



ZAC du Domaine de la Coudre
à Champigné
LES HAUTS D'ANJOU

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité
Bilan au 31 Décembre 2021



Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022



17/10/22

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
2. AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES	8
2.1 Foncier	8
Plan des acquisitions	10
2.2 - Études	11
2.3 - Travaux	12
2.4 - Autres frais	14
2.5 - Cessions	14
Plan des cessions	16
2.6 - Autres produits	17
3. AVANCEMENT FINANCIER	18
3.1- Bilan prévisionnel révisé	18
3.2 Commentaires sur le bilan révisé	20
3.3 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	21
3.4 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles année N+1 sur la base des options connues	24
4. NOTE DE SYNTHESE	25
4.1 Situation de Trésorerie	25
4.2 - Participation du Concédant	25
5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	26

Le présent document, compte-rendu d'activité à la Collectivité au 31 Décembre 2021, concerne l'opération d'aménagement du Domaine de la Coudre à Champigné – Les Hauts d'Anjou que la Collectivité a confiée à la SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE MAINE ET LOIRE (SODEMEL), devenue ALTER Cités au 24 juin 2016.

Il a été établi conformément aux lois du 7 juillet 1983 et 8 février 1995 et conformément à la convention publique d'Aménagement signé le 25 juillet 2004 selon une délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2004, visée en préfecture le 03 août 2004.

Il a pour objet de présenter à la commune Les Hauts d'Anjou 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 bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2020.

Accusé de réception en préfecture 049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE Date de télétransmission : 24/10/2022 Date de réception préfecture : 24/10/2022

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

1.1.1 - Situation et délimitation

Cette opération se situe sur la commune déléguée de Champigné – Les Hauts d’Anjou.

Elle jouxte le Centre Bourg de Champigné côté sud est.

Le site est délimité par la rue Henri Lebasque au nord et par la rue Chantelune à l’Ouest.

Les 11,6 hectares formants l’opération étaient initialement occupés sur 4,5 hectares au nord par des serres horticoles en friches.

2.1.1 - Objectifs et enjeux

Cette opération correspond à une extension du cœur de bourg afin de maintenir le rôle fédérateur du centre ancien, tout en garantissant les relations inter-quartiers dans le respect des grands équilibres urbains et paysagers.

1.2 - Programme de l'opération

Conformément au bilan initial annexé à la convention de concession, le présent compte rendu comprend l'ensemble des travaux de voirie, réseaux, bassins de rétention, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Parti d'aménagement

Les principes du parti d'aménagement sont les suivants :

- ♦ Considérer le site comme le prolongement du cœur de village,
- ♦ User de l'atout de localisation pour densifier et diversifier le tissu bâti du centre-bourg,
- ♦ Proposer une offre de logements diversifiée,
- ♦ Favoriser la mixité sociale,
- ♦ Préserver la trame bocagère.

Programme de l'opération

Le programme de l'opération de la ZAC du Domaine de la Coudre d'une superficie d'environ 11,6 hectares était le suivant :

- ♦ 4 îlots collectifs pour un total d'environ 50 logements en deux phases,
- ♦ 11 parcelles destinées à l'implantation de logements locatifs sociaux,
- ♦ 41 parcelles destinées à l'implantation de maisons de ville en accession,
- ♦ 62 parcelles destinées à l'implantation de maisons individuelles,
- ♦ 1 îlot destiné à l'implantation de la future Mairie,

Soit la création d'environ 160 logements.

La tranche 1 d'une superficie de 5 hectares est achevée et comprend :

- ♦ 32 logements en locatif social,
- ♦ 40 logements en accession sociale,
- ♦ 18 logements en accession individuelle,

L'évolution des documents d'urbanisme en vigueur et la reprise des études urbanistiques et de paysage relatives aux tranches 2 & 3 ont conduit à modifier le projet qui comprenait :

- ♦ 62 logements en accession individuelle soit 31 600 m² environ de surface cessible
- ♦ 10 logements intermédiaires en locatif social soit 650 m² de surface plancher environ

Le programme financier de l'opération porte sur une **Surface totale de 11,6 hectares.**

Cependant, ces éléments de programmation pourront être remis en cause en fonction des hypothèses d'aménagement retenues par la Police de l'eau suite à la détection de zones humides sur les tranches 2 & 3 de la ZAC.

