création d'emplois. Les surfaces de l'ordre de 5 000 m<sup>2</sup> devraient être recherchées dans le cadre de la commercialisation de l'opération.

La surface globale de l'opération est de 16 hectares environ.

**Surface totale : 16.5 ha**

**Surface aménagée au 31/12/2021 : 16.5 ha**

**Surface commercialisée au 31/12/2021 : 11.40 ha**

**Surface sous compromis de vente au 31/12/2021 : 2.14 ha**

**Surface sous option au 31/12/2021 : 2.4 ha**

**Surface cessible disponible au 31/12/2021 : 0.39 ha**

Au regard de la dynamique de commercialisation de l'Anjou Actiparc la Saulaie V, la CA SVL souhaite étendre le périmètre de la convention publique d'aménagement au secteur 1AUy du PLUi de la commune de Doué-en-Anjou, d'une superficie de 3 hectares environ jouxtant l'Anjou Actiparc, afin de satisfaire les demandes de porteurs de projets souhaitant y construire des bâtiments à vocation artisanale ou industrielle.

Les études sur cette extension sont actuellement en cours.

### 1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

La procédure d'autorisation Loi sur l'Eau a été menée conformément à la réglementation en vigueur et l'Arrêté Préfectoral a été délivré le 4 septembre 2005, à l'issue de la procédure d'Enquête Publique.

Le dossier de lotissement de la première tranche a été déposé le 29 septembre 2005 et l'Arrêté de lotir a été délivré le 19 octobre 2006.

Les deux permis d'aménager de la deuxième et la troisième tranches ont été déposés à l'automne 2008 et délivrés respectivement les 16 mars et 17 mars 2009.

Les services archéologiques ont exonéré l'opération du diagnostic préalable.

Un dossier de Permis d'Aménager a été constitué pour la réalisation de la voie complémentaire de l'îlot D. L'arrêté de Permis d'Aménager a été délivré le 10 novembre 2020.

Un diagnostic archéologique a été prescrit par les services de l'Etat. Il s'est déroulé du 2 au 5 novembre 2020 et s'est révélé négatif.

### 1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

#### a) Conventions :

Convention Publique d'Aménagement approuvée lors du Conseil Communautaire du 23 septembre 2004, signée le 14 décembre 2004, visée en Sous-Préfecture le 15 décembre 2004, passée avec la Communauté de Communes de la Région de Doué la Fontaine et confiant à ALTER Cités, les études opérationnelles et la réalisation de l'aménagement de l'Anjou Actiparc La Saulaie V sur une durée de 15 ans,

Avenant n°1 à la convention publique d'aménagement approuvé le 5 mai 2009 par le Conseil de la Communauté de Communes de la Région de Doué la Fontaine 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 4 mars 2015 par le Conseil de la Communauté de Communes de la Région de Doué la Fontaine ayant pour objet de proroger la convention de 10 années,

Avenant n°3 à la convention publique d'aménagement approuvé le 14 décembre 2016 par le Conseil de la Communauté de Communes de la Région de Doué la Fontaine ayant pour objet d'acter le versement de la Collectivité à ALTER Cités, dès 2017 d'une participation contre remise d'ouvrage.

Avenant n°4 à la convention publique d'aménagement approuvé le 27 septembre 2018 par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ayant pour objet de modifier la participation financière de la Collectivité

Avenant n°5 à la convention publique d'aménagement approuvé le 23 septembre 2021 par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ayant pour objet de modifier le programme et le périmètre de l'opération ainsi que le montant de la participation financière de la Collectivité et les modalités de son versement.

## **b) Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels**

Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/2021,

CRAC au 31/12/2020, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/09/2021,

CRAC au 31/12/2019, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 10/09/2020,

CRAC au 31/12/2018, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 26/09/2019,

CRAC au 31/12/2017, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 27/09/2018,

CRAC au 31/12/2016, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/06/2017,

CRAC au 31/12/2015, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 14/12/2016,

CRAC au 31/12/2014, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 04/03/2015,

CRAC au 31/07/2012, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 14/02/2013,

