



Quartier d'habitat des Gerberas à QUERRE

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

06/10/22

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

SOMMAIRE

	Pages
1. PRESENTATION DE L'OPERATION	6
1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux	6
1.2 - Programme de l'opération	6
1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.	7
1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité	8
Plan d'ensemble de l'opération	9
2. AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES	10
2.1 - Foncier	10
2.2 - Études	13
2.3 - Travaux	13
Plan des travaux	14
2.4 - Autres frais	15
2.5 - Cessions	15
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
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 Quartier d'habitat des « Gerberas » à Querré que la Collectivité a confiée à la SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE (SODEMEL), devenue ALTER Cités au 27 juin 2016.

Le Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité 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 15 juillet 2014, selon la délibération du Conseil Municipal du 6 juin 2014, visée en Préfecture le 16 juillet 2014.

Il a pour objet de présenter à la commune de Querré 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.

Préalablement à cette concession d'aménagement, un promoteur privé, la société MA-TER-LO a travaillé sur le secteur et déposé un permis d'aménager accordé par arrêté municipal le 29 octobre 2010. Le permis a été prorogé jusqu'au 29 octobre 2014. La société MA-TER-LO s'est avérée défaillante, et n'a pu réaliser l'opération d'aménagement. La commune souhaitant voir réaliser ce projet, a fait appel à un nouvel aménageur et ce en accord avec la société MA-TER-LO. Une consultation a donc été lancée le 25 avril 2014 pour désigner ALTER Cités.

Le présent CRAC au 31 décembre 2021 comporte une révision du bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2020.



06/10/22

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

La commune de Querré, commune déléguée Les Hauts d'Anjou, est située dans le département du Maine et Loire, dans la partie orientale du Segréen. Le territoire de Querré est implanté au nord-ouest de Champigné (4 kilomètres), et au nord-est du Lion d'Angers (11 kilomètres).

1.1.2 - Objectifs et enjeux

La vocation de la commune est essentiellement résidentielle. Le développement des communes voisines (Champigné, Le Lion d'Angers) induit une pression foncière croissante et ce, malgré une faible capacité de rotation du parc résidentiel existant.

Entre 1999 et 2007 la population de la commune a connu une hausse de 23%. C'est pourquoi la société MA-TER-LO a souhaité implanter un nouveau quartier à moins de 400 mètres au nord du Bourg et de son école élémentaire. Le site des Gerberas est constitué de plusieurs terrains agricoles localisés entre la Rue de la Grand Maison et la Rue des Maraîchers.

L'urbanisation du secteur des Gerberas a pour objectif la réalisation d'un quartier de bourg venant s'insérer dans l'environnement existant.

Il est recherché une certaine densification de l'habitat tout en respectant l'urbanisation de Querré. L'objectif est de répondre aux besoins en matière de construction de logements neufs définis à une échelle intercommunale de façon adaptée au niveau communal.

La desserte interne du projet sera assurée par une voie principale traversant le lotissement d'Ouest en Est, avec un accès direct à l'Ouest sur la Route Départementale n°191 et à l'Est sur la rue des Maraîchers. Une voie secondaire interne au quartier, desservira 6 lots.

La commune de Querré va profiter de l'aménagement du quartier des Gerberas pour réaliser des effacements des réseaux sur les voies adjacentes.

1.2 - Programme de l'opération

Au 31 décembre 2021, le plan de composition comprenait :

- Surface totale :	3 ha environ	
- Surface cessible :	Lots libre de constructeur : 1,7 ha	} Soit un total estimé à 1,8 ha environ
	Maisons de villes : 0,1 ha	
- Nombre de lots :	Lots libre de constructeur : 38	} Soit un total estimé à 42 logements
	Maisons de villes : 4	

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

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

1.3.1 Documents d'urbanisme :

Document d'Urbanisme Local

L'emprise du projet d'aménagement des Gerberas, est situé en zone 1 AUB au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Querré. Ce secteur à vocation dominante d'habitat, est destiné à recevoir les constructions autorisées soit dans une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

1.3.2 Procédures :

Permis d'aménager

Un permis d'aménager a été accordé par arrêté municipal le 29 octobre 2010 à la société MA-TER-LO. Le permis a été prorogé jusqu'au 29 octobre 2014.