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

L'opération a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 13 mai 2005 au titre de la loi sur l'eau.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal de la commune de Champigné par délibération le 13 juillet 2005.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal de la commune de Champigné par délibération le 26 octobre 2005.

Des réunions de travail devront avoir lieu avec la Police de l'eau, afin de déterminer les procédures à mettre en place au titre de la loi sur l'eau suite à la détection de zones humides sur l'ensemble des tranches 2 & 3 de la ZAC.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

1.4.1 Conventions

- ♦ un Traité de Concession d'Aménagement a été signé en date du 25 juillet 2004, selon la délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2004, visée en Préfecture le 03 août 2004, confiant à la SODEMEL, les études opérationnelles et la réalisation de l'aménagement du quartier du Domaine de la Coudre sur une durée de 20 ans.
- ♦ un avenant n°1 signé le 6 mai 2019, selon la délibération du Conseil Municipal du 14 mars 2019, visée en Préfecture le 9 mai 2019, en vue de modifier les modalités de participations de la collectivité ainsi que de proroger la durée du Traité de Concession d'Aménagement.

1.4.2- Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels

- ♦ Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre 2021,
- ♦ CRAC au 31 décembre 2020, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2021,
- ♦ CRAC au 31 décembre 2019, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2020,
- ♦ CRAC au 31 décembre 2018, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2019,
- ♦ CRAC au 31 décembre 2017, présenté le 20 juin 2018 à la collectivité
- ♦ CRAC au 30 juin 2014 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 01 janvier 2014,
- ♦ CRAC au 31 décembre 2012 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 08 juillet 2013,

Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

- CRAC au 31 décembre 2010 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2011,
- CRAC au 31 décembre 2008 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 mai 2009,
- CRAC au 31 décembre 2007 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2008,
- CRAC au 31 décembre 2005, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2006,
- CRAC au 31 mars 2005 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 juillet 2005,
- Bilan prévisionnel arrêté au 1^{er} mai 2004 annexé au Traité de Concession d’Aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2004

Plan d'ensemble de l'opération



Lionel VIÉ Architecte DPLG Ingénierie HQE	Date: 07/2017-17/2019 Dessiné le: 10/04/2018 Projeté par: C. Bully Étudié par: L. Auzan	Révisé le: - 10/04/2018 - 17/04/2018 - - -	SCENARIO 3
	ALTER 48 Boulevard Foch - 49100 Angers		
Domaine de la Coudre Commune de Champigné			

2. AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

2.1 Foncier

2.1.1 - Acquisitions

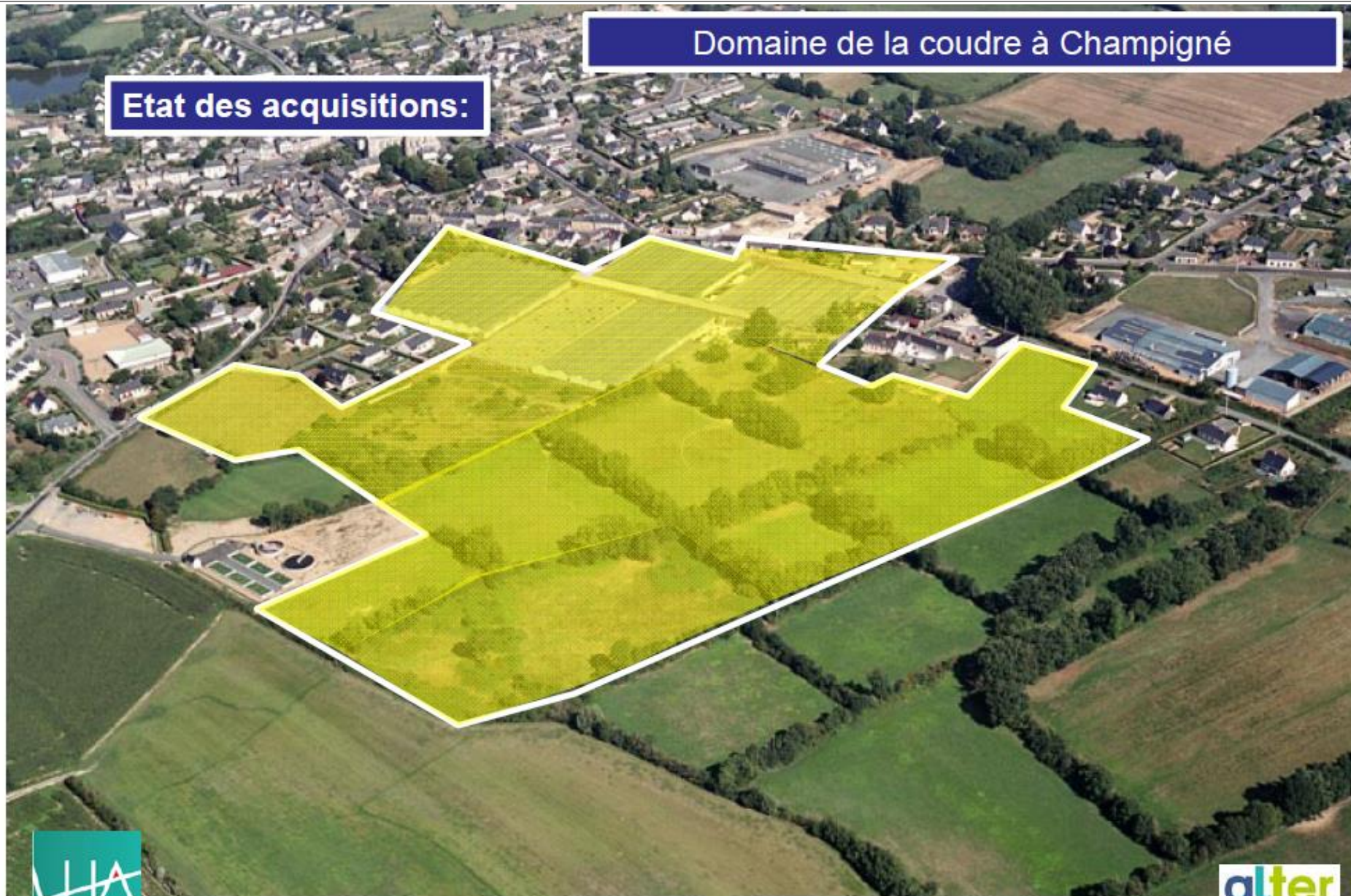
L'acquisition des anciennes serres horticoles est valorisée dans le cadre du présent bilan, ainsi que l'ensemble des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération et comprises dans le périmètre opérationnel.

Les acquisitions ont été réalisées à l'amiable.

Elles sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL					
Opération : 247 DOMAINE DE LA COUDRE					
Date de l'acte	Identité du VENDEUR	Références cadastrales	Localisation	Surface en m ²	Montant TTC en euros
22/07/2011		B529		4 725 4 725	7 911.22
25/07/2005	SCI CHAMPICA	B 532 B1031 B1181 B1182 B1473 B1183 B1404 B1084 B1475 B1036 B1046 B1076 B1407 B1027 B1077 B731 B729		45 991 45 991	233 498.09
17/02/2006	PINEL ET ADELINE	B 527		9 859 9 859	15 018.72
20/04/2006	HUET ROGER	B1455 B1458	RUE NORMANDIE NIEMEN	6 740 8 6 732	45 476.02
02/06/2006	BOURON Marcel et Madame	B1744 B1746 B1708 B1709 B530 B531 B523 B524 B534 B525 B536 B528		50 024 4 451 3 408 317 3 022 5 390 5 255 7 731 3 720 3 440 4 810 6 680 1 800	117 329.90
21/09/2006	RAME Alain	B2019		2 954 2 954	4 766.53
09/11/2007	ADAM Dominique	B1180		287 287	182 752.50
30/11/2007	COMMUNE DE CHAMPIGNE	B2070 B2071 B2072 B2073 B2075 B2076 B2068 B2069		427 104 98 9 27 13 5 75 96	323.57

Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022



Domaine de la coudre à Champigné

Etat des acquisitions:



2.2 - Études

2.1.2 Études de faisabilité pré-opérationnelles

Les études préalables menées avant attribution de la concession sont les suivantes :

- ♦ levé topographique de la tranche 1
- ♦ mise au point d'esquisses d'aménagement et des premiers bilans prévisionnels,
- ♦ altireportages initiaux, études d'impact, avant-projet de voirie et réseaux, étude urbanistique,
- ♦ étude d'incidence du projet sur les eaux et montage du dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et son actualisation,
- ♦ montage du dossier de création de ZAC,
- ♦ tirages et publications légales.

