



La Grande Varenne  
à Chaumont d'Anjou  
JARZE VILLAGES

## Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

**Bilan au 31 décembre 2022**



## SOMMAIRE

	Pages
<b>1. PRESENTATION DE L'OPERATION</b>	<b>4</b>
1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux	4
<b>1.2 - Programme de l'opération</b>	<b>6</b>
<b>1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.</b>	<b>7</b>
<b>1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité</b>	<b>7</b>
<b>1.5 - Plan d'ensemble de l'opération (viabilisation ancienne : 13 lots libres)</b>	<b>9</b>
<b>2. AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES &amp; RECETTES</b>	<b>11</b>
<b>2.1 - Foncier</b>	<b>11</b>
- Plan des acquisitions	12
<b>2.2 - Études</b>	<b>13</b>
<b>2.3 - Travaux</b>	<b>14</b>
<b>2.4 - Autres frais</b>	<b>15</b>
<b>2.5 - Cessions</b>	<b>15</b>
- Plan des cessions	16
<b>2.6 - Autres produits</b>	<b>16</b>
<b>2.7 - Autres participations</b>	<b>16</b>
<b>3. AVANCEMENT FINANCIER</b>	<b>17</b>
<b>3.1 - Bilan prévisionnel révisé</b>	<b>17</b>
<b>3.2 - Commentaires sur le bilan révisé</b>	<b>17</b>
<b>3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2021</b>	<b>19</b>
<b>3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie</b>	<b>19</b>
<b>4. NOTE DE SYNTHÈSE</b>	<b>22</b>
<b>4.1 - Situation de Trésorerie</b>	<b>22</b>
<b>4.2 - Convention d'avance de trésorerie</b>	<b>22</b>
<b>4.3 - Subventions</b>	<b>22</b>
<b>4.4 - Participation du Concédant</b>	<b>22</b>
<b>5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE</b>	<b>23</b>
<b>ANNEXE : LISTE DES CESSIONS DE L'ANNÉE 2022</b>	<b>24</b>

Le présent document, compte-rendu d'activités à la Collectivité au 31 décembre 2022, concerne le lotissement La Grande Varenne que la commune de Chaumont d'Anjou devenue Commune de Jarzé Villages a confiée à la Société Publique Locale de l'Anjou (SPLA) devenue Société Publique Locale (SPL) de l'Anjou puis ALTER Public au 01 juillet 2016.

Il a été établi conformément aux lois du 7 juillet 1983 et 8 février 1995 et conformément au Traité de Concession d'Aménagement signé le 1<sup>er</sup> décembre 2014, selon la délibération du Conseil Municipal du 24 octobre 2014, visée en Préfecture le 28 octobre 2014.

Il a pour objet de présenter à la commune de Jarzé Villages, 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 2022 comporte une révision du bilan financier prévisionnel au 2021.

## 1. PRESENTATION DE L'OPERATION

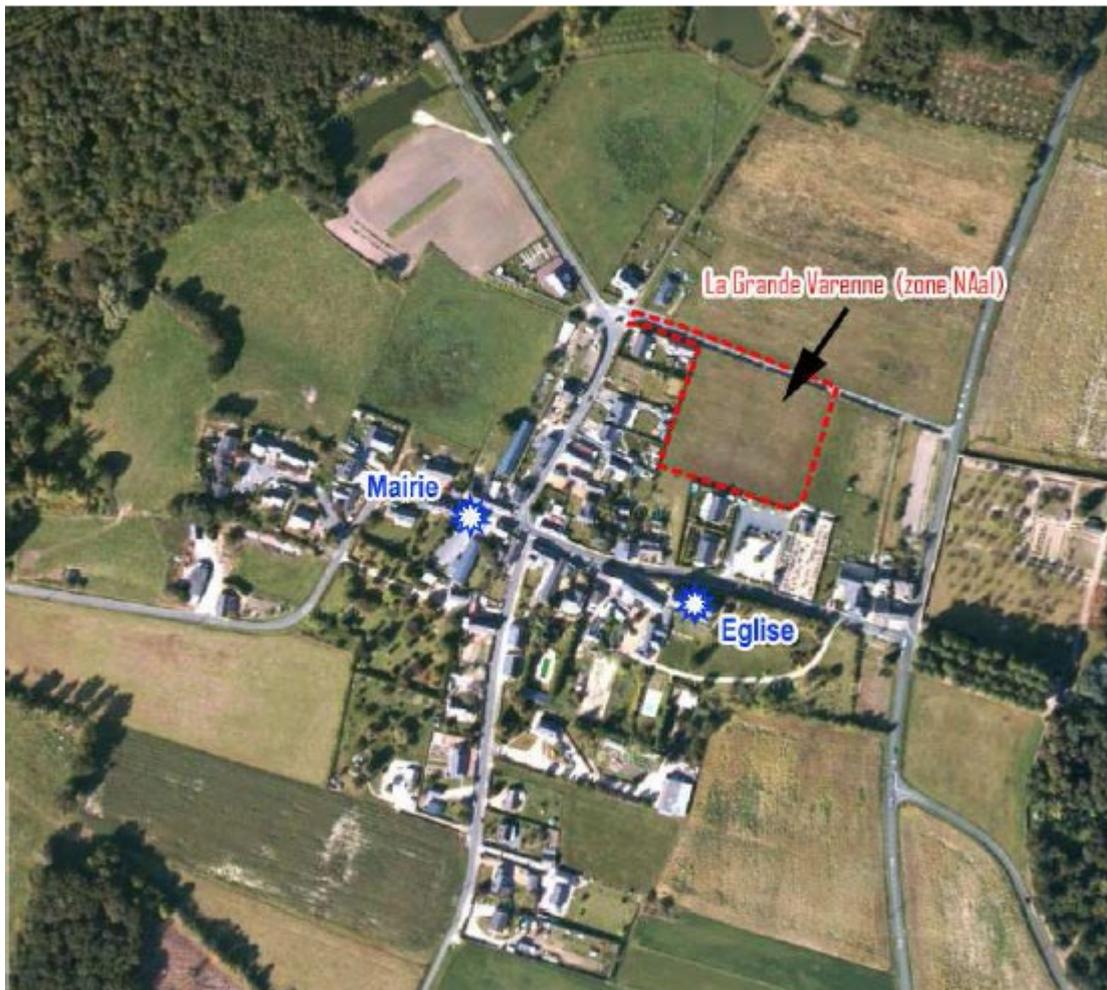
### 1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

