

Le Président,

Jackie GOULET



## ZONE COMMERCIALE LA SCIERIE à LONGUE-JUMELLES

### Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

**Bilan au 31 Décembre 2021**



25/10/22

## 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 - Plans d'ensemble de l'opération	6
<b>2 – AVANCEMENT PHYSIQUE</b>	<b>7</b>
2.1 - Acquisitions	7
2.2 - Études	7
2.3 - Travaux	8
2.4 - Autres frais	9
2-5 - Cessions	10
<b>3 – AVANCEMENT FINANCIER</b>	<b>12</b>
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	12
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	14
3.2 - Comparatif prévision/réalisé année 2021	16
3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	17
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles années N+1 sur la base des options connues	19
<b>4 – NOTE DE SYNTHESE</b>	<b>20</b>
4-1 – Situation de Trésorerie	20
4-2 – Participation du concédant	21
<b>5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE</b>	<b>22</b>
<b>ANNEXE : LISTE DES CESSIONS DE L'ANNÉE 2021</b>	<b>23</b>

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) concerne l'opération "Zone Commerciale de la Scierie" située sur la commune de Longué-Jumelles. Par délibération du 15 octobre 2012, le conseil municipal de la commune de Longué-Jumelles a concédé l'aménagement de la « Zone commerciale de la Scierie » à la SPL de l'Anjou, devenue ALTER Public par décision de l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 24 juin 2016.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, suite au transfert de la compétence développement économique des communes à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, 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 n°83-597 du 7 juillet 1983 et n°95-127 du 8 février 1995 et conformément à l'article 20 de la Concession d'Aménagement approuvée par délibération 15 octobre 2012.

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 arrêté au 31 décembre 2020.

## 1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

### 1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

#### 1.1.1 - Situation et délimitation

La commune de Longué-Jumelles, a délimité un périmètre de 4,5 hectares environ et a sollicité la SPL de l'Anjou, devenue Alter Public, pour l'aménagement et la commercialisation du site. La zone commerciale de la Scierie est située sur la commune de Longué-Jumelles à proximité du Super U, proche du centre-ville

Elle est bordée à l'Est par la RD 206 Avenue du Général de Gaulle, à l'Ouest par la RD 347 axe Angers-Saumur et au Nord par la RD 53 route de Blou.

Son accès se fait par la route de Blou et l'Avenue du Général de Gaulle.

#### 1.1.2 - Objectifs et enjeux

L'objectif de cette zone commerciale est axé sur le développement économique de la commune en offrant une nouvelle disponibilité foncière à un prix raisonnable, visant à accueillir des activités commerciales et de petit artisanat, dans un cadre attractif par son emplacement privilégié.

Cette nouvelle zone commerciale contribuera de façon durable au développement social et économique au sein de la commune.

La création de la Zone de la Scierie répond à différents enjeux :

- créer un pôle de commerces attractif au sein de la commune en profitant d'un emplacement privilégié le long de la RD 347,
- conforter l'offre commerciale de la commune en profitant de l'élan commercial du Super U pour proposer une zone de commerces complémentaires,
- créer une zone non concurrentielle à l'offre de centre-ville pouvant accueillir des enseignes diverses de taille moyenne ne trouvant pas d'emplacement en centre-ville,
- attirer de nouvelles activités artisanales en proposant un type d'espace, très lisible, plus urbain que les zones existantes.

### 1.2 - Programme de l'opération

Dans le cadre de la Concession d'Aménagement, l'opération est réalisée en deux tranches sur une superficie totale de 4,5 ha et a permis la création de 3 ilots à découper à la demande.

L'opération comprend un accès principal depuis la RD 53, avec la prise en compte de l'augmentation du flux routier, en créant un carrefour sécurisé.

La voie principale de cet aménagement débouche de part et d'autre sur une placette de retournement. Tous les lots sont desservis par cette voirie principale en interne.

La rétention des eaux pluviales s'effectue conformément au Dossier Loi sur l'Eau, par la réalisation d'un bassin de rétention assurant l'infiltration des eaux de pluies.

Cette nouvelle zone commerciale dispose de la basse tension, de l'eau potable, des télécoms et du gaz.