L'ensemble de ces études avant concession ont été reprises dans le bilan de l'opération.

2.1.3 - Études opérationnelles

Sont réalisés au 31 décembre 2021:

- ♦ montage du dossier de réalisation de ZAC
- ♦ études géotechniques sur l'ensemble de l'opération,
- ♦ suivi urbanistique des permis déposés sur la 1^{ère} tranche
- ♦ les études de maîtrise d'œuvre (PRO à OPR) pour la phase 1 tranche 2 suite à la reprise du schéma d'aménagement des tranches 2 & 3

Les études en cours ou restant à réaliser portent sur les :

- ♦ les études de maîtrise d'œuvre (PRO à OPR) pour les phases 2, 3 et 4 suite à la reprise du schéma d'aménagement des tranches 2 & 3
- ♦ les interventions du géomètre pour les phases mentionnées ci-dessus
- ♦ suivi urbanistique des permis déposés pour les tranches 2 & 3
- ♦ tirages et publications légales.

La réalisation de ces études dépendra des hypothèses d'aménagement retenues par la Police de l'eau suite à la détection de zones humides sur les tranches 2 & 3 de la ZAC.

2.3 - Travaux

2.3.1 Libération des sols

Diagnostic & fouilles archéologiques préventives

La DRAC n’a pas prescrit de diagnostic archéologique pour la tranche 1 de l’opération. En revanche, pour les tranches 2 & 3, un diagnostic archéologique préventif a été prescrit par courrier de la DRAC le 24 mai 2017. Le diagnostic a été réalisé du 09 juillet 2018 au 13 juillet 2018 et n’a donné lieu à aucune prescription archéologique.

Démolitions/Réhabilitation des terres

Sont réalisés :

- ♦ La réalisation des travaux de démolition des serres est effectuée.

2.3.3 Travaux d'aménagement

Voirie, réseaux, espaces verts et mobilier

Tranche 1 : les travaux de VRD, réseaux et voirie provisoire, ainsi que les travaux de finitions sont achevés. Les derniers travaux de finition (trottoir sur la rue des Palmiers, square des Orchidées et Square des Narcisses) ont été réalisés du mois de mars au mois de mai 2019.

Tranches 2 & 3 phase 1 : les travaux de la phase provisoire ont été achevés à la fin du 1^{er} semestre 2020. Les travaux de la phase définitive seront programmés pour l’année 2023.

Par ailleurs, il convient de noter la réalisation des travaux de viabilités pour les logements situés de part et d'autre de la mairie, qui étaient exclus des bilans au début de l’opération (350 K€ HT).

Quelques adaptations ont eu lieu telle que la reprise du mail afin d’éviter le creusement du cheminement par ruissellement des eaux pluviales.

Les travaux extérieurs comprennent une provision de 43 K€ pour l'enfouissement des lignes électriques surplombant l’opération.

Le plan joint page suivante illustre le programme des travaux prévus et réalisés, à partir d’une vue aérienne de mars 2017.

La réalisation de ces travaux dépendra des hypothèses d’aménagement retenues par la Police de l’eau suite à la détection de zones humides sur les tranches 2 & 3 de la ZAC.

2.3.5 Gestion et Entretien

Il s’agit ici d’un poste de dépense lié à l’entretien des espaces cessibles invendus et des espaces verts publics non remis ainsi que des interventions sur voiries (nids de poule/accotements en phase provisoire), ou d’expulsions d’occupations sans titre.

2.3.6 Divers & imprévus

Le bilan prévoit un poste divers et imprévu pour faire face aux situations imprévues.

Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Plan des travaux



Domaine de la Coudre à Champigné – crac au 31/12/19 - plan des Travaux -



Domaine de la Coudre

Champigné

10 Mpx Perspective Plan Large

16 Mars 2017 16h53
Coudr168



2.4 - Autres frais

2.4.1 Communication/promotion projet

Ce poste regroupe l'ensemble des frais engagés pour la promotion du projet, tant auprès de la population qu'à l'attention des acquéreurs potentiels.