Le 9 juillet 2014, ALTER Cités a demandé le transfert du permis d'aménager à son nom, ce qui a été accordé par arrêté du Maire le 25 juillet 2014.

Au 31 décembre 2021, aucune procédure ne reste à engager.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

1.4.1 - Conventions

Un Traité de Concession d'Aménagement a été signé en date du 15 juillet 2014, selon la délibération du Conseil Municipal du 6 juin 2014, visée en Préfecture le 16 juillet 2014, confiant à la SODEMEL, devenue Alter Cités, les études opérationnelles et la réalisation de l'aménagement du quartier d'habitation des Gerberas à Querré, sur une durée de 15ans.

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 6 juillet 2021,
- ♦ CRAC au 31 décembre 2019 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 Novembre 2020
- ♦ CRAC au 31 décembre 2017 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2018,
- ♦ CRAC au 31 décembre 2016 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2017,
- ♦ CRAC au 31 décembre 2015, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2016,
- ♦ Bilan prévisionnel arrêté au 28 avril 2014 annexé à la convention d'aménagement approuvée par délibération du Conseil Municipal du 6 juin 2014.

Plan d'ensemble de l'opération



DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

COMMUNE DE QUERRÉ

LOTISSEMENT "Les Gerberas"
Créé par la SARL MA.TER.LO



Cabinet ARROUDEL S.A.R.L.
Bureau de Géomètres Experts
101, place Marie Clémence, B.P. 43134
44314 ANJAN CEDEX
Tél: 02 40 06 31 71 - Fax: 02 40 03 14 20

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

DCM2022

2. AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

2.1 - Foncier

2.1.1 - Acquisitions

Au 31 décembre 2021, l'ensemble des emprises foncières du quartier des Gerberas ont été acquises par ALTER Cités. Ces emprises figurent dans le tableau ci-dessous.

PROPRIETAIRE	CADASTRE	SURFACE (m2)
MATERLO	A 130	1 549m ²
	A 129	1 630 m ²
	A 946	3 187 m ²
	A 945	2 466 m ²
	A 884	90 m ²
	A 886	62 m ²
	A 888	167 m ²
	A 117	290 m ²
	A 118	653 m ²
	A 106	1 223 m ²
	A 655	67 m ²
	A 654	580 m ²
	A 108	162 m ²
	A 652	2 899 m ²
	A 650	725 m ²
	A 101	1 275 m ²
	A 102	370 m ²
	A 100	1 042 m ²
	A 103	348 m ²
	A104	425 m ²
	A 653	306 m ²
	A 800	262 m ²
	A 92	776 m ²
	A 93	267 m ²
	A 94	248 m ²
A 95	407 m ²	
A 932	2 921 m ²	
A 933	1 943 m ²	
Madame BOUTREUX Marie-Louise	A 931	512 m ²
	A 934	2 988 m ²

