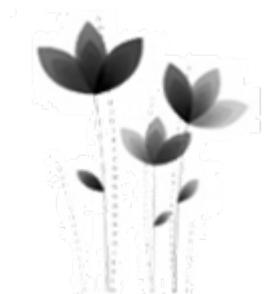




Bellevue-Les Argoults  
à JARZE  
JARZE VILLAGES

**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
1.2 - Programme de l'opération	7
1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.	8
1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité	9
1.5 - Plan d'ensemble de l'opération	9
<b>2. AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES &amp; RECETTES</b>	<b>11</b>
2.1 - Foncier	11
- Plan des acquisitions	14
2.2 - Etudes	15
2.3 - Travaux	16
- Plan de phasage de la Tranche 1 (les Argoults)	19
2.4 - Construction d'ouvrage	20
2.5 - Cessions	21
2.6 - Autres produits	22
2.7 - Autres participations	22
<b>3. AVANCEMENT FINANCIER</b>	<b>23</b>
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	23
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	24
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2022	25
3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	25
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles année 2023 sur la base des options connues	27
<b>4. NOTE DE SYNTHESE</b>	<b>28</b>
4.1 - Situation de Trésorerie	28
4.2 - Convention d'avance de trésorerie	30
4.3 - Subventions	30
4.4 - Participation du Concédant	30
<b>5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE</b>	<b>31</b>
<b>ANNEXE : LISTE DES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNÉE 2022</b>	<b>32</b>

Le présent document, Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022, concerne la ZAC d'habitat Bellevue-Les Argoults que la commune de Jarzé, devenue Commune de Jarzé Villages, a confié à la Société d'Équipement de Maine-et-Loire (SODEMEL) devenue ALTER Cités.

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 13 mars 2014 et selon la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2014, visée en Préfecture le 20 mars 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 31 Décembre 2021.

## 1. PRESENTATION DE L'OPERATION

### 1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

#### 1.1.1 - Situation et délimitation

Le Quartier de Bellevue-Les Argoults, d'une emprise d'environ 10 ha, se situe à la frange Sud du bourg de Jarzé.

Il est délimité :

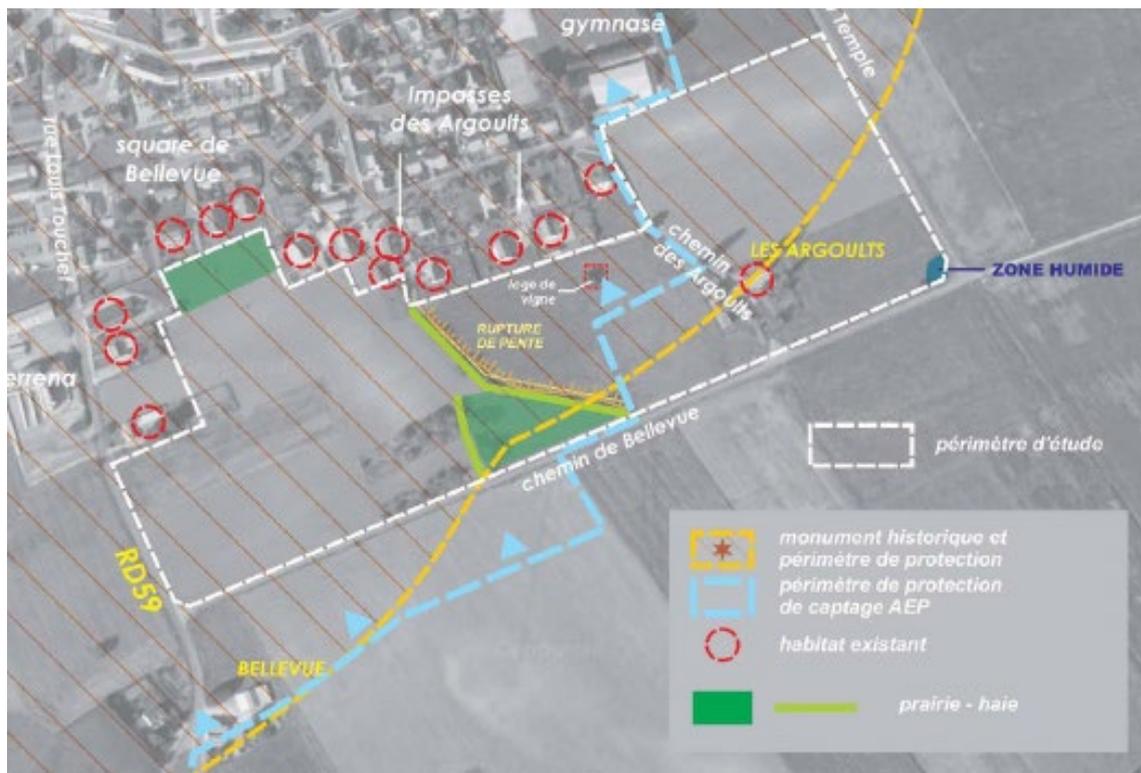
- ♦ A l'ouest par la rue Louis Touchet (soit la RD 59) défini comme axe communal Nord-Sud ;
- ♦ Au sud par le chemin rural de Bellevue (axe est-ouest) ;
- ♦ Au nord par la rue des Argoults, rejoignant ainsi le centre bourg de Jarzé ;
- ♦ Au nord du site par l'impasse des Argoults et le square de Bellevue, marquant tous deux la limite du développement résidentiel de ces dernières décennies.



Du fait de son positionnement stratégique en entrée Sud du bourg, le site de Bellevue – Les Argoults est particulièrement bien desservi par les infrastructures départementales (depuis la RD 59 et à proximité immédiate de la RD 766). L'environnement immédiat du site est composé d'une grande diversité de typologies bâties et d'une mixité des usages : bâtiments à vocation d'activités, de services et équipements (pôle d'équipement au Nord-est du site des Argoults), des bâtiments à vocation résidentielle (logements individuels, logements intermédiaires et individuels groupés).

L'ensemble de cet espace de 10 hectares correspond à des terres agricoles et quelques vergers, ponctués d'éléments arborés de qualité (lignes végétales, arbres isolés et remarquables, etc.) et animés par une loge de vigne. Le site est encadré par un réseau important de fossés renforçant l'ambiance paysagère rurale. Les terrains sont placés en position de versant marqué, exposé nord-est, caractérisé par une pente irrégulière et moyenne de 2,6 %, avec deux secteurs séparés par une rupture de pente centrale de l'ordre de 7 à 8 %. En effet, entre le site de Bellevue à l'Ouest et celui des Argoults à l'Est, une entité paysagère singulière s'identifie, composée de vergers, potagers et prairies et structurée par

de belles lignes bocagères arbustives et arborées qui constitue un patrimoine végétal de qualité à préserver, un filtre paysager assurant la transition entre l'espace agricole sud et le bourg.



Le site se présente donc comme un vaste espace ouvert d'une forte sensibilité paysagère du fait notamment des covisibilités majeures qui l'animent vers le bourg, vers l'espace rural, vers la Chapelle de Montplacé. Il constitue un premier plan visuel sur la silhouette urbaine de Jarzé, dominée par le terrain de sport et gymnase, le centre Terrena qui occulte les vues entre le site et le château et le clocher de l'église.

La perception de l'église depuis le site (tant depuis les franges que depuis le cœur) est intéressante au regard de la qualité patrimoniale de l'église mais aussi dans la lisibilité de la proximité du cœur de bourg, permettant ainsi d'inscrire les futurs habitants dans l'enveloppe urbaine du bourg et d'encourager les déplacements doux.

### 1.1.2 - Objectifs et enjeux

#### Les attentes de la commune

Lors de la révision de son PLU en 2003, la commune de Jarzé a identifié dans son PADD et ces Orientations d'Aménagement, les sites de Bellevue (à l'Ouest) et des Argoults (à l'Est) comme des « zones d'urbanisation future », à court, moyen ou long terme. Ces zones d'urbanisation prendront ainsi en compte l'ensemble des besoins et exigences répertoriés dans les documents d'urbanisme (SCOT, PDH et PLU).

