



ANJOU ACTIPARC LA RONDE à ALLONNES/NEUILLE

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 - Plan d'ensemble de l'opération	7
2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES	8
2.1 - Foncier	8
2.2- Les Etudes	10
2.3 - Travaux	11
2-4 - Autres frais	12
2-5 - Cessions	13
3 – AVANCEMENT FINANCIER	15
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	15
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	17
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2021	19
3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	20
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles année N+1 sur la base des options connues	22
4 - NOTE DE SYNTHESE	23
4.1 - Situation de Trésorerie	23
4.2 - Subventions	24
4.3 - Participation du concédant	24
5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	25
ANNEXE : LISTE DES CESSIONS DE L'ANNÉE 2021	26

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) concerne l'opération d'Extension de « l'Anjou Actiparc de la Ronde » située sur les communes de Neuillé et d'Allonnes, dont la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement a confié l'aménagement à la Société d'Équipement du Département de Maine et Loire (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 d'Agglomération Saumur Loire Développement a intégré la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire. Le CRAC est 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 30 janvier 2001, de l'avenant n° 1 approuvé le 26 juin 2003, de l'avenant n° 2 approuvé le 25 novembre 2004 et de l'avenant n°3 approuvé le 30 mars 2006.

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

La zone d'activités est située au lieudit « La Ronde », entre la route départementale n°10 vers Tours et la Route Départementale n° 767 vers Le Mans et à proximité immédiate de l'échangeur de l'autoroute Angers - Tours.

Le périmètre d'étude de 111 hectares, à cheval sur les communes d'Allonnes et Neuillé, se raccorde à la partie existante de la zone d'activités de La Ronde.

1.1.2 - Objectifs et enjeux

L'Anjou Actiparc La Ronde permet de développer le potentiel économique local par la mise à disposition de terrains adaptés à l'accueil de nouvelles activités, tant en matière de dimensionnement des terrains qu'en terme de flexibilité dans le découpage. De telles dispositions permettent l'accueil d'unités importantes, comme d'activités plus petites.

La création d'un giratoire sur la RD 767, à l'intersection actuelle avec la voie communale n°13, offre un deuxième accès sécurisé au parc d'activités à proximité immédiate du péage de l'autoroute A85 qui dessert l'agglomération saumuroise.

Cette voie communale est dimensionnée pour la circulation prévue au sein du parc d'activités et devient l'axe structurant. Elle rejoindra à terme la partie existante du parc d'activités de la Ronde. La présence de deux accès au parc d'activités permet de fluidifier la circulation et favorise l'intégration au réseau routier existant.

Le traitement de l'espace public joue un rôle d'importance dans la perception d'ensemble, et a fortiori dans la mise en valeur de l'image des entreprises et de leur identification.

Le traitement paysager de la ZAC prend également en compte la présence d'habitations riveraines et du massif boisé de la Casse.

1.2 - Programme de l'opération

Dans le cadre de l'avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement, l'opération d'extension a été portée de 28 à 65 ha. Cette extension devait s'effectuer en trois tranches :

- 1^{ère} tranche : 25 ha 86a 34 ca
- 2^{ème} tranche : 12 ha 00 a
- 3^{ème} tranche : 30 ha 63 a

Surface totale : 68 ha

Surface aménagée au 31/12/21 : 6 ha

Surface commercialisée au 31/12/21 : 24.65 ha

Surface sous-compromis de vente au 31/12/21 : 0.32 ha

Surface sous-option au 31/12/21 : 17.35 ha

Surface cessible au 31/12/21 : 5 ha

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

Le 20 décembre 2001, le Conseil de la Communauté d'Agglomération a décidé le lancement d'une enquête préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du POS d'Allonnes et de Neuillé, d'une enquête parcellaire, d'une enquête préalable au titre de la procédure d'autorisation « loi sur l'eau ».

Ces enquêtes se sont déroulées du 4 mars au 8 avril 2003.

Les conclusions du commissaire enquêteur se sont révélées favorables sur les trois enquêtes.