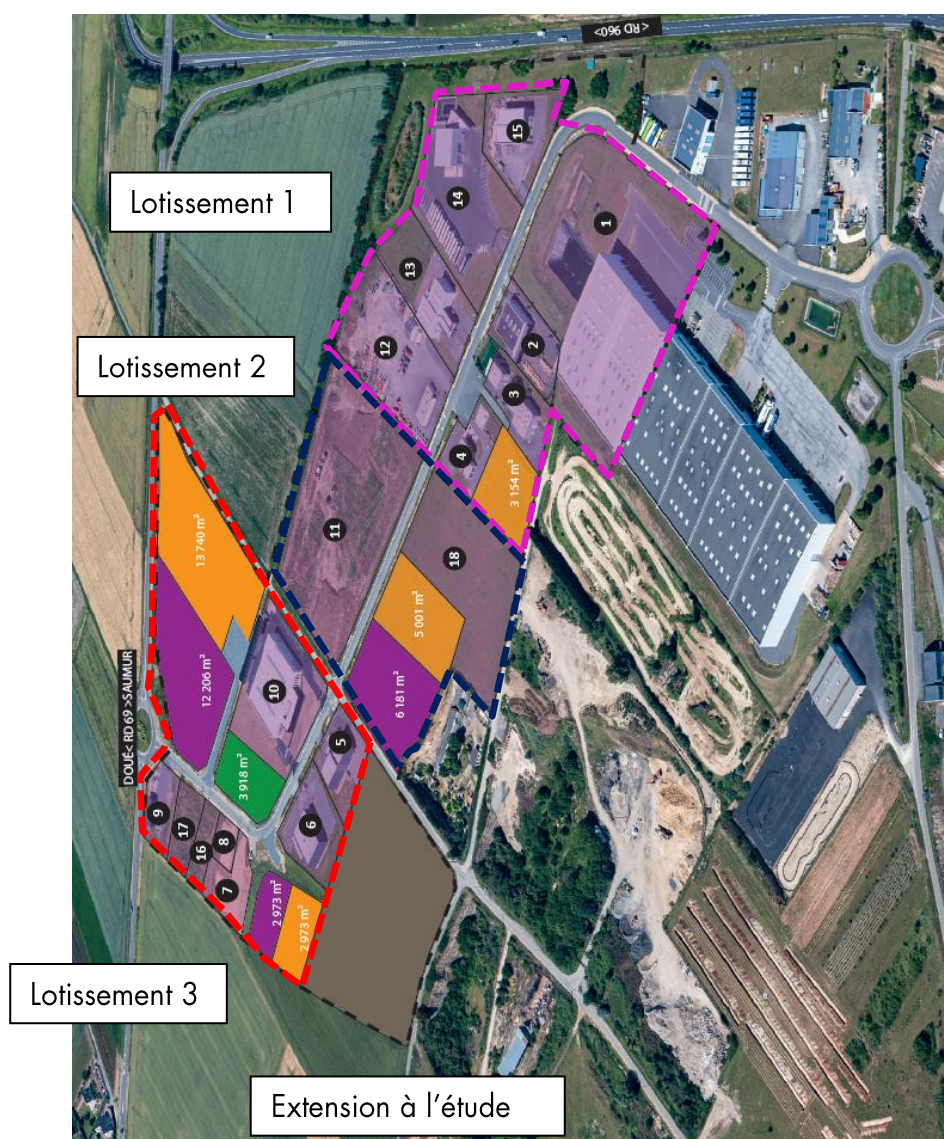
CRAC au 31/12/2008, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 05/05/2009,

CRAC au 31/12/2007, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/11/2008,

CRAC au 31/12/2006, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 15/02/2007,

Bilan prévisionnel arrêté au 31/05/2004 annexé à la Convention Publique d'Aménagement approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/09/2004.

## 1.5 - Plans d'ensemble de l'opération



## 2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

### 2.1 - Foncier

#### **2.1.1 - Acquisitions**

Au 31/12/2021, les parcelles sont acquises par ALTER Cités sont détaillées dans le tableau ci-après.

Par ordonnance de transfert de propriété publiée le 10/12/2007 la parcelle ZO n°406 a fait l'objet d'une procédure d'expropriation. Le jugement a été rendu le 24 mars 2008.

Reste la parcelle cadastrée section ZX n°370, propriété de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, à acquérir afin d'aménager l'extension de l'Anjou Actiparc la Saulaie VI.