La réflexion sur l'urbanisation en entrée de ville, à proximité du bourg de Jarzé est intervenue lors de l'élaboration et la modification de son Plan Local d'Urbanisme en 2003. Plusieurs problématiques ont convergé pour orienter le choix des élus vers une densification de l'enveloppe urbaine de Jarzé : la nécessité d'inverser et de maîtriser la tendance à une urbanisation linéaire et extensive qui étire démesurément le bourg, le besoin de diversifier les typologies et formes de logements, le besoin de dégager de nouvelles superficies constructibles pour consolider le poids démographique de la commune sans être tributaire des constructions au coup par coup non maîtrisables. Par ailleurs, il est important de souligner la volonté de maintenir une croissance démographique modérée et régulière en accueillant des populations sur le moyen et long terme (première tranche opérationnelle à l'est du secteur, sur Les Argoults, et petit à petit cela découlera vers l'Ouest du site).

Le développement et la maîtrise d'une urbanisation résidentielle en frange urbaine Sud ont été confirmés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, en faisant parallèlement l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques, visant notamment à structurer les voies de circulations, créer des espaces publics et verts, conforter le développement et l'attractivité du pôle d'équipement, qualifier la frange paysagère entre l'extension du bourg et les espaces agricoles et naturels du territoire au sud, etc.

Considéré comme un véritable foncier stratégique, situé en entrée de ville Sud et en extension du centre-ville, la commune souhaite que le site de Bellevue – Les Argoults conserve et mette en valeur son environnement paysager et urbain. Cette opération d'habitat tiendra donc compte de ces éléments pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage et pour créer un espace urbain, attractif, résidentiel et convivial (création d'un parc paysager, liaisons piétonnes, perspectives paysagères, mixité des formes urbaines et intergénérationnalité etc.).

### Les enjeux

En couplant les enjeux, aux attentes de la commune exprimées en cohérence avec les exigences du PDH et du SCOT ainsi que dans la traduction directe des orientations affichées dans le PLU, les enjeux et objectifs de l'aménagement de la ZAC peuvent être synthétisés comme suit :

- ♦ Structurer et qualifier l'entrée de ville sud,
- ♦ Créer un quartier déclinant la mixité des fonctions d'habitat,
- ♦ Respecter les objectifs quantitatifs et de densité dans les secteurs à vocation d'habitat et maîtriser au mieux la consommation foncière,
- ♦ Conforter le maillage du réseau viaire par la création d'un axe de desserte structurant reliant le site au reste du territoire,
- ♦ Conforter et créer un maillage de liaison douce structurant de l'échelle ZAC jusqu'à l'échelle communale,
- ♦ Conforter le cadre de vie et l'image du quartier depuis le sud par une trame végétale et bocagère structurante ménageant des percées visuelles sur le quartier et sur le bourg,
- ♦ Préserver des perspectives sur l'église et gérer les covisibilités avec les monuments historiques classés ou inscrits,
- ♦ Intégrer une composition qualitative au quartier tant en termes urbains, paysagers et fonctionnels (réseaux divers),
- ♦ Réfléchir la qualité des espaces publics en adéquation avec les objectifs d'urbanité du secteur, tout en favorisant les relations au centre bourg tout proche.

Ce projet de ZAC doit donc tenir compte et prévoir les éventuels bouleversements qu'induit une augmentation de la population sur son territoire. En effet, le poids démographique que constituera à l'avenir la commune de Jarzé impose que l'aménagement du site de la ZAC soit pleinement ouvert sur le bourg ancien et les différents pôles résidentiels et d'animation de la ville.

L'urbanisation du site de la ZAC participera donc au confortement de la vie locale des Jarzéens à plusieurs titres, tout d'abord par l'apport d'une population nouvelle qui contribuera à pérenniser les emplois, les commerces et les services présents sur la commune ; et ensuite par la composition même du projet qui devra proposer de nouveaux usages intégrés au fonctionnement du bourg, tout en favorisant les liaisons vers le bourg.

## 1.2 - Programme de l'opération

Avec un programme global d'environ 160 logements, cette ZAC peut répondre aux besoins retenus par le PLU pour les vingt prochaines années.

De par son apport conséquent en nouveaux logements au ratio de la population communale actuelle, la ZAC veillera à conserver les équilibres communaux de mixité entre l'accession et le locatif. En termes de typologie de logements et de taille des parcelles, une réelle diversité sera présente sur le site, dont l'objectif est de développer une offre complémentaire à la production standardisée de ces dernières années.

Ainsi le programme résidentiel conjuguera de l'habitat intermédiaire, de l'habitat individuel groupé et de l'habitat individuel en lots libres de différentes superficies (entre 360 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup> environ) en cohérence avec les objectifs du SCOT et du PDH à savoir :

- ♦ 103 logements individuels
- ♦ 49 logements individuels groupés
- ♦ 8 logements intermédiaires

Cette diversité de l'offre assurera la mixité sociale du quartier en répondant mieux à certains besoins d'habitat : personnes âgées, familles monoparentales, jeunes ménages à la recherche d'un premier logement.

Le programme offrira 23 % de logements sociaux dont :

- ♦ 15 % de logements locatifs sociaux
- ♦ 8 % de logement en accession sociale

La diversité du programme de logements constitue aussi une opportunité de maîtrise architecturale sur des îlots. Dans cette optique, les constructions les plus denses viendront naturellement s'implanter sur des espaces qui nécessitent une structuration urbaine forte autour des espaces publics, places ou parcs paysagers. Les constructions d'habitation seront implantées et conçues dans l'objectif de maximiser les apports solaires et de minimiser les déperditions énergétiques (orientation sud privilégiée, compacité des bâtis et juxtaposition des logements) en cohérence avec les exigences de la RT 2012 puis de la RE 2020.

Afin de réguler le marché du logement sur cette production à venir, le projet de ZAC envisage d'aménager les 10 hectares d'emprise foncière en 2 grandes phases d'aménagements ((Bellevue et Les Argoults) elles-mêmes divisées en plusieurs phases de travaux d'une vingtaine de logements.

La première phase correspond au secteur Les Argoults, zone AUb du PLU, urbanisable à court ou moyen terme dont la première tranche de travaux correspond à la partie Sud-est du site Les Argoults pour des contraintes techniques notamment liées à la gestion des eaux pluviales et usées.

Sur les Argoults, première phase de 83 logements répartis comme suit :

- ♦ Individuels (purs ou accolés à une façade) : 53 lots
- ♦ Individuels groupés : 22 (soit 11 libres + 4 accessions aidées + 7 locatifs sociaux)
- ♦ Intermédiaires : 8 locatifs sociaux

En termes de mixité sociale, on dénombre 19 logements sociaux soit 23% des logements.

L'engagement des nouvelles tranches de travaux sera déterminé en fonction du rythme de commercialisation.

Les espaces publics de ce quartier se déclinent autour des registres de rues, de places, de squares ou espaces paysagers :

- ♦ Deux grands parcs paysagers et de gestion des eaux pluviales ;
- ♦ Une coulée verte maintenant les perspectives visuelles jusqu'au clocher de l'église ;
- ♦ Une diversité de places – placettes pensées sur le registre de la convivialité et de la rencontre.

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

- ♦ Courrier de la DRAC en date du 27 juin 2013 informant que le projet de Bellevue-Les-Argoults donnerait lieu à des prescriptions archéologiques particulières.
- ♦ Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2013.
- ♦ Récépissé de déclaration du dossier Loi sur l'Eau en date du 5 juin 2014.
- ♦ Approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté et du Programme des équipements publics par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2015.
- ♦ Procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU dans le périmètre de la ZAC et de la DUP par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2014 renouvelée par délibération en date du 8 décembre 2015. Par arrêté préfectoral DIDD/BPEF/2016 n°563 en date du 20 décembre 2016 le Préfet du Maine-et-Loire a déclaré d'utilité publique ledit projet au bénéfice d'ALTER Cités. Le dossier Loi sur l'Eau a été mis à jour en juillet 2021 via l'envoi d'une note d'actualisation envoyée aux services de la Police de l'Eau.
- ♦ Courrier de la DRAC en date du 25 juillet 2019 informant que le projet de Bellevue-les-Argoults donnerait lieu à des prescriptions archéologiques particulières.
- ♦ Arrêté de la DRAC en date du 26 novembre 2019 définissant les modalités de saisine du préfet de région pour la mise en œuvre de mesures d'archéologie préventive préalables à un aménagement réalisé par tranches successives.
- ♦ Courrier de la DRAC en date du 02 octobre 2020 levant, après réalisation du diagnostic, la contrainte au titre de l'archéologie préventive.
- ♦ Délivrance d'un Permis d'Aménagement pour les espaces publics, obtenu le 17 août 2021 sur le périmètre du secteur des Argoults (Tranche 1 de la ZAC) en respect de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite « loi CAP ».
- ♦ La procédure d'expropriation à l'encontre des consorts FERRE s'est poursuivie avec la délivrance d'un arrêté de cessibilité en date du 2 décembre 2020 par la Préfecture de Maine-et-Loire et d'une ordonnance de transfert de propriété en date du 1er avril 2021 par le Tribunal Judiciaire d'Angers. Ladite ordonnance de transfert de propriété a fait l'objet d'une publication au Service de la Publicité Foncière compétent.