#### 1.1.1 - Situation et délimitation

Le Quartier de La Grande Varenne, d'une emprise d'environ 8 000 m<sup>2</sup>, se situe au nord-ouest du centre-bourg de Chaumont d'Anjou.

Il est délimité :

- Au Nord par le chemin rural d'exploitation,
- À l'Ouest et au Sud par des constructions anciennes et contemporaines du bourg
- Au Sud, par la place du Cèdre
- À l'Est par un terrain communal réservé pour l'extension du cimetière



De par sa situation en appui direct du bourg ancien et sa proximité de l'église, le site de La Grande Varenne constitue un secteur stratégique et prioritaire du développement de l'habitat à l'échelle de la commune de Chaumont d'Anjou.

## 1.1.2 - Objectifs et enjeux

- **HISTORIQUE DE L'OPERATION**

La commune de Chaumont d'Anjou dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24 novembre 1987. Elle a lancé, par délibération en date du 11 mars 2005, la révision de son POS en Plan Local d'Urbanisme, afin de prendre en compte les besoins nouveaux de la commune. Ce Plan Local d'urbanisme a été approuvé le 27 octobre 2011. Ce dernier identifiait quatre secteurs stratégiques, dont le secteur de La Grande Varenne, situé en périphérie du centre-bourg, permettant à la commune de garantir l'accueil et le renouvellement de sa population en poursuivant sa dynamique démographique actuelle.

En parallèle, par délibération du conseil municipal en date du 5 septembre 2008, la commune de Chaumont d'Anjou a prescrit la réalisation d'études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur plusieurs secteurs périphériques du centre-bourg : la Tranchée et la Grande Varenne. Le dossier de création de ZAC a été approuvé et le récépissé du Dossier Loi sur l'Eau a été reçu.

Par un jugement en date du 15 mai 2014, le Tribunal administratif de Nantes a annulé le PLU de la commune de Chaumont d'Anjou, ce qui a entraîné la remise en vigueur de l'ancien Plan d'Occupation des Sols de la commune. La ZAC a été abrogée par décision du Conseil municipal en date du 27 juin 2014.

La commune a décidé de maintenir l'urbanisation du secteur de La Grande Varenne car il est identifié en zone NAa et NB au Plan d'Occupation des Sols, zone réservée à l'urbanisation.

- **LES ATTENTES DE LA COMMUNE - LES ENJEUX**

### Accueil d'une nouvelle population

Depuis le début des années 2000, la commune est entrée dans l'aire d'influence de l'agglomération angevine et connaît un nouvel essor démographique après plusieurs années de déficit.

Les dernières données INSEE montre néanmoins une inflexion de la croissance de population avec un taux annuel moyen négatif de -1,5% entre 2006 et 2011, taux qui s'élevait à +2,9% entre 1999 et 2006. Pour maintenir une bonne dynamique démographique, la commune souhaite mettre en œuvre un projet permettant de garantir l'accueil de nouveaux habitants et notamment une population jeune.

### Enjeux de la centralité

L'aménagement de la zone de la Grande Varenne s'inscrit dans une volonté de recentrer le développement de l'urbanisation nouvelle sur le bourg (principe de centralité), un objectif défini afin de favoriser l'accueil d'une nouvelle population au plus près des équipements publics, des services et des pôles desservis par les réseaux de transports en commun. Cela permet d'optimiser la consommation d'espace en appui du système viaire et des réseaux existants.

### Prise en compte des orientations du SCoT Loire Anjers

Conformément aux orientations définies, la densité minimum requise pour la commune de Chaumont d'Anjou est de 15 logements par hectare. La commune ne fait pas partie des « secteurs stratégiques identifiés » par le SCoT, pour lesquels la densité minimale est portée à 20 logements à l'hectare.

Le SCoT définit des objectifs en termes de répartition de logements par intercommunalités. Sur la communauté de communes du Loir, l'objectif de production par an est de 80 à 95 logements. A défaut de répartition définit pour chacune des communes composant le territoire intercommunal, il est admis une répartition au prorata du poids démographique de chaque commune. La population de Chaumont d'Anjou est de 284 habitants en 2011, pour une population globale de 11 293 habitants sur le territoire de la communauté de communes du Loir.

Le poids démographique de Chaumont d'Anjou est donc de 2,5% par rapport à l'intercommunalité, soit un objectif de production compris entre 2 et 2,5 logements par an.

## 1.2 - Programme de l'opération

### **Stade études et Permis d'Aménager :**

Le programme est de 14 logements dont 3 logements locatifs sociaux.

La desserte de la zone se fera depuis deux accroches existantes :

- Au niveau de la route de Malagué en empruntant le chemin rural existant qui sera, pour la partie permettant d'accéder à la zone, aménagé pour permettre la circulation des véhicules.
- Au niveau de la RD n°137 au sud via la route du Cèdre.