Total général des acquisitions réalisées : 29 840 m²

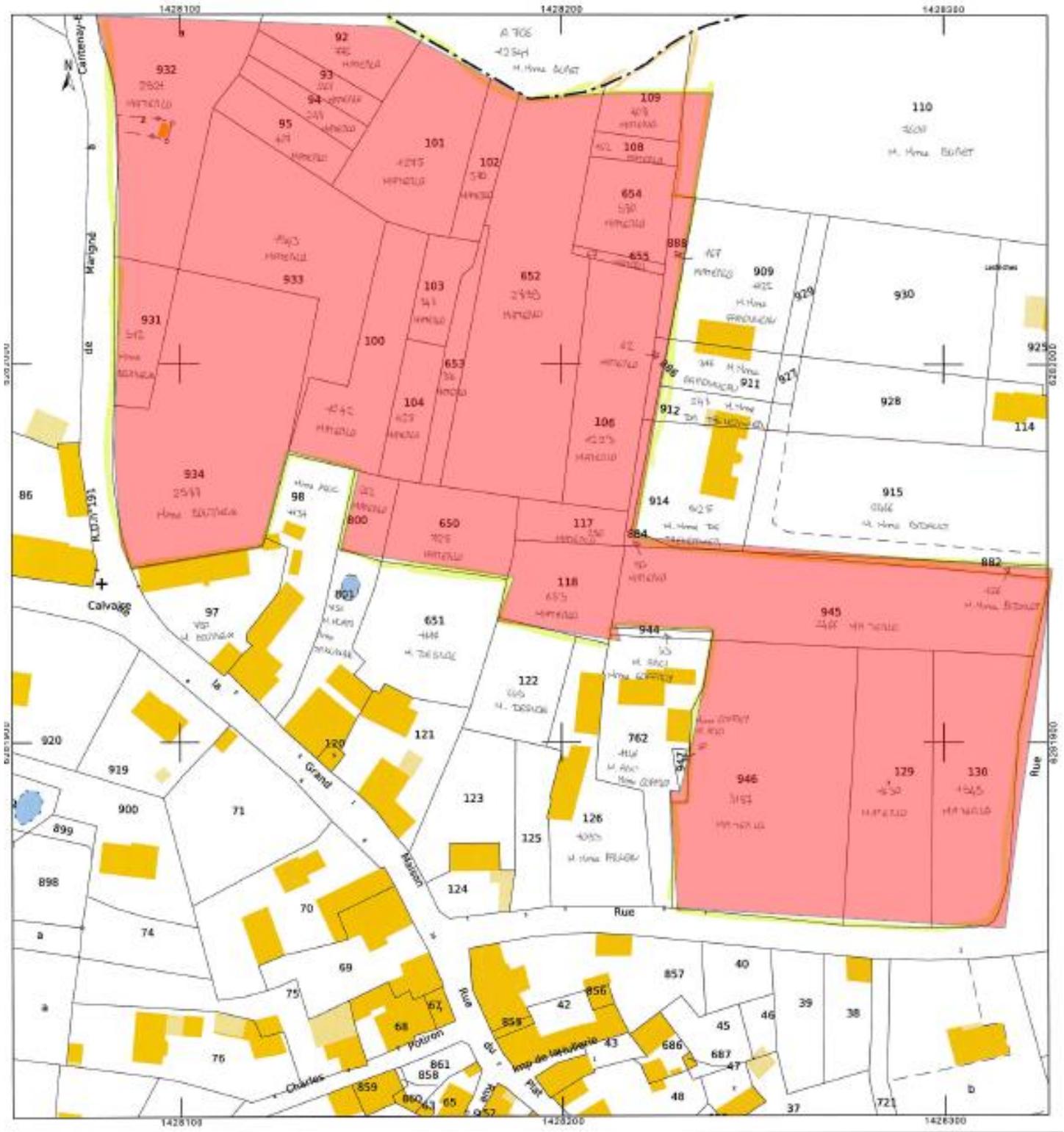
Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20221018-DCM2022_97-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

Il a été prévu dans l'offre d'achat entre la société MA-TER-LO et Madame BOUTREUX l'engagement de rétrocéder à l'euro symbolique à toute personne propriétaire de l'immeuble cadastré A n°97 une bande de terrain de 10 mètres de large et ce à sa première demande.

Le 8 avril 2014, la société MA-TER-LO a signé un compromis d'échange de terrain avec Monsieur Dominique BURET. Il est convenu que la parcelle An°110p d'une superficie de 74 m² appartenant à Monsieur BURET sera échangée contre la parcelle An°109p d'une superficie de 51 m² appartenant à la SARL MA-TER-LO. Au 31 décembre 2016, ALTER Cités a pris à sa charge cet accord.

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 acquisitions



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

2.2 - Études

2.2.1 Études de faisabilité pré-opérationnelles

Les études préalables menées avant attribution de la concession ont été réalisées par MA.TER.LO.

2.2.2 Études opérationnelles

Sont réalisés au 31 décembre 2021 :

- ♦ Des sondages géotechniques ont été réalisés en juillet 2014, sur l'ensemble des terrains et ont fait l'objet d'un rapport de la Société FONDOUEST en date du 2 septembre 2014.
- ♦ Un levé topographique a été réalisé par le Cabinet ARRONDEL.
- ♦ Le 25 juillet 2014, Arrêté de transfert du Permis d'aménager.
- ♦ Dossier de consultation des entreprises.
- ♦ Tirage et publications légales pour les appels d'offres pour la viabilisation. La consultation a eu lieu du 20 août au 12 septembre 2014.
- ♦ Implantation des voiries et réseaux dont les travaux ont été engagés.
- ♦ Document d'arpentage et bornages des concessions
- ♦ Tirage et publications légales pour appels d'offres.