Par délibération du 25 septembre 2003, le Conseil de la Communauté d'Agglomération a approuvé le dossier de création de la ZAC 1.

Par délibération du 18 décembre 2003, le Conseil de la Communauté d'Agglomération a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC 1.

Par délibération du 14 février 2008, le Conseil de la Communauté d'Agglomération a approuvé le dossier de création de la ZAC 2 de la Ronde.

Par délibération du 25 mars 2010, le Conseil de la Communauté d'Agglomération a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC 2.

Par délibération du 23 mars 2017, le Conseil de la Communauté d'Agglomération a approuvé le dossier de création de la ZAC 3 de la Ronde.

Par délibération du 27 septembre 2018, le Conseil de la Communauté d'Agglomération a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC 3 de la Ronde.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

a) Conventions :

Convention Publique d'Aménagement approuvée lors du Comité Syndical du 30 janvier 2001, signée le 23 février 2001, visée en Sous-Préfecture le 8 mars 2001, passée avec le Syndicat Mixte à Vocation Unique et confiant à ALTER Cités (ex. SODEMEL), les études opérationnelles et la réalisation de l'aménagement de l'Anjou Actiparc La Ronde sur une durée de 15 ans,

Avenant n°1 à la convention publique d'aménagement approuvé le 26 juin 2003 par le Conseil de la Communauté d'Agglomération,

Avenant n°2 à la convention publique d'aménagement approuvé le 25 novembre 2004 par le Conseil de la Communauté d'Agglomération,

Avenant n°3 à la convention publique d'aménagement approuvé le 30 mars 2006 par le Conseil de la Communauté d'Agglomération,

Avenant n°4 à la convention publique d'aménagement approuvé le 1^{er} décembre 2016 par le Conseil de la Communauté d'Agglomération,

Avenant n°5 à la convention publique d'aménagement approuvé le 22 juin 2017 par le Conseil de la Communauté d'Agglomération.

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 23/09/21,

CRAC au 31/12/19, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 10/09/20,

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

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

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

CRAC au 31/12/15, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 01/12/16,

CRAC au 31/12/14, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 24/09/15,

CRAC au 31/12/13, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 25/09/14,

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

CRAC au 31/12/11, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 13/12/12,

CRAC au 31/12/10, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/06/11,

CRAC au 31/12/09, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/09/10,

CRAC au 31/12/08, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 24/09/09,

CRAC au 31/12/07, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 25/09/08,

CRAC au 31/12/06, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29/03/07,

CRAC au 31/12/05, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 30/03/06,

CRAC au 15/05/05, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 30/06/05,

CRAC au 15/05/04, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 24/06/04,

Bilan prévisionnel arrêté au 30/01/01 annexé à la Convention Publique d'Aménagement approuvée par délibération du Comité Syndical.

1.5 - Plans d'ensemble de l'opération



2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

2.1 - Foncier

2.1.1 - Acquisitions

Au 31/12/2021, l'intégralité du foncier des ZAC 1, 2 & 3 est acquis soit un total de 68ha 66a 1ca a donc été acquis (cf. tableau des acquisitions en page suivante).