Sur sa portion est, le chemin rural d'exploitation agricole conservera ses caractéristiques actuelles et permettra un usage piéton ou cycles.

La desserte par les engins de ramassage des ordures ménagères sera facilitée par la mise en place de zones de dépôts des bacs (OM et tri) pour le ramassage en porte à porte (bras motorisé) ; les habitants de la voie en impasse disposeront d'emplacements à l'entrée de la voie.

La desserte piétonne sera assurée sur l'ensemble de la zone vers l'extérieur (centre-bourg, chemin rural à l'est). Cette desserte sera intégrée dans les voies de desserte routière (voirie partagée).

### **Modification du programme au 31 décembre 2017 :**

Au regard des échanges avec les bailleurs sociaux et des récentes évolutions de charges foncières, le programme du lotissement a été modifié en supprimant l'îlot réservé au logement locatif et de basculer l'îlot en 2 lots libres de constructeurs.

Le plan figurant en page 9, illustre le programme d'aménagement de la Grande Varenne.

### **Intégration du bailleur social Maine et Loire Habitat et travaux de densification des lots 12 et 13 :**

Une modification du Permis d'Aménager aurait dû être lancée, mais le bailleur social Maine et Loire Habitat a finalement manifesté son intérêt pour l'opération.

Le bailleur Maine et Loire Habitat a confirmé son souhait de s'implanter sur le lotissement dans un premier courrier daté du 02 octobre 2019. Après une étude plus poussée du projet, le bailleur a validé son choix dans un second courrier en date du 05 octobre 2020.

Il n'est donc plus question de réaliser une modification du Permis d'Aménager car le bailleur souhaite réaliser 3 logements locatifs sociaux tel que cela avait été prévu dans le programme d'origine. Néanmoins, des travaux de densification des lots 12 et 13 sont nécessaires pour transformer ces deux lots libres en 3 parcelles. Cf. plan issu du permis d'aménager initial, page 10.

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

- ✓ Approbation en date du 23 mars 2012 du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Multi-sites des secteurs de « La Tranchée » et de « La Grande Varenne », classés en zone 1AU par le PLU.
- ✓ Par un jugement en date du 15 mai 2014 (n°1203320), le Tribunal administratif de Nantes a annulé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chaumont d'Anjou, ce qui a entraîné la remise en vigueur de l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune.
- ✓ Le projet d'urbanisation des secteurs de La Tranchée et de La Grande Varenne se trouvant directement affecté par l'application du P.O.S. sur la commune de Chaumont d'Anjou : délibération en date du 24 juin 2014 actant la suppression de la ZAC Multi-sites.
- ✓ Procédure de révision allégée du Plan d'Occupation des Sols lancée le 27 juin 2014 pour modifier le zonage et le règlement du secteur La Grande Varenne. Le dossier a été approuvé par le Conseil Communautaire du Loir en date du 19 novembre 2015.
- ✓ Arrêté en date du 24 octobre 2017 accordant le Permis d'Aménager.
- ✓ Arrêté en date du 29 mai 2018 autorisant Alter Public à différer de travaux de finitions et à procéder à la vente des lots.
- ✓ Approbation en date du 21 février 2019 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Anjou Loir et Sarthe couvrant la commune déléguée de Chaumont d'Anjou et classant le secteur de la Grande Varenne en zone Ub (zone urbaine à vocation dominante d'habitat).

### 1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

#### 1.4.1 - Conventions

Par délibération en date du 27 mai 2010, la commune de Chaumont d'Anjou a adhéré au capital de la SPLA de l'Anjou.

Par délibération du 6 février 2014, le Conseil municipal Chaumont d'Anjou a autorisé le Maire à signer la concession d'aménagement avec la SPLA de l'Anjou pour les secteurs de « La Tranchée » et de « La Grande Varenne ».

Par délibération en date du 27 juin 2014, le Conseil Municipal de Chaumont a retiré la délibération autorisant le Maire à signer le traité de concession avec la S.P.L.A. de l'Anjou.

Après une procédure de mise en concurrence, un Traité de Concession d'Aménagement a été signé en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014, selon la délibération du Conseil Municipal du 24 octobre 2014, confiant à la SPLA de l'Anjou les études opérationnelles et la réalisation de l'aménagement du quartier de La Grande Varenne sur une durée de 15 ans.

Un Avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 juin 2017. Cet Avenant a eu pour objet, suite au bilan financier de l'opération arrêté au 31 décembre 2016 d'approuver la modification de la participation d'équilibre de 25 000 € à la charge de la Commune.

Un Avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2020. Cet Avenant a eu pour objet, suite au bilan financier de l'opération arrêté au 31 décembre 2019 d'approuver l'augmentation de la participation d'équilibre à la charge de la Commune, de 25 000 € à 82 000 €.