2.1.5 Honoraires maîtrise d'œuvre/prestataires

Les études de maîtrise d'œuvre liées au suivi des travaux de finition restent à réaliser.

2.3- Travaux

2.3.1 Libération des sols

Diagnostic & fouilles archéologiques préventives

Par courrier en date du 13 août 2010, la DRAC a informé que le projet ne donnera pas lieu à des prescriptions archéologiques particulières.

2.3.2 Travaux d'aménagement

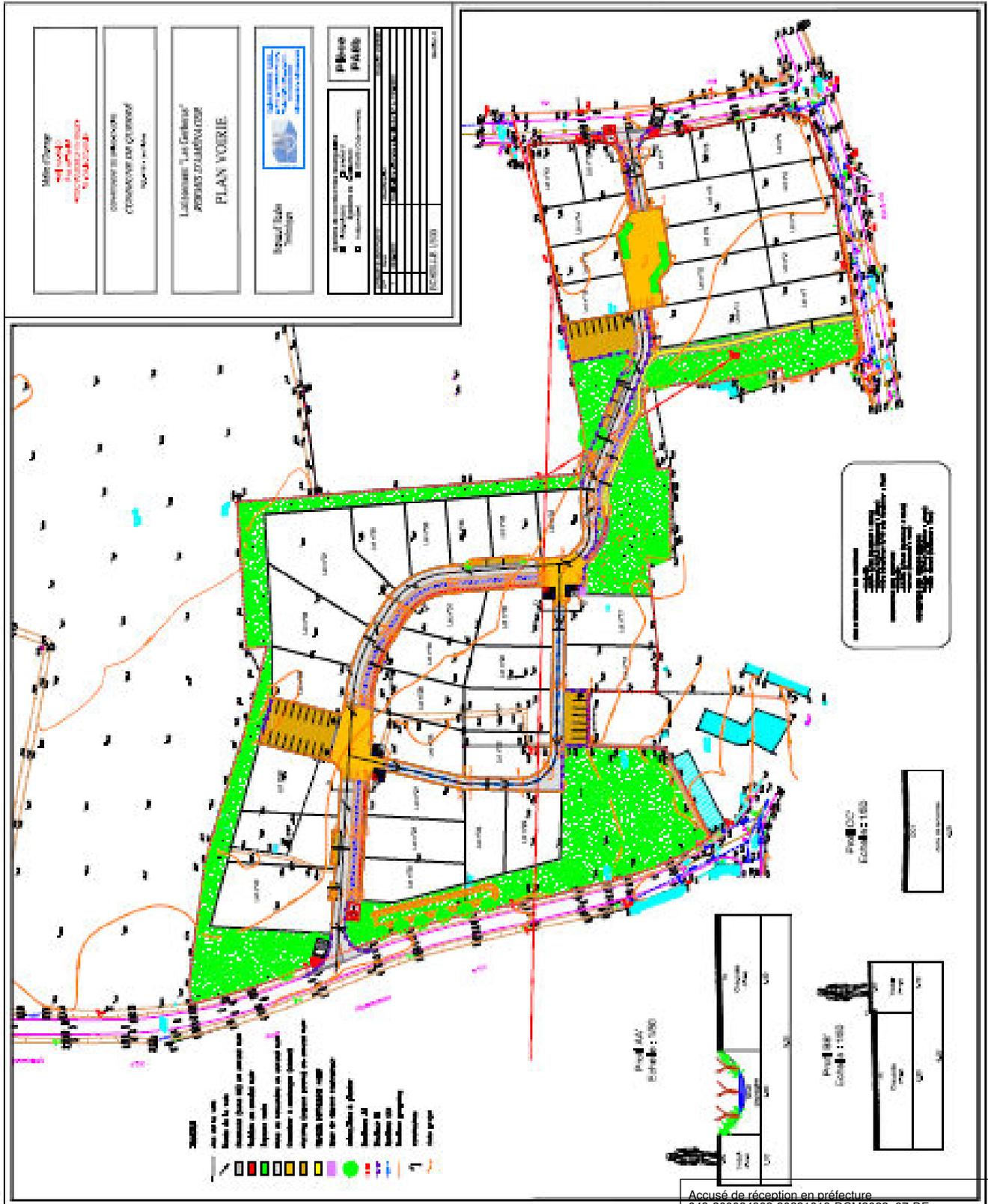
Voirie, réseaux, espaces verts et mobilier

La viabilisation du site comprend la réalisation de l'ensemble des travaux de voirie, réseaux, bassins de rétentions, d'espaces verts et installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers à l'intérieur de l'opération.

