

ZAC les Mazeris Waldeck Rousseau
« Eco-quartier de la Monnaie »
aux PONTS-DE-CÉ

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Bilan au 31 Décembre 2022



SOMMAIRE

	Pages
1 - PRESENTATION DE L'OPERATION	7
1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux	7
1.2 - Programme de l'opération	8
1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.	10
1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité	11
1.5 - Plan d'ensemble de l'opération	13
2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES	14
2.1 - Foncier	14
. Plan des acquisitions	15
2.2- Études	18
2.3- Travaux	20
. Plan des travaux de la tranche 2	22
2.4- Autres frais	23
2.5- Cessions	23
. Plan des cessions tranches 1 et 2	24
2.6- Autres produits	30
2.7- Autres participations	31
3 – AVANCEMENT FINANCIER	32
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	32
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	33
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2022	36
3.4 - Echancier prévisionnel et plan de trésorerie	36
3.5- Analyse dépenses & recettes prévisionnelles année N+1 sur la base des options connues	36
4 - NOTE DE SYNTHESE	39
4.1- Situation de Trésorerie	40
4.2- Convention d'avance de trésorerie	41
4.3- Subventions	41
4.4- Participation du Concédant	41
5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	42
ANNEXE : LISTE DES CESSIONS DE L'ANNÉE 2022	43

Le présent document, compte-rendu d'activité à la Collectivité au 31 Décembre 2022, concerne l'opération "ZAC les Mazerias Waldeck Rousseau" dénommé « Eco-quartier de la Monnaie » aux PONTS-DE-CÉ que la Commune des Ponts-de-Cé a confiée à la SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE DE L'ANJOU, devenue ALTER CITES au 27 juin 2016.

Il a été établi conformément aux lois du 7 juillet 1983 et 8 février 1995 et conformément au traité de concession d'aménagement en date du 19 juin 2007.

Il a pour objet de présenter à la COMMUNE DES PONTS-DE-CÉ 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.

La recherche de la qualité environnementale et du développement durable a guidé la réflexion sur ce projet :

- L'urbanisation s'inscrit dans le respect du site, en tenant compte de l'environnement urbain immédiat, du relief ordonnant le système de l'écoulement des eaux, en privilégiant la mise en forme de noues paysagères et de bassins de rétention des eaux pluviales qui participent aux ambiances paysagères, en prenant en compte les nuisances sonores par la création d'un merlon paysager en limite de rocade, et en préservant des éléments patrimoniaux : puits et murets en schiste, ainsi que la confortation des cheminements piétons existants.
- Le nouveau quartier a été pensé de manière à dégager des espaces de vie déclinés sous la forme d'espaces verts, mails paysagers et places paysagères. Ces espaces publics, véritables points de structuration du quartier, sont répartis de manière homogène et connectés par un réseau structurant de liaisons douces favorisant ainsi la vie de quartier et les déplacements non motorisés et répondant à la demande accrue des habitants, d'équilibre entre ville et « nature ».
- Les aménagements paysagers ont été également pensés dans le souci de promouvoir une gestion différenciée des espaces. Pour ce faire, les végétaux ont été choisis en fonction de leurs caractéristiques physiologiques, adaptés à leur nouveau milieu et permettant des économies d'eau à l'échelle de l'opération de par la limitation maximale de l'arrosage des zones végétalisées et nécessitant peu d'entretien.
- Le centre du quartier sera constitué d'immeubles de logements collectifs (R+2+attique) à l'exception de son interface avec le quartier Léo Lagrange (R+3+Attique) sur la commune de Trélazé ou ponctuellement pour les bâtiments donnant sur le mail central. Ces bâtiments structureront l'espace public sur les axes majeurs. En frange du site, seront construites des maisons de villes dont les jardins établiront une transition paisible avec les fonds de parcelles des maisons environnantes déjà bâties. Cette transition douce assurera un urbanisme harmonieux et respectueux de son contexte.

1.2 - Programme de l'opération

Sur une superficie de 9,5 hectares environ, la ZAC des Mazerias Waldeck Rousseau (éco-quartier de La Monnaie) devrait accueillir à terme environ 560 logements et une résidence seniors (y compris Tranche 1 bis de l'îlot du Val de Loire hors périmètre de ZAC).

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'habitat, ainsi que les équipements publics d'accompagnement et les services de proximité en rapport avec ce programme de logements.

A ce titre, il est prévu une réserve foncière pour équipement public, positionnée au sud du quartier à proximité du chemin de la Monnaie qui permettra d'accueillir une micro-crèche. A l'interface du quartier Léo Lagrange de Trélazé (à l'angle de la route de la Pyramide et de la rue Waldeck Rousseau), des commerces et des services seront développés pour constituer un pôle attractif.

La programmation urbaine retenue est volontariste en termes de diversification de l'offre de logements et offre l'opportunité de répondre aux objectifs de la loi SRU et du PLH de l'agglomération angevine. Ce nouveau quartier proposera :

- Une mixité des formes urbaines.
 - 2/3 environ de logements collectifs et nouvelles formes intermédiaires,
 - 1/3 environ de logements individuels sous formes diversifiées (individuels groupés, maisons de ville et lots libres),
- Une qualité du cadre de vie, grâce à un aménagement cohérent et valorisant, respectueux de l'environnement.

- Une mixité sociale et générationnelle, permettant d'assurer la pérennité des équipements publics et commerces implantés sur le territoire :
 - 25% de logements locatifs sociaux,
 - 25% de logements en accession sociale,
 - 50% étant destinés à l'accession libre.

- Une offre de logements de qualité pour tous adaptée aux attentes diversifiées (familles, personnes âgées et handicapées, jeunes couples...) avec une typologie de logements en phase avec l'évolution de la structure des ménages et des modes de financement variés (locatif social, accession sociale, location-accession, accession libre dont locatif privé, ...).

- *Rappel : un projet de co-habitat remis en cause*

La commune des Ponts-de-Cé a souhaité promouvoir une nouvelle manière d'habiter. Pour cela, elle s'est engagée dans une démarche innovante déjà expérimentée dans d'autres pays (Canada, Suisse...) et qui se développe progressivement en France. Le principe est le suivant : dans une logique sociale et environnementale, un groupe de futurs habitants conçoit son habitat sans passer par un promoteur. Cela implique de travailler en groupe sur la définition de son futur logement, en respectant les principes suivants :

- *« vivre ensemble » c'est-à-dire mutualiser certains espaces et partager des services (atelier de bricolage, potagers communs...) dans un esprit démocratique et participatif. Le but est de créer un espace de solidarité et de convivialité.*
- *Respecter l'environnement en construisant des bâtiments économes en énergie, en préservant les ressources en eau, en limitant les déchets, en protégeant la biodiversité et en limitant la place de la voiture.*

Dans le cadre de la première tranche de travaux, un îlot de 3000 m² pouvant accueillir 10 logements individuels est réservé pour développer ce projet, modifié en cours de projet à la demande des co-habitants pour y réaliser 7 maisons et non plus dix.

Cette démarche a été accompagnée par l'association Alisée, association ligérienne d'information et de sensibilisation à l'énergie et à l'environnement, mandatée par la Ville des Ponts-de-Cé et ALTER Cités pour piloter ce groupe de futurs habitants dans leur démarche.

Faute de candidats suffisamment nombreux et de leader au sein du groupe, ce projet a dû être abandonné.

La destination de l'îlot a donc été modifiée. Celui-ci en accord avec la collectivité a été attribué à Angers Loire Habitat afin d'y réaliser 7 maisons individuelles en accession sociale ; la partie restante de l'îlot étant destinée à accueillir 5 maisons individuelles en accession libre et attribuée au promoteur-construteur Maisons Jambert.

Au cours de l'année 2013, Angers Loire Habitat a donc débuté le travail architectural sur le projet de maisons individuelles. Mais celui-ci n'a pas pu aboutir faute de parvenir à un équilibre financier sur l'îlot. Ces lots ont donc été reproposés à la vente en lots libres de constructeurs et sont désormais vendus.

Cette diversité du parc devrait permettre d'offrir à la population, à l'échelle de la ZAC des Mazeries Waldeck Rousseau (éco-quartier de La Monnaie) et de la commune, les moyens de réaliser son parcours résidentiel au gré des différentes étapes de la vie.

Les constructions s'échelonnent sur une durée de 10 à 15 ans. Cet échelonnement des constructions dans le temps doit permettre de gérer l'arrivée des nouveaux habitants sur toute la durée de l'opération permettant ainsi d'optimiser les équipements publics. À cet effet, un phasage en deux tranches a été prévu.

La première tranche correspond aux îlots situés à l'est de l'avenue François Mitterrand qui relie la route de la Pyramide (au droit de la rue du Val de Loire à Angers) au chemin de la Monnaie. Elle représente

aujourd'hui 238 logements (dont 35 logements Immobilière Podeliha situés hors du périmètre de ZAC en bordure de la route de la Pyramide) et une résidence seniors de 87 logements (cf. plan de commercialisation).