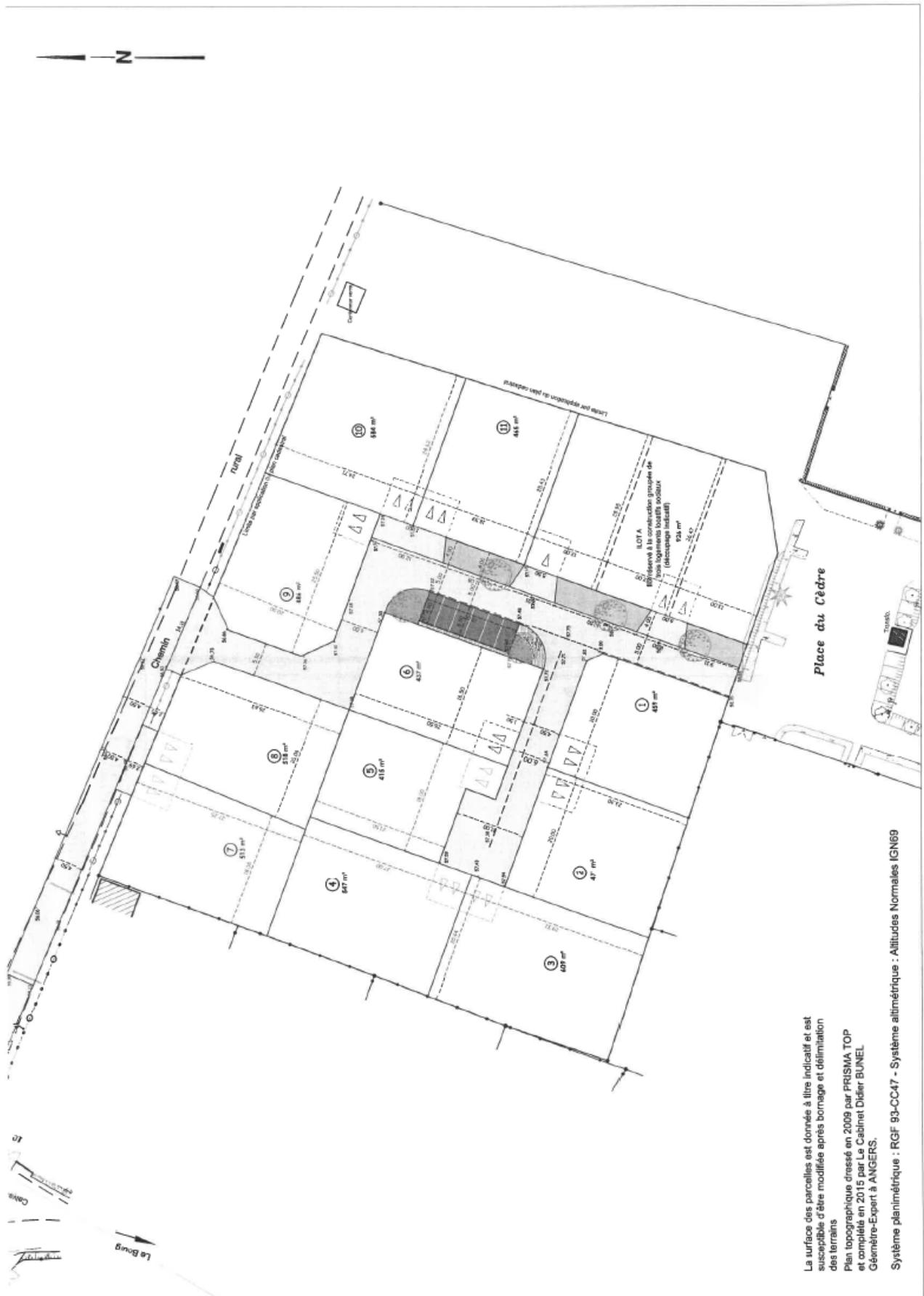
#### 1.4.2 - Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels

- Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre 2022 et présenté le 00 xxxx 2023 en mairie.
- Compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre 2021 approuvé par la collectivité le 18 juillet 2022.
- Compte-rendu d'Activités à la Collectivité au 31 décembre 2020 approuvé par la collectivité le 8 novembre 2021.
- Compte-rendu d'Activités à la Collectivité au 31 décembre 2019 approuvé par la collectivité le 21 décembre 2020.
- Compte-rendu d'Activités à la Collectivité au 31 décembre 2018 approuvé par la collectivité le 15 avril 2019.
- Compte-rendu d'Activités à la Collectivité au 31 décembre 2017 approuvé par la collectivité le 8 octobre 2018.
- Compte-rendu d'Activités à la Collectivité au 31 décembre 2016 approuvé par la collectivité le 12 juin 2017
- Bilan financier prévisionnel de l'opération arrêté au 31 septembre 2015 transmis par mail le 4 avril 2016.
- Bilan financier prévisionnel de l'opération arrêté au 30 juin 2014 annexé au Traité de Concession approuvé le 24 octobre 2014.

### 1.5 - Plan d'ensemble de l'opération (viabilisation ancienne : 13 lots libres)



### Plan d'ensemble de l'opération densifiée (Permis d'aménager : 11 lots libres et 3 logements locatifs)



## 2. AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

### 2.1 - Foncier

#### 2.1.1 - Acquisitions

Au 31 décembre 2022, toutes les acquisitions ont été réalisées. Le tableau ci-dessous récapitule l'état des acquisitions, illustré par le plan joint page suivante.

Nom	Section n°	Superficie	Date de l'acte
Mme Jacqueline LOISEAU-PEUTEAU	A 558	78 a 13 ca	29.12.2014
<b>TOTAL PROPRIETE DE ALTER PUBLIC</b>		<b>78 a 13 ca</b>	