## Tableau des acquisitions

### ANJOU ACTIPARC LA SAULAIE V A DOUE-EN-ANJOU

#### ETAT DES ACQUISITIONS AU 31/12/2021

Date Acte	Propriétaire	Section et n°	Surface en m²
17/11/2005	HABERT-POIRIER	ZO n° 403	12 008
17/11/2005	BONTEMPS Gérard et Madame	ZX n° 269 ZX n° 270	6 240
17/11/2005	BARBET Jean-Luc	ZX n° 271	5 848
17/11/2005	FRADIN Claude	ZX n° 273 ZX n° 275	7 134
17/11/2005	BODIN Michel et Madame	ZX n° 276	600
17/11/2005	DUMOULIN Annick	ZO n° 399	177
16/12/2005	RICHARDIN Consorts	ZO n° 405	28 914
19/12/2005	CHAUVIGNE-PINEAU Anne	ZX n° 278	2 383
20/12/2005	BEGAULT Jean-Augustin	ZX n° 272	7 902
16/02/2006	BOGARD-BRIAND Colette	ZX n° 267 ZX n° 268	45 142
31/05/2006	DOUET Jean Louis	ZE n° 151	357
12/03/2008 (jugement d'expropriation)	Consorts JAUDOUIN	ZO n° 406	34 043
21/03/2008	CHERBONNIER Jean-Paul et Madame	ZE n°154	531
21/03/2008	CHERBONNIER Jean-Paul	ZX n°359	3 368
24/06/2008	BOURGEOIS-MARCHAND Marie-Louise	ZX n° 277	2 019
27/02/2008	COMMUNAUTE DE COMMUNES DE DOUE LA FONTAINE		50 442
		ZX n°361	22 740
		ZO n°409	636
		ZO n°408	13 619
		ZO n°404	9 675
		ZO n°402	3 772
27/02/2008	COMMUNE DE DOUE LA FONTAINE	ZX n°252	8 716
		ZX n°274	
		ZX n°401	
27/02/2008	COMMUNAUTE DE COMMUNES DE DOUE LA FONTAINE	11 754	
		ZO n°570	2 111
		ZO n°567	2 263
		ZO n°599	7 380
15/10/2008	COMMUNE DE DOUE LA FONTAINE	ZO n° 607	1 790
TOTAL ACQUIS			229 368

## 2.2 - Les Études

Au 31/12/2021, les études suivantes sont réalisées :

Hormis les prestations directement liées à la réalisation et au contrôle des travaux de la phase définitive ainsi qu'à l'instruction des permis de construire à venir, les principales études sont à ce jour, réalisées :

Levé topographique,  
Etude de sols,  
Etudes d'urbanisme,  
Dossier Loi sur l'Eau,  
Coordonnateur Santé Sécurité,  
Dossier de Consultation des Entreprises (îlot D),  
Appel d'Offres travaux,  
Travaux de bornages.

Au 31/12/2021, les études sont en cours :

*Les études relatives à l'extension de la Saulaie VI :*

*Esquisse,  
Levé topographique,  
Dossier Loi sur l'Eau,  
Avant-Projet,  
Estimation prévisionnelle des travaux.*

## 2.3 - Travaux

### **a) Viabilisation**

Les travaux de la phase provisoire de la première partie de l'opération sont réalisés.

Les travaux relatifs à la seconde phase ne devaient être engagés que lorsque l'essentiel des terrains viabilisés de la première tranche étaient commercialisés. Cependant en 2013, afin de ne pas pénaliser les acquéreurs et l'ensemble des entreprises de la ZI de la Saulaie, la collectivité a décidé la réalisation de la voirie provisoire qui permet de déboucher sur la Route de Saumur.

Les travaux de viabilisation des lotissements 2 et 3 ont été réalisés et réceptionnés le 27 novembre 2017.

Les travaux de viabilisation de l'îlot D, relatifs à la création d'une voie de desserte complémentaire, débuteront début 2021. (cf. plan en page suivante).

### Photo des travaux de l'Ilot D réalisés en 2020-2021



Ces travaux permettront la desserte de 2 parcelles et l'implantation de 2 entreprises.

#### **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**

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

Au 31/12/2021, l'avancement des cessions et les prévisions de cessions sont précisés dans le tableau ci-après :

Acquéreur	Surface	Prix de vente € H.T	Date de signature l'acte
CC de la Région de Doué la Fontaine	3 084 m <sup>2</sup>	30 840.00 €	13/10/2009
COLAS	10 000 m <sup>2</sup>	80 000.00 €	26/03/2012
SCI AMESTHYSTE	2 711 m <sup>2</sup>	27 210.00 €	27/06/2012
SCI MALIBA	4 000 m <sup>2</sup>	40 000.00 €	23/10/2015
CC de la Région de Doué la Fontaine	5 471 m <sup>2</sup>	54 710.00 €	21/07/2016
SCI IMMO CARNOT	10 117 m <sup>2</sup>	101 170.00 €	26/09/2016
SCI POMPES FUNEBRES	2 344 m <sup>2</sup>	20 020.00 €	27/12/2017
SCI DES CLES DE DOUE	17 564 m <sup>2</sup>	175 640.00 €	28/12/2017
Communauté d'Agglomération SVL	3 309 m <sup>2</sup>	33 090.00 €	27/12/2019
Communauté d'Agglomération SVL	4 598 m <sup>2</sup>	45 980.00 €	27/12/2019
SCI LP2A (Daniel MOQUET)	2 893 m <sup>2</sup>	28 930.00 €	30/04/2020
SCI LEBOSFONTAINE (DP Ebénisterie)	10 000 m <sup>2</sup>	100 000.00 €	26/05/2020
SCI GM LA CLEF (G. FOULLARD)	930 m <sup>2</sup>	9 300.00 €	22/02/2021
SCI DE LA TAILLEE (ACTS)	2 675 m <sup>2</sup>	26 750.00 €	25/03/2021
GROUPE IMMOFICA	22 057 m <sup>2</sup>	220 570.00 €	16/07/2021
PHM INVEST (SAUR)	2 000 m <sup>2</sup>	20 000.00 €	13/10/2021
CA SVL (UR pour Culligan)	3 001 m <sup>2</sup>	30 010.00 €	16/11/2021
SCI CLAAB (transports SBT)	10 542 m <sup>2</sup>	105 420.00 €	23/12/2021