En parallèle il a été adressé, en décembre 2020, un mémoire d'expropriation à l'encontre des consorts FERRE valant offre d'achat. Suite au désaccord des consorts FERRE, un jugement a été rendu par le Juge de l'expropriation le 9 septembre 2021 validant le prix proposé par Alter pour l'achat des terrains. En l'absence d'appel, le versement de l'indemnité due aux consorts FERRE sera opéré en avril 2022 permettant la prise de possession des terrains.

Au 31 décembre 2022, il reste à engager :

- ♦ Les procédures pour la réalisation d'un diagnostic archéologique sur les terrains de la Tranche 2 (Bellevue),
- ♦ L'obtention d'un Permis d'Aménager pour les espaces publics du secteur de Bellevue (Tranche 2 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 13 mars 2014, selon la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2014, confiant à la SODEMEL les études opérationnelles et la réalisation de l'aménagement du quartier de Bellevue-Les Argoults sur une durée de 20 ans.

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

- ♦ Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre 2022, présenté à la collectivité le 4 juillet 2023,
- ♦ Compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre 2021 approuvé le 18 juillet 2022,
- ♦ Compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre 2020 approuvé le 8 novembre 2021,
- ♦ Compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre 2019 approuvé le 14 décembre 2020,
- ♦ Compte-Rendu d'Activités à la collectivité arrêté au 31 décembre 2018 approuvé le 8 avril 2019,
- ♦ Compte-Rendu d'Activités à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2017 approuvé le 8 octobre 2018,
- ♦ Compte-Rendu d'Activités à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2016 approuvé le 12 juin 2017,
- ♦ Compte-Rendu d'Activités à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2015 approuvé le 12 mai 2016,
- ♦ Compte-Rendu d'Activités à la Collectivité arrêté 31 décembre 2014 approuvé par le 24 mars 2015,
- ♦ Bilan financier prévisionnel de l'opération arrêté au 31 décembre 2013 annexé au Traité de Concession approuvé le 28 janvier 2014.

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

Ci-après figure le plan d'ensemble de l'opération.



## 2. AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

### 2.1 - Foncier

#### 2.1.1 - Acquisitions

Le programme des acquisitions est prévu en deux phases :

- ♦ Le périmètre de la Tranche I, représente une superficie d'environ 4ha 98a 31ca comprenant la partie Est du périmètre de ZAC appelé « Les Argoults ».
- ♦ Le périmètre de la Tranche II, représente une superficie d'environ 4ha 94a 14ca comprenant la partie Ouest du périmètre de ZAC appelé « Bellevue ».

La délimitation entre la Tranche I, secteur des Argoults, et la Tranche II, secteur de Bellevue est matérialisée par une haie bocagère qui marque une différence de dénivelé entre l'Est et l'Ouest.

La phase 1 d'acquisition prévoit l'achat de la totalité des parcelles incluses dans le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique Tranche 1 (cf plan page 13).

Pour compléter le dossier de demande de déclaration d'utilité publique, les services de France domaine ont été consultés par courrier du 13 mai 2014 dans le cadre d'une demande d'estimation sommaire et globale.

Par courrier en date du 7 août 2014 portant la référence 2014-163 V 0792, ils ont estimé la dépense totale à prévoir pour l'acquisition des emprises nécessaires au projet d'aménagement sur le site des Argoults à 220 000 €, mise à jour le 30 novembre 2015 (montant inchangé).

Une première série de rencontres a été proposée à chaque propriétaire et exploitant en novembre 2012 afin de présenter le projet : Mme Lysiane JACQUE (épouse de Mr Henri JACQUE décédé), Mr Charles FERRE, les consorts BELLIER, Mr et Mme LANDELLE, Mme Josette MARCHAND née MAILLET, Mr et Mme MERCIER et leur fille ont été individuellement rencontrés par le service juridique de la SODEMEL.

Une deuxième série de rencontres a été proposée à chaque propriétaire et exploitant en août et septembre 2014 afin de lancer les négociations à l'amiable. Les consorts BELLIER, Mr et Mme MERCIER et leur fille, Mr Charles FERRE, le GAEC de la PINOCHERE, l'EARL de la Giraudière, l'EARL le point du jour ont été rencontrés. Il leur a été fait une proposition à hauteur de 3 euros par m<sup>2</sup>.

Suite à l'obtention de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du projet d'urbanisation du secteur des Argoults en date du 20 décembre 2016, l'ensemble des propriétaires et exploitants concernés par le projet ont été de nouveau rencontrés.

Des acquisitions amiables sont intervenues avec l'ensemble des propriétaires concernés, sur la base de 4,00€/m<sup>2</sup>, à l'exception des terrains appartenant aux consorts FERRE (parcelles cadastrées section D n°190 et 191). Des protocoles d'accord ont également été conclus avec l'ensemble des exploitants concernés afin d'acter de l'indemnité à leur verser pour la libération des terrains.

Une procédure d'expropriation a été engagée, à défaut d'accord amiable, à l'encontre des consorts FERRE. Il a ainsi été sollicité auprès de la Préfecture de Maine-et-Loire la délivrance d'un arrêté de cessibilité et d'une ordonnance de transfert de propriété pour les deux parcelles appartenant aux consorts FERRE.

L'arrêté de cessibilité a été délivré le 2 décembre 2020 par la Préfecture de Maine-et-Loire et l'ordonnance de transfert de propriété a été rendu le 1<sup>er</sup> avril 2021 par le Tribunal Judiciaire d'Angers. Ladite ordonnance a fait l'objet d'une publication au Service de la Publicité Foncière compétent.

Il a en parallèle été adressé, en décembre 2020, un mémoire d'expropriation à l'encontre des consorts FERRE valant offre d'achat. Suite au désaccord persistant des consorts FERRE, un jugement a été sollicité et rendu par le Juge de l'expropriation le 9 septembre 2021 validant le prix proposé par Alter pour l'achat des terrains. En l'absence d'appel, le versement de l'indemnité due aux consorts FERRE a été opéré en avril 2022 permettant la prise de possession des terrains.

Aux termes d'un acte d'échange sans soultes signé le 17 mai 2022, il a par ailleurs été procédé à des régularisations de limite de propriété entre les terrains appartenant à Alter et la propriété de M. Mme LANDELLE. Aux termes dudit échange Alter a reçu les parcelles cadastrées section D n°791 et 792.

En ce qui concerne le secteur de « Bellevue », périmètre de la tranche II, il a été procédé à une acquisition d'opportunité en se portant acquéreur auprès de M. Mme BERTRAND Noël de la parcelle dorénavant cadastrée section AC n°587 (issue de la parcelle AC n°199), d'une superficie de 886m<sup>2</sup>, au prix de 3.544,00€ (soit 4€/m<sup>2</sup>). Cette acquisition, qui s'est signée le 19 avril 2022, a fait suite au rachat par M. Mme BERTRAND de la propriété située 1 Square des Argoults (parcelles AC n°198 et 586).»

Le tableau page suivante présente l'état parcellaire.