Tableau des acquisitions de l'ensemble de la ZAC

PROPRIETAIRE	N° PARCELLE	SURFACE	ETAT D'AVANCEMENT
BRETIGNOL	B 1183	25a 63ca	ACQUIS
	ZK 44	3ha 58a 87ca	ACQUIS
BELANGER - MARIN	ZK 90	1ha 33a 22ca	ACQUIS
FAVREAU	ZK 39	79a 45ca	ACQUIS
CHEVRE Paul	ZK 45	3ha 16a 10ca	ACQUIS
PITAUULT-TERPREAULT	ZK 40	1ha 05a 99ca	ACQUIS
Commune de NEUILLE	ZK 49	79a 45ca	ACQUIS
GOUBARD	ZK 94	2ha 24a 79ca	ACQUIS
	ZH 8	6ha 09a 28ca	ACQUIS
	K 22	Bâti	ACQUIS
	K 23	Bâti	ACQUIS
	K 613	Bâti	ACQUIS
MILLERAND Gilbert	ZK 96	1ha 32a 19ca	ACQUIS
Consorts MILLERAND	ZK 41	1ha 48a 34ca	ACQUIS
	ZK 47	48a 15ca	ACQUIS
Consorts CHEVRE	ZK 43	3ha 67a 66ca	ACQUIS
CORNILLEAU-GABORIAU	ZH 57	1ha 26a 84ca	ACQUIS
CORNILLEAU-LOISEAU	ZH 63	3ha 60a 84ca	ACQUIS
DESVEAUX Claude	ZH 65	3ha 14a 88ca	ACQUIS
	ZH 17	1ha 56a 43ca	ACQUIS
DESVEAUX-JOUSSELIN	ZH 11	2ha 63a 06ca	ACQUIS
	ZH 14	1ha 53a 38ca	ACQUIS
	ZH 55	1ha 24a 84ca	ACQUIS
DESVEAUX-THOUET	ZH 12	81a 01ca	ACQUIS
	ZH 3	52a 57ca	ACQUIS
	ZH 15	1ha 77a 29ca	ACQUIS
PLOQUIN	ZH 20	2ha 29a 45ca	ACQUIS
MESCHINE-ROUSSEAU	K 617	40a 25ca	ACQUIS
	ZH 47	58a 08ca	ACQUIS
CROTTEREAU-DEMION	K 615	77a 28ca	ACQUIS
	ZH 16	86a 76ca	ACQUIS
	ZH 5	1ha 85a 51ca	ACQUIS
Consorts BEDET	K 440	96ca	ACQUIS
	K 444	1a 86ca	ACQUIS
	K 447	72ca	ACQUIS
	K 574	29a 96ca	ACQUIS
	K 576	10a 88ca	ACQUIS
	K 637	27a 96ca	ACQUIS
	K 638	38a 27ca	ACQUIS
	ZH 6	57a 28ca	ACQUIS
VIRIEUX-MORIN	K 29	20a 06ca	ACQUIS
	K 441	58ca	ACQUIS
	K 442	15a 11ca	ACQUIS
	K 443	4a 37ca	ACQUIS
	K 444	1a 86ca	ACQUIS
	K 447	72ca	ACQUIS
	K 625	4a 20ca	ACQUIS
	ZH 7	16a 56ca	ACQUIS
ORY Jackie	ZH 49	1ha 29a 67ca	ACQUIS
	ZH 137	26a 90ca	ACQUIS
Indivision LEBEAUPIN	ZH 21	1ha 09a 52ca	ACQUIS
LEBEAUPIN-LETOURNEAU	ZH 53	72a 60ca	ACQUIS
Consorts LEBEAUPIN	ZH 51	1ha 31a 15ca	ACQUIS
LORANGE Robert	ZH 13	43a 88ca	ACQUIS
	K 66 (devenue ZH 101)	11a 43ca	ACQUIS
Consorts LEVEQUE	ZH 23	40a 49ca	ACQUIS
GIRARD Pierre	ZH 22	55a 86ca	ACQUIS
Consorts BRAULT	ZH 19	1ha 08a 63ca	ACQUIS
	ZH 56	31a 35ca	ACQUIS
	ZH 18	3ha 02a 24ca	ACQUIS
Indivision MESCHINE	ZH 48	1ha 68a 72ca	ACQUIS
	ZH 50	1ha 43a 33ca	ACQUIS
Commune d'ALLONNES	ZH 10 (fossé)	3a 05ca	ACQUIS
	ZH 52 (fossé)	23a 56ca	ACQUIS
	ZH 211 (chemin rural)	33a 77ca	ACQUIS
CA Saumur Val de Loire	ZH 174	81a 42ca	ACQUIS

2.2 - Les Etudes

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

1^{ère} Tranche :

Levé topographique,
Etat foncier,
Schéma d'aménagement général,
Dossier de Création de la ZAC 1,
Dossier de Réalisation de la ZAC 1,
Dossier Loi sur l'Eau des tranches 1, 2 et 3 approuvé en 2010 par la Police de l'Eau,
Etudes de sols,
Diagnostic Archéologique,
Elaboration du DCE giratoire,
Elaboration du DCE extension 1^{ère} tranche.
Elaboration du DCE extension « îlot CASTEL

2^{ème} Tranche :

Levé topographique,
Etat foncier,
Schéma d'aménagement général,
Dossier de Création de la ZAC 2,
Dossier de Réalisation de la ZAC 2,
Etudes de sols,
Elaboration du DCE pour les travaux d'aménagement de la ZAC2.