Une première phase correspondant à la pose de l'ensemble des réseaux et à l'exécution des bassins de rétention et d'une voirie provisoire a été réalisée.

Une seconde phase interviendra après la réalisation des constructions et qui comprendra la pose des bordures et des candélabres, les revêtements définitifs des chaussées et des trottoirs, l'aménagement définitif des espaces verts.

Plan des travaux



Accusé de réception en préfecture
 049-200084988-20221010-DM2022_07-DE
 Date de télétransmission : 24/10/2022
 Date de réception préfecture : 24/10/2022

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)
- Les publications (ponctuelles/régulières)
- Des insertions presse
- La plaquette de commercialisation diffusée par l'agence commerciale d'ALTER Cités, que ce soit dans ses locaux ou au salon de l'Habitat d'Angers
- Flash info adressés aux partenaires d'ALTER Cités
- Accès aux terrains disponibles de l'opération depuis le site internet d'ALTER Cités.

2.5 - Cessions

2.5.1 Rythme de commercialisation des lots libres de constructeur

Le présent bilan prévisionnel s'appuie sur la vente de 4 à 6 lots libres par an à partir de 2021.

Au 31/12/2021, 5 lots ont été vendus (lot 14-18-31-32-37), 6 sont sous compromis de vente et 2 sont sous option. Ces premières réservations laissent penser à une remontée du rythme de commercialisation sur cette opération.

2.5.2 Avancement des cessions

Au 31 décembre 2021, les actes de vente concernant,

- ♦ 14 parcelles libres de constructeur, ont été signées,

Il s'agit :

Lot	Contenance	Date de l'acte	Propriétaire
23	461 m ²	16/06/2016	Mme MOQUEREAU
16	301 m ²	14/09/2016	Mme FOLNY
5	378 m ²	10/01/2017	M et Mme MOQUEREAU
39	417 m ²	08/02/2017	M BERGEON et Mme SOUCHET
15	300 m ²	02/05/2017	M FAUCHEUX
33	342 m ²	18/05/2017	M MELCHIOR
3	318 m ²	22/05/2017	Mme KEREVER
40	607 m ²	26/08/2019	M BREDIN Melle LABASTIE
42	822 m ²	04/11/2019	PEDRON/ED DENDANI
14	354 m ²	03/12/2021	TOBIE
18	467 m ²	21/07/2021	BOUDRAA
31	336 m ²	04/11/2021	RUALT
32	307 m ²	28/12/2021	GUEGUEN
37	957 m ²	13/12/2021	LEPINAY

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

2.5.3 Prix de cession d'équilibre

Les prévisions ont été établies sur la base suivante :

	Prix
Accession libre - Maisons individuelles	54€/m ² terrain/HT soit 65€/m ² TTC
Accession sociale -Maison de ville	50€/m ² terrain/HT

2.5.4 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.

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

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.

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	78	78	0	78
Impôts & autres charges foncières	19	14	5	19
Total 1	97	92	5	97
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	50	50	0	50
Etudes opérationnelles	42	25	17	42
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	51	38	13	51
Total 2	143	113	30	143
TRAVAUX				
Travaux Aménagement	538	323	216	538
Gestion et Entretien	0	1	7	7
Divers & imprévus	10	0	2	2
Total 3	548	323	224	548
FRAIS FINANCIERS	60	43	17	60
CONDUITE DE PROJET	107	53	54	107
AUTRES FRAIS	6	6	0	6
TOTAL DEPENSES	961	631	330	961
RECETTES				
Terrains/charges foncières	961	352	609	961
TOTAL	961	352	609	961
TOTAL RECETTES	961	352	609	961

3.2 - Commentaires sur le bilan révisé

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

3.2.1 - En dépenses

Au 31 décembre 2021, le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 961 K € HT, dont 631 K € HT ont été réglés et 330 K € HT restent à régler.