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

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

- ✓ Pour permettre la réalisation du projet d'urbanisation des Mazeries Waldeck Rousseau (éco-quartier de La Monnaie), la commune, par délibération de son conseil municipal en date du 25 octobre 2006, a décidé l'ouverture de la phase de concertation préalable à la création de la ZAC des Mazeries Waldeck Rousseau (éco-quartier de La Monnaie) et défini les modalités qui s'y rattachent, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.
À ce titre, le parti d'aménagement et le programme envisagés ont été présentés au comité consultatif d'urbanisme en janvier 2007 et ont fait l'objet d'une exposition en Mairie, de deux permanences les 28 février 2007 et 3 mars 2007 et de parution d'articles dans le journal municipal du mois de février 2007.
- ✓ Par délibération du conseil municipal du 28 mars 2007, la commune a approuvé le bilan de la concertation et a prononcé la clôture de la concertation préalable à la création de la ZAC.
- ✓ Conformément à la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, le dossier d'aménagement a été transmis au préfet de région. Par courrier en date du 28 avril 2008, le Préfet de Région nous a informés qu'aucune prescription de diagnostic archéologique n'a été ordonnée.
- ✓ Création de la Zone d'Aménagement Concerté par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2007.
- ✓ Approbation du dossier de réalisation et du programme d'équipements publics de la ZAC par délibérations du Conseil Municipal du 29 juin 2009.
- ✓ Le secteur a également fait l'objet d'un dossier de modification du rejet d'eaux pluviales Zone Est sur la commune des Ponts-de-Cé, qui a fait l'objet d'une déclaration d'existence en date du 15 mars 2009, pour lequel la Police de l'Eau a émis un avis favorable en date du 12 avril 2010.
- ✓ Ce secteur a fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique. L'arrêté de déclaration d'utilité publique a été prononcé par le préfet après enquête publique et avis favorable du commissaire enquêteur, le 23 avril 2010.
- ✓ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) secteur des Ponts-de-Cé de la Communauté d'Agglomération d'ANGERS LOIRE METROPOLE a été approuvé le 10 juillet 2006 par le Conseil Communautaire et est devenu opposable le 26 juillet 2006.
Afin d'ouvrir l'ensemble du site à l'urbanisation auparavant classé majoritairement en zone 2AU, il a été proposé dans le cadre de la procédure de modification du PLU (modification n°5) de solliciter un classement en zone 1AUZ/maz au PLU intégrant les orientations d'aménagement et les règlements correspondants.

Depuis la ZAC est répertoriée au PLU en secteur **1 AUZ/maz**, avec les dispositions réglementaires correspondantes et l'inscription du schéma d'organisation au plan de zonage.

Cette zone est organisée en 2 secteurs :

- **1AUZa/maz**, correspondant aux espaces centraux du quartier, à dominante d'habitat collectif et intermédiaire ;
 - **1AUZb/maz**, sur les espaces périphériques, à dominante d'habitat individuel groupé.
- ✓ Une deuxième modification du PLU (modification n°7) a été approuvée le 8 juillet 2010. La modification concerne 7 parcelles localisées route de la Pyramide. Ces parcelles étaient classées en zone UAa(u) – zone urbaine centrale de renouvellement urbain – au PLU d'Angers Loire Métropole, secteur des Ponts-de-Cé. Il a été accepté une évolution du zonage de UAa(u) en 1 AUZ/ maz (zonage de la ZAC) permettant un projet de requalification de la façade le long de la route de la Pyramide.
- ✓ Le projet est compatible avec le PLUi approuvé en date du 13 février 2017, et classe la ZAC en zone 1 AU. Il fait également l'objet d'une OAP.

Il restera à réaliser :

- Le bilan de clôture de l'opération
- La procédure de suppression de la ZAC dès lors que l'opération sera achevée.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

1.4.1 – Conventions

- Par délibération de son conseil municipal en date du 6 juillet 2005, la commune des Ponts-de-Cé a décidé de confier à ALTER Cités l'étude de faisabilité de l'aménagement du site, par voie de convention visée en préfecture le 12 décembre 2005,
- À la suite de cette phase d'étude, par délibération du conseil municipal en date du 6 juin 2007, la commune a décidé de confier les études opérationnelles et la réalisation du projet à ALTER Cités par voie de Traité de concession d'aménagement signé le 19 juin 2007, visé en Préfecture le 19 juin 2007 dont la durée a été fixée à 20 ans.
- Dans le cadre de l'élaboration du projet, il s'est avéré opportun de se porter acquéreur de quatre maisons situées en bordure de la route de la Pyramide et qui faisaient l'objet au PLU d'un périmètre de renouvellement urbain. Dans le cadre de négociations amiables, ALTER Cités s'est rendue propriétaire desdites maisons.
Le périmètre d'intervention s'est donc élargi. À ce titre, un avenant n°1 d'extension du périmètre du Traité de Concession incluant ces 7 parcelles constituant une façade en lien direct avec l'urbanisation du secteur des Mazeries Waldeck Rousseau a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 2 septembre 2011.
- Une convention d'avance de trésorerie a été signée entre ALTER Cités et la commune des Ponts De Cé en date du 13 juillet 2016 pour une durée de 4 ans
- Cette convention d'avance a été prolongée pour une durée de 3 ans en accord avec la commune des Ponts-de-Cé pour faire face au décalage de l'encaissement des recettes. A cet effet, l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie a été signé le 8 juillet 2020 suite à la délibération prise par la commune le 14 novembre 2019.
- L'avance sera remboursée au premier semestre 2023.
- Un avenant à la concession devra être conclu pour acter la modification du montant de la participation financière de la commune à l'équilibre de l'opération, conformément au présent bilan.

b) Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels

- Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/22.
- CRAC au 31/12/21, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15/11/22.
- CRAC au 31/12/20, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18/11/21.
- CRAC au 31/12/19, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29/09/20.
- CRAC au 31/12/18, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14/11/19.
- CRAC au 31/12/17, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27/09/18.
- CRAC au 31/12/16, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15/06/17.
- CRAC au 31/12/15, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06/07/16.
- CRAC au 31/12/14, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 09/07/15.
- CRAC au 31/12/13, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10/07/14.
- CRAC au 31/12/12, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14/10/13.
- CRAC au 31/12/11, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10/09/12.
- CRAC au 31/12/10, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04/07/11.
- CRAC au 31/12/09, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04/10/10.
- Bilan prévisionnel arrêté au 21/05/07 annexé à la convention de concession approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 06/06/07

1.5 - Plan d'ensemble de l'opération



2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

2.1 - Foncier

2.1.1 - Acquisitions

Le programme prévisionnel des acquisitions révisé prévoit l'acquisition de l'ensemble de l'emprise, soit un nombre de parcelles à acquérir de l'ordre de 92 482 m² environ

Le tableau ci-après détaille d'état d'avancement des acquisitions à ce jour, illustré par le plan joint (en page 16), qui met par ailleurs en évidence la maîtrise foncière au 31.12.2022 de 100% :

VENDEUR	CADASTRE	DATE ACTE	SUPERFICIE
M. et Mme André BRECHETEAULEPONT	AN 57	28.02.2007	312 m ²
SCI LA PYRAMIDE	AN 210	29.06.2007	3 952 m ²
M. et Mme Nicolas GREFFIER-VIOT	AN 471	11.09.2007	55 m ²
M. et Mme Nicolas GREFFIER-VIOT	AN 472	11.09.2007	1 557 m ²
M. et Mme Georges FREULON-HUCHET	AN 481	21.12.2007	5 029 m ²
M. et Mme Georges FREULON-HUCHET	AN 483	21.12.2007	4 988 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 23	05.05.2008	932 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 26	05.05.2008	943 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 27	05.05.2008	488 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 28	05.05.2008	1 125 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 32	05.05.2008	4 850 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 360	05.05.2008	439 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 361	05.05.2008	1 967 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 362	05.05.2008	35 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 363	05.05.2008	1 680 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 364	05.05.2008	8 522 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 365	05.05.2008	454 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 366	05.05.2008	3 243 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 477	05.05.2008	460 m ²
M. et Mme Michel DESVIGNES	AN 479	05.05.2008	894 m ²
M. et Mme VIOT	AN 12	26.02.2008	418 m ²
M. et Mme VIOT	AN 13	26.02.2008	661 m ²

M. et Mme Serge CORBEAU-JOULIN	AN 14P	31.03.2009	600 m ²
M. et Mme Didier LAMBERT-BORDIER	AN 67	20.04.2009	720 m ²
M. et Mme Didier LAMBERT-BORDIER	AN 271	20.04.2009	6 m ²
M. et Mme Didier LAMBERT-BORDIER	AN 272	20.04.2009	528 m ²
M et Mme Jean- Paul MARTIN	AN 64	05.08.2009	790 m ²
Mme Martine DU BOISPEAN	AN 65	07.07.2009	292 m ²
Mme Martine DU BOISPEAN	AN 273	07.07.2009	64 m ²
Consorts THUILLIER	AN 21	27.03.2009	798 m ²
M. Dominique GUELLAFF	AN 22	07.04.2009	672 m ²
M. et Mme Jean Paul FLUCKIGER	AN 20	03.06.2009	1 045 m ²
M. et Mme Jacques PION	AN 19	02.06.2009	1 019 m ²
Consorts Henry	AN 18	24.09.2009	651 m ²
M. Roger BIGOT	AN 15	27.07.2009	309 m ²
M. Roger BIGOT	AN 16	27.07.2009	539 m ²
M. et Mme Joseph ROBINEAU-BIARDEAU	AN 455	09.06.2010	560 m ²
M. et Mme Joseph ROBINEAU-BIARDEAU	AN 275	09.06.2010	1596 m ²
Commune des Ponts-de-Cé	AN 476	01.12.2010	290 m ²
Commune des Ponts-de-Cé	AN 478	01.12.2010	311 m ²
M. et Mme Hervé RIVOLLET	AN 491	21.12.2010	1 417 m ²
M. et Mme Hervé RIVOLLET	AN 214	21.12.2010	110 m ²
SCI Les Hortensias	AN 537	29.12.2010	26 245 m ²
SCI Les Hortensias	AN 535	29.12.2010	180 m ²
SCI Les Hortensias	AN 36	29.12.2010	1 347 m ²
SCI Les Hortensias	AN 213	29.12.2010	995 m ²
SCI Les Hortensias	AN 453	29.12.2010	4 705 m ²
SCI Les Hortensias	AN 452	29.12.2010	242 m ²
SCI Les Hortensias	AN 216	29.12.2010	98 m ²
Mme Mylaine RAI FIFI LE LANN	AN 39, 212, 215	18.11.2011	2696 m ²
Indivision GOURMEL	AN 17	12.10.2011 (jugement expropriation)	653 m ²
Surface Totale Acquise au 31.12.20	92 482 m²		

2.1.2 - Points particuliers sur le foncier

En cours d'études opérationnelles, la commune a sollicité ALTER Cités pour intégrer au traité de concession un ensemble de 7 parcelles (comprenant l'achat de 4 maisons d'habitations pour un montant de 1013 K€ hors frais de notaire) classées au PLU en *zone urbaine de renouvellement urbain*.