**Surface totale : 4.5 ha**

**Surface commercialisée au 31/12/21 : 2 ha**

**Surface sous compromis de vente au 31/12/21 : 0.86 ha**

**Surface sous option au 31/12/21 : 0.15 ha**

**Surface cessible au 31/12/21 : 0.54 ha**

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

Dossier de Création de ZAC approuvé le 15 octobre 2012,  
Dossier de Réalisation approuvé le 10 décembre 2012,  
Dossier de Réalisation modificatif n° 1 approuvé le 9 décembre 2013.

### **1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité**

#### **a) Conventions :**

Traité de Concession d'Aménagement approuvé lors du Conseil Municipal du 15 octobre 2012, signé le 26 novembre 2012,

Avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement approuvé le 9 décembre 2013 par le Conseil Municipal,

Avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement approuvé le 27 septembre 2018 par le Conseil Communautaire, signé le 29 novembre 2018, visé en Sous-Préfecture de Saumur le 28 décembre 2018 et notifié le 18 janvier 2019.

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

Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/21,

CRAC au 31/12/2020, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/09/21,

CRAC au 31/12/2019, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 10/09/20,

CRAC au 31/12/2018, 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 Municipal en date du 27/06/16,

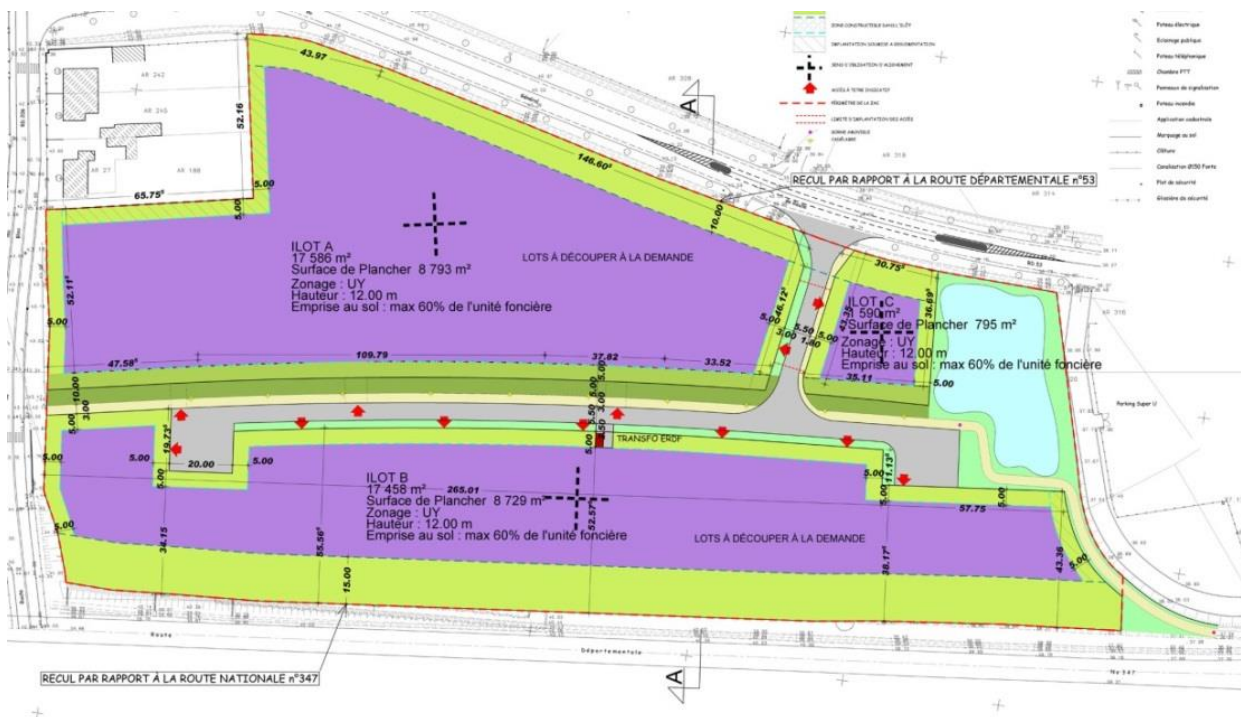
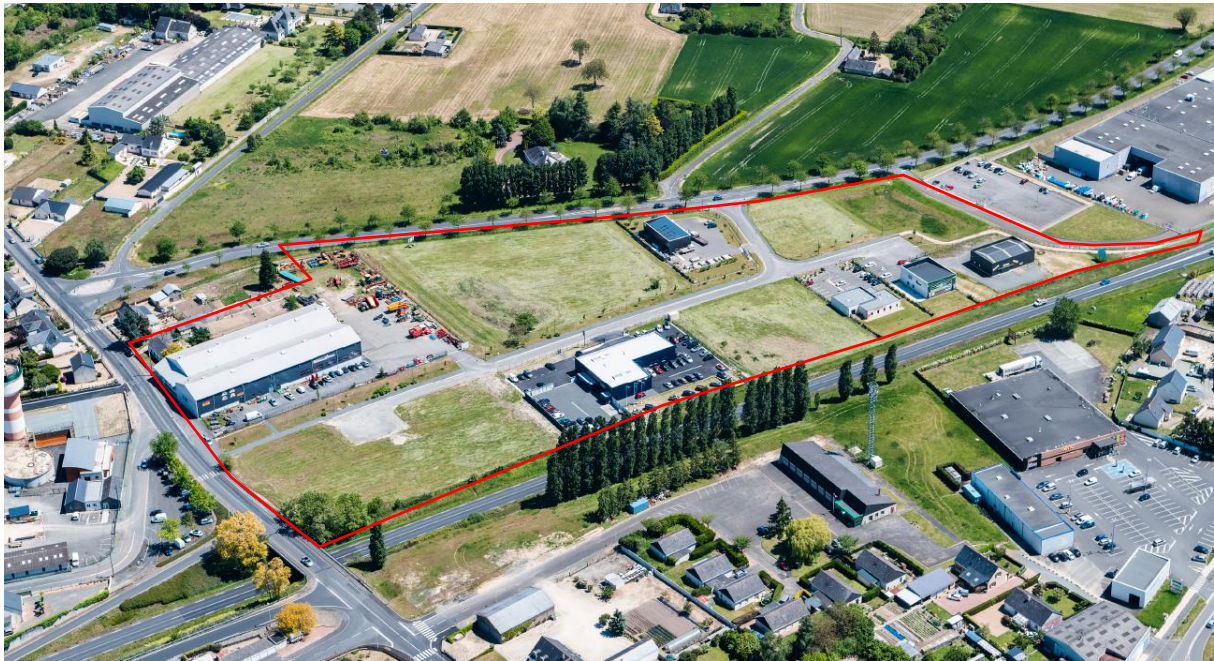
CRAC au 31/12/14, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 01/06/15,