Le présent bilan révisé inclut à ce titre des provisions pour :

- L’affichage sur le site (panneau)
- La promotion du projet via des visuels de communication et la présence d’ALTER Cités chaque année au Salon de l’habitat d’Angers
- Les altireportages réguliers permettant le suivi de la construction des parcelles vendues
- Les publications légales suites aux diverses démarches administratives, notamment liées aux appels d’offres relatifs aux marchés publics.

2.5 - Cessions

2.5.1 Avancement des cessions

Au 31 décembre 2021, tous les lots de la tranche 1 ont été vendus.

Le dernier restant à vendre, le lot n°8, a été vendu le 22 mai 2015.

L’ouverture à la commercialisation des 12 lots libres de la phase 1 tranche 2 a été lancée à la fin de l’année 2020.

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

2.5.2 Prix de cession d'équilibre

Pour les tranches 2 & 3, les prix de cession d'équilibre proposés au présent bilan, en accord avec la collectivité sont les suivants :

- ♦ Lots libres Phase 1 Tranche 2 : 80 € HT / m² de terrain. Il est à noter que cela correspond à une fourchette haute des prix du marché pratiqués sur le territoire de la commune des Hauts d’Anjou.
- ♦ Lots libres Phase 2,3 et 4 des tranches 2&3 : 82 € HT/m² de terrain.
- ♦ Locatif social : 7 500 € HT / logement. La cession de l’îlot locatif social est prévue pour 2022.

Ces prévisions de recettes dépendront des hypothèses d’aménagement retenues par la Police de l’eau suite à la détection de zones humides sur les tranches 2 & 3 de la ZAC

2.6.4 Action de promotion et de commercialisation

Le service commercial d’Alter Cités assure la vente des terrains des lots libres de constructeurs.

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, ...).

Les actions de communication et de promotion prises en compte au présent bilan révisé sont précisées à l'article précédent. Des supports de communication (panneau, plaquette) sont prévus afin de communiquer sur le projet.

Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Alter Cités est présent au salon de l'Habitat d'Angers afin de mettre en avant les quartiers d'habitats.

Le Domaine de la Coudre
Les Hauts d'Anjou

Votre terrain à bâtir
Avec vue sur la campagne,
au cœur d'une commune dynamique

À partir de 38 496 €



Le quartier du Domaine de la Coudre se situe dans le prolongement du centre-bourg de Champigné :

- à 30 min d'Angers,
- 12 terrains à bâtir sur des parcelles de 401 à 680 m²

Au cœur d'une commune dynamique, avec ses deux écoles et ses commerces, venez habiter dans un cadre de vie de qualité à proximité immédiate des équipements publics et à la jonction de la campagne environnante.

Le Domaine de la Coudre
Les Hauts d'Anjou

Terrains à bâtir
12 lots de 401 à 680 m² libres de constructeur



Ces prix comprennent :

- Le lot équipé avec ses branchements en limite de propriété (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, télécommunications)
- Le premier bornage

Lot	Surface	Prix TTC
1	680 m ²	65 280 €
2	526 m ²	50 496 €
3	554 m ²	53 184 €
4	530 m ²	50 880 €
5	497 m ²	47 712 €
6	512 m ²	49 152 €
7	642 m ²	61 632 €
8	491 m ²	47 136 €
9	421 m ²	40 416 €
10	401 m ²	38 496 €
11	421 m ²	40 416 €
12	422 m ²	40 512 €

Prix et surfaces non contractuels



DOMAINE DE COUDRE A CHAMPIGNE
Tranche 2 – phase 1



ETAT DES VENTES AU 31/12/21

- Lots vendus
- Lots sous promesse de vente
- Lot sous option



Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Plan des cessions



2.6 - Autres produits

Encaissés au 31 décembre 2021 :

2.6.1 Fonds de concours

Un fonds de concours du SIEML a été encaissé en 2012 à hauteur de 2.4 K €.

2.6.2 Indemnités diverses

Des indemnités forfaitaires suite à l’annulation de compromis de vente ont été perçues à hauteur de 36 K €.