Soit un total de 11ha 72a 96ca.

Au 31/12/2021, 3 lots sont sous compromis :

- MS3 49 (Svenn BECCARD) : 6 181 m<sup>2</sup>
- SAS ETIQU'ADHESIF (Alliance Etiquettes) : 12 206 m<sup>2</sup>
- SCI ARMAJU (DPE) : 2 973 m<sup>2</sup>

Soit un total de 2ha 13a 60ca.

Au 31/12/2021, 4 lots sont sous option :

- ETS CLOUE : 5 001 m<sup>2</sup>
- VDS DECAPAGE : 2 973 m<sup>2</sup>
- ETS GODIN : 13 740 m<sup>2</sup>
- AIE : 3 154 m<sup>2</sup>

Soit un total de 2ha 48a 68ca.

Le plan page suivante illustre l'état d'avancement des cessions et prévisions à ce jour.

## Plan de commercialisation de l'Anjou Actiparc la Saulaie V



### 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 m<sup>2</sup>.  
Au préalable, le prix de vente du m<sup>2</sup> HT était fixé à 10.00 €. 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/m<sup>2</sup>.

## 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 page 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		Bilan actualisé au 31/12/2021
			Prévu au-delà	
<b>FONCIER</b>				
Acquisitions & Frais d'actes	234	230	4	234
Impôts & autres charges foncières	85	68	17	85
<b>Total 1</b>	<b>319</b>	<b>298</b>	<b>21</b>	<b>319</b>
<b>ETUDES</b>				
Etudes opérationnelles	113	90	123	213
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	126	91	35	126
<b>Total 2</b>	<b>239</b>	<b>181</b>	<b>158</b>	<b>339</b>
<b>TRAVAUX</b>				
Travaux connexes	97	97	0	97
Travaux Aménagement	1 580	1 162	418	1 580
<i>Voirie - Terrassements - Assainissement</i>	<i>1 226</i>	<i>934</i>	<i>282</i>	<i>1 217</i>
<i>Réseaux Electricité, Eclairage public et</i>	<i>282</i>	<i>196</i>	<i>95</i>	<i>291</i>
<i>Espaces verts et plantations</i>	<i>72</i>	<i>32</i>	<i>40</i>	<i>72</i>
Gestion et Entretien	40	23	17	40
Divers & imprévus	31	0	73	73
<b>Total 3</b>	<b>1 748</b>	<b>1 283</b>	<b>507</b>	<b>1 790</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>177</b>	<b>104</b>	<b>74</b>	<b>178</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>277</b>	<b>178</b>	<b>110</b>	<b>288</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>35</b>	<b>25</b>	<b>10</b>	<b>35</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 795</b>	<b>2 070</b>	<b>880</b>	<b>2 950</b>

RECETTES	Bilan Approuvé au 31/12/2020	Avancement financier : règlements au 31/12/2021		Bilan actualisé au 31/12/2021
			Prévu au-delà	
<b>CESSIONS</b>				
Terrains/charges foncières	1 849	1 156	848	2 004
<b>TOTAL</b>	<b>1 849</b>	<b>1 156</b>	<b>848</b>	<b>2 004</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>171</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>171</b>
<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>				
Equilibre	754	504	250	754
<b>TOTAL</b>	<b>754</b>	<b>504</b>	<b>250</b>	<b>754</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 795</b>	<b>1 852</b>	<b>1 098</b>	<b>2 950</b>

## 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 s'élève à 2 950 K€ HT. Ce montant augmente par rapport au précédent bilan approuvé (2 795 K€ HT) dont 2 070 K€ HT ont été réglés (environ 70.17 % d'avancement) et 880 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 319 K€ HT. Ce montant est identique par rapport au précédent bilan approuvé. 298 K€ HT ont été dépensés à ce jour. Ce montant tient compte de l'acquisition de terrains à la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire en vue de l'extension de la zone d'activités.