CRAC au 31/12/13, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16/06/14,

CRAC au 31/08/13, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 09/12/13,

Bilan prévisionnel arrêté au 10/10/12 annexé au Traité de Concession d'Aménagement approuvée par délibération du Comité Municipal en date du 15/10/12.

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



## 2 – AVANCEMENT PHYSIQUE

### 2.1 - Acquisitions

Au 31 décembre 2021, l'ensemble des parcelles d'assiette de l'opération ont été acquises ou obtenues dans le cadre d'un échange :

Propriétaire	Surface	Nature	Date d'acte authentique
LONGUÉ-JUMELLES	41244m <sup>2</sup>	Acquisition	29/03/2013
AMPCA	2 987m <sup>2</sup>	Échange	30/12/2013
TOTAL	44 231m <sup>2</sup>		

### 2.2 Études

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

Levé topographique,  
Etat foncier,  
Schéma d'aménagement général,  
Etudes de sols (géotechnique),  
Diagnostic pollution des sols,  
Diagnostic pollution des eaux souterraines,  
Dossier Déclaratif au titre de la Loi sur l'Eau,  
Bornage du terrain d'emprise,  
Elaboration du DCE travaux,  
Appel d'offres travaux, sur la Tranche 1 et la Tranche 2,  
Intervention du SIEML sur la Tranche 1 et la Tranche 2,  
Dossier de Réalisation de la ZAC approuvé le 10 décembre 2012,  
Dossier Modificatif de Réalisation de la ZAC approuvé le 9 Décembre 2013.

Le Dossier Modificatif de Réalisation de la ZAC ainsi que le lancement anticipé de la Tranche 2 résultent de l'opportunité d'implanter une entreprise sur le secteur nord de la ZAC. En effet, le bâtiment de l'ancienne scierie a été vendu à la société AGRI HOLDING en Mars 2014. En conséquence il a été nécessaire de modifier le dossier de réalisation de la ZAC, le précédent prévoyant la démolition du bâtiment.