RENSEIGNEMENTS TIRES DE LA MATRICE CADASTRALE			SURFACE A ACQUERIR m <sup>2</sup>	TOTAL par propriétaire m <sup>2</sup>	Etat d'avancement des acquisitions
PROPRIETAIRES INSCRITS	SECTION N°	Surface totale m <sup>2</sup>			
M. BELLIER Jean - M. BELLIER Jean Yves Mme LIBERATOSCIOLI Maryvonne née BELLIER Mme BELLIER Yvonne née LEGENDRE	D n° 192	9 800	9 800	<b>9 800</b>	Acquisition le 17 février 2020
M. FERRE Charles	D n° 190 D n° 191	3 346 14	3 346 14	<b>3 360</b>	<b>Avril 2022</b>
M. et Mme MAILLET Gustave (décédés, succession en cours)	D n° 189 D n° 16	840 5640	840 5640	<b>6 480</b>	Acquisition le 11 décembre 2018 Acquisition le 2 juillet 2019
Mme MAILLET Marguerite Mme MARCHAND Josette née MAILLET	ZN n° 7 D n°668 ZN n° 9	1 518 5 399 2 036	1 518 5 399 2 036	<b>8 953</b>	Acquisition le 2 juillet 2019
M. et Mme MERCIER Raymond (M. MERCIER décédé, succession en cours) Mme HOUDIN Laurence née MERCIER	D n° 13 ZN n° 10 D n° 14	2 040 843 18 355	2 040 843 18 355	<b>21 238</b>	Acquisition le 19 septembre 2018
COMMUNE DE JARZE	ZN n°8	356	356	<b>356</b>	Acquisition réalisée
M. MME LANDELLE	D n°791 D n° 792	29 8	29 8	<b>37</b>	Exchange sans solute signé le 17 mai 2022
<b>SOUS-TOTAL TRANCHE 1</b>		<b>50 224</b>	<b>50 224</b>	<b>50 224</b>	
M. et Mme BAZOT André	D n° 175	974	974	<b>974</b>	
Mme BELLEUVRE	AC n°205 AC n°200	2583 2219	2 402 2 219	<b>4 621</b>	
Anciennement M. BELLIER Jean - M. BELLIER Jean Yves Mme LIBERATOSCIOLI Maryvonne née BELLIER Mme BELLIER Yvonne née LEGENDRE Actuellement M. et Mme BERTRAND	AC n°199 P	1230	877	<b>886</b> (Correspondant à AC 587)	19 avril 2022
Mme DUPE Marie Thérèse	ZN n°4	1162	1 162	<b>1 162</b>	
M. FERRE Charles	D n°174	7135	7 135	<b>7 135</b>	
M. et Mme FILLION Félix	ZN n°2	3096	3 096	<b>3 096</b>	
M. GROSBOIS Gilbert	D n°176	1127	1 127	<b>1 127</b>	
M. JACQUES Henri	ZN n°1	7536	7 536	<b>7 536</b>	
M. et Mme LANDELLE Jérôme	D n°15	1400	1 400	<b>1 400</b>	
M. et Mme LEBouc Bernard	AC n°201	2608	2 147	<b>2 147</b>	
M. LEBOUVIER Joël	AC n°204	5424	3 283	<b>3 283</b>	
M. MARCHAISON Jean	ZN n°5	314	314	<b>314</b>	
M. et Mme MARCHAISON Jean	D n°178 D n°179	1091 9	1 091 9	<b>1 100</b>	
Mme MARCHAND Josette née MAILLET Mme MINIER Patricia née MARCHAND	AC n°195	330	28	<b>28</b>	
M. et Mme MERCIER Raymond Mme HOUDIN Laurence née MERCIER	ZN n°3	8305	8 305	<b>8305</b>	
Mme MORIN-PAYE Marguerite née GILLET Mme BOTTACIN Danielle née MORIN-PAYE M. MORIN-PAYE Jacky	AC n°209 AC n°210	1704 812	1 704 812	<b>2 516</b>	
M. et Mme PAPIAU Bruno	D n°667 ZN n°6	3388 405	3 388 405	<b>3 793</b>	
<b>SOUS-TOTAL TRANCHE 2</b>		<b>52 852</b>	<b>49 414</b>	<b>49 423</b>	

## - Plan des acquisitions



### 2.1.2 - Éviction de locataires

Un protocole d'accord, pour acter de l'indemnité à verser pour la libération des terrains, a été signé avec l'ensemble des exploitants situés sur le secteur des Argouls:

- GAEC de la Pinochère;
- EARL de la Giraudière;
- Et le GAEC le Point du Jour.

Une convention d'occupation précaire a été signée avec le GAEC de la Pinochère pour lui permettre de poursuivre l'exploitation des terrains dans l'attente de l'aménagement de ces derniers.

### 2.1.3 - Points particuliers sur le foncier

Sans objet.

## 2.2 - Etudes

### 2.2.1 Études de faisabilité pré-opérationnelles

Pour mener à bien ces études pré-opérationnelles, ALTER Cités a constitué et piloté, en collaboration avec la commune une équipe pluridisciplinaire composée d'un :

- ♦ Architecte-Urbaniste : Cabinet Urban'ism
- ♦ Paysagiste : Cabinet Urban'ism
- ♦ Géomètre, levée topographique et inventaire parcellaire de l'ensemble du secteur : Cabinet Ligéis
- ♦ Maîtrise d'œuvre VRD : Cabinet Ligéis
- ♦ Bureau d'études techniques hydrauliques : Sage Environnement
- ♦ Bureau d'études techniques environnement : Sage Environnement
- ♦ Etudes trafic : Aximum

### 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 Ligéis
- ♦ Des esquisses d'aménagement ont été réalisées par le cabinet Urban'ism
- ♦ L'étude d'impact intégrant les mesures compensatoires des aménagements prévus par le bureau d'étude Sage Environnement
- ♦ Le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau par le bureau d'étude Sage Environnement
- ♦ Réalisation des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères par Urban'ism
- ♦ Rencontre avec les Architectes des Bâtiments de France pour présenter les prescriptions
- ♦ Permis d'Aménager, loi CAP
- ♦ Études géotechniques

Les études en cours ou restant à réaliser :

- ♦ Études réalisées par le géomètre : documents d'arpentage, bornages, implantations de voiries et dossier de rétrocession des emprises publiques
- ♦ Suivi urbanistique des permis par l'architecte-urbaniste
- ♦ Tirages et publications légales

### 2.2.3 Honoraires maîtrise d'œuvre/prestataires

Est réalisé au 31 décembre 2022 :

- ♦ L'AVP des tranches 1 et 2

Les études en cours ou restant à réaliser portent (par tranche) sur :

- ♦ Le PRO des tranches 1.3 et 2
- ♦ Les consultations des entreprises, passation des marchés de travaux VRD et suivi des chantiers pour les différentes phases de travaux (débuté en 2021 pour les premières phases de travaux)

## 2.3 - Travaux

### 2.3.1 Libération des sols

- **Diagnostic & fouilles archéologiques préventives**

Par courrier en date du 27 juin 2013, la DRAC a informé que le projet donnera lieu à des prescriptions archéologiques particulières. En conséquence, le bilan prévisionnel prévoit une dépense afférente.

ALTER Cités a relancé la DRAC au printemps 2019.

Par courrier en date du 25 juillet 2019, la DRAC a informé que le projet de Bellevue-les-Argoults donnera lieu à des prescriptions archéologiques particulières.

Par la suite, la DRAC a produit un arrêté en date du 26 novembre 2019 définissant les modalités de saisine du préfet de région pour la mise en œuvre de mesures d'archéologie préventive préalables à un aménagement réalisé par tranches successives.

L'opération archéologique pour la réalisation du diagnostic s'est déroulée sur les terrains de la tranche 1 entre le 8 et le 18 juin 2020. Cette intervention a été réalisée par l'INRAP.

La DRAC décida par la suite de lever la contrainte au titre de l'archéologie préventive.

#### Reste à réaliser :

L'opération archéologique pour la réalisation du diagnostic sur les terrains de la tranche 2.

### 2.3.2 Travaux connexes

Sans objet.

### 2.3.3 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. Une seconde phase qui 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.

Il est précisé que dans un souci de bonne gestion financière, les travaux de viabilité sont engagés par tranche, dans le cadre d'un phasage de réalisation, lié au rythme de commercialisation souhaité par la commune.

Le programme de développement de la ZAC prévoit l'aménagement de celle-ci en 2 tranches de 3 à 4 phases de travaux. Ces tranches correspondent à deux secteurs géographiques distincts : la tranche de l'Est reliée à la rue des Argoults et au chemin de Bellevue démarrera en premier suivie par la tranche de l'Ouest dénommée Bellevue.

La première tranche du site des Argoults est située au sud-est de l'opération ; elle comprend la réalisation des éléments suivants :

- ♦ Le bassin de rétention qui servira à l'ensemble du site Les Argoults
- ♦ Le transformateur électrique qui servira à l'ensemble du site Les Argoults
- ♦ L'enfouissement des réseaux aériens
- ♦ La station de relevage
- ♦ La création de la zone humide
- ♦ Une partie de la voie principale de l'opération
- ♦ Une voie secondaire
- ♦ Une partie de la coulée verte de l'opération (axe vers les équipements).