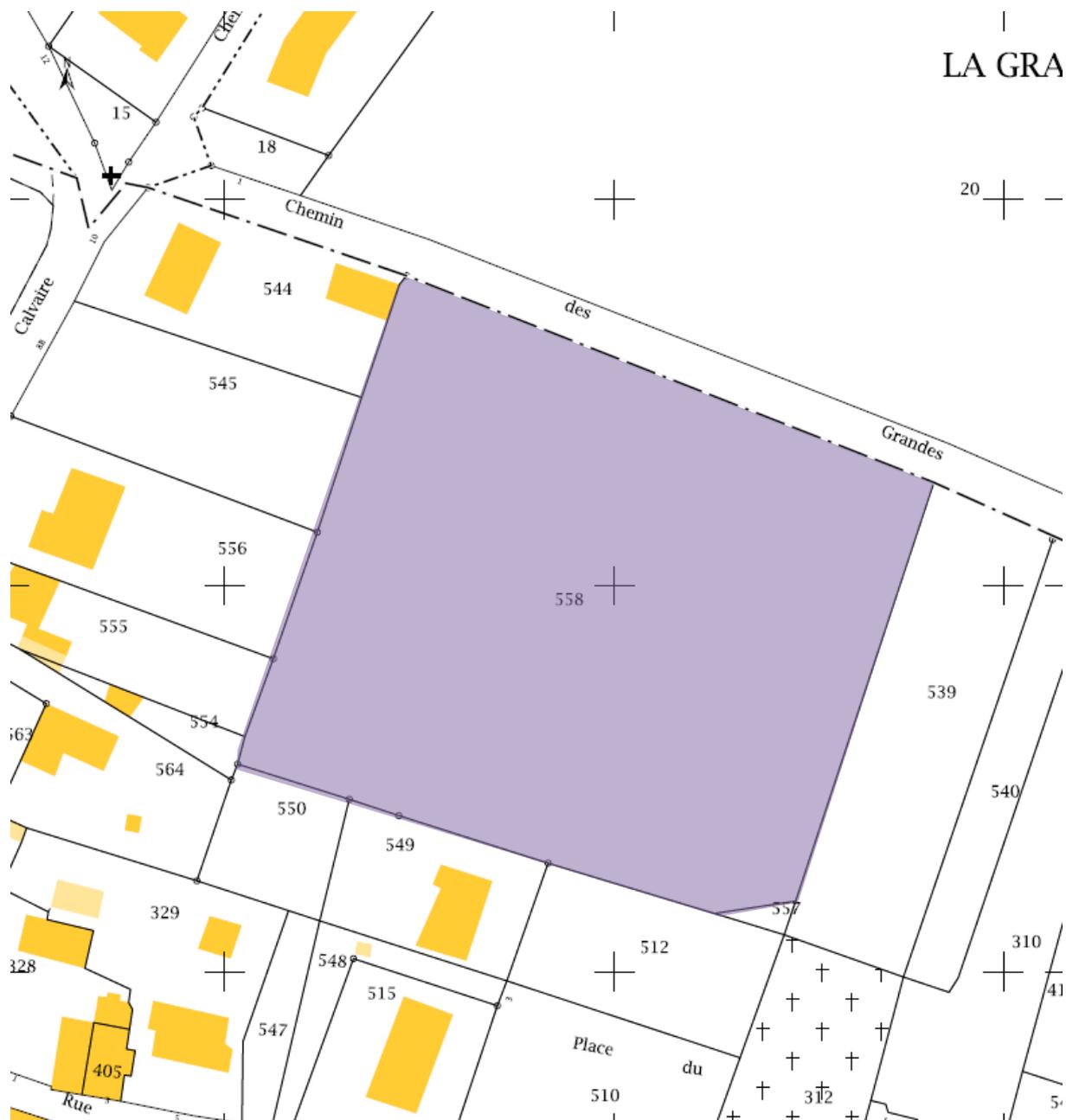
#### 2.1.2 - Éviction de locataires

Un protocole d'Accord de résiliation de location amiable a été signé avec l'exploitant agricole : M. TRINIOL.

#### 2.1.3 - Points particuliers sur le foncier

Sans objet.

- Plan des acquisitions



## 2.2 - Études

### 2.2.1- Études de faisabilité pré-opérationnelles

Pour mener à bien ces études pré-opérationnelles, Alter Public a constitué et piloté, en collaboration avec la commune une équipe pluridisciplinaire composée de :

- Urbaniste-Paysagiste : Cabinet Ecce Terra
- Architecte : Cabinet Lionel VIE
- Géomètre, levée topographique et inventaire parcellaire de l'ensemble du secteur : Cabinet Bunel
- Maîtrise d'œuvre VRD : Cabinet Bunel
- Bureau d'études techniques environnement et étude zone humide : Sage Environnement
- Bureau d'étude étude de sol : Géotechnique

### 2.2.2 - Études opérationnelles

Au 31 décembre 2022, les études préalables et opérationnelles suivantes ont été réalisées :

- La topographie du site
- Un diagnostic recensant les réseaux présents dans le périmètre de l'opération et à proximité par le cabinet Bunel
- Des esquisses d'aménagement par le cabinet Ecce Terra
- L'étude des zones humide par Sage Environnement
- L'étude géotechnique préalable et AVP par Géotechnique
- Le dossier de Permis d'Aménager, et le constat d'affichage
- Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères par l'équipe de Maitrise d'Œuvre
- Bornage périmétral de l'opération, documents d'arpentages, bornages des lots
- Mission complémentaire réalisée par le géomètre : rebornage des lots de l'Ilot bailleur

Les études en cours ou restant à réaliser :

- Dossier de rétrocession des emprises publiques
- Tirages et publications légales

### 2.2.3- Honoraires maîtrise d'œuvre/prestataires

Sont réalisés au 31 décembre 2022 :

- Le permis d'aménager du lotissement,
- Le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE),
- La passation du marché de travaux VRD avec l'entreprise JUGE CAMILLE,
- Le suivi des travaux de viabilisation primaire du lotissement en 13 lots libres,
- Le suivi des travaux de densification des lots 12 et 13 en 3 parcelles (ilot social au Permis d'Aménager).

Il reste à réaliser :

- Le suivi des travaux de finitions de voirie de la totalité du lotissement (prévu en 2023).