## 2.3 - Travaux

### **a) Libération des sols**

#### Démolition, dépollution

Au 31/12/2021, l'ensemble des travaux de démolition et dépollution (analyse des échantillons et élimination en filière spécialisée) ont été réalisés.

Au démarrage des travaux au printemps 2013, des traces de pollution ont été découvertes sur le site au droit du passage des réseaux. Des études complémentaires et des mesures de remise en état du site ont dû être réalisées.

Ces études révèlent que la pollution est issue de l'activité de l'ancienne scierie (traces d'hydrocarbures et de PCB, zone de brûlage) et de la démolition des annexes de ce bâtiment. Les déchets de démolition (2 cuves de fuel, blocs de béton, fondations) ont été retrouvés dans le secteur nord et nord-ouest de la ZAC. D'après l'étude historique qui a été réalisée, cette démolition a eu lieu dans les années 2000.

### **b) Travaux d'aménagement**

Au 31/12/2021, les travaux suivants sont réalisés :

Tranche 1 : les terrassements, la voirie provisoire et l'assainissement, la pose du transformateur électrique, la basse tension, le dépôt de la ligne Moyenne Tension, le raccordement au gaz, le bouclage au réseau d'eau potable, les candélabres, la finition de la liaison piétonne et les plantations du bassin et du piétonnier.

La phase définitive notamment la voirie définitive, sera réalisée après la cession de 80% des lots environ.

Tranche 2 : Les travaux de voirie provisoire et l'assainissement, les réseaux souples (basse tension et télécommunication), les candélabres, la finition de la liaison piétonne et les espaces verts.

Les travaux ont démarré dès l'accord obtenu de la part de l'expert judiciaire qui a lancé, le 19 Mai 2014, une expertise au sujet de différentes formes de pollution trouvées sur les terrains de la ZAC.

Les travaux de la tranche 2 ont donc démarré à l'automne 2014, dès l'achèvement des travaux de dépollution ainsi que des travaux de raccordement au gaz et à l'eau potable prévus dans la tranche 1.

La phase définitive notamment la voirie définitive sera réalisée après la cession de 80% des lots environ.

Les travaux de raccordement du Garage Peugeot (SCI KPEM) ont été réalisés au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

#### **d) Gestion et entretien**

Précédemment englobés dans la masse des travaux d'aménagement, les coûts de gestion et d'entretien sont désormais ressortis en un poste spécifique incluant 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.

#### **d) Divers et imprévus**

Poste principalement réservé pour des provisions.

### **2.4 - Autres frais**

#### **a) Action de promotion et de commercialisation**

L'action d'ALTER Public 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, ainsi que la signalétique intérieure, ... ,
- ✓ les plaquettes,
- ✓ le dossier de presse.

#### **b) Autres frais**

Ce poste comprend les frais d'expert engagés lors du procès contre CHEVROLIER & AUTRES dans le cadre de la pollution d'une partie du site, frais qui s'élèvent à 4 K€ HT.