Les Etudes : 339 K€ HT. Ce montant augmente par rapport au dernier bilan approuvé (239 K€ HT). Cette augmentation est induite par l'intégration du coût des études relatives à l'extension de l'Anjou Actiparc la Saulaie VI.

Ce poste comprend l'ensemble des études énumérées au chapitre 2.2 ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre.

181 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les travaux : 1 790 K€ HT contre 1 748 K€ HT au bilan précédemment approuvé. L'augmentation de ce poste est induite par une provision complémentaire au poste bilan « divers et imprévus ».

1 283 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les Frais financiers : 178 K€ contre 177 K€ 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.

104 K€ HT ont été réglés à ce jour.

La Conduite de projet : 288 K€ contre 277 K€ au bilan précédemment approuvé.

Ce poste est lié aux dépenses engagées et recettes perçues. Ce montant évolue proportionnellement au montant global du projet.

178 K€ ont été réglés à ce jour.

Autres Frais : 35 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé. Ce montant intègre les frais de communication nécessaires à la commercialisation de l'Anjou Actiparc la Saulaie.

25 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

### **3.2.2 - En recettes**

Au 31/12/2021, le montant prévisionnel des recettes s'élève à 2 950 K € HT et augmente par rapport au bilan précédent (2 795 K € HT), dont 1 852 K€ HT ont été encaissés (environ 62.78 % d'avancement) et 1 098 K€ HT restent à encaisser.

Les cessions : 2 004 K€ HT contre 1 849 K€ HT au dernier bilan approuvé.

Cette augmentation du poste bilan est induite par l'évolution du prix de cession passant de 10.00 € HT à 15.00 € HT le m<sup>2</sup>, décidée par la Collectivité.

1 156 K€ HT ont été encaissés sur ce poste à ce jour.

Autres produits : 21 K€ HT. Ce montant est identique au précédent bilan et correspond au bail de 2 ans de la location à COLAS.

L'intégralité de ce poste a été encaissé à ce jour.

Les subventions : 171 K€ HT. Ce montant est identique au précédent bilan.

L'intégralité de ce poste a été encaissée à ce jour.

La participation de la Collectivité : 754 K€. Ce montant est identique au précédent bilan approuvé.

A ce jour, la Collectivité a versé 504 K€ au titre de la participation et 250 K € restent à encaisser.

Le solde sera versé sous forme d'annuité de 50 K€ de 2022 à 2026 inclus.

### 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
<b>FONCIER</b>			
Acquisitions & Frais d'actes	0	1	1
Impôts & autres charges foncières	2	2	0
<b>Total 1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>ETUDES</b>			
Etudes opérationnelles	22	17	-5
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	13	5	-8
<b>Total 2</b>	<b>36</b>	<b>23</b>	<b>-13</b>
<b>TRAVAUX</b>			
Travaux Aménagement	201	170	-31
Voirie - Terrassements - Assainissement	169	138	-31
Réseaux Electricité, Eclairage public et	32	31	
Espaces verts et plantations			
Gestion et Entretien	2	1	-1
<b>Total 3</b>	<b>203</b>	<b>171</b>	<b>-32</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>44</b>	<b>29</b>	<b>-15</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>288</b>	<b>230</b>	<b>-57</b>
RECETTES	PREVISION	REALISE	Variation
<b>CESSIONS</b>			
Terrains/charges foncières	394	394	0
<b>TOTAL</b>	<b>394</b>	<b>394</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>394</b>	<b>394</b>	<b>0</b>

L'écart entre les prévisions des dépenses et leur réalisation est induite par :

Le Poste « études » : des études concernant l'extension de la Saulaie VI, réalisées en 2021, facturées et réglées en 2022.