3^{ème} Tranche :

Levé topographique,
Etat foncier,
Schéma d'aménagement général,
Etude d'Impact,
Dossier de demande de Dérogation à la règle d'Urbanisation Limitée (en l'absence de Scot) concernant la ZAC 3,
Dossier de Déclaration de Projet concernant la ZAC 3,
Dossier de Création de la ZAC 3,
Diagnostic archéologique de la ZAC 3,
Dossier de Réalisation de la ZAC 3,
Elaboration du DCE pour la démolition des 3 maisons + annexes situées sur la ZAC 3,
Elaboration du DCE pour la viabilisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC3.

2.3 - Travaux

ZAC 1 :

Au 31/12/2021, l'ensemble des travaux de la ZAC 1 sont achevés. Les ouvrages ont été réceptionnés et remis à la collectivité.

Photo aérienne – ZAC 1

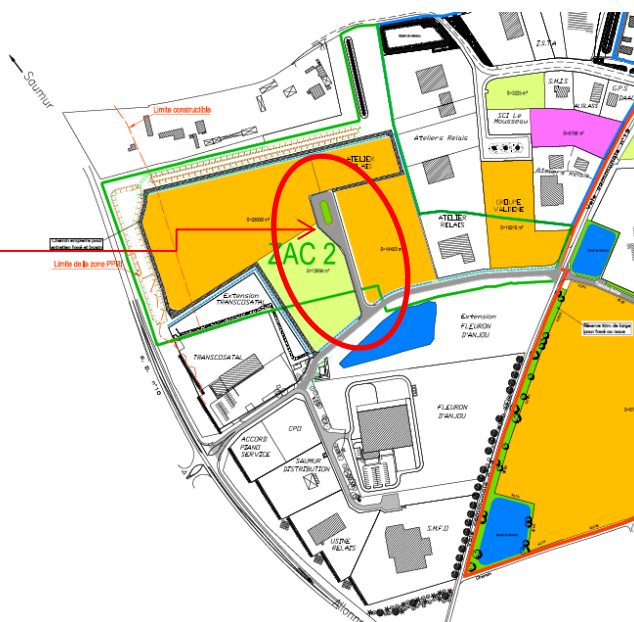


ZAC 2 :

Au 31/12/2021, les travaux de viabilisation de la ZAC 2 et plus particulièrement la connexion viaire entre le lotissement d'activités de la Ronde et l'Anjou Actiparc sont réalisés.

Afin d'optimiser le découpage des lots cessibles de la ZAC 2 et de satisfaire les demandes de porteurs de projets, la CA SVL a demandé à ALTER de réaliser, courant 2021, la voie complémentaire prévue au schéma d'aménagement d'ensemble de l'Anjou Actiparc La Ronde.

Travaux réalisés en
2021 – ZAC 2 :



ZAC 3 :

Au 31/12/2021, les travaux de viabilisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC 3 sont réalisés. Ils sont intervenus, en début d'année 2019, après la démolition de 3 bâtiments et de leurs annexes et se sont déroulés concomitamment au chantier de reconstruction de l'Huilerie La Tourangelle.

Au 31/12/2021, les travaux de suppression de la ligne aérienne électrique située sur la ZAC 3 ainsi que la suppression du branchement électrique situé sur la rue de l'Aunay, ont été réalisés.

Les tranches de travaux suivantes seront réalisées en fonction de l'avancement de la commercialisation de la ZAC 3 de l'Anjou Actiparc La Ronde.