## 2-5 - Cessions

### 2-5-1 – Avancement des cessions

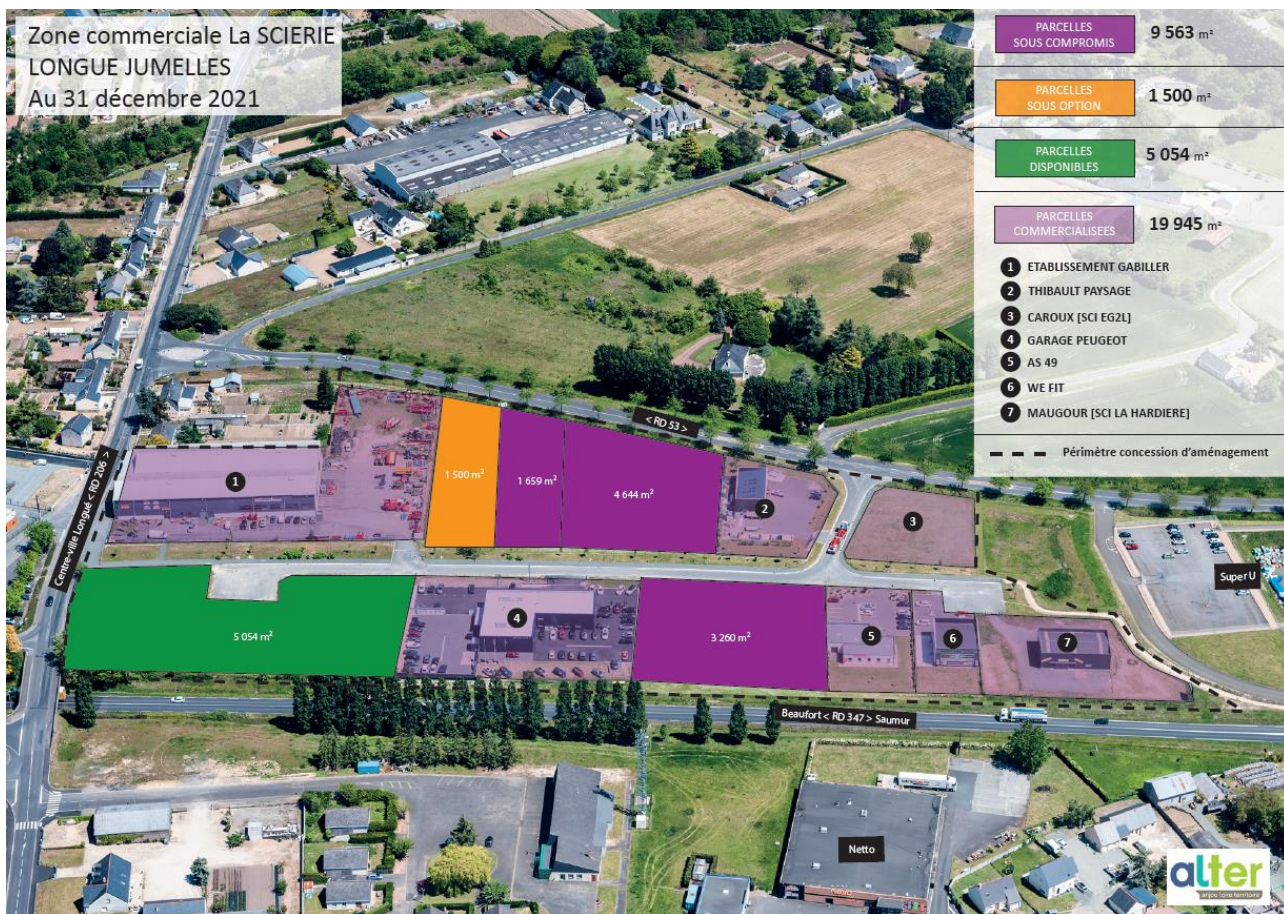
Au 31/12/2021, l'avancement des cessions et les prévisions de cessions sont précisés dans le tableau ci-après :

Acquéreur	Surface	Date
THIBAUT PAYSAGE	2 000 m <sup>2</sup>	06/12/2013
AGRI HOLDING	7 700 m <sup>2</sup>	28/03/2014
M. & MME. MANIÈRE Vincent	853 m <sup>2</sup>	28/03/2014
SCI IMMO HAYE	1 500 m <sup>2</sup>	05/11/2014
SCI LES DEUX SILLONS	1 500 m <sup>2</sup>	02/07/2015
SCI KPEM	4 002 m <sup>2</sup>	22/03/2018
SCI EG2L	1 590 m <sup>2</sup>	07/07/2021
SCI LA HARDIERE	800 m <sup>2</sup>	10/11/2021
TOTAL	19 945 m <sup>2</sup>	

Soit un total de 1ha 99a 45ca.

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

## Plan de commercialisation de la Zone Commerciale la Scierie



### 2-5-2 – Prix de cession

Le prix de cession proposé au présent bilan s'élève à 19.00 € H.T/m² et est identique au bilan précédent.