## 2.3 - Travaux

- **Libération des sols**
- **Diagnostic & fouilles archéologiques préventives**

La superficie de la parcelle étant inférieure à 3 ha et le périmètre du projet n'étant pas situé dans une zone archéologique, il n'y a pas lieu de solliciter l'avis de la DRAC.

- **Démolitions/Réhabilitation des terres**

Sans objet.

- **Dépose, déplacement, effacement de réseau**

Sans objet

- **Travaux connexes**

Sur demande de la commune, la propriété de M. et Mme Delorme située Place du Cèdre devait être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales du lotissement lors des travaux de viabilisation primaire de ce dernier, réalisés en 2018. Il est apparu en 2020 que ce raccordement n'a pas été réalisé. Des travaux ont été réalisés en 2021 sous maîtrise d'ouvrage Alter Public pour permettre le raccordement de la propriété au réseau du lotissement.

- **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.

La première phase correspondait à la pose de l'ensemble des réseaux et d'une voirie provisoire. La seconde phase interviendra après la réalisation des constructions et comprendra la pose des bordures et des candélabres, les revêtements définitifs des chaussées et des trottoirs, l'aménagement définitif des espaces verts.

Le phasage est aujourd'hui découpé en une seule tranche d'aménagement. Cette unique phase de travaux provisoires a été réalisée en 2018.

Les travaux de densification des lots 12 et 13 ont été réalisés en 2021. Il reste à réaliser les travaux de finitions de voirie une fois que toutes les constructions privées seront achevées.

- **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.

- **Divers & imprévus**

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

## 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)
- Le fléchage de l'accès chantier
- Les publications (ponctuelles/régulières)
- La plaquette de commercialisation et son image de synthèse
- Les altireportages réguliers permettant le suivi de la construction des parcelles vendues

## 2.5 - Cessions

- **Avancement des cessions de charges foncières**

Le bilan financier prévisionnel s'appuie sur la vente de 1 à 2 lots libres de constructeur par an. Les lots libres de constructeur sont à la vente depuis la fin des travaux de viabilisation primaire.

Au 31 décembre 2022 :

- ✓ Tous les lots libres de constructeurs sont vendus.
- ✓ Lots 3 lots de l'ilot A ont été vendus au bailleur social Maine et Loire Habitat.

Le plan ci-après illustre l'état d'avancement des cessions au 31.12.2021.

- **Prix de cession d'équilibre**

Les prix de vente sont basés sur les hypothèses suivantes :

- Lots libres de constructeurs : environ 75 € TTC/m<sup>2</sup> de terrain.
- Lots locatifs sociaux : 7 000€ HT le lot soit 21 000€ HT les 3 parcelles.

Les prix de vente des lots libres de constructeurs ont été validés.

- **Action de promotion et de commercialisation**

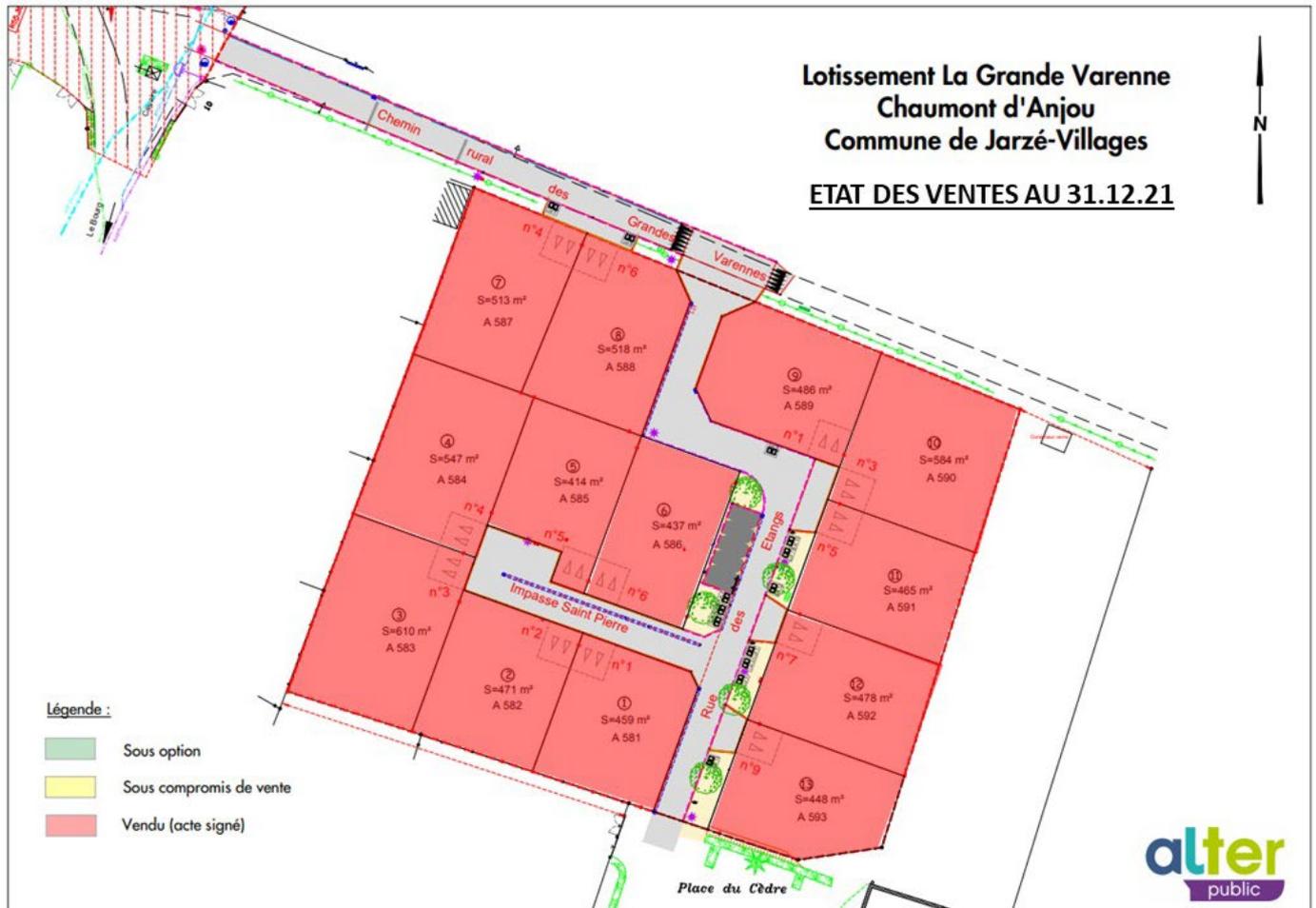
L'action d'Alter se traduit par le suivi, et l'accompagnement, notamment aux plans administratifs (rédaction des compromis, cahier des charges de cessions, cahier des prescriptions techniques particulières, suivi du projet d'acte) et technique (insertion technique du projet compte tenu des caractéristiques 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.