Photo aérienne – ZAC 3



Gestion et entretien

Le poste « *gestion et entretien* » inclut les frais d'entretien des espaces cessibles invendus et des espaces verts publics non remis, des interventions sur voiries (nids de poule/accotements en phase provisoire), des consommations électriques et eau des équipements avant remise, ainsi que les frais divers d'évacuation de dépôts sauvages ou d'expulsions d'occupations sans titre.

2-4 - Autres frais

L'action d'ALTER Cités se traduit par le suivi, et l'accompagnement, notamment aux plans administratifs (rédaction des compromis, cahier des charges de cessions, cahier des prescriptions techniques particulières, suivi du projet d'acte) et technique (insertion technique du projet compte tenu des caractéristiques de la viabilisation, interface avec les concessionnaires des réseaux, ...).

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

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 :

- Communauté d'Agglomération de Saumur : Lot 1.4 et Lot 1.5 : 4 213 m²,
- SMIS : Lot 1.3 : 1 930 m²,
- Transports Rosette : 21 500 m²,
- Huilerie de la Croix Verte : 15 953 m²,
- Communauté d'Agglomération de Saumur : parcelle ZH 96 : 7 705 m²,
- Communauté d'Agglomération de Saumur : parcelle ZK 140 : 5 878 m²,
- Communauté d'Agglomération de Saumur : parcelle ZH 99 : 11 213 m²,
- SCI Les Cyprès (Pacoba) : parcelle ZK 154 : 8 046 m²,
- Communauté d'Agglomération de Saumur : parcelle ZH 100 : 11 893 m²,
- Bondu Services (Transcosatal) : parcelle ZH 57 : 5 146 m²,
- Fleuron d'Anjou : parcelle ZH 153 : 21 811 m²,
- Ista (EA Les Guédéries) : parcelle ZH 156 : 2 605 m²,
- SCI les quatre Saisons (Tout pour le fruit) : parcelle ZH 157 : 20 990 m²,
- SCI Bois de Neuillé (Montauban Cartons) : parcelle ZH 150 : 15 688 m²,
- SCI 19 Quai Carnot (Extension Montanier) : parcelle ZH 197 : 478 m².
- CASTEL IMMOBILIER : parcelle ZK 220 : 15 001 m²,
- SCI le Mousseau : parcelle ZH 208 : 1929 m²,
- Transports Rosette : parcelle ZK 227 : 4728 m²,
- SCI La Croix Verte Immobilier : parcelles ZH 214, 216, 218, 224, 226, 228, 230, 232 & 233 : 40 000 m²
- SCI des Cyprès : parcelle ZK 230 : 3 492 m²
- Ista (EA Les Guédéries) : parcelle ZX n° 247 & 249 : 2 475 m²
- CA SVL : parcelle ZX n°246, 248 & 250 : 6 130 m²
- CA SVL : parcelle ZH n°236 : 6 513 m²
- Transports Rosette : parcelle ZH n°234 : 207 m²
- Auto Bilan Thouarsais : parcelle ZH 200 : 5 750 m².

Soit un total de 24ha 12a 74ca.

Au 31/12/2021, 1 lot est sous compromis de vente :

- Domaine de Flines : parcelle ZH 209 : 3 225 m². La régularisation de cette vente interviendra courant 2022.

Au 31/12/2021, 10 lots sont sous option représentant une superficie de 17 ha environ.

Plan de commercialisation de l'Anjou Actiparc la Ronde



2-5-2 – Prix de cession

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.

Au bilan actualisé au 31/12/2021, le prix de vente des terrains est fixé à 15.00 € HT le m² sur les parcelles des ZAC 1 et la ZAC 2.

Dans l'attente de l'avancement des discussions en cours pour la commercialisation des terrains de la ZAC 3 et par précaution, le présent bilan ne prend pas en compte la revalorisation du prix de cession du m² des parcelles situées sur la ZAC 3.