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 décembre 2021 et de celles restant à réaliser, conformément à l’échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints à partir de la page ci-après.

Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

BILAN PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2021

en k€ HT

DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2020	Avancement financier : règlements		Bilan actualisé au 31/12/2021
		au 31/12/2021	Prévu au-delà	
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes	606	607	0	607
Impôts & autres charges foncières	81	62	19	81
Total 1	687	669	20	688
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	81	81	0	81
Etudes opérationnelles	167	106	61	167
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	187	125	62	187
Total 2	435	312	123	435
TRAVAUX				
Libération des sols	163	163	0	163
Travaux connexes	43	0	43	43
Travaux Aménagement	2 711	1 640	1 070	2 711
Gestion et Entretien	15	11	6	17
Divers & imprévus	45	15	29	45
Total 3	2 977	1 829	1 148	2 978
FRAIS FINANCIERS	396	315	81	396
CONDUITE DE PROJET	545	290	251	541
AUTRES FRAIS	14	10	5	15
TOTAL DEPENSES	5 053	3 425	1 628	5 053
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	4 669	2 274	2 396	4 669
Ouvrages ou Immeubles	0	0	0	0
TOTAL	4 669	2 274	2 396	4 669
AUTRES PRODUITS	42	42	0	42
SUBVENTIONS	2	2	0	2
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre	340	340	0	340
TOTAL	340	340	0	340
TOTAL RECETTES	5 053	2 658	2 396	5 053

3.2 Commentaires sur le bilan révisé

Le présent bilan, arrêté au 31 décembre 2021 a été construit selon les hypothèses suivantes :

- ♦ Commercialisation à partir du dernier trimestre 2020 selon un rythme de vente moyen de 5 lots par an
- ♦ Frais financiers adossés au rythme de commercialisation de 5 lots par an
- ♦ Phasage des travaux en 4 ou 5 tranches comprenant entre 12 à 18 lots
- ♦ Prix de vente des lots libres fixé à 80 € HT / m² de terrain et à 7 500 € par logement pour le locatif social pour la phase 1 Tranche 2.
- ♦ Prix de vente des lots libres fixé à 82 € HT / m² de terrain pour les autres phases de la Tranche 2

3.2.1 - En dépenses

Au 31 décembre 2021, le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 5 053 K € HT, dont 3 425 K € HT ont été réglés et 1 628 K € HT restent à régler.

Par rapport au précédent bilan, le montant des dépenses reste inchangé.

3.2.2 - En recettes

Au 31 décembre 2021, le montant prévisionnel des recettes s'élève à 5 053 K € HT, perçu à hauteur de 2 658 K €, soit 2 396 K € HT restant à encaisser.

Pour rappel, une participation de la Collectivité a été perçue durant l'année 2020 pour maintenir l'équilibre financier de l'opération à hauteur de 340 K €.

Cette participation a fait l'objet d'un avenant au traité de concession qui a été soumis à délibération du conseil municipal durant l'année 2019.

L'ensemble de ces prévisions, que ce soit en dépenses comme en recettes pourront être remises en question suite aux réunions de travail avec la Police de l'eau dans le cadre de la détection de zones humides sur les tranches 2 & 3 de la ZAC.

3.3 - 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.

Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

DOMAINE DE LA COUDRE à CHAMPIGNE		ECHEANCIER PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2021						en K€ HT
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	607	0	0	0	0	0	0	607
Impôts & autres charges foncières	62	2	2	2	2	2	9	81
Total 1	669	2	2	2	2	2	10	688
ETUDES								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	81	0	0	0	0	0	0	81
Etudes opérationnelles	106	6	4	11	4	3	33	167
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	125	0	11	9	6	6	32	187
Total 2	312	6	15	19	10	9	64	435
TRAVAUX								
Libération des sols	163	0	0	0	0	0	0	163
Travaux connexes	0	0	0	0	43	0	0	43
Travaux Aménagement	1 640	1	110	181	0	215	564	2 711
Gestion et Entretien	11	0	2	0	2	0	3	17
Divers & imprévus	15	5	5	5	2	5	7	45
Total 3	1 829	6	116	186	47	220	574	2 978
FRAIS FINANCIERS	315	12	10	9	7	11	31	396
CONDUITE DE PROJET	290	12	8	31	18	29	153	541
AUTRES FRAIS	10	0	0	3	0	0	3	15
TOTAL DEPENSES	3 425	38	151	250	83	271	835	5 053
RECETTES								
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	2 274	176	0	316	241	241	1 420	4 669
ouvrages ou immeubles	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	2 274	176	0	316	241	241	1 420	4 669
AUTRES PRODUITS	42	0	0	0	0	0	0	42
SUBVENTIONS	2	0	0	0	0	0	0	2
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
équilibre	340	0	0	0	0	0	0	340
TOTAL	340	0	0	0	0	0	0	340
TOTAL RECETTES	2 658	176	0	316	241	241	1 420	5 053

Acusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

DOMAINE DE LA COUDRE à CHAMPIGNE
PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2021

	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
en K€ TTC								
Décaissements								
Dépenses d investissement	3 814	41	177	291	95	317	963	5 698
Rbt Emprunts	1 264	214	217	220	222	191	477	2 805
TOTAL Décaissements	5 078	255	394	511	317	507	1 439	
Encaissements								
Recettes d investissement	2 914	211	0	365	290	290	1 704	5 774
Encaiss. Emprunts	2 305	0	0	0	500	0	0	2 805
TOTAL Encaissements	5 219	211	0	365	790	290	1 704	
Tva								
TVA Trésorerie	152	-33	26	-7	-37	-3	-156	-57
TOTAL Tva	152	-33	26	-7	-37	-3	-156	
TRESORERIE ANNUELLE	292	-77	-368	-153	436	-220	19	
TRESORERIE CUMULEE	292	215	-153	-306	130	-90	00.00	

Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

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

3.5.1 Dépenses prévisionnelles pour l’année N+1

Les dépenses à effectuer durant l’année 2022 correspondent principalement aux impôts fonciers, aux visas de permis de construire dans le cadre de la commercialisation des lots libres de la phase 1 Tranche 2 et aux frais financiers sur emprunt.

3.5.2 Recettes prévisionnelles pour l’année N+1

Les recettes perçues durant l’année 2022 correspondent aux premières ventes des lots de la phase 1 Tranche 2.

4. NOTE DE SYNTHÈSE

4.1 Situation de Trésorerie

Au 31 décembre 2021, la situation de trésorerie de l'opération est positive à + 292 K €.

4.1.1 Financements mis en place

Pour permettre le règlement des dépenses engagées, ALTER Cités a contracté les engagements suivants :

Afin d'assurer l'équilibre de la trésorerie et le règlement des dépenses envisagées, il a été demandé durant l'année 2019 auprès du concédant l'autorisation de mettre en place les financements suivants :

- ♦ Mise en place de deux emprunts garantis par la collectivité :
 - ♦ Premier emprunt de 800 K € auprès du Crédit Mutuel d'une durée de 7 ans avec un différé de 1 an et sera remboursable de 2020 à 2026. En raison de la crise sanitaire liée au Covid 19, un report des échéances de 6 mois a été demandé par ALTER Cités selon le dispositif mis en place en Mars 2020 et accordé par le Crédit Mutuel. Ainsi, cet emprunt prendra fin en février 2026.
 - ♦ Deuxième emprunt de 500 K € auprès de la Caisse d'Épargne d'une durée de 8 ans avec un différé de 1 an et sera remboursable de 2020 à 2027.

4.1.2 Financements à mettre en place

Au regard du plan de trésorerie actualisé, un troisième emprunt de 500 K € devra être mobilisé à partir de la fin de l'année 2025 afin d'assurer l'équilibre de la trésorerie sur les moyens et les longs termes, ce, en fonction du rythme de commercialisation planifié.

La conclusion des études loi sur l'eau pourra avoir pour effet de modifier le plan de trésorerie joint au présent CRAC, notamment le financement à mobiliser.

4.2 - Participation du Concédant

La participation d'équilibre de la Collectivité Concédante s'élève à 340 K €. Elle est sans changement par rapport au dernier bilan approuvé par le Conseil Municipal.

5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à Madame le Maire de soumettre ce dossier au Conseil Municipal afin qu’il :

- Approuve le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2021 portant les dépenses et les recettes de l’opération à hauteur de 5 053 K €.

Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022