Des opportunités foncières se sont présentées permettant de maîtriser ce secteur de renouvellement urbain et offrant la possibilité de requalifier la façade de la route de la Pyramide, façade qui est en lien direct avec l'urbanisation du secteur des Mazeries Waldeck Rousseau.

Le coût de cette requalification (foncier, études, travaux) a été entièrement supporté par le bilan de l'opération sans participation de la collectivité.

Les recettes dégagées par ce périmètre n'ont pas couvert les frais d'acquisitions de ce secteur.

• Plan des acquisitions

VILLE DES PONTS-DE-CÉ

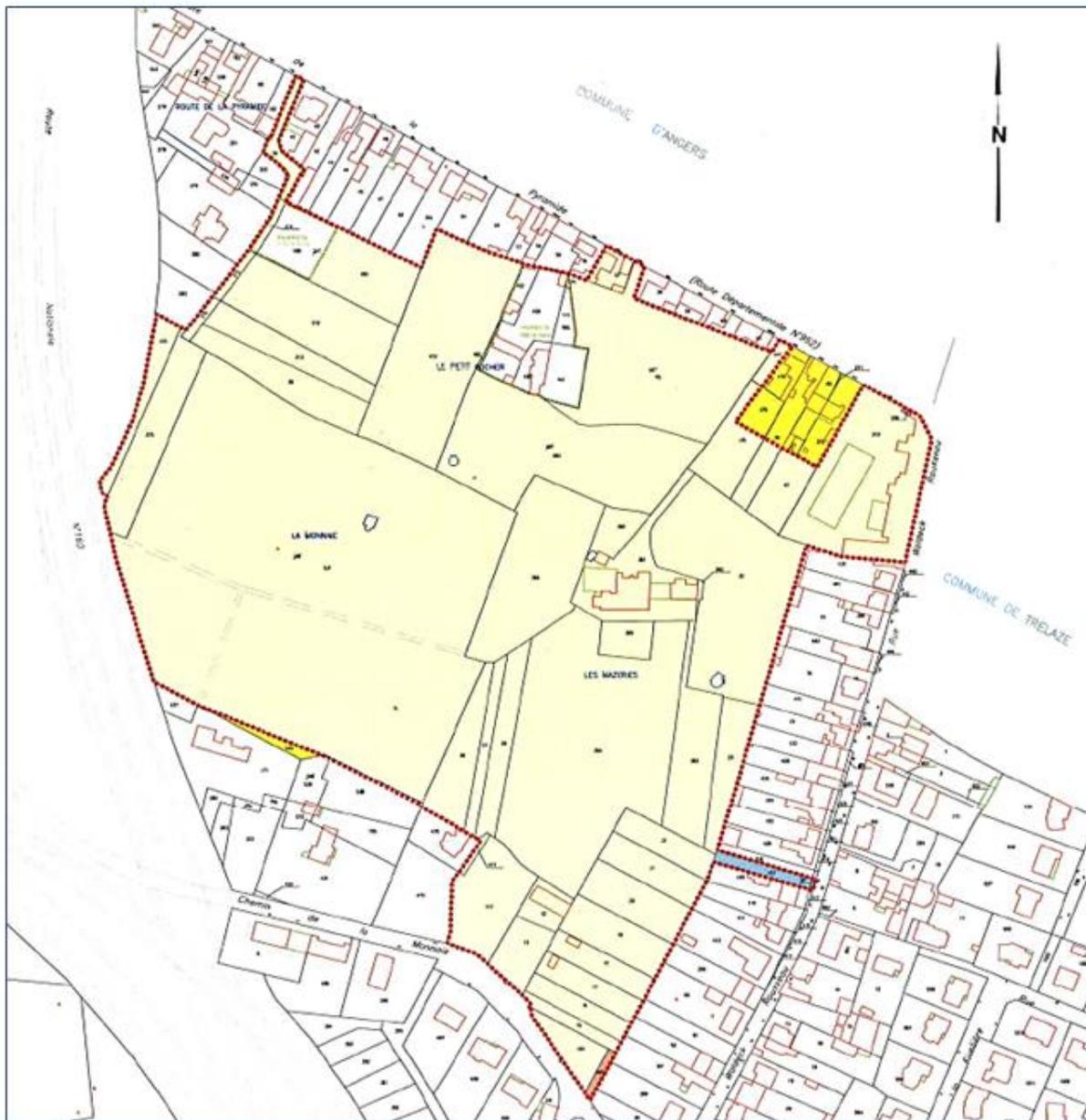
URBANISATION DU SECTEUR

LES MAZERIES - WALDECK ROUSSEAU

Dénommé « Eco-quartier de la Monnaie »

ACQUISITIONS AU 31/12/2022

-  PERIMETRE DE LA ZAC
-  Propriété d'Alter Cités
-  Propriété de la Ville des Ponts-de-Cé
-  Autres propriétaires
-  Propriété d'Alter Cités (Hors ZAC)



2.2 - Études

2.2.1 - Études de faisabilité pré-opérationnelles

Afin de mettre en œuvre sa politique en matière d'aménagement et d'habitat, la Ville des PONTS-DE-CE a lancé par délibération en date du 6 juillet 2005, une consultation pour la réalisation d'études pré-opérationnelles concernant l'urbanisation du secteur « Les Mazeries / Waldeck Rousseau » (éco-quartier de La Monnaie).

Cette étude a été confiée à ALTER Cités dans le cadre d'une convention d'études pré-opérationnelles en date du 2 décembre 2005.

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

- Architecte-Urbaniste : Cabinet Frédéric ROLLAND,
- Paysagiste: Cabinet VU D'ICI
- Géomètre, levée topographique et inventaire parcellaire de l'ensemble du secteur : Cabinet CARRE
- Maîtrise d'œuvre VRD : SOGREAH
- Maitrise d'œuvre Démolitions : AD Ingé
- Bureau d'études techniques hydrauliques : HYDRATEC
- Bureau d'études techniques environnement : SAGE
- Bureau d'études acoustiques : DbAcoustic
- Bureau d'études trafic : EGIS MOBILITE
- Levés photographique et photogrammétrie : AIR PAPILLON et RAINBOW

Aussi au 31 décembre 2022, l'ensemble des études préalables est achevé. Ces études comprenaient :

- ✓ Les levés photographique et photogrammétrie par AIR PAPILLON et RAINBOW,
- ✓ Le levé topographique et l'inventaire parcellaire de l'ensemble du secteur, par le Cabinet CARRE,
- ✓ Le diagnostic hydraulique, par le bureau d'étude HYDRATEC,
- ✓ L'analyse de l'état initial du site et l'étude d'impact proprement dite, réalisées par le Cabinet SAGE,
- ✓ Le diagnostic acoustique par le bureau d'études DbAcoustic,
- ✓ L'ensemble des études de trafic par le bureau d'études EGIS MOBILITE,
- ✓ L'étude d'urbanisme permettant de définir le projet d'aménagement, par l'Atelier Frédéric ROLLAND.

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

2.2.2 - Études opérationnelles

Au 31/12/21, les études suivantes, opérationnelles et de réalisation, étaient réalisées :

- ✓ Les études techniques d'avant-projet par le bureau d'études VRD SOGREAH,
- ✓ Les études urbanistiques et paysagères par les cabinets Frédéric ROLLAND et Vu d'ICI, paysagiste,
- ✓ La mise au point du Dossier de DUP,
- ✓ L'étude pour la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre du dossier de DUP, en partenariat avec les services d'Angers Loire Métropole,
- ✓ La mise au point du dossier de réalisation,
- ✓ La poursuite des études hydrauliques, par le bureau d'étude Hydratec et le cabinet SOGREAH en lien avec la Ville des Ponts-de-Cé et la Police de l'Eau,
- ✓ L'élaboration des Dossiers de Consultation des Entreprises pour l'exécution des travaux de viabilité de la première tranche.
- ✓ Les études Avant-Projet et de Projet de la tranche 2 de la Monnaie (mais restant à finaliser)
- ✓ La reprise des études PRO de la place commerciale Aimé Césaire
- ✓ L'élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises pour les démolitions à réaliser sur la 2nd tranche
- ✓ L'élaboration du DCE pour la démolition de la maison située chemin de la Monnaie
- ✓ L'élaboration des DCE de la seconde tranche de travaux à savoir la phase Projet de la 2^{ème} tranche, l'élaboration des Dossiers de Consultation des Entreprises pour l'exécution des travaux de viabilité de la deuxième tranche.
- ✓ Les tirages et publications légales pour appels d'offres,
- ✓ La finalisation du cahier des recommandations de la Tranche 2
- ✓ La finalisation des plans de vente

Au cours du 1^{er} semestre de l'année 2014, la mise au point du PRO-DCE de la tranche 2 pour les VRD et Réseaux Souples ont été réalisés, les appels d'offres lancés et les entreprises retenues.