Le Poste « travaux » : des travaux relatifs à la viabilisation de l'ilot D, réalisés en 2021, facturés et réglés en 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
<b>FONCIER</b>								
Acquisitions & Frais d'actes	230	4	0	0	0	0	0	234
Impôts & autres charges foncières	68	2	2	2	2	2	7	85
<b>Total 1</b>	<b>298</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>319</b>
<b>ETUDES</b>								
Etudes opérationnelles	90	7	55	52	5	2	3	213
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	91	1	16	0	0	0	18	126
<b>Total 2</b>	<b>181</b>	<b>8</b>	<b>71</b>	<b>52</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>339</b>
<b>TRAVAUX</b>								
Travaux connexes	97	0	0	0	0	0	0	97
Travaux Aménagement	1 162	9	246	0	0	0	163	1 580
* Voirie - Terrassements - Assainissement Eau Potable	934	0	163	0	0	0	120	1 217
* Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	196	9	43	0	0	0	43	291
* Espaces verts et plantations	32	0	40	0	0	0	0	72
Gestion et Entretien	23	1	2	2	2	3	8	40
Divers & imprévus	0	0	16	0	0	0	57	73
<b>Total 3</b>	<b>1 283</b>	<b>10</b>	<b>263</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>227</b>	<b>1 790</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>104</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>49</b>	<b>178</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>178</b>	<b>13</b>	<b>33</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>32</b>	<b>288</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>35</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 070</b>	<b>42</b>	<b>376</b>	<b>70</b>	<b>36</b>	<b>15</b>	<b>340</b>	<b>2 950</b>
<b>RECETTES</b>								
<b>CESSIONS</b>								
Terrains/charges foncières	1 156	194	211	38	359	47	0	2 004
<b>TOTAL</b>	<b>1 156</b>	<b>194</b>	<b>211</b>	<b>38</b>	<b>359</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>2 004</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>171</b>
<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>								
Equilibre	504	50	50	50	50	50	0	754
<b>TOTAL</b>	<b>504</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>754</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>1 852</b>	<b>244</b>	<b>261</b>	<b>88</b>	<b>409</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>2 950</b>

## PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL AU 31/12/2021

Arrondi en K€

Décaissements	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	2 355	47	443	81	38	16	391	3 371
Rbt Avances	0	300	0	0	0	0	0	300
Rbt Emprunts	244	53	4	0	0	0	0	301
<b>TOTAL Décaissements</b>	<b>2 598</b>	<b>400</b>	<b>447</b>	<b>81</b>	<b>38</b>	<b>16</b>	<b>391</b>	
<b>Encaissements</b>								
Recettes d'investissement	2 072	283	303	95	481	106	0	3 340
Encaiss. Avances	300	0	0	0	0	0	0	300
Encaiss. Emprunts	301	0	0	0	0	0	0	301
<b>TOTAL Encaissements</b>	<b>2 673</b>	<b>283</b>	<b>303</b>	<b>95</b>	<b>481</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	
<b>Tva</b>								
TVA Trésorerie	86	-55	25	3	-70	-8	51	31
<b>TOTAL Tva</b>	<b>86</b>	<b>-55</b>	<b>25</b>	<b>3</b>	<b>-70</b>	<b>-8</b>	<b>51</b>	
<b>TRESORERIE ANNUELLE</b>	<b>161</b>	<b>-172</b>	<b>-119</b>	<b>17</b>	<b>372</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>161</b>	<b>-12</b>	<b>-131</b>	<b>-113</b>	<b>259</b>	<b>341</b>	<b>0</b>	

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

#### **En dépenses**

Les études : 10 K € HT sont prévus sur ce poste en 2022. Ce montant correspond aux études nécessaires à l'extension de la Saulaie VI.

#### **En recettes**

Les cessions : 238 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2022.

Ce montant correspond aux cessions des parcelles sous compromis au 31/12/2021 à savoir les cessions au profit de M3S49 (S. BECCARD), ALLIANCE ETIQUETTES, SCI ARMAJU (DPE).

La participation : 50 K€ sont inscrits sur ce poste pour 2022 et correspondent à l'annuité versée par la Collectivité au titre de la participation d'équilibre.

## 4- NOTE DE SYNTHÈSE

### 4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31/12/2021, la situation de trésorerie de l'opération est positive à 161 K€ environ.

#### Financements mis en place

Un emprunt de 300 K€ a été mobilisé auprès du Crédit Coopératif au taux de 2.15 % fixe en 2016 pour une durée de 6 ans.

Cet emprunt a été garanti à hauteur de 80% par la Collectivité le 23 mars 2016.

En raison de la crise sanitaire (COVID-19), un report d'échéance de 6 mois a été demandé par Alter Cités et accordé par le Crédit Coopératif. Cet emprunt prendra fin en janvier 2023.

Au 31 décembre 2021, environ 244 K€ de capital ont été remboursés sur cet emprunt.