La première tranche de travaux a été réalisée entre l'automne 2021 et le début de l'été 2022.

- **Embranchement ferré**

Sans objet.

- **Autres**

Sans objet.

#### **2.3.4 Travaux sur immeubles**

La rénovation de la loge de vignes située sur la tranche 1.3 sera préservée dans le cadre des travaux réalisés par ALTER Cités, à des fins de rénovations laissées à la charge de la commune de Jarzé Villages.

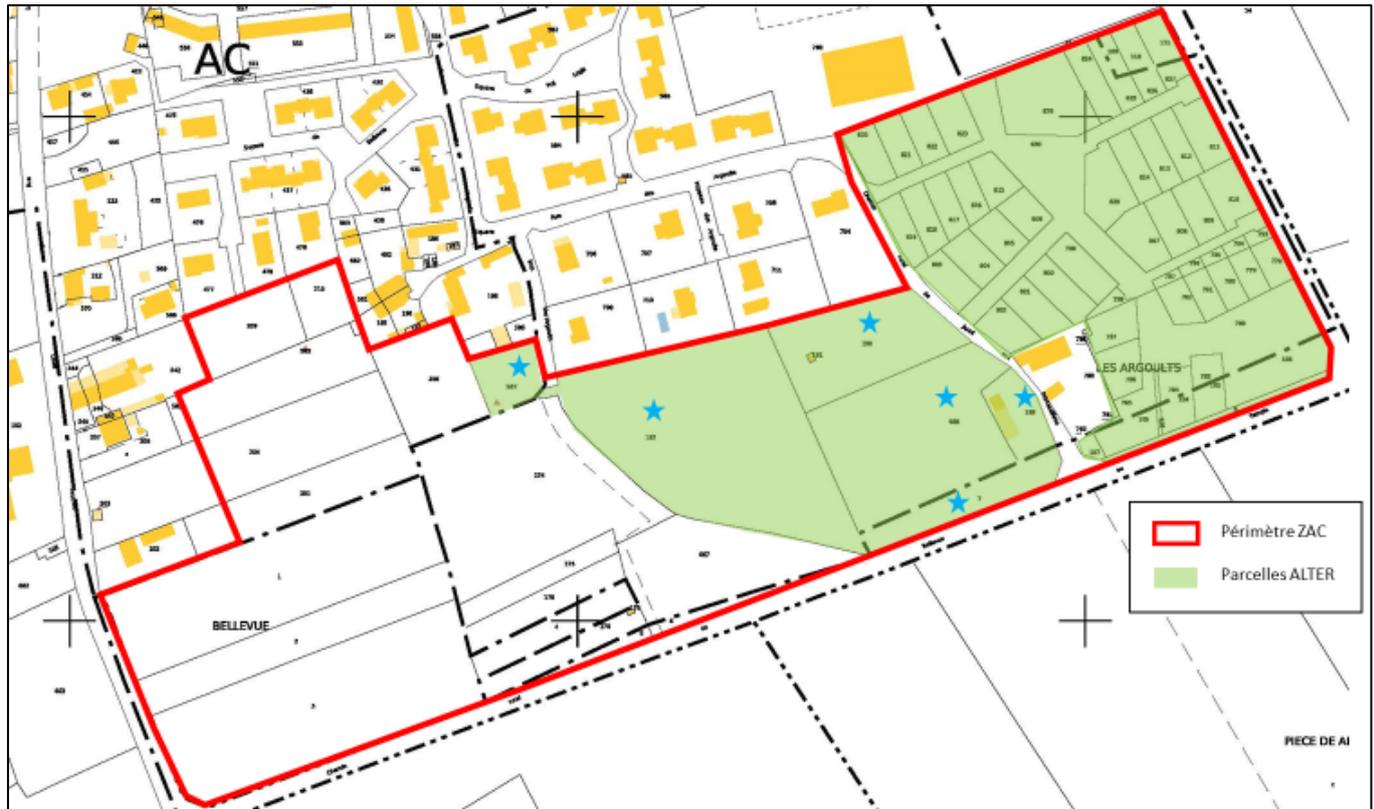
#### **2.3.5 Gestion et Entretien**

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.

Dans la mesure du possible, l'entretien des parcelles propriété d'Alter mais non concernées par un aménagement à court terme seront exploitées et entretenues par un agriculteur avec lequel Alter signera une convention d'exploitation temporaire jusqu'à temps qu'elles soient aménagées.

Suite aux travaux de viabilisation de la phase 1.1 en 2021 et 2022, la commune de Jarzé Villages se propose d'entretenir les espaces publics ainsi que les espaces cessibles invendus des phases 1.1 et 1.2.

Plan de suivi du foncier et de l'entretien :



Les parcelles viabilisées de la tranche 1.1 et en cours de commercialisation, ainsi que les parcelles de la tranche 1.2, sont entretenues directement par la commune de Jarzé Villages jusqu'à tant qu'elles soient vendues et que leur entretien revienne à la charge de l'acquéreur.

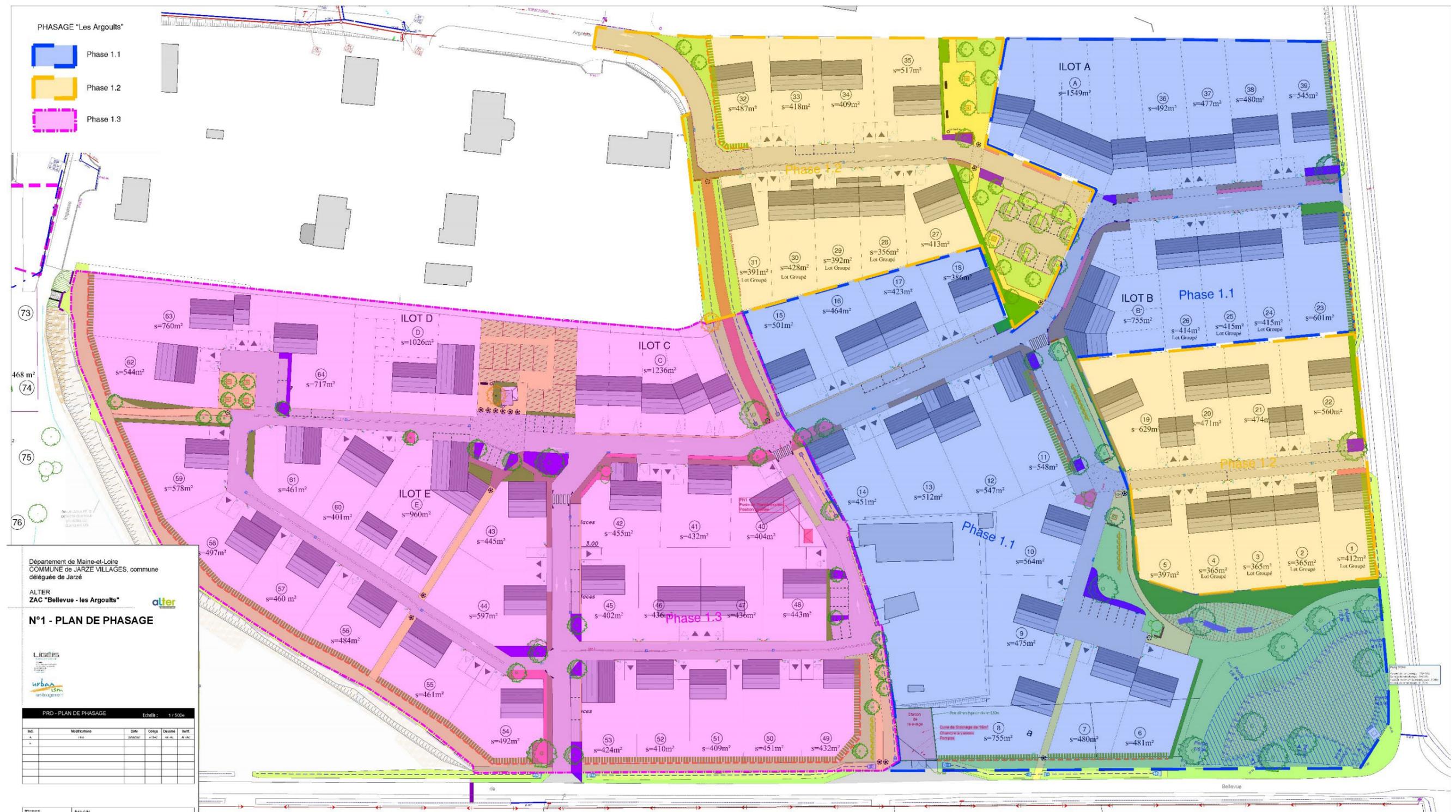
Les parcelles acquises par ALTER CitéS sur la tranche 1.3 et qui n'ont pas encore fait l'objet de travaux de viabilisation sont restées en l'état de terres agricoles et sont ainsi entretenues par un exploitant dans le cadre d'une convention d'occupation précaire signée et renouvelée annuelle jusqu'à tant que commencent les travaux d'aménagement de cette tranche.