Par rapport au précédent bilan en date du 31 décembre 2020, les dépenses totales restent inchangées. Cependant, une dépense imprévue de 7 K € environ concernant la mise en place d'un dispositif bloquant l'accès du lotissement aux gens du voyage a été mise en place en 2021. Cela a pour conséquence de consommer en quasi-totalité le poste divers & imprévus inscrit au bilan de l'opération ce qui ne laissera plus aucune latitude à l'avenir pour l'exécution de travaux complémentaires.

Par ailleurs, le poste frais financier reste inchangé mais est susceptible d'évoluer à la hausse en 2022 compte tenu du contexte économique incertain.

3.2.2 - En recettes

Au 31 décembre 2021, le montant prévisionnel des recettes s'élève à 961 K € HT, perçu à hauteur de 352 K € HT, soit 609 K € HT restant à encaisser.

Par rapport au précédent bilan en date du 31 décembre 2020, le montant des recettes reste inchangé.

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

		ECHEANCIER PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2021							en K€ HT
		Réalisé au 31/12/2021	PrévN+1 2022	PrévN+2 2023	PrévN+3 2024	PrévN+4 2025	PrévN+5 2026	PrévN Suivantes	Total présent Bilan
DEPENSES									
FONCIER									
	Acquisitions & Frais d'actes	78	0	0	0	0	0	0	78
	Impôts & autres charges foncières	14	2	1	1	1	0	0	19
	Total 1	92	2	1	1	1	0	0	97
ETUDES									
	Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	50	0	0	0	0	0	0	50
	Etudes opérationnelles	25	3	2	0	1	0	11	42
	Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	38	0	0	0	0	0	13	51
	Total 2	113	3	2	0	1	0	24	143
TRAVAUX									
	Travaux Aménagement	323	0	0	0	0	216	0	538
	Gestion et Entretien	1	7	0	0	0	0	0	7
	Divers & imprévus	0	0	0	0	0	2	0	2
	Total 3	323	7	0	0	0	218	0	548
FRAIS FINANCIERS		43	6	6	5	0	0	0	60
CONDUITE DE PROJET		53	14	6	8	5	18	4	107
AUTRES FRAIS		6	0	0	0	0	0	0	6
	TOTAL DEPENSES	631	31	16	13	7	235	28	961
RECETTES									
	Terrains/charges foncières	352	218	105	134	76	76	0	961
	TOTAL	352	218	105	134	76	76	0	961
	TOTAL RECETTES	352	218	105	134	76	76	0	961

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

QUARTIER DES GERBERAS à QUERRE

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	690	33	16	13	7	279	33	1 071
Rbt Avances	116	0	0	0	0	0	0	116
TOTAL Décaissements	805	33	16	13	7	279	33	
Encaissements								
Recettes d investissement	420	262	126	149	91	91	0	1 140
Encaiss. Avances	0	0	0	0	0	0	116	116
TOTAL Encaissements	420	262	126	149	91	91	116	
Tva								
TVA Trésorerie	8	-59	-21	-15	-15	28	5	-69
TOTAL Tva	8	-59	-21	-15	-15	28	5	
TRESORERIE ANNUELLE	-377	169	89	121	69	-159	0	
TRESORERIE CUMULEE	-377	-208	-118	2	72	-88	0.00	

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 prévisionnelles de l'année 2022 portent essentiellement sur des frais de géomètre pour d'éventuels rebornages lors de nouvelles acquisitions. Par ailleurs, 7 K € HT sont prévus sur la ligne *Gestion et Entretien* pour la mise en place un dispositif bloquant l'accès du lotissement aux gens du voyage.

3.5.2 Recettes prévisionnelles pour l'année N+1

Les recettes de l'année 2022 prévoient la vente de 6 lots, soit un montant de 218 K € HT.

4. NOTE DE SYNTHÈSE

4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31 décembre 2021, la situation de trésorerie de l'opération est négative à - 377 K €.

Les dépenses réglées à ce jour, ont été préfinancées par ALTER Cités avec la mise en place d'un découvert de court terme autorisé.

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 961 K € HT,

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