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

Opération		251 PA LA SAULAIE V						18/05/2022 14:27:02	
Intitulé		CREDIT COOPERATIF (Taux fixe)							
Banque		CDC CCO							
N° de contrat		16042170							
Durée		78 mois		Périodicité		Mensuelle			
Taux Fixe		2.15000 %							
Garant		COM COM DOUE LA FONTAINE			Pourcentage		80.000 %		
Echéancier									
N°	Echéance	Mobilisation	Capital dû	Taux	Amortissement	Intérêts	Mensualité	Date	Montant
1	04/07/2016	300 000.00	300 000.00	2.15000%					
2	04/08/2016		300 000.00	2.15000%	3 907.42	537.50	4 444.92		
3	04/09/2016		296 092.58	2.15000%	3 914.42	530.50	4 444.92		
4	04/10/2016		292 178.16	2.15000%	3 921.43	523.49	4 444.92		
5	04/11/2016		288 256.73	2.15000%	3 928.46	516.46	4 444.92		
6	04/12/2016		284 328.27	2.15000%	3 935.50	509.42	4 444.92		
7	04/01/2017		280 392.77	2.15000%	3 942.55	502.37	4 444.92		
8	04/02/2017		276 450.22	2.15000%	3 949.61	495.31	4 444.92		
9	04/03/2017		272 500.61	2.15000%	3 956.69	488.23	4 444.92		
10	04/04/2017		268 543.92	2.15000%	3 963.78	481.14	4 444.92		
11	04/05/2017		264 580.14	2.15000%	3 970.88	474.04	4 444.92		
12	04/06/2017		260 609.26	2.15000%	3 978.00	466.92	4 444.92		
13	04/07/2017		256 631.26	2.15000%	3 985.12	459.80	4 444.92		
14	04/08/2017		252 646.14	2.15000%	3 992.26	452.66	4 444.92		
15	04/09/2017		248 653.88	2.15000%	3 999.42	445.50	4 444.92		
16	04/10/2017		244 654.46	2.15000%	4 006.58	438.34	4 444.92		
17	04/11/2017		240 647.88	2.15000%	4 013.76	431.16	4 444.92		
18	04/12/2017		236 634.12	2.15000%	4 020.95	423.97	4 444.92		
19	04/01/2018		232 613.17	2.15000%	4 028.15	416.77	4 444.92		
20	04/02/2018		228 585.01	2.15000%	4 035.37	409.55	4 444.92		
21	04/03/2018		224 549.64	2.15000%	4 042.60	402.32	4 444.92		
22	04/04/2018		220 507.04	2.15000%	4 049.84	395.08	4 444.92		
23	04/05/2018		216 457.20	2.15000%	4 057.10	387.82	4 444.92		
24	04/06/2018		212 400.10	2.15000%	4 064.37	380.55	4 444.92		
25	04/07/2018		208 335.73	2.15000%	4 071.65	373.27	4 444.92		
26	04/08/2018		204 264.08	2.15000%	4 078.95	365.97	4 444.92		
27	04/09/2018		200 185.13	2.15000%	4 086.25	358.67	4 444.92		
28	04/10/2018		196 098.87	2.15000%	4 093.58	351.34	4 444.92		
29	04/11/2018		192 005.30	2.15000%	4 100.91	344.01	4 444.92		
30	04/12/2018		187 904.39	2.15000%	4 108.26	336.66	4 444.92		
31	04/01/2019		183 796.13	2.15000%	4 115.62	329.30	4 444.92		
32	04/02/2019		179 680.51	2.15000%	4 122.99	321.93	4 444.92		
33	04/03/2019		175 557.52	2.15000%	4 130.38	314.54	4 444.92		
34	04/04/2019		171 427.14	2.15000%	4 137.78	307.14	4 444.92		
35	04/05/2019		167 289.36	2.15000%	4 145.19	299.73	4 444.92		

36	04/08/2019		163 144.17	2.15000%	4 152.62	292.30	4 444.92		
37	04/07/2019		158 991.55	2.15000%	4 160.08	284.88	4 444.92		
38	04/08/2019		154 831.49	2.15000%	4 167.51	277.41	4 444.92		
39	04/09/2019		150 663.98	2.15000%	4 174.98	269.94	4 444.92		
40	04/10/2019		146 489.00	2.15000%	4 182.48	262.46	4 444.92		
41	04/11/2019		142 306.54	2.15000%	4 189.95	254.97	4 444.92		
42	04/12/2019		138 116.59	2.15000%	4 197.48	247.48	4 444.92		
43	04/01/2020		133 919.13	2.15000%	4 204.98	239.94	4 444.92		
44	04/02/2020		129 714.15	2.15000%	4 212.52	232.40	4 444.92		
45	04/03/2020		125 501.63	2.15000%	4 220.08	224.88	4 444.92		
46	04/04/2020		121 281.57	2.15000%	4 227.62	217.30	4 444.92		
47	05/04/2020		117 053.95	2.15000%	-4 228	-217	-4 445		
48	04/05/2020		121 281.57	2.15000%					
49	04/06/2020		121 281.57	2.15000%					
50	04/07/2020		121 281.57	2.15000%					
51	04/08/2020		121 281.57	2.15000%					
52	04/09/2020	1 303.80	121 281.57	2.15000%		1 303.80	1 303.80		
53	04/10/2020		122 585.37	2.15000%	4 273.07	219.63	4 492.70		
54	04/11/2020		118 312.30	2.15000%	4 280.72	211.98	4 492.70		
55	04/12/2020		114 031.58	2.15000%	4 288.39	204.31	4 492.70		
56	04/01/2021		109 743.19	2.15000%	4 296.08	196.62	4 492.70		
57	04/02/2021		105 447.11	2.15000%	4 303.77	188.93	4 492.70		
58	04/03/2021		101 143.34	2.15000%	4 311.48	181.22	4 492.70		
59	04/04/2021		96 831.86	2.15000%	4 319.21	173.49	4 492.70		
60	04/05/2021		92 512.65	2.15000%	4 326.95	165.75	4 492.70		
61	04/06/2021		88 185.70	2.15000%	4 334.70	158.00	4 492.70		
62	04/07/2021		83 851.00	2.15000%	4 342.47	150.23	4 492.70		
63	04/08/2021		79 508.53	2.15000%	4 350.25	142.45	4 492.70		
64	04/09/2021		75 158.28	2.15000%	4 358.04	134.66	4 492.70		
65	04/10/2021		70 800.24	2.15000%	4 365.85	126.85	4 492.70		
66	04/11/2021		66 434.39	2.15000%	4 373.67	119.03	4 492.70		
67	04/12/2021		62 060.72	2.15000%	4 381.51	111.19	4 492.70		