Il est à noter qu'un travail important dans la recherche de solutions techniques économiques sur la 2nde tranche a été réalisé.

2.2.2 - Honoraires maîtrise d'œuvre/prestataires

L'ensemble des études PRO/DCE a été réalisé au 31 décembre 2022.

En mars 2022, au terme d'une consultation, le marché ayant pour objet les aménagements paysagers des voiries de la tranche 2 (notamment la rue Toussaint Louverture) a été attribué à l'entreprise Halopé.

Cette prestation ne représente pas l'ensemble des travaux paysagers de la tranche 2. Alter a renoncé à attribuer tous les travaux de paysage, et notamment ceux de la coulée verte centrale (l'aire de jeux, les aménagements complémentaires de sécurité) car l'opération n'est pas en capacité de les financer.

2.3 Travaux

Le programme des travaux d'aménagement du site comprend :

- Les travaux de viabilité proprement dit : Voie primaire du quartier, voies secondaires et tertiaires de desserte des différents îlots, place commerciale, bassins de rétention des eaux pluviales...
- Les travaux d'aménagement paysager : parc, mail paysager, cheminements piétonniers, plantations d'accompagnement des voies de desserte, merlon de protection phonique, réalisation de murs de clôtures en schiste et de mur de soutènement...

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.

Pour rappel, la commune des Ponts-de-Cé souhaite promouvoir le développement des conteneurs enterrés pour la gestion des déchets afin de se conformer aux prescriptions d'Angers Loire Métropole en la matière. Afin de répondre à cette demande, l'aménageur a sollicité la participation financière des promoteurs – constructeurs sociaux et privés pour la réalisation de ces travaux. **Cette participation ne couvre cependant pas la totalité du coût engendré par cette infrastructure.**

Pour rappel :

➤ **Travaux – 1^{ère} tranche**

Dès novembre 2009, les travaux de déconstructions de certains bâtiments situés sur l'emprise du site ont débuté, ouvrant ainsi l'espace pour les travaux d'aménagement (VRD) de la première tranche qui ont démarré dès le mois de janvier 2010.

Ces travaux de viabilité de la 1^{ère} tranche opérationnelle se sont déroulés sur l'ensemble de l'année 2010. La phase de travaux provisoire de la 1^{ère} tranche s'est achevée à la fin du mois de février 2011. La réception partielle des lots VRD et Paysage a été réalisée en mars 2011, en présence des services de la Commune des Ponts-de-Cé.

➔ **Tranche 1**

Au regard du programme de livraison de logements, une première campagne de travaux de finitions sur la ZAC a débuté fin juillet 2012 (travaux de réseaux souples) pour permettre l'accueil des nouveaux habitants. Ces travaux de finitions restent toutefois partiels (devant le bâtiment du Groupe Réalités et celui d'Angers Loire Habitat jusqu'au futur carrefour à feu au droit de la route de la Pyramide mis en service à cet effet) afin d'accueillir les futurs habitants et de minimiser autant que faire se peut les dégradations engendrées par la poursuite des chantiers de constructions.

Ces travaux ont été finalisés au début de l'année 2013.

Une seconde campagne de travaux de finitions a débuté dans le courant du 2^{ème} trimestre de l'année 2013 pour permettre la mise en service de l'Avenue François Mitterrand et est finalisée à ce jour.

*Enfin, dans un souci de confort pour les habitants de la ZAC de la Monnaie, il a été décidé de poursuivre les travaux de finitions et ce, sans attendre le démarrage des dernières constructions (enrobés définitifs sur voiries et trottoirs, plantations, réalisation de la place Aimé Césaire...). **Ces travaux sont finalisés aujourd'hui et les emprises espaces verts sont désormais entretenues par la commune des Ponts-de-Cé***

→ Tranche 2

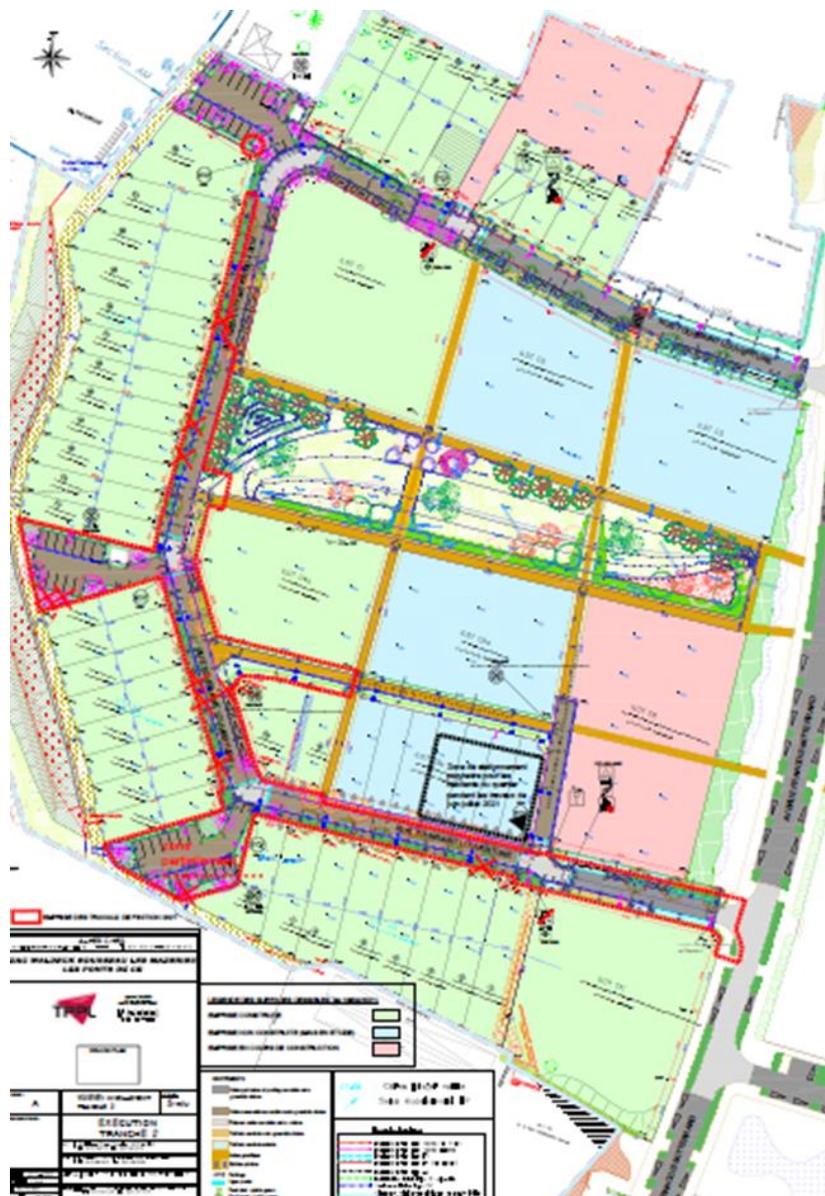
Pour rappel :

Pour le confort des habitants de la première tranche, le merlon de protection acoustique a été réalisé en fin d'année 2012 et planté dans le courant du 2nd semestre 2013.

Les travaux de viabilité de la seconde tranche ont débuté au cours du 2nd semestre 2014. Une campagne de travaux de finitions a été engagée afin d'accueillir les premiers habitants du bâtiment Logiouest livré en juillet 2015. Des travaux de plantations ont été réalisés dans le courant du 1^{er} trimestre 2016 dans le mail central et en accompagnement des voiries afin d'offrir un cadre paysager aux habitants.

Entre décembre 2020 et janvier 2022, les travaux de finitions autour de la résidence sénior « Quartus » (voirie + aménagements paysagers) ont été réalisés, ainsi que la reprise de la rue Rosa Parks pour renforcer l'accessibilité PMR aux maisons individuelles.

De juin à Septembre 2022, les travaux de finitions d'une partie de la voirie de la tranche 2 ont été réalisés (cf plan ci-dessous). Ils comprennent notamment la réalisation de la phase définitive des voiries et travaux d'éclairage. Concernant les aménagements paysagers d'accompagnement de cette voirie par l'entreprise HALOPE, ces derniers ont été réceptionnés le 18 juillet 2022.



Emprise des travaux juin – septembre 2021

Il est également à noter qu'au regard du décalage constaté dans l'encaissement des recettes, les difficultés de trésorerie ont causé un alourdissement des frais financiers. Aussi depuis la fin de l'année 2014, le bilan financier ne permet pas la réalisation des aménagements paysagers complémentaires de la tranche 2 notamment la coulée verte centrale.

✚ 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/acotements en phase provisoire), des consommations électriques et eau des équipements avant remise, ainsi que les frais divers d'évacuation de dépôts sauvages ou d'expulsions d'occupations sans titre.