Une image de synthèse a été créée sur la base d'une photographie du site en direction de l'église. Elle servira à la création d'un panneau qui sera implanté sur site et pour toute communication (le bon coin, site internet d'Anjou Loire Territoire, etc).

Le service commercial d'Alter assure la vente des terrains des lots libres de constructeurs. Alter est présent au salon de l'Habitat d'Angers afin de mettre en avant les quartiers d'habitats.

## Plan des cessions



### 2.6 - Autres produits

Sans objet.

### 2.7 - Autres participations

Sans objet.

### 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 2022 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.

LA GRANDE VARENNE à CHAUMONT D'ANJOU

#### BILAN PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2022

en k€ HT

DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2021	Avancement financier : règlements		Bilan actualisé au 31/12/2022
		au 31/12/2022	Prévu au-delà	
<b>FONCIER</b>				
Acquisitions & Frais d'actes	46	46	0	46
Impôts & autres charges foncières	6	1	4	6
<b>Total 1</b>	<b>52</b>	<b>47</b>	<b>5</b>	<b>52</b>
<b>ETUDES</b>				
Etudes opérationnelles	23	14	4	18
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	26	18	7	26
<b>Total 2</b>	<b>49</b>	<b>33</b>	<b>11</b>	<b>44</b>
<b>TRAVAUX</b>				
Libération des sols	0	0	0	0
Travaux connexes	47	35	0	35
Travaux Aménagement	193	130	83	213
Divers & imprévus	31	0	15	15
<b>Total 3</b>	<b>271</b>	<b>166</b>	<b>98</b>	<b>264</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>16</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>47</b>	<b>37</b>	<b>9</b>	<b>46</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>447</b>	<b>302</b>	<b>125</b>	<b>427</b>
<b>RECETTES</b>				
<b>CESSIONS</b>				
Terrains/charges foncières	365	365	0	365
<b>TOTAL</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>0</b>	<b>365</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>				
Equilibre	82	52	10	62
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>52</b>	<b>10</b>	<b>62</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>447</b>	<b>417</b>	<b>10</b>	<b>427</b>

Le bilan prévisionnel révisé ci joint a été établi sur les bases de l'avancement physique décrit ci avant en tenant compte des dépenses et recettes réalisées au 31 décembre 2022 et de celles restant à réaliser conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie ci-après.

### 3.2.1 - En dépenses

Au 31 décembre 2022, le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 427 000 € HT, dont 302 000€ HT ont été réglés (71% d'avancement) et 125 000 € HT restent à régler.

Par rapport au précédent bilan en date du 31 décembre 2021, les dépenses sont en diminution de 20 000 € HT. En effet, au vu de l'avancement des travaux et de la situation financière de l'opération, il est proposé de diminuer de 16k€ HT le montant du poste « Divers et Imprévus », précédemment à 30k€ HT, ainsi qu'une grande partie de la provision restante pour le poste « Frais Financiers » afin de diminuer de 20k€ HT le montant de la participation d'équilibre à verser par la commune.

Foncier : Le montant global prévisionnel du poste foncier reste à 52 K€ HT; au 31 décembre 2022, 47 K€ HT ont été dépensés ; il s'agit de l'acquisition du foncier, de l'indemnité d'éviction et des frais notariés.

Études : Le montant des études diminue à 49 K€ HT.

Travaux : Le montant global prévisionnel des travaux est abaissé à 264 K€ HT. Des provisions de sécurité ont été déplacé du poste « Travaux connexes » vers le poste « Travaux d'aménagement » en prévision de la réalisation des finitions de voirie en 2023. Le poste « Divers et Imprévus » est diminué pour compenser la baisse du montant de la participation d'équilibre, proposée au présent bilan.

Frais financiers : Le montant prévisionnel des frais financiers diminue à 16 K€, en raison du fait que l'opération sera terminée plus tôt que prévue.

Conduite de projet : Le montant prévisionnel des frais de société diminue à 46 K€ HT.

Autres frais : Le montant global prévisionnel du poste publicité reste à 6 K€ HT.

### 3.2.2 - En recettes

Au 31 décembre 2022, le montant prévisionnel des recettes s'élève à 427 000 € HT, perçu à hauteur de 417 000 € (98%), soit 10 000 € HT restant à encaisser.

On constate une baisse de 20 k€ HT par rapport au précédent bilan en date du 31 décembre 2021, venant de la baisse de la participation d'équilibre, permise par la bonne situation financière de l'opération qui s'achèvera plus tôt que prévue.