## 3 – AVANCEMENT FINANCIER

### 3.1 - Bilan prévisionnel révisé

Le bilan prévisionnel révisé ci-après a été établi sur les bases de l'avancement physique décrit ci-avant en tenant compte des dépenses et recettes réalisées au 31/12/2021 et de celles restant à réaliser, conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints pages 19 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
<b>FONCIER</b>				
Acquisitions & Frais d'actes	24	24	0	24
Impôts & autres charges foncières	24	14	10	24
<b>Total 1</b>	<b>48</b>	<b>38</b>	<b>10</b>	<b>48</b>
<b>ETUDES</b>				
Etudes opérationnelles	99	53	46	99
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	84	71	13	84
<b>Total 2</b>	<b>183</b>	<b>123</b>	<b>60</b>	<b>183</b>
<b>TRAVAUX</b>				
Libération des sols	47	47	0	47
Démolition-Dépollution	47	47	0	47
Travaux Aménagement	587	471	116	587
Voirie - Terrassements - Assainissement	418	321	97	418
Réseaux Electricité, Eclairage public et	156	138	18	156
Espaces verts et plantations	13	11	2	13
Gestion et Entretien	29	15	14	29
Divers & imprévus	78	6	72	78
<b>Total 3</b>	<b>741</b>	<b>538</b>	<b>203</b>	<b>741</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>108</b>	<b>59</b>	<b>49</b>	<b>108</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>110</b>	<b>66</b>	<b>44</b>	<b>110</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>24</b>
Communication / promotion projet	20	14	6	20
Experts	4	4	0	4
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 214</b>	<b>842</b>	<b>372</b>	<b>1 214</b>
<b>RECETTES</b>	<b>Bilan Approuvé au 31/12/2020</b>	<b>Avancement financier : règlements au 31/12/2021</b>	<b>Prévu au-delà</b>	<b>Bilan actualisé au 31/12/2021</b>
<b>CESSIONS</b>				
Terrains/charges foncières	666	381	285	666
Activités	666	381	285	666
<b>TOTAL</b>	<b>666</b>	<b>381</b>	<b>285</b>	<b>666</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
Locations	1	1	0	1
Autres recettes	20	20	0	20
<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>				
Equilibre	527	318	209	527
<b>TOTAL</b>	<b>527</b>	<b>318</b>	<b>209</b>	<b>527</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>1 214</b>	<b>720</b>	<b>494</b>	<b>1 214</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 1 214 K€ HT et reste inchangé par rapport au précédent bilan approuvé dont 842 K€ HT ont été réglés (environ 69.36% d'avancement) et 372 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 48 K€ HT. Ce montant est identique au précédent bilan approuvé.  
Ce poste correspond aux acquisitions des terrains de la zone commerciale par ALTER Public.  
A ce jour, 38 K€ ont été dépensés sur ce poste.

Les Etudes : 183 K€ HT. Ce montant est identique par rapport au bilan précédemment approuvé.

123 K€ HT ont été dépensés en études à ce jour.

Ces études concernent l'élaboration du schéma d'aménagement, les frais de géomètre, les études environnementales et géotechniques nécessaires à l'élaboration du projet, l'élaboration du dossier de création et de réalisation de la ZAC, et l'élaboration du DCE pour la tranche 1 et la tranche 2.

Les Travaux : 741 K€ HT. Ce montant est identique par rapport au bilan précédemment approuvé.

538 K€ HT ont été dépensés en travaux à ce jour.

Il s'agit des travaux de viabilisation provisoires de l'ensemble de la zone comprenant la voirie, les réseaux d'assainissement EU et EP, l'adduction à l'eau potable, au gaz, ainsi que les réseaux souples (électricité et télécom), l'éclairage public, les espaces verts et les bassins de rétention des eaux pluviales.

En 2018, les travaux de raccordements complémentaires sur la parcelle cédée à la SCI KPEM (Garage Peugeot) ont été réalisés.

Les Frais Financiers : 108 K€. Ce montant est identique par rapport 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.

A ce jour, 59 K€ ont été dépensés sur ce poste.

La Conduite de projet : 110 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.

A ce jour, 66 K€ ont été dépensés sur ce poste.

Autres Frais : 24 K€ HT. Ce montant est identique par rapport au bilan précédemment approuvé.

Ce poste comprend notamment les frais de publicité, panneaux publicitaires, plaquettes, encarts presse, etc... nécessaires à la promotion de l'opération, ainsi que le frais d'expert engagés lors du procès contre CHEVROLLIER & AUTRES.

18 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 1 214 K€ HT et reste inchangé par rapport au précédent bilan approuvé, perçu à hauteur de 720 K€ HT (59.31%), soit 494 K€ HT restant à encaisser.

Les cessions : ce poste s'élève à 666 K€ et est identique au précédent bilan approuvé 31/12/2020.

A ce jour, 381 K€ HT ont été encaissés sur ce poste.

Les autres produits : 21 K€ HT sont inscrits sur ce poste et correspondent à la location de la parcelle au profit de la SCI IMMO HAYE ainsi qu'au 20 K€ H.T perçus dans le cadre de l'accord amiable avec la société CHEVROLLIER mettant un terme au recours relatif à la pollution des sols.