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 21 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	3 581	3 581	0	3 581
Impôts & autres charges foncières	180	150	30	180
Total 1	3 761	3 731	30	3 761
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	29	29	0	29
Etudes opérationnelles	307	249	158	407
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	195	142	53	195
Total 2	530	419	211	630
TRAVAUX				
Libération des sols	240	240	0	240
Redevances archéologie	149	149	0	149
Divers mise en état des sols	91	91	0	91
Travaux connexes	247	247	0	247
Travaux Aménagement	3 401	2 552	849	3 401
Voirie - Terrassements - Assainissement	2 142	1 602	539	2 142
Réseaux Electricité, Eclairage public et	1 132	876	256	1 132
Espaces verts et plantations	127	73	54	127
Gestion et Entretien	79	54	25	79
Divers & imprévus	196	130	162	292
Total 3	4 163	3 222	1 037	4 258
FRAIS FINANCIERS	896	705	191	896
CONDUITE DE PROJET	759	491	268	759
AUTRES FRAIS	76	50	26	76
TOTAL DEPENSES	10 185	8 617	1 763	10 380
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	4 189	2 016	2 368	4 384
TOTAL	4 189	2 016	2 368	4 384
AUTRES PRODUITS	165	166	0	165
SUBVENTIONS	1 071	1 071	0	1 071
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre	4 760	4 760	0	4 760
TOTAL	4 760	4 760	0	4 760
TOTAL RECETTES	10 185	8 012	2 367	10 380

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 10 380 K€ HT et augmente par rapport au bilan précédent (10 185 K€ HT), dont 8 617 K€ HT ont été réglés (environ 83.01 % d'avancement) et 1 733 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 3 761 K€ HT. Ce montant est identique au précédent bilan approuvé.
3 731 € HT ont été dépensés à ce jour.

Les Etudes : 630 K€ HT. Ce montant augmente par rapport au bilan précédemment approuvé au 31/12/2020 (530 K€ HT). Cette augmentation est induite par l'intégration du coût des études relatives à l'extension de l'Anjou Actiparc.
Ce poste comprend l'ensemble des études énumérées au chapitre 2.1 ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre.
419 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les travaux : 4 258 K€ HT. Ce montant augmente par rapport au bilan précédemment approuvé au 31/12/2020 (4 163 K€ HT). Cette augmentation est induite par le poste bilan « divers et imprévus » qui augmente de 96 K€ HT.
3 222 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les Frais financiers : 896 K€. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé.
Les frais financiers sont liés aux dépenses engagées et non couvertes par des recettes.
Ce montant varie en fonction du rythme de la commercialisation et de l'évolution des taux.
705 K€ ont été réglés à ce jour.

La Conduite du Projet : 759 K€. Ce montant est identique par rapport au bilan précédemment approuvé.
Ce poste est lié aux dépenses engagées et recettes perçues. Ce montant évolue proportionnellement au montant global du projet.
491 K€ HT ont été réglés à ce jour.

Autres Frais : 76 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé.
50 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 10 380 K€ HT et augmente par rapport au bilan précédent (10 185 K€ HT), dont 8 012 K€ HT ont été réglés (environ 77.19% d'avancement) et 2 338 K€ HT restent à régler.

Les cessions : 4 384 K€ HT. Ce montant augmente par rapport au dernier bilan approuvé (4 189 K€ HT). Cette augmentation est induite par l'augmentation des prix de cession à la demande de la Collectivité, passant de 9.15 € HT à 15.00 € HT le m² sur les parcelles restant à commercialiser sur les ZAC 1 et ZAC 2.

2 016 K€ HT ont été encaissés sur ce poste à ce jour.

Les autres produits : 1 65 K€ HT. Ce montant est identique au dernier bilan approuvé.

Ce montant correspond aux loyers perçus des maisons d'habitation dont ALTER Cités était propriétaire, jusqu'à leur démolition ou leur cession.

La totalité de ce poste a été encaissée à ce jour.

Les subventions : 1 071 K€ HT. Ce montant est identique au dernier bilan approuvé.

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

La participation de la Collectivité : 4 760 K€. Ce montant est identique par rapport au précédent bilan approuvé.

A ce jour, la Collectivité a versé la totalité du montant prévu au titre de la participation.