### 3.2 - Comparatif prévision/réalisé année 2022

Le tableau ci-joint détaille par poste les dépenses réglées et les recettes perçues en 2022, il permet de mettre en évidence l'écart entre les prévisions et les réalisations :

**Dépenses imprévues/différées :**

Le réalisé correspond globalement au prévisionnel.

**Recettes imprévues/différées :**

Le réalisé correspond au prévisionnel.

LA GRANDE VARENNE à CHAUMONT D'ANJOU  
**COMPARATIF PREVISIONNEL/REALISE 2022** en K€

DEPENSES		PREVISION	REALISE	Variation
<b>FONCIER</b>				
	Impôts & autres charges foncières	1	0	-1
	<b>Total 1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>ETUDES</b>				
	Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	0	0	0
	<b>Total 2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TRAVAUX</b>				
	Travaux Aménagement	0	2	2
	<b>Total 3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>				
	CONDUITE DE PROJET	1	1	0
	AUTRES FRAIS	1	1	0
	<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
RECETTES		PREVISION	REALISE	Variation
<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>				
	Equilibre	12	12	0
	<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>0</b>

### 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.

LA GRANDE VARENNE à CHAUMONT D'ANJOU

**ECHancier PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2022**

en K€ HT

DEPENSES	Réalisé au 31/12/2022	Prév N+1 2023	Prév N+2 2024	Prév N+3 2025	Prév N+4 2026	Prév N+5 2027	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
<b>FONCIER</b>								
Acquisitions & Frais d'actes	46	0	0	0	0	0	0	46
Impôts & autres charges foncières	1	0	4	0	0	0	0	6
<b>Total 1</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52</b>
<b>ETUDES</b>								
Etudes opérationnelles	14	2	2	0	0	0	0	18
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	18	5	3	0	0	0	0	26
<b>Total 2</b>	<b>33</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>
<b>TRAVAUX</b>								
Libération des sols	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux connexes	35	0	0	0	0	0	0	35
Travaux Aménagement	130	83	0	0	0	0	0	213
Divers & imprévus	0	15	0	0	0	0	0	15
<b>Total 3</b>	<b>166</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>37</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>302</b>	<b>112</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>427</b>
<b>RECETTES</b>								
<b>CESSIONS</b>								
Terrains/charges foncières	365	0	0	0	0	0	0	365
<b>TOTAL</b>	<b>365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>365</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>								
Equilibre	52	10	0	0	0	0	0	62
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>417</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>427</b>

LA GRANDE VARENNE à CHAUMONT D'ANJOU

**PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2022**

en K€ TTC

Décaissements	Réalisé au 31/12/2022	Prév N+1 2023	Prév N+2 2024	Prév N+3 2025	Prév N+4 2026	Prév N+5 2027	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
Dépenses d investissement	339	133	15	0	0	0	0	488
<b>TOTAL Décaissements</b>	<b>339</b>	<b>133</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>488</b>
<b>Encaissements</b>								
Recettes d investissement	482	10	0	0	0	0	0	493
<b>TOTAL Encaissements</b>	<b>482</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>493</b>
<b>Tva</b>								
TVA Trésorerie	-28	21	2	0	0	0	0	-5
<b>TOTAL Tva</b>	<b>-28</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>
<b>TRESORERIE ANNUELLE</b>	<b>115</b>	<b>-102</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>115</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-0.08</b>	<b>0</b>

### 3.5.1 Dépenses prévisionnelles pour l'année 2023

Les dépenses prévisionnelles de l'année 2023 correspondent aux couts des travaux de finitions de la voirie.

### 3.5.2 Recettes prévisionnelles pour l'année 2023

Avec la vente de tous les lots sur l'année 2021, les recettes de cessions sont intégralement perçues au 31.12.22.

Il n'y a pas de prévisions de vente pour les années à venir car plus aucun lot n'est disponible à la vente.

Il est malgré tout proposé, afin de maintenir une trésorerie saine, que la participation du concédant soit ventilée de la manière suivante :

- Versement de 10 K€ en 2023

## 4. NOTE DE SYNTHÈSE

### 4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31 décembre 2022, la situation de trésorerie de l'opération est positive à 115 K€.

#### 4.1.1 Financements mis en place

Sans objet.

#### 4.1.3 Financements à mettre en place

Sans objet.

### 4.2 - Convention d'avance de trésorerie

Sans objet.

### 4.3 - Subventions

Le bilan d'opération ne bénéficie d'aucune subvention.

### 4.4 - Participation du Concédant

Le bilan financier s'équilibre grâce à une participation de la Collectivité.

Au regard des travaux à réaliser pour permettre au bailleur social Maine et Loire Habitat de construire 3 logements locatifs sociaux en lieu et place des lots libres 12 et 13, il a été nécessaire d'augmenter la participation de la Collectivité de 25 K€ à 82 K€ avec un versement en 5 annuités de 15 K€ en 2021; 12 K€ en 2022 puis 10 K€ de 2023 à 2025.

## 5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à Madame le Maire de la Commune de Jarzé Villages de soumettre ce dossier au Conseil Municipal afin qu'il :

- Approuve le bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2022 portant les dépenses et les recettes de l'opération à 427 000 € HT et le compte-rendu à la collectivité établi au 31 décembre 2022.
- Approuve l'avenant n°3 au Traité de Concession d'Aménagement pour réduire de 20k€ HT le montant de la participation restant à verser par le concédant.

**ANNEXE : liste des cessions de l'année 2022**

Aucune vente n'a eu lieu en 2022 car les derniers lots disponibles ont été vendus sur 2021.