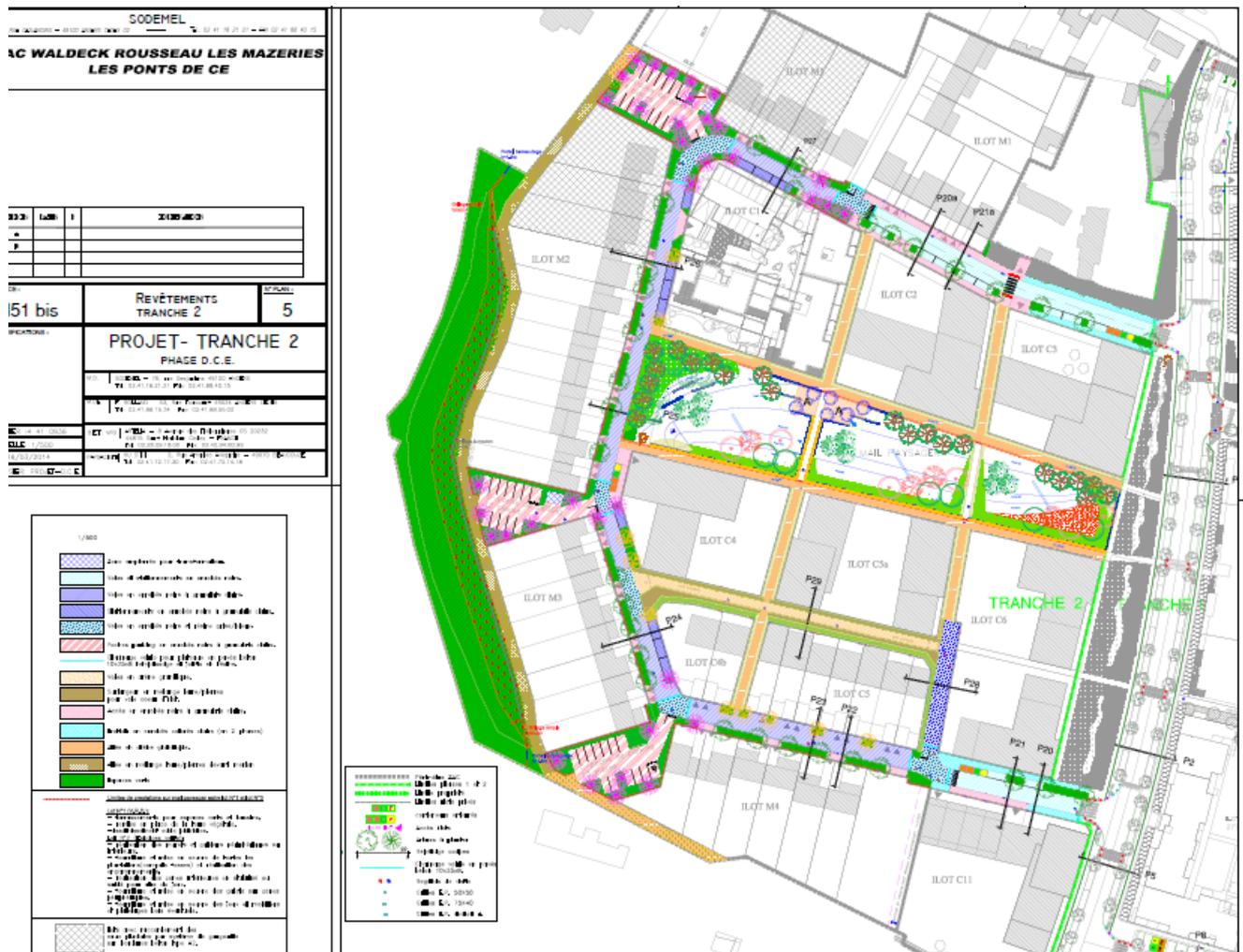
A ce jour, ALTER, par le biais de l'entreprise GM Paysage, a toujours à sa charge l'entretien de la tranche 2 y compris le faucardage du bassin et ceci depuis 2015.

Il est à noter que le bilan ne permet pas d'assurer l'entretien de la Tranche 2 au-delà de la fin d'année 2023.

✚ Divers & imprévus

Aucune provision pour divers et imprévus n'a pu être réalisée au regard du déséquilibre financier de l'opération.

Plan des travaux de la tranche 2



2.4 - Autres frais

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'édification et l'animation d'une maison de projet (aujourd'hui close)
- l'affichage sur le site (panneaux, totems)
- les publications (ponctuelles/régulières)
- la plaquette de commercialisation
- des altireportages réguliers permettant le suivi de la construction des parcelles vendues.

2.5 - Cessions

Avancement des cessions de charges foncières

Pour l'élaboration du présent bilan prévisionnel, le rythme de commercialisation a été défini, conformément au souhait de la commune de gérer l'arrivée des nouveaux habitants sur toute la durée de l'opération, en fonction notamment de la capacité des équipements publics, sur une période de 10 ans à 15 ans.

→ **Tranche 1 - Rappel**

La commercialisation des droits à construire de la première tranche a été engagée dès le premier semestre 2009.

La commercialisation des lots libres a été lancée dans le courant de l'année 2013. Celle-ci s'est adressée majoritairement aux promoteurs-constructeurs tant privés que sociaux, étant précisé que l'ensemble des parcelles individuelles de la première tranche était réservé pour la réalisation de maisons individuelles.

Le projet de co-habitat étant abandonné faute de participants, l'ilot a été redistribué en partie à Angers Loire Habitat pour la réalisation de 7 maisons individuelles en accession sociale et en partie au promoteur-constructeur Maisons Lambert pour la réalisation de 5 maisons en accession libre. Toutefois, au cours de l'avancement des études réalisées par Angers Loire Habitat sur le projet, il s'est avéré que ce dernier n'a pas été en mesure d'équilibrer cette opération. Il a donc été décidé en accord avec la commune et le bailleur d'abandonner ce projet. Ces parcelles seront retransformées en lots libres de constructeurs d'une superficie de 300 m² environ permettant de proposer ainsi une offre complémentaire aux 9 lots libres déjà en vente.

La commercialisation de la tranche 1 est finalisée à ce jour.

→ **Tranche 2**

- Lots libres

Au cours de l'année 2020, le dernier lot libre a été vendu.

- Lots individuels groupés

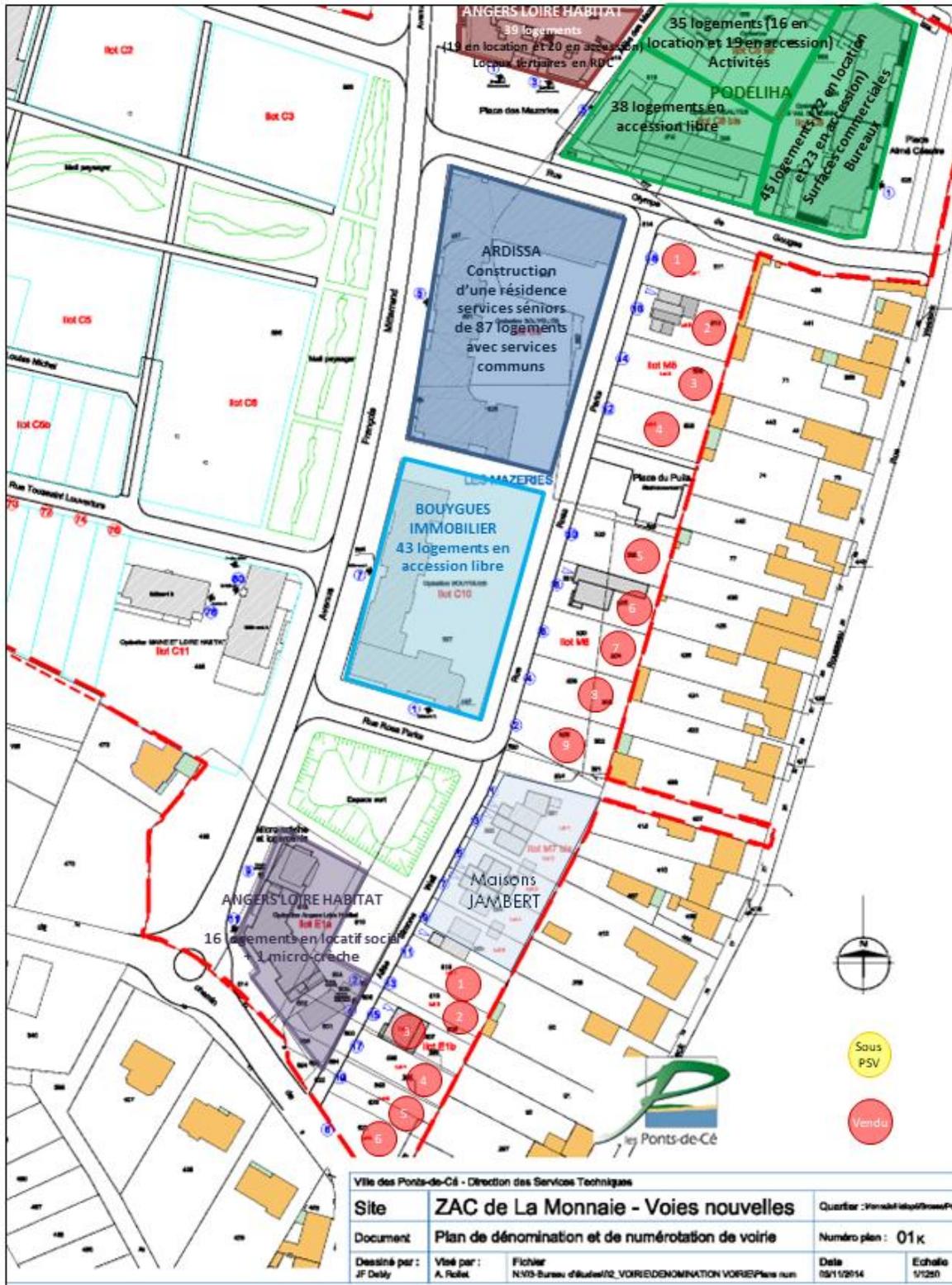
L'ensemble des lots individuels groupés a été attribué (cf. explications p.24/25).