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	1	1	0
Total 1	2	1	0
ETUDES			
Etudes opérationnelles	7	1	-6
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	9	9	0
Total 2	16	10	-6
TRAVAUX			
<i>Redevances archéologie</i>			
<i>Divers mise en état des sols</i>			
Travaux connexes	0	0	0
Travaux Aménagement	172	169	-3
<i>Voirie - Terrassements - Assainissement</i>	128	134	6
<i>Réseaux Electricité, Eclairage public et</i>	44	35	-9
<i>Espaces verts et plantations</i>			
Gestion et Entretien	1	0	-1
Divers & imprévus	3	1	-2
Total 3	176	170	-6
FRAIS FINANCIERS	7	7	0
CONDUITE DE PROJET	15	20	5
AUTRES FRAIS	1	1	0
TOTAL DEPENSES	217	208	-8
RECETTES	PREVISION	REALISE	Variation
CESSIONS			
Terrains/charges foncières	84	67	-17
TOTAL	84	67	-17
AUTRES PRODUITS	0	0	0
TOTAL RECETTES	84	67	-17

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

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	3 581	0	0	0	0	0	0	3 581
Impôts & autres charges foncières	150	2	4	4	4	4	12	180
Total 1	3 731	2	4	4	4	4	12	3 761
ETUDES								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	29	0	0	0	0	0	0	29
Etudes opérationnelles	249	6	57	53	8	13	21	407
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	142	4	0	22	13	0	15	195
Total 2	419	9	57	75	21	13	36	630
TRAVAUX								
Libération des sols	240	0	0	0	0	0	0	240
* Redevances archéologie	149	0	0	0	0	0	0	149
* Divers mise en état des sols	91	0	0	0	0	0	0	91
Travaux connexes	247	0	0	0	0	0	0	247
Travaux Aménagement	2 552	68	0	396	236	0	150	3 401
* Voirie - Terrassements - Assainissement Eau Potable	1 602	19	0	231	176	0	114	2 142
* Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	876	49	0	133	60	0	14	1 132
* Espaces verts et plantations	73	0	0	32	0	0	22	127
Gestion et Entretien	54	3	3	3	3	3	9	79
Divers & imprévus	130	5	5	5	5	5	137	292
Total 3	3 222	75	9	404	244	8	297	4 258
FRAIS FINANCIERS	705	12	11	4	1	0	163	896
CONDUITE DE PROJET	491	20	9	111	34	15	78	759
AUTRES FRAIS	50	3	3	3	3	3	11	76
TOTAL DEPENSES	8 617	121	92	601	308	44	597	10 380
RECETTES								
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	2 016	254	96	1 446	344	230	-2	4 384
TOTAL	2 016	254	96	1 446	344	230	-2	4 384
AUTRES PRODUITS	166	0	0	0	0	0	0	165
SUBVENTIONS	1 071	0	0	0	0	0	0	1 071
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
Equilibre	4 760	0	0	0	0	0	0	4 760
TOTAL	4 760	0	0	0	0	0	0	4 760
TOTAL RECETTES	8 012	254	96	1 446	344	230	-2	10 380

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	9 252	138	106	697	362	49	666	11 271
Rbt Emprunts	3 325	100	100	100	100	75	0	3 800
TOTAL Décaissements	12 577	238	206	797	462	124	666	
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	8 391	305	115	1 735	412	276	-3	11 232
Encaiss. Emprunts	3 800	0	0	0	0	0	0	3 800
TOTAL Encaissements	12 191	305	115	1 735	412	276	-3	
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	256	-33	-6	-193	-15	-41	70	38
TOTAL Tva	256	-33	-6	-193	-15	-41	70	
TRESORERIE ANNUELLE	-130	33	-96	745	-64	111	0	
TRESORERIE CUMULEE	-130	-97	-193	551	487	598	0	

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

3.5.1 - En dépenses

Les travaux : 75 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2022.

Ce montant correspond à la fin des travaux de la tranche conditionnelle 2 relatifs à la desserte des parcelles de la ZAC 2, ainsi qu'à l'entretien (broyage, fauchage) des surfaces cessibles à raison de 2 passages par an.

3.5.2 - En recettes

Les cessions : 254 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2022.