La participation de la Collectivité : 527 K€. Ce montant est inchangé par rapport au bilan précédemment approuvé et s'élève à 527 K€.

318 K€ ont été perçus au titre de la participation de la Collectivité à ce jour et 209 K€ reste à encaisser selon les modalités suivantes :

35 K€ de 2022 à 2026 inclus et le solde soit 34 K€ en 2027.

### 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>			
Impôts & autres charges foncières	2	2	0
<b>Total 1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>ETUDES</b>			
Etudes opérationnelles	2	1	-1
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	0	0	0
<b>Total 2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>
<b>TRAVAUX</b>			
Démolition-Dépollution			
Travaux Aménagement	0	0	0
Voirie - Terrassements - Assainissement			
Réseaux Electricité, Eclairage public et			
Espaces verts et plantations			
Gestion et Entretien	2	1	-1
<b>Total 3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
Communication / promotion projet	1		-1
Experts			
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>-3</b>
RECETTES	PREVISION	REALISE	Variation
<b>CESSIONS</b>			
Terrains/charges foncières	27	49	23
Activités	27	49	23
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>49</b>	<b>23</b>
Locations			
Autres recettes			
<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>			
Equilibre	35	35	0
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>62</b>	<b>84</b>	<b>23</b>

L'écart entre les prévisions de recettes et leur réalisation est induite par le poste « cessions ». Les 23 K€ HT correspondent à une cession régularisée en 2021 et non provisionnée au précédent bilan approuvé.

### 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	24	0	0	0	0	0	0	24
Impôts & autres charges foncières	14	2	2	2	2	1	1	24
<b>Total 1</b>	<b>38</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>48</b>
<b>ETUDES</b>								
Etudes opérationnelles	53	3	3	3	3	3	31	99
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	71	0	0	9	0	0	4	84
<b>Total 2</b>	<b>123</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>36</b>	<b>183</b>
<b>TRAVAUX</b>								
Libération des sols	47	0	0	0	0	0	0	47
* Démolition-Dépollution	47	0	0	0	0	0	0	47
Travaux Aménagement	471	0	0	72	0	0	44	587
* Voirie - Terrassements - Assainissement Eau Potable	321	0	0	61	0	0	36	418
* Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	138	0	0	11	0	0	7	156
* Espaces verts et plantations	11	0	0	0	0	0	2	13
Gestion et Entretien	15	2	2	2	2	3	3	29
Divers & imprévus	6	0	0	0	0	0	72	78
<b>Total 3</b>	<b>538</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>74</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>120</b>	<b>741</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>59</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>37</b>	<b>108</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>66</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>110</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>24</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>842</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>99</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>216</b>	<b>1 214</b>
<b>RECETTES</b>								
<b>CESSIONS</b>								
Terrains/charges foncières	381	140	28	29	29	29	30	666
* Activités	381	140	28	29	29	29	30	666
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>140</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>666</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>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>								
Equilibre	318	35	35	35	35	35	34	527
<b>TOTAL</b>	<b>318</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>34</b>	<b>527</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>720</b>	<b>175</b>	<b>63</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>1 214</b>

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

Arrondi en K€ H.T.

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	968	23	15	116	13	12	247	1 394
Rbt Emprunts	581	62	63	64	65	66	0	903
<b>TOTAL Décaissements</b>	<b>1 550</b>	<b>85</b>	<b>78</b>	<b>180</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>247</b>	
<b>Encaissements</b>								
Recettes d investissement	794	203	68	70	70	70	69	1 344
Encaiss. Emprunts	903	0	0	0	0	0	0	903
<b>TOTAL Encaissements</b>	<b>1 696</b>	<b>203</b>	<b>68</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>69</b>	
<b>Tva</b>								
TVA Trésorerie	54	-28	-4	12	-5	-4	25	50
<b>TOTAL Tva</b>	<b>54</b>	<b>-28</b>	<b>-4</b>	<b>12</b>	<b>-5</b>	<b>-4</b>	<b>25</b>	
<b>TRESORERIE ANNUELLE</b>	<b>201</b>	<b>90</b>	<b>-14</b>	<b>-99</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>201</b>	<b>291</b>	<b>277</b>	<b>178</b>	<b>165</b>	<b>152</b>	<b>0.00</b>	

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

#### En recettes

Les cessions : 140 K€ sont prévus sur ce poste pour l'année 2022 et correspondent à la cession de 2 parcelles actuellement sous compromis de vente et dont la régularisation devrait intervenir au 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

La participation : 35 K€ sont prévus sur ce poste pour l'année 2022.