- Logements collectifs en accession libre

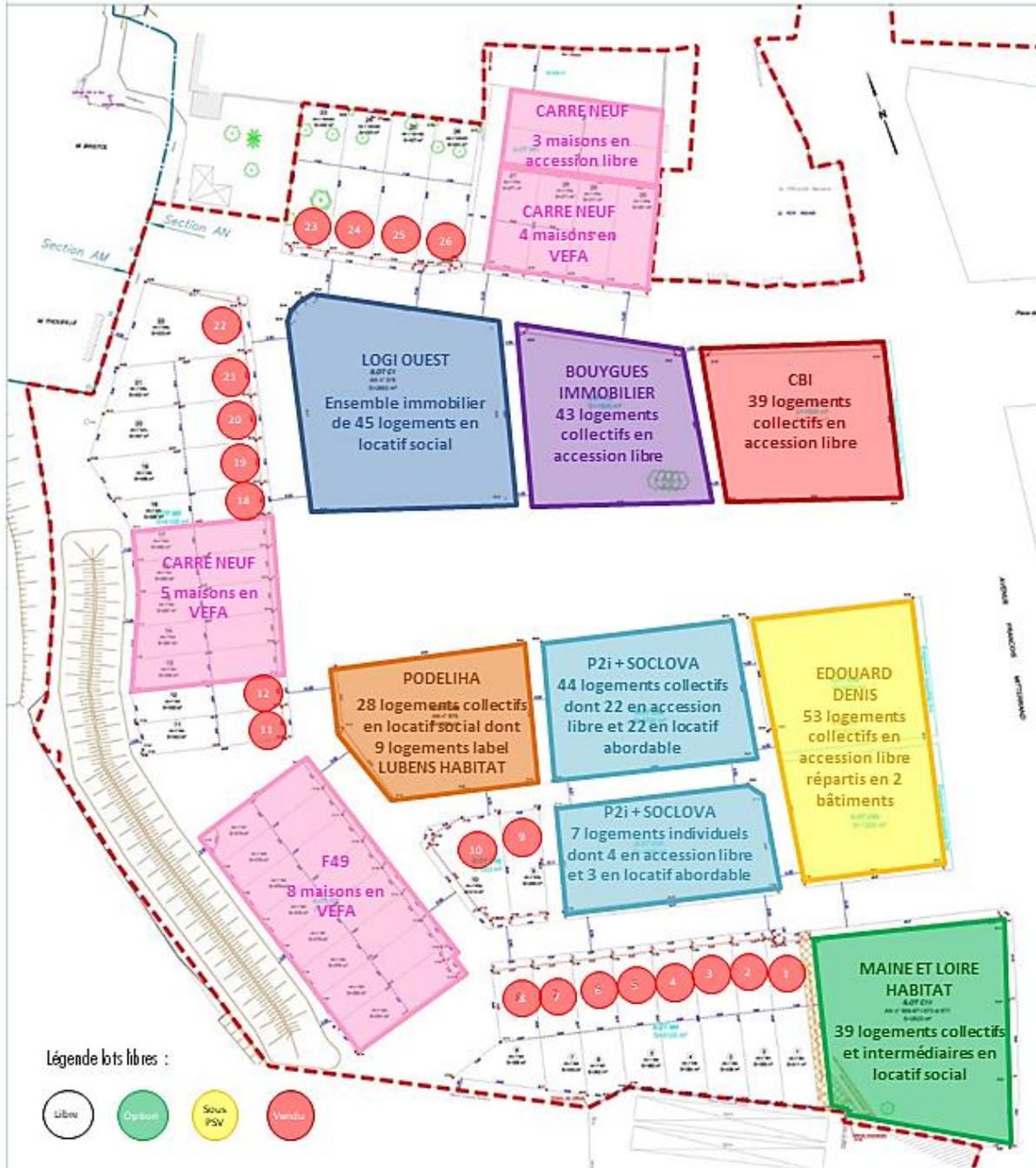
L'ensemble des ilots en collectifs a été affecté (cf explications p.25).

Plan des cessions tranches 1 et 2

État commercialisation Tranche 1 au 31/12/22



État commercialisation Tranche 2 au 31/12/22



➤ **États des ventes Tranches 1 et 2**

- **Au 31 décembre 2022, ont été vendus :**

	ACHETEUR	LOTS	TYPLOGIE	SUPERFICIE
Tranche 1	ANGERS HABITAT	C7	Location + accession + tertiaire	2 484 m ²
	ANGERS LOIRE HABITAT	E1a	Locatif social + micro-crèche	2 098 m ²
	BOUYGUES IMMOBILIER	C9 & C10	Accession libre + Résidence Seniors	6 344 m ²
	SCCV MAZERIES (GROUPE REALITES)	C8bis	Locatif accession libre	1 705 m ²
	LE VAL DE LOIRE	C8 & C8ter	Location et accession sociale + tertiaire	3 683 m ²
	AYICI	Ilot M5 – lot 1	Lot libre	446 m ²
	DEZALLEUX	Ilot M5 – lot 2	Lot libre	447 m ²
	BOURGEAIS	Ilot M5 – lot 3	Lot libre	447 m ²
	GONORD-BOULAIN	Ilot M5 – lot 4	Lot libre	447 m ²
	DAVID	Ilot M6 – lot 5	Lot libre	448 m ²
	BERTHO-VASNIER	Ilot M6 – lot 6	Lot libre	419 m ²
	PENAUD – MET-BATTEUX	Ilot M6 – lot 7	Lot Libre	419 m ²
	LE LUHERNE	Ilot M6 – lot 8	Lot libre	419 m ²
	THERON	Ilot M6 – lot 9	Lot libre	439 m ²
	LEROYER	Ilot M7 – lot 1	Lot libre	425 m ²
	JOSEPH	Ilot M7 – lot 2	Lot libre	300 m ²
	PAWLONSKI - LETOURNEUX	Ilot M7 – lot 3	Lot libre	300 m ²
	BOUSQUET	Ilot M7 – lot 4	Lot libre	300 m ²
	DAVIAUD	Ilot M7 – lot 5	Lot libre	364 m ²
	MADANI	Ilot E1b – lot 1	Lot libre	309 m ²
	MOREAU-GREFFIER/VIOT	Ilot E1b – lot 2	Lot libre	309 m ²
	KOCAC	Ilot E1b – lot 3	Lot libre	309 m ²
	KOCAK	Ilot E1b – lot 4	Lot libre	309 m ²
CHIRON	Ilot E1b – lot 5	Lot libre	289 m ²	
GUYET	Ilot E1b – lot 6	Lot libre	311 m ²	
Tranche 2	LOGI OUEST	Ilot C1	Locatif et accession sociale	2 653 m ²
	BOUYGUES IMMOBILIER	Ilot C2	Accession libre	1 806 m ²
	SCCV INTUITION (CBI)	Ilot C3	Accession libre	1 806 m ²
	PODELIHA	Ilot C4a	Locatif social	1 609 m ²
	SOCLOVA / SCCV PONTS DE CE ZAC MONNAIE (P2i)	Ilot C5	Locatif abordable et accession libre	3 219 m ²
	EDMP PAYS DE LA LOIRE	Ilot C6	Accession libre	2 775 m ²
	MAINE ET LOIRE HABITAT	Ilot C11	Locatif et accession sociale	2 623 m ²
	SCCV RUE DES PONTS-DE-CÉ	Ilot M1a	Accession libre	1 020 m ²
	SCCV RUE DES PONTS-DE-CÉ	Ilot M1b	Accession libre en VEFA	1 702 m ²
	SCCV L'AUBANCE	Ilot M2 (Lots 13 à 17)	Accession libre en VEFA	1 454 m ²
	SCCV RUE DES PONTS-DE-CÉ	Ilot M3	Accession libre en VEFA	2 240 m ²
	SEGARD	Lot 1	Lot libre	511 m ²

KOCAK	Lot 2	Lot libre	365 m ²
YILMAZ	Lot 3	Lot libre	408 m ²
MAHDAD	Lot 4	Lot libre	384 m ²
DUZGUN	Lot 5	Lot libre	360 m ²
ALBAYRAK	Lot 6	Lot libre	362 m ²
YILDIZ	Lot 7	Lot libre	345 m ²
THOMAS	Lot 8	Lot libre	388 m ²
ADHALIS	Lot 9	Lot libre	269 m ²
FRANQUEVILLE	Lot 10	Lot libre	414 m ²
TEKKANAT	Lot 11	Lot libre	302 m ²
EMEK	Lot 12	Lot libre	308 m ²
ERKALAN	Lot 18	Lot libre	296 m ²
PETIT	Lot 19	Lot libre	456 m ²
DASTAN	Lot 20	Lot libre	457 m ²
AKYUZ	Lot 21	Lot libre	402 m ²
GIRARD	Lot 22	Lot libre	523 m ²
MIZAEEL	Lot 23	Lot libre	440 m ²
ASCI	Lot 24	Lot libre	423 m ²
COEFFARD	Lot 25	Lot libre	427 m ²
EL HARASSE	Lot 26	Lot libre	424 m ²
EL HARASSE	Parcelle AN 723 pour rattachement au lot 26	Lot libre	4 m ²
Surface totale vendue en m²			54 945 m²