### 2.3.6 Divers et Imprévus

Poste réservé pour des provisions de sécurité, des dépenses imprévues, ainsi que des surcoûts de révisions de marchés travaux et maîtrise d'œuvre.

Ci-après, le plan de phasage de la Tranche 1 (les Argoults)

Plan de phasage de la Tranche 1 (les Argoults)



Département de Maine-et-Loire  
 COMMUNE de JARZE VILLAGES, commune déléguée de Jarzé  
 ALTER  
 ZAC "Bellevue - les Argoults"

**N°1 - PLAN DE PHASAGE**

LIGÉIS  
  
 urbaa

PRO - PLAN DE PHASAGE Echelle : 1/500e

N°	Modifications	Date	Group	Destiné	Verif
1					
2					
3					
4					
5					

Intervenant : Architecte

## 2.4 – Construction d'ouvrage

L'aménagement de la phase 1.1 de la ZAC prévoyait la construction d'une station de relevage des eaux usées qui viendrait à terme collecter les eaux usées de l'intégralité de la ZAC.

Cette station a été réalisée et livrée en 2021/2022 par l'entreprise Eurovia dans le cadre de son marché de travaux de viabilisation des phases 1.1 et 1.2.

La Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe qui porte la compétence de l'assainissement sur le territoire de Jarzé Villages s'est vu transmettre les plans et documents techniques de la station de refoulement lors de sa conception en 2019 par le cabinet Ligéis.

La Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe a validé le principe de fonctionnement de la station de relevage en 2019, avant de demander un aménagement complémentaire en 2021 lors du démarrage des travaux, pour faciliter l'entretien de l'ouvrage par son exploitant.

Suite à un accord entre la Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe et la Commune de Jarzé, qui se sont réunis en mairie de Jarzé le 28 juin 2022, il a été décidé qu'Alter prendrait en charge sur le bilan de la ZAC une partie du coût de cet aménagement complémentaire (regard de vannage) pour un montant total de 8 000€ HT.

Ce montant n'ayant pas été provisionné au bilan, il sera à déduire du poste *Divers et Imprévus*.

### 2.5.1 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.

### 2.5.2 Indemnités diverses

Sans objet.

### 2.5.3 Autres frais

Assurances/autres frais divers : sans objet.

### 2.5.4 Fonds de concours

Sans objet.

### 2.5.5 TVA non récupérable

Sans objet.

## 2.5 - Cessions

### 2.6.1 Rythme de commercialisation des lots libres de constructeur

Pour l'élaboration du bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2014, le rythme de commercialisation a été défini selon le souhait des élus à savoir d'étaler de manière homogène le développement de la population en fonction notamment de la capacité des équipements publics. Il est également lié au rythme défini par le SCOT.

Compte tenu des caractéristiques foncières, techniques et programmatiques de l'opération, il est prévu une réalisation en 7 à 8 phases de travaux sur la base d'un rythme moyen de commercialisation d'environ 7 logements/an afin de tenir compte des constructions réalisées dans les hameaux ou les dents creuses de la commune.

Le rythme de commercialisation de la Tranche 1 « Les Argoults » (première phase) prévu au présent bilan est le suivant :

- ♦ Phase 1 (21 lots libres et 2 ilots locatifs sociaux de 10 logements) : Il n'était prévu de vendre aucun lot libre en 2022 en raison de la longue période de travaux ayant lieu sur cette année. A partir de l'année 2023, le rythme prévisionnel de vente est de 3 lots libres en 2023 puis 7 lots libres en 2024 et 2025, et 4 lots libres en 2026.  
Les deux ilots de logements locatifs sociaux (10 logements) ont été vendus en 2022 au bailleur social Maine et Loire Habitat.
- ♦ Phase 2 (18 lots libres) : prévision premières vente en 2026 (rythme de commercialisation restant à déterminer).

### 2.6.2 Avancement des cessions de charges foncières

La commercialisation a débuté en 2022 mais les premières ventes ne devraient pas s'enregistrer avant 2023.

#### Lots libres de constructeurs :

La commercialisation des terrains pourra être engagée lorsque les travaux de viabilisation primaire seront en voie d'achèvement.

L'opération a été présentée au salon de l'habitat 2021 et 2022. A cette occasion ; une phase de pré-commercialisation a été mise en place avant le démarrage de la commercialisation (liste d'attente).

#### Logements locatifs sociaux et logements à accession maîtrisée :

Le bailleur social Maine et Loire Habitat a manifesté son intérêt pour le projet. Une promesse de vente a été signée en 2021. L'esquisse d'aménagement a été présentée à la commune la même année.

La vente s'est réalisée à la fin de l'année 2022.

### 2.6.3 Avancement des cessions d'ouvrages ou d'immeubles

Non concerné – Sans objet.

### 2.6.4 Prix de cession d'équilibre

Les prix de vente sont basés sur les hypothèses suivantes :

- ♦ Lots libres de constructeurs : 85 € HT/m<sup>2</sup> soit environ 102 € TTC/m<sup>2</sup> de terrain
- ♦ Logements locatifs aidés : 10 000 € HT/logement (7 500€ HT/lgts pour les Ilots A et B)
- ♦ Logements en accession aidée : 15 000 € HT/logement

### 2.6.5 Action de promotion et de commercialisation

Le service commercial d'ALTER Cités assurera 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.

Un panneau publicitaire est installé depuis 2021 à l'entrée de la commune, en sortie de la Route Départementale.

## 2.6 - Autres produits

### 2.7.1 Fonds de concours

Sans objet.

### 2.7.2 Indemnités diverses

Au 31 décembre 2022, 2 000€ de frais irrépétibles et droits de plaidoirie ont été reversés sur le bilan de l'opération.

### 2.7.3 Remboursement de Travaux

Sans objet.

## 2.7 - Autres participations

### 2.8.1 Autres collectivités

Sans objet.

### 2.8.2 Constructeurs

Sans objet.

### 3. AVANCEMENT FINANCIER

#### 3.1 - Bilan prévisionnel révisé

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.

Ce document est présenté en K Euros HT.

ZAC BELLEVUE LES ARGOULTS à JARZE

#### 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	545	262	284	545
Impôts & autres charges foncières	40	19	21	40
<b>Total 1</b>	<b>585</b>	<b>280</b>	<b>305</b>	<b>585</b>
<b>ETUDES</b>				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	64	64	0	64
Etudes opérationnelles	171	63	109	171
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	280	82	198	280
<b>Total 2</b>	<b>515</b>	<b>209</b>	<b>306</b>	<b>515</b>
<b>TRAVAUX</b>				
Libération des sols	50	0	50	50
Travaux Aménagement	2 630	560	2 125	2 686
Gestion et Entretien	30	0	30	30
Divers & imprévus	200	0	100	100
<b>Total 3</b>	<b>2 910</b>	<b>560</b>	<b>2 305</b>	<b>2 866</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>442</b>	<b>52</b>	<b>437</b>	<b>489</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>613</b>	<b>96</b>	<b>515</b>	<b>610</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>25</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>25</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>5 090</b>	<b>1 202</b>	<b>3 888</b>	<b>5 090</b>
<b>RECETTES</b>				
<b>CESSIONS</b>				
Terrains/charges foncières	5 088	75	5 012	5 087
<b>TOTAL</b>	<b>5 088</b>	<b>75</b>	<b>5 012</b>	<b>5 087</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>5 090</b>	<b>78</b>	<b>5 012</b>	<b>5 090</b>

La comparaison par rapport au bilan précédent en date du 31 décembre 2021 permet de situer les écarts entre les prévisions à l'époque et les prévisions actualisées :

### 3.2.1 - En dépenses

Au 31 décembre 2022 le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 5 090 000€ HT, dont 1 202 000€ HT ont été réglés (24 % d'avancement) et 3 888 000 € HT restent à régler.