## 4 – NOTE DE SYNTHESE

### 4-1 – Situation de Trésorerie

Au 31/12/2021, la situation de trésorerie de l'opération est positive de 201 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

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

Afin d'assurer le financement des travaux, un premier emprunt de 400 K€ a été mis en place en 2014.

Au 31/12/2021, cet emprunt est intégralement remboursé.

Le plan de trésorerie actualisé au 31/12/2021 prend en compte la mobilisation d'un deuxième emprunt de 500 K€ sur l'exercice 2018, contracté auprès de la Caisse d'Épargne pour une durée de 8 ans.

Pour cet emprunt, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a apporté sa garantie à hauteur de 80 % du montant emprunté.

En raison de la crise sanitaire (COVID-19), un report d'échéance de 6 mois a été demandé par Alter Public et accordé par la Caisse d'Épargne. Cet emprunt prendra fin en décembre 2026.

Au 31 décembre 2021, environ 163 K€ de capital ont été remboursés sur cet emprunt.

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

Opération	6031 LA SCIERIE						11/05/2022 15:49:12		
Intitulé	CAISSE D'EPARGNE								
Banque	CDC CCO opération SPL								
N° de contrat	5247894								
Durée	102 mois		Périodicité	Trimestrielle					
Taux Fixe	1.42000 %								
Garant	COMMUNAUTE D'AGGLO DE SAUMUR VAL DE LOIRE						Pourcentage	80.000 %	
Echéancier					Règlement				
N°	Echéance	Mobilisation	Capital dû	Taux	Amortissement	Intérêts	Mensualité	Date	Montant
1	05/06/2018	500 000.00	500 000.00	1.42000%		394.44	394.44		
2	05/09/2018		500 000.00	1.42000%	14 781.99	1 775.00	16 556.99		
3	05/12/2018		485 218.01	1.42000%	14 834.47	1 722.52	16 556.99		
4	05/03/2019		470 383.54	1.42000%	14 887.13	1 669.86	16 556.99		
5	05/06/2019		455 496.41	1.42000%	14 939.98	1 617.01	16 556.99		
6	05/09/2019		440 556.43	1.42000%	14 993.01	1 563.98	16 556.99		
7	05/12/2019		425 563.42	1.42000%	15 046.24	1 510.75	16 556.99		
8	05/03/2020		410 517.18	1.42000%	15 099.65	1 457.34	16 556.99		
9	05/06/2020		395 417.53	1.42000%					
10	05/09/2020	2 807.46	395 417.53	1.42000%		2 807.46	2 807.46		
11	05/12/2020		398 224.99	1.42000%	15 260.84	1 413.70	16 674.54		
12	05/03/2021		382 964.15	1.42000%	15 315.02	1 359.52	16 674.54		
13	05/06/2021		367 649.13	1.42000%	15 369.39	1 305.15	16 674.54		
14	05/09/2021		352 279.74	1.42000%	15 423.95	1 250.59	16 674.54		
15	05/12/2021		336 855.79	1.42000%	15 478.70	1 195.84	16 674.54		

## 4-2 – Participation du concédant

La participation de la Collectivité au titre de l'équilibre s'élève à 527 K€.

Au 31/12/2021, la Collectivité a versé 318 K€ au titre de la participation d'équilibre. Le solde de 209 K€ sera versé selon les modalités suivantes :

35K€ de 2022 à 2026 inclus, le solde soit 34K€ en 2027.

## 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 inchangées à hauteur de 1 214 K€ HT,
- ✓ Approuve le tableau des cessions de l'année 2021.

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

<b>Zone commerciale la Scierie à Longué-Jumelles – Cessions 2021</b>				
Nom acquéreur	Superficie vendue	Référence cadastrale	Prix de vente HT	Date de signature
SCI EG2L	1 590 m <sup>2</sup>	AR n°418, 420, 422 & 432	30 210.00 €	07/07/2021
SCI LA HARDIERE	800 m <sup>2</sup>	AR n°437, 439 & 443	15 200.00 €	10/11/2021