➤ **Commercialisation – 1^{ère} tranche**

À ce jour, l'ensemble des ilots de la première tranche destinés à accueillir des logements collectifs et des maisons groupées a été attribué à savoir :

- Ilot C7 : Angers Loire Habitat pour la réalisation de 39 logements collectifs (20 en accession sociale et 19 locatifs sociaux) et locaux tertiaires,
- Ilot C8 : Val de Loire pour la réalisation de 45 logements collectifs (22 en accession sociale et 23 locatifs sociaux) en tranche 1 et 37 logements en tranche 1 bis (hors périmètre de ZAC) et locaux tertiaires
- Ilot C8 bis : Groupe Réalités Promotion pour la réalisation de 38 logements collectifs (accession libre),
- Ilot C9 : Bouygues Immobilier pour la réalisation d'une résidence service seniors de 90 logements (accession libre). Ce dossier a été réaffecté au groupe ARDISSA / HOM 'AGE qui souhaite déposer un PC avant l'été 2016 pour la réalisation d'environ 85 logements
- Ilot C10 : Bouygues Immobilier pour la réalisation de 43 logements collectifs (accession libre),
- Ilot E1a : Angers Loire Habitat, pour la réalisation d'une micro-crèche et de 16 logements en locatif social,
- Ilot E1b : Acquéreurs privés pour la réalisation de 6 maisons individuelles en lots libres de constructeurs
- Ilot M7 : Maisons Jambert, pour la réalisation de 5 maisons groupées en accession libre

➤ Commercialisation – 2ème tranche

La commercialisation de la seconde tranche a été engagée au second semestre 2011 et s'est achevée au cours de l'année 2022.

- Ilot C1 : LOGIOUEST, pour la réalisation de 45 logements en locatif social, Le bâtiment est livré
- Ilot C11 : Maine et Loire Habitat, la programmation initiale portait sur la réalisation de 39 logements collectifs et intermédiaires dont 14 en accession sociale (PSLA) et 25 en locatif social. Maine et Loire Habitat a sollicité la commune qui a accepté la transformation en locatif social de la totalité du programme. Les travaux de construction ont débuté en février 2017 et la résidence a été livrée en octobre 2019.
- Ilot M3 : CARRE NEUF, pour la réalisation de 8 lots individuels groupés. L'opération a été livrée à l'été 2019.
- Ilot M1 : CARRE NEUF pour la réalisation de 4 lots individuels groupés ainsi que 2 à 3 terrains complémentaires (ilot M1 bis). Les 4 lots individuels groupés de l'ilot M1 ont été livrés.
- Ilot C4a : Immobilière PODELIHA, pour la réalisation d'une « résidence Lubens » de 29 logements en locatif social. Cette résidence a été livrée en 2019.
- Ilot M2 pour partie : CARRE NEUF, pour la réalisation de 5 maisons individuelles ; opération livrée en 2020.

Pour rappel, au cours de l'année 2016 et 2017, les ilots C5a et C6 étaient portés respectivement par les promoteurs KAUFMANN & BROAD et NEXITY GFI. Projets qui ont été abandonnés. Le retrait des dispositifs de défiscalisation loi PINEL en zones B2 au 31 décembre 2019 dont l'agglomération angevine faisait partie a déclenché le retrait de promoteurs des projets en cours de montage ou en début de commercialisation.

KAUFMANN & BROAD ont notamment annoncé qu'ils se désengageait du projet de 55 logements collectifs précédemment porté par SERI-OUEST (rachat de SERI-OUEST par KAUFMANN & BROAD) et pour lequel un PC avait été accordé. Le promoteur NEXITY GFI en a fait de même en ne déposant pas leur PC avant le 31 décembre 2017.

Il est à noter que l'engagement des promoteurs dans le cadre d'opération en VEFA en collectif et individuel est très fortement corrélé à la mise en place de dispositif de défiscalisation favorable aux investisseurs. Il est rappelé que le poids des investisseurs dans le modèle économique immobilier actuel est d'environ 60% à 70 % des ventes sur l'agglomération angevine.

Néanmoins, au cours de l'année 2019, afin de permettre le développement des secteurs péri-urbains non éligible au dispositif PINEL, il a été établi la stratégie suivante en accord avec les élus de l'agglomération et de la ville d'Angers : dès lors qu'un opérateur pouvait prétendre à la réalisation d'une opération en dispositif PINEL, ce même opérateur se devait d'étudier un projet dans un secteur non éligible au dispositif.

Cela a eu pour effet :

- L'engagement au début de l'année 2020 du groupe Edouard Denis sur l'ilot C6. Cette filiale de Nexity a déposé un PC le 30 juin 2020 pour la réalisation de 53 logements répartis en 2 bâtiments. En accord avec la commune des Ponts de Cé, le promoteur a cédé en VEFA à CDC habitat 26 logements du bâtiment 1 qui ont été commercialisés en logements abordables contractualisés (LAC). Au 31 décembre 2022, les travaux sont achevés.
- Le groupe P21 a acquis l'ilot C5a et C5b comprenant un ensemble de maisons individuelles et de deux bâtiments de logements collectifs. Il s'est associé à la SOCLOVA pour la réalisation de 22 logements collectifs en locatif abordable et 3 maisons en locatif abordable. L'acte de vente a été signé le 2 mai 2022 et les travaux ont démarré fin juin 2022. Ils se poursuivent actuellement.

- Le groupe Bouygues Immobilier est devenu propriétaire de l'îlot C2 par signature de l'acte de vente le 31 décembre 2021 pour la réalisation de 43 logements en accession libre. Les travaux ont démarré mi-juin 2022 et se poursuivent.
- Le groupe CBI s'est porté acquéreur de l'îlot C3 pour un projet de 39 logements collectifs. La signature de l'acte de vente est intervenue le 16 décembre 2022 et le démarrage travaux est prévu au premier trimestre 2023.

Prix de cession d'équilibre

Le prix de cession d'équilibre proposé au présent bilan, est stable par rapport au bilan précédent.

Le bilan prévisionnel fait apparaître une recette globale des produits de cession de **12 644 K€ HT**, se décomposant comme suit :

Pour mémoire :

➤ Tranche 1 de commercialisation :

- Accession libre (lots libres de constructeur): 175 € HT/m² de terrain
- Programme résidence service : 175 € HT/m² SP.
- Accession libre, logements collectifs : 250 € HT/m² SP
- Accession sociale, logements collectifs : 175 € HT/m² SP
- Locatifs sociaux, logements collectifs : 122 € HT/m² SP
- Locaux tertiaires/ commerciaux : 150 € HT/m² SP

➤ Tranche 1 bis de commercialisation (îlot C8 ter hors périmètre de ZAC et îlot M7, E1a et E1b)

La vente de ces îlots étant concomitante avec l'engagement des ventes de la 2^{ème} tranche les prix appliqués sont donc ceux de la 2^{ème} tranche soit :

- Accession sociale, logements collectifs : 200 € HT/m² SP ;
- Locatifs sociaux, logements collectifs : 130 € HT/m² SP ;
- Locaux tertiaires/ commerciaux : 150 € HT/m² SP ;
- Programme accession individuelle en lots groupés (Maisons Lambert) : 165 € HT/m² de terrain ;
- Programme accession individuelle en lots libres de constructeurs (individuels groupés/ maisons de ville) - îlot E1b : 190 € TTC/m² de terrain. Ce prix est à comparer au prix de vente des lots libres de la tranche 1. En effet, une moins-value de 10€ TTC/m² de terrain a été appliquée car l'étude de sols réalisée dans ce secteur a mis en évidence la présence de remblais sur ces terrains ce qui induit un surcoût de fondations pour les futurs acquéreurs. Cette moins-value permettra donc aux futurs acquéreurs d'absorber dans leur enveloppe budgétaire ces surcoûts.

Pour rappel, il est précisé que les surfaces réservées à la micro-crèche ne sont pas valorisées.

➤ Tranche 2 de commercialisation :

- Accession libre (lots libres de constructeur) : 175 € HT/m² de terrain (inchangé depuis le dernier bilan) ;
- Programme accession individuelle (individuels groupés/ maisons de ville): 170 € HT/m² de terrain
- Accession libre, logements intermédiaires et collectifs : 300 € HT/m² SP (inchangé depuis le dernier bilan), avec un prix ferme et forfaitaire défini à l'îlot ;

- Accession sociale, logements intermédiaires et collectifs : 200 € HT/m² SP (inchangé depuis le dernier bilan) ;
- Locatifs sociaux, logements intermédiaires et collectifs : 130 € HT/m² SP (inchangé depuis le dernier bilan).

Les prix de vente sus mentionnés sont les tarifs qui s'appliquent sur l'ensemble du marché de l'agglomération angevine pour les communes de première couronne.