Par rapport au précédent bilan en date du 31 décembre 2021, les dépenses totales sont inchangées.

Foncier : Le montant global prévisionnel du poste foncier reste à 585 K€ HT.

Études : Le montant global prévisionnel du poste foncier reste à 515 K€ HT.

Travaux : Le montant global prévisionnel des travaux diminue et passe de 2 910 K€ HT à 2 866 K€ HT. Le poste divers et imprévu est diminué et passe à 100 K€ HT dans le but d'alimenter une hausse des postes Frais Financiers et Travaux d'Aménagement.

Frais financiers : Le montant prévisionnel des frais financiers augmente à 489 K€.

Conduite de projet : Le montant prévisionnel des frais de société diminue à 610 K€ HT, le montant des frais de société étant l'application contractuelle liée aux dépenses et aux recettes.

Autre Frais : Ce poste a été provisionné pour permettre d'absorber les coûts de communication liés à la commercialisation des lots viabilisés. Il affiche 25 K€.

### 3.2.2 - En recettes

Au 31 décembre 2022 le montant prévisionnel des recettes s'élève à 5 090 000 € HT, perçu à hauteur de 78 000 € (15% d'avancement), soit 5 012 000 € HT restant à encaisser.

Par rapport au précédent bilan en date du 31 décembre 2021, les recettes totales sont inchangées.

### 3.2 - Comparatif prévision/réalisé année 2022

Le tableau ci-joint détaille par postes 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 :

➤ Travaux : Une différence s'observe de par les révisions de prix appliquées par les entreprises et une répartition des dépenses entre phase provisoire et phase définitive sous-évaluée pour la phase provisoire.

ZAC BELLEVUE LES ARGOULTS à JARZE

#### COMPARATIF PREVISIONNEL/REALISE 2022

en K€

DEPENSES		PREVISION	REALISE	Variation
<b>FONCIER</b>				
Acquisitions & Frais d'actes		22	21	-1
Impôts & autres charges foncières		1	2	1
<b>Total 1</b>		<b>23</b>	<b>23</b>	<b>0</b>
<b>ETUDES</b>				
Etudes opérationnelles		23	31	8
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire		56	50	-6
<b>Total 2</b>		<b>79</b>	<b>81</b>	<b>2</b>
<b>TRAVAUX</b>				
Travaux Aménagement		400	507	107
Gestion et Entretien		3	0	-3
Divers & imprévus		10	0	-10
<b>Total 3</b>		<b>413</b>	<b>507</b>	<b>94</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>		<b>35</b>	<b>39</b>	<b>4</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>		<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>561</b>	<b>661</b>	<b>100</b>
RECETTES		PREVISION	REALISE	Variation
<b>CESSIONS</b>				
Terrains/charges foncières		75	75	0
<b>TOTAL</b>		<b>75</b>	<b>75</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>				
		0	1	1
<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>75</b>	<b>76</b>	<b>1</b>

#### Recettes imprévues/différées :

Sans objet.

### 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.

ZAC BELLEVUE LES ARGOULTS à JARZE

**ECHEANCIER 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	262	0	0	0	0	99	185	545
Impôts & autres charges foncières	19	2	2	2	1	1	13	40
<b>Total 1</b>	<b>280</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>198</b>	<b>585</b>
<b>ETUDES</b>								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	64	0	0	0	0	0	0	64
Etudes opérationnelles	63	4	10	10	3	10	72	171
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	82	4	8	7	1	28	150	280
<b>Total 2</b>	<b>209</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>38</b>	<b>222</b>	<b>515</b>
<b>TRAVAUX</b>								
Libération des sols	0	8	0	0	0	0	42	50
Travaux Aménagement	560	46	55	173	153	290	1 409	2 686
Gestion et Entretien	0	3	2	2	2	2	19	30
Divers & imprévus	0	0	5	10	0	10	75	100
<b>Total 3</b>	<b>560</b>	<b>57</b>	<b>62</b>	<b>185</b>	<b>155</b>	<b>302</b>	<b>1 544</b>	<b>2 866</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>52</b>	<b>28</b>	<b>33</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>44</b>	<b>261</b>	<b>489</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>96</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>48</b>	<b>374</b>	<b>610</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>25</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 202</b>	<b>108</b>	<b>138</b>	<b>263</b>	<b>229</b>	<b>533</b>	<b>2 616</b>	<b>5 090</b>
<b>RECETTES</b>								
<b>CESSIONS</b>								
Terrains/charges foncières	75	120	280	280	320	380	3 632	5 087
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	<b>120</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	<b>320</b>	<b>380</b>	<b>3 632</b>	<b>5 087</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>78</b>	<b>120</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	<b>320</b>	<b>380</b>	<b>3 632</b>	<b>5 090</b>

ZAC BELLEVUE LES ARGOULTS à JARZE

**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	1 360	121	155	304	261	602	2 974	5 776
Rbt Emprunts	352	190	245	251	300	278	1 891	3 506
<b>TOTAL Décaissements</b>	<b>1 712</b>	<b>311</b>	<b>400</b>	<b>555</b>	<b>561</b>	<b>880</b>	<b>4 865</b>	
Encaissements	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
Recettes d investissement	85	144	336	336	384	446	4 333	6 064
Encaiss. Emprunts	1 006	800	0	0	700	0	1 000	3 506
<b>TOTAL Encaissements</b>	<b>1 091</b>	<b>944</b>	<b>336</b>	<b>336</b>	<b>1 084</b>	<b>446</b>	<b>5 333</b>	
Tva	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
TVA Trésorerie	154	-14	-40	-16	-32	3	-343	-288
<b>TOTAL Tva</b>	<b>154</b>	<b>-14</b>	<b>-40</b>	<b>-16</b>	<b>-32</b>	<b>3</b>	<b>-343</b>	
<b>TRESORERIE ANNUELLE</b>	<b>-467</b>	<b>619</b>	<b>-103</b>	<b>-234</b>	<b>491</b>	<b>-432</b>	<b>0</b>	
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>-467</b>	<b>153</b>	<b>50</b>	<b>-185</b>	<b>306</b>	<b>-125</b>	<b>0.00</b>	

### 3.4 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles année 2023 sur la base des options connues

#### 3.5.1 Dépenses prévisionnelles pour l'année 2023

Les dépenses prévues en 2023 correspondent à des décalages de facturation des travaux de viabilisation de la Tranche Les Argoutls ainsi qu'au préfibrage réalisé par Anjou Fibre et pris en charge par ALTER Cités.

#### 3.5.2 Recettes prévisionnelles pour l'année 2023

Les premières recettes de cession des lots libres de la tranche 1.1

## 4. NOTE DE SYNTHÈSE

### 4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31 décembre 2022, la situation de trésorerie de l'opération est négative à - 467 K€.

Le plan de trésorerie prend en compte les emprunts détaillés au point ci-après.

#### 4.1.1 Financements mis en place

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

- ♦ Emprunt du 05/05/2019 auprès de la Caisse d'Épargne, d'un montant de 502 982.32 € sur 8,5 ans avec différé, au taux de 1.31 %, garanti à 80% par le concédant.
- ♦ Emprunt du 15/05/2019 après du Crédit Mutuel, d'un montant de 503 243.65€ sur 7 ans avec différé, au taux de 1.32%, garanti à 80% par le concédant.