## 4.2 - Convention d'avance de trésorerie

Le bilan actualisé au 31 décembre 2021 de l'Anjou Actiparc la Saulaie V prend en compte le versement au cours de l'exercice 2013 d'une avance de trésorerie de 300 K€ HT en application de l'article L 1523-2 du CGCT.

Conformément à l'article 19-VI de la Convention Publique d'Aménagement, ALTER Cités, aménageur de l'opération Anjou Actiparc la Saulaie V, a sollicité une avance de trésorerie d'un montant de 300 K€ dans l'attente de la perception des recettes liées aux ventes de terrains.

L'avance de trésorerie de 300 K€ HT consentie pour une durée de 7 ans, a été délibérée par le Conseil Communautaire du 14 février 2013 et reçue par le représentant de l'Etat le 14 mars 2013.

Cette avance a été utilisée pour la réalisation de la voirie provisoire, hors tous réseaux de la seconde phase de l'opération.

De plus, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire en date du 18 mai 2020 a reconduit, par voie d'avenant, reçu par le représentant de l'Etat le 27 mai 2020, pour une durée de 6 ans la convention d'avance de trésorerie de 300 K€ HT en fonction du plan de trésorerie annexé au bilan financier actualisé au 31 décembre 2018 et approuvé par le conseil Communautaire de l'Agglomération Saumur Val de Loire en date du 26 septembre 2019.

Compte tenu de la trésorerie positive de l'opération au 31/12/2021, cette avance de trésorerie sera remboursée dans son intégralité sur l'année 2022.

#### 4.3 - Subventions

A ce jour, le Conseil Départemental a versé 171 K€ au titre de la Zone d'Equilibre Départementale. Ce montant correspondant à l'intégralité de la subvention à percevoir.

#### 4.4 - Participation du concédant

La participation d'équilibre de la Collectivité s'élève à 754 K€ sans changement par rapport au dernier bilan précédemment approuvé.

Au 31/12/2021, la Collectivité a versé 504 K€ prévu au titre de la participation.

Le solde de la participation s'élevant à 250 K€ sera versé sous forme d'annuité de 50 K€ de 2022 à 2026 inclus.

## 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 à hauteur de 2 950 K€ HT contre 2 795 K€ HT au dernier bilan approuvé,
- ✓ approuve le tableau des cessions de l'année 2021.

## ANNEXE : Liste des cessions de l'année 2021

<b>TERRAINS VENDUS EN 2021</b>				
N° lot	Superficie vendue	Référence cadastrale	Prix de vente HT	Date de signature
SCI GM LA CLEF (G. FOULLARD)	930 m <sup>2</sup>	ZX n°401	9 300 €	22/02/2021
SCI DE LA TAILLEE (ACTS)	2 675 m <sup>2</sup>	ZX n°400	26 750 €	25/03/2021
GROUPE IMMOFICA	22 057 m <sup>2</sup>	ZO n°677	220 570 €	16/07/2021
PHM INVEST (SAUR)	2 000 m <sup>2</sup>	ZX n°408	20 000 €	13/10/2021
CA SVL (UR pour Culligan)	3 001 m <sup>2</sup>	ZX n°409	30 010 €	16/11/2021
SCI CLAAB (transports SBT)	10 542 m <sup>2</sup>	ZO n°687	105 420 €	23/12/2021