Ce montant correspond à la vente de 3 parcelles actuellement sous compromis de vente (BOUGARD-TUAUDEN, SCI FENOT et CA SVL – atelier relais n°9).

4- NOTE DE SYNTHÈSE

4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31-12-2021, la situation de trésorerie de l'opération est négative à -130 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.

Financements mis en place

Un premier emprunt de 1 100 000 € a été mobilisé en 2005 auprès du Crédit Mutuel pour une durée de 5 ans avec un différé de remboursement en capital de 4 ans. Au 31 décembre 2016, cet emprunt est intégralement remboursé.

Un emprunt de 2 000 000 € a été mobilisé en 2006 auprès de Dexia pour une durée de 8 ans avec un différé de remboursement du capital de 2 ans. Au 31 décembre 2016, cet emprunt est intégralement remboursé.

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 700 000 € a été mobilisé auprès de la Banque Postale en janvier 2018 au taux de 1.04%, pour une durée de 8 ans.

Ce dernier emprunt de 700 000 € a été garanti par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire à hauteur de 80%.

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 2026.

Au 31 décembre 2021, 225 000 € de capital ont été remboursés sur cet emprunt.

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

Opération	118 EXT DE LA ZA LA RONDE							11/07/2022 17:14:20	
Intitulé	BANQUE POSTALE (Taux fixe)								
Banque	CDC CCO Alter Cités								
N° de contrat	LBP-00003427								
Durée	84 mois	Périodicité	Trimestrielle						
Taux Fixe	1.04000 %								
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	700 000.00	700 000.00	1.04000%					
2	22/03/2018			1.04000%		1 050.00	1 050.00		
3	15/05/2018		700 000.00	1.04000%		2 224.44	2 224.44		
4	15/08/2018		700 000.00	1.04000%		1 820.00	1 820.00		
5	15/11/2018		700 000.00	1.04000%		1 820.00	1 820.00		
6	15/02/2019		700 000.00	1.04000%		1 820.00	1 820.00		
7	15/05/2019		700 000.00	1.04000%	25 000.00	1 820.00	26 820.00		
8	15/08/2019		675 000.00	1.04000%	25 000.00	1 755.00	26 755.00		
9	15/11/2019		650 000.00	1.04000%	25 000.00	1 690.00	26 690.00		
10	15/02/2020		625 000.00	1.04000%	25 000.00	1 625.00	26 625.00		
11	15/05/2020		600 000.00	1.04000%					
12	15/08/2020		600 000.00	1.04000%					
13	15/11/2020		600 000.00	1.04000%	25 000.00	3 120.00	28 120.00		
14	15/02/2021		575 000.00	1.04000%	25 000.00	3 055.00	28 055.00		
15	15/05/2021		550 000.00	1.04000%	25 000.00	1 430.00	26 430.00		
16	15/08/2021		525 000.00	1.04000%	25 000.00	1 365.00	26 365.00		
17	15/11/2021		500 000.00	1.04000%	25 000.00	1 300.00	26 300.00		

4.2 - Subventions

A ce jour, le Conseil Général a versé 393 000 € au titre de la Zone d'Impact Départementale et la Région a versé 324 000 € au titre, notamment, du contrat Région/Agglomération. Le FEDER a versé 351 000 € au titre d'aide à l'aménagement.

4.3 - Participation du concédant

La participation de la Collectivité au titre de l'équilibre s'élève à 4 760 K€ et est identique par rapport au précédent bilan approuvé (4 760 K€).

Au 31/12/2021, la Collectivité a versé la totalité du montant prévu au titre de la participation.

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 31/12/21 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur de 10 380 K€ HT contre 10 185 K€ HT au dernier bilan approuvé,
- ✓ approuve le tableau des cessions de l'année 2021.

ANNEXE : Liste des cessions de l'année 2021

ANJOU ACTIPARC LA RONDE - TERRAINS VENDUS EN 2021				
N° lot	Superficie vendue	Référence cadastrale	Prix de vente HT	Date de signature
Auto Bilan Thouarsais (SCI COSMOS)	5 750 m ²	ZH n°200	63 250.00 €	23/07/2021