A ce jour, les modalités de remboursement de ces emprunts se présentent conformément aux détails ci-après :

Opération		<b>271 ZAC BELLEVUE LES ARGOULTS</b>						07/12/2020 11:46:17	
Intitulé		CAISSE D'EPARGNE (Taux fixe)							
Banque		CDC CCO Alter Cités							
N° de contrat		5419432							
Durée		102 mois		Périodicité		Trimestrielle			
Taux Fixe		1.31000 %							
Garant		JARZE VILLAGES				Pourcentage		80.000 %	
Echéancier									
Règlement									
N°	Echéance	Mobilisation	Capital dû	Taux	Amortissement	Intérêts	Mensualité	Date	Montant
1	05/05/2019	500 000.00	500 000.00	1.31000%		363.89	363.89		
2	05/08/2019		500 000.00	1.31000%	14 846.10	1 637.50	16 483.60		
3	05/11/2019		485 153.90	1.31000%	14 894.72	1 588.88	16 483.60		
4	05/02/2020		470 259.18	1.31000%	14 943.50	1 540.10	16 483.60		
5	05/05/2020		455 315.68	1.31000%					
6	05/08/2020	2 982.32	455 315.68	1.31000%		2 982.32	2 982.32		
7	05/11/2020		458 298.00	1.31000%	15 090.63	1 500.93	16 591.56		
8	05/02/2021		443 207.37	1.31000%	15 140.06	1 451.50	16 591.56		
9	05/05/2021		428 067.31	1.31000%	15 189.64	1 401.92	16 591.56		
10	05/08/2021		412 877.67	1.31000%	15 239.39	1 352.17	16 591.56		
11	05/11/2021		397 638.28	1.31000%	15 289.29	1 302.27	16 591.56		
12	05/02/2022		382 348.99	1.31000%	15 339.38	1 252.19	16 591.57		
13	05/05/2022		367 009.61	1.31000%	15 389.60	1 201.96	16 591.56		
14	05/08/2022		351 620.01	1.31000%	15 440.01	1 151.56	16 591.57		
15	05/11/2022		336 180.00	1.31000%	15 490.58	1 100.99	16 591.57		
16	05/02/2023		320 689.42	1.31000%	15 541.30	1 050.26	16 591.56		
17	05/05/2023		305 148.12	1.31000%	15 592.21	999.36	16 591.57		
18	05/08/2023		289 555.91	1.31000%	15 643.27	948.30	16 591.57		
19	05/11/2023		273 912.64	1.31000%	15 694.51	897.06	16 591.57		
20	05/02/2024		258 218.13	1.31000%	15 745.90	845.66	16 591.56		
21	05/05/2024		242 472.23	1.31000%	15 797.46	794.10	16 591.56		
22	05/08/2024		226 674.77	1.31000%	15 849.21	742.36	16 591.57		
23	05/11/2024		210 825.56	1.31000%	15 901.11	690.45	16 591.56		
24	05/02/2025		194 924.45	1.31000%	15 953.18	638.38	16 591.56		
25	05/05/2025		178 971.27	1.31000%	16 005.44	586.13	16 591.57		
26	05/08/2025		162 965.83	1.31000%	16 057.85	533.71	16 591.56		
27	05/11/2025		146 907.98	1.31000%	16 110.45	481.12	16 591.57		
28	05/02/2026		130 797.53	1.31000%	16 163.20	428.36	16 591.56		
29	05/05/2026		114 634.33	1.31000%	16 216.13	375.43	16 591.56		
30	05/08/2026		98 418.20	1.31000%	16 269.25	322.32	16 591.57		
31	05/11/2026		82 148.95	1.31000%	16 322.52	269.04	16 591.56		
32	05/02/2027		65 826.43	1.31000%	16 375.99	215.58	16 591.57		
33	05/05/2027		49 450.44	1.31000%	16 429.61	161.95	16 591.56		
34	05/08/2027		33 020.83	1.31000%	16 483.43	108.14	16 591.57		
35	05/11/2027		16 537.40	1.31000%	16 537.40	54.16	16 591.56		
		502 982.32			502 982.32	30 970.05	533 952.37		

Opération	<b>271 ZAC BELLEVUE LES ARGOULTS</b>							07/12/2020 11:43:34	
Intitulé	CREDIT MUTUEL (Taux fixe)								
Banque	CDC CCO Alter Cités								
N° de contrat	201809/35								
Durée	84 mois			Périodicité		Trimestrielle			
Taux Fixe	1.32000 %								
Garant	JARZE VILLAGES				Pourcentage		80.000 %		
Echéancier							Règlement		
N°	Echéance	Mobilisation	Capital dû	Taux	Amortissement	Intérêts	Mensualité	Date	Montant
1	15/05/2019	500 000.00	500 000.00	1.32000%		271.23	271.23		
2	15/08/2019		500 000.00	1.32000%		1 650.00	1 650.00		
3	15/11/2019		500 000.00	1.32000%		1 650.00	1 650.00		
4	15/02/2020		500 000.00	1.32000%		1 650.00	1 650.00		
5	15/05/2020		500 000.00	1.32000%					
6	15/08/2020	3 243.65	500 000.00	1.32000%		3 243.65	3 243.65		
7	15/11/2020		503 243.65	1.32000%	18 568.95	1 639.44	20 208.39		
8	15/02/2021		484 674.70	1.32000%	18 630.22	1 599.43	20 229.65		
9	15/05/2021		466 044.48	1.32000%	18 691.70	1 537.95	20 229.65		
10	15/08/2021		447 352.78	1.32000%	18 753.39	1 476.26	20 229.65		
11	15/11/2021		428 599.39	1.32000%	18 815.27	1 414.38	20 229.65		
12	15/02/2022		409 784.12	1.32000%	18 877.36	1 352.29	20 229.65		
13	15/05/2022		390 906.76	1.32000%	18 939.66	1 289.99	20 229.65		
14	15/08/2022		371 967.10	1.32000%	19 002.16	1 227.49	20 229.65		
15	15/11/2022		352 964.94	1.32000%	19 064.87	1 164.78	20 229.65		
16	15/02/2023		333 900.07	1.32000%	19 127.78	1 101.87	20 229.65		
17	15/05/2023		314 772.29	1.32000%	19 190.90	1 038.75	20 229.65		
18	15/08/2023		295 581.39	1.32000%	19 254.23	975.42	20 229.65		
19	15/11/2023		276 327.16	1.32000%	19 317.77	911.88	20 229.65		
20	15/02/2024		257 009.39	1.32000%	19 381.52	848.13	20 229.65		
21	15/05/2024		237 627.87	1.32000%	19 445.48	784.17	20 229.65		
22	15/08/2024		218 182.39	1.32000%	19 509.65	720.00	20 229.65		
23	15/11/2024		198 672.74	1.32000%	19 574.03	655.62	20 229.65		
24	15/02/2025		179 098.71	1.32000%	19 638.62	591.03	20 229.65		
25	15/05/2025		159 460.09	1.32000%	19 703.43	526.22	20 229.65		
26	15/08/2025		139 756.66	1.32000%	19 768.45	461.20	20 229.65		
27	15/11/2025		119 988.21	1.32000%	19 833.69	395.96	20 229.65		
28	15/02/2026		100 154.52	1.32000%	19 899.14	330.51	20 229.65		
29	15/05/2026		80 255.38	1.32000%	19 964.80	264.84	20 229.64		
30	15/08/2026		60 290.58	1.32000%	20 030.68	198.96	20 229.64		
31	15/11/2026		40 259.90	1.32000%	20 096.79	132.86	20 229.65		
32	15/02/2027		20 163.11	1.32000%	20 163.11	66.54	20 229.65		
		503 243.65			503 243.65	31 170.85	534 414.50		

#### 4.1.2 Financements à mettre en place

Au vu du plan de trésorerie actualisé, afin d'assurer l'équilibre de la trésorerie pour honorer les engagements pris et d'optimiser les frais financiers, il est sollicité auprès du concédant l'autorisation de mettre en place les financements suivants :

- Mise en place, en 2022, d'un nouvel emprunt de 800 K€ avec la garantie à apporter par la commune à hauteur de 80%.

Au vu de la situation prévisionnelle de la trésorerie à l'horizon 2026, ALTER Cités propose d'envisager un nouvel emprunt d'un montant de 700 000€ à souscrire en 2026.

#### 4.2 - Convention d'avance de trésorerie

Le bilan d'opération ne bénéficie d'aucune convention d'avance de trésorerie.

#### 4.3 - Subventions

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

#### 4.4 - Participation du Concédant

Le bilan financier s'équilibre sans participation de la Collectivité.

## 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 2022 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur de 5 090 K€ HT,
- ♦ Approuve le tableau des acquisitions et des cessions de l'année 2022 (annexe).

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

État des acquisitions :

Nom du propriétaire	Superficie en m <sup>2</sup>	Référence cadastrale	Date de l'acte
M. ET MME LANDELLE	37	D n°791 & 792	17 mai 2022
M. ET MME BERTRAND	886	AC n° 587	19 avril 2022

État des cessions :

Nom du propriétaire	Superficie en m <sup>2</sup>	Référence cadastrale	Date de l'acte
MAINE ET LOIRE HABITAT	2 326	D n°828 & 829	12 décembre 2022