Au regard de la connaissance du marché angevin du logement et des premiers permis de construire accordés dans le cadre de la première tranche, les hypothèses de surface moyenne par logement collectif ou intermédiaire, sont les suivantes :

- 65 m² SP pour l'accession libre et l'accession sociale
- 70 m² SP pour le locatif social

Par ailleurs, la commune des Ponts-de-Cé souhaitant promouvoir le développement des conteneurs enterrés pour la gestion des déchets afin de se conformer aux prescriptions d'Angers Loire Métropole en la matière, l'aménageur a sollicité la participation financière des promoteurs –constructeurs sociaux et privés pour la réalisation de ces travaux à hauteur de 270 € HT/ par logement pour la 1^{ère} tranche. Le prix de la participation pour conteneurs enterrés sur la 2^{ème} tranche résulte de l'Appel d'Offres des travaux de VRD. Il est de 286 €HT/par logement.

Action de promotion et de commercialisation

Depuis la fin de l'année 2009 et dans le courant des années 2010 et 2011, la ZAC Mazeries Waldeck Rousseau (éco-quartier de La Monnaie) a fait l'objet d'opérations de communication par voie de presse (journal communal, journaux locaux ...). Des supports de communication (panneau, plaquette) ont également été créés afin de communiquer sur le projet.

Par ailleurs, il a été décidé en accord avec la commune des Ponts-de-Cé, l'ouverture d'un local destiné à l'accueil des habitants et à la promotion du quartier. Ce local a été ouvert au public le 14 décembre 2013 et ce pour une durée de 2 à 3 ans.

En complément et afin de faire connaître et de promouvoir le quartier une maquette de l'opération a été réalisée. Elle a pris place dans ce local.

Le bail arrivant à échéance, il a été décidé en accord avec les élus de ne pas le renouveler. L'espace des Mazeries a donc désormais laissé sa place à la Maison de l'Autisme inaugurée au début de l'année 2019.

2.6 - Autres produits

Ils comprennent :

- La participation des constructeurs pour les conteneurs enterrés
- Le remboursement par certains riverains de l'opération de travaux de viabilisation pour desservir leur parcelle
- La régularisation et la revente de délaissé à certains riverains directs de l'opération
- [Le remboursement de travaux de raccordement de l'ilot C5 supplémentaires à charge P2I-SOCLOVA](#)

2.7 – Participation du concédant

L'opération d'aménagement nécessite une modification de la participation de la collectivité précédemment inscrite dans le CRAC d'un montant de 71K€ pour équilibrer son bilan financier. Celle-ci se justifie par l'écart entre l'acquisition des quatre maisons d'habitation sises sur sept parcelles hors périmètre de ZAC (objet de l'avenant n°1 pour élargir la concession), et les cessions aux bailleurs ALH et Podeliha sur ces fonciers. Les sept parcelles ont été acquises pour plus d'un million d'euros HT (1013 K€) et la cession des droits à construire des opérations ont généré des recettes très inférieures.

Un déséquilibre notable a donc été apporté au cours de l'opération sans pouvoir être absorbé par la suite.

Arrivé au terme des cessions, l'aménageur a cherché des économies sur le poste des dépenses, et plus spécifiquement sur le mail paysager central, dernier aménagement d'espaces publics au budget significatif. Le travail effectué par le maître d'œuvre Résonance a permis réduire l'enveloppe des travaux du mail à 300 K€.

Le présent CRAC propose de supprimer la participation d'équilibre de la collectivité et de créer une participation de la collectivité à hauteur de 450 K€ H.T dont le versement est planifié sur les années 2024 – 2025 au titre de la remise des ouvrages.

3 – AVANCEMENT FINANCIER

3.1 - Bilan prévisionnel révisé

Le bilan prévisionnel révisé ci-après a été établi sur les bases de l'avancement physique décrit ci-avant en tenant compte des dépenses et recettes réalisées au 31/12/22 et de celles restant à réaliser, conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints pages 34 et 35 ci-après.

LES MAZERIES/WALDECK ROUSSEAU (Monnaie) à LES PONTS DE CE

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	
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes	4 698	4 698	0	4 698
Impôts & autres charges foncières	129	129	2	131
Total 1	4 827	4 827	2	4 829
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	68	68	0	68
Etudes opérationnelles	209	208	3	211
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	423	417	47	464
Total 2	701	693	50	743
TRAVAUX				
Libération des sols	320	320	0	320
Travaux connexes	79	79	0	79
Travaux Aménagement	4 130	4 001	446	4 446
<i>Dont Voiries & Place Aimé Césaire</i>	<i>2 523</i>	<i>2 446</i>	<i>105</i>	<i>2 551</i>
<i>Dont Réseaux Electricité, Eclairage publ</i>	<i>927</i>	<i>914</i>	<i>17</i>	<i>930</i>
<i>Dont Espaces verts et plantations</i>	<i>655</i>	<i>620</i>	<i>321</i>	<i>941</i>
Gestion et Entretien	96	92	5	97
Divers & imprévus	1	1	0	1
Total 3	4 625	4 492	451	4 943
FRAIS FINANCIERS	1 037	1 037	0	1 037
CONDUITE DE PROJET	1 453	1 334	143	1 478
AUTRES FRAIS	208	208	0	208
TOTAL DEPENSES	12 851	12 591	647	13 238
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	12 667	12 618	0	12 618
<i>Dont Habitat Lots Libres</i>	<i>2 700</i>	<i>2 700</i>	<i>0</i>	<i>2 700</i>
<i>Dont Locatif Social</i>	<i>1 855</i>	<i>2 873</i>	<i>0</i>	<i>2 873</i>
<i>Dont Accession Sociale</i>	<i>1 179</i>	<i>1 179</i>	<i>0</i>	<i>1 179</i>
<i>Dont Accession Libre</i>	<i>5 912</i>	<i>5 863</i>	<i>0</i>	<i>5 863</i>
<i>Programme mixte SOCLOVA/P2I</i>	<i>1 018</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ouvrages ou Immeubles	38	0	26	26
<i>Participation Conteneurs Enterrés</i>	<i>38</i>	<i>0</i>	<i>26</i>	<i>26</i>
TOTAL	12 705	12 618	26	12 644
AUTRES PRODUITS	75	141	3	144
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Remises d'ouvrages	0	0	450	450
Equilibre	71	0	0	0
TOTAL	71	0	450	450
TOTAL RECETTES	12 851	12 759	479	13 238

3.2 - Commentaires sur le bilan révisé

La comparaison par rapport au bilan précédent en date du 31/12/21 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 révisé des dépenses s'élève à **13 238 K€ HT** dont 12 591 K€ HT ont été réglés (soit 95,1%), à comparer au montant prévisionnel du bilan au 31 décembre 2021, lequel s'élevait à 12 851 K€ HT.

Dans le détail, il correspond aux postes de dépenses suivants :

→ **Aux acquisitions et frais annexes pour** **4 829 K€ contre 4 827 K€**

Dont 4 827 K€ ont été réglés

*Par rapport au dernier CRACL
présenté au 31.12.2021*

Poste en augmentation de 2K€ en vue du paiement des taxes.

→ **Aux études pour** **743 K€ contre 701 K€**

Dont 693 K€ ont été réglés

Poste en augmentation pour assurer le paiement des honoraires des MOE pour le suivi de la fin des travaux de la tranche 2 (VRD et paysage). La conception de la coulée verte est intégrée à cette augmentation.

→ **Aux travaux pour** **4 943 K€ contre 4 625 K€**

Dont 4 492 K€ ont été réglés

Poste en augmentation pour réaliser la proposition de reprise de la coulée verte.

→ **Aux frais financiers pour** **1037 K€ contre 1037 K€**

Dont 1 037 K€ ont été réglés

Poste inchangé

→ **Aux frais de Société pour** **1478 K€ contre 1453 K€**

Dont 1 334 K€ ont été réglés

Poste en augmentation proportionnelle à la variation des dépenses et des recettes.

→ **Aux autres frais pour** **208 K€ contre 208 K€**

Dont 208 K€ ont été réglés

Poste inchangé

3.2.2 - En recettes

Au 31 décembre 2022, le montant prévisionnel révisé des recettes s'élève à **13 238 K€ HT** dont 12 759 K€ HT ont été perçus pour atteindre l'équilibre du bilan. Elles sont à comparer au montant prévisionnel du précédent CRACL au 31.12.2021 dans lequel 12 851 K€ HT étaient inscrits en recettes.

Dans le détail, le montant correspond aux postes de recettes suivants :

➤ Les **produits de cession de terrains ou de droits à construire pour 12 644 K€ contre 12 705 K€** par rapport au dernier CRACL présenté au 31.12.2021.
Le montant des cessions encaissées s'élève à 12 618K€ HT.

Pour mémoire :

➤ Tranche 1 de commercialisation :

- Accession libre (lots libres de constructeur): 175 € HT/ m² de terrain
- Programme résidence service : 175 € HT/m² SP.
- Accession libre, logements collectifs : 250 € HT / m² SP
- Accession sociale, logements collectifs : 175 € HT / m² SP
- Locatifs sociaux, logements collectifs : 122 € HT / m² SP
- Locaux tertiaires/ commerciaux : 150 € HT / m² SP

➤ Tranche 1 bis de commercialisation (ilot C8 ter hors périmètre de ZAC et ilot M7, E1a et E1b)

La vente de ces îlots étant concomitante avec l'engagement des ventes de la 2^{ème} tranche les prix appliqués sont donc ceux de la 2^{ème} tranche soit :

- Accession sociale, logements collectifs : 200 € HT / m² SP.
- Locatifs sociaux, logements collectifs : 130 € HT / m² SP.
- Locaux tertiaires/ commerciaux : 150 € HT / m² SP
- Programme accession individuelle en lots groupés (Maisons Jambert) : 165 € HT/ m² de terrain.
- Programme accession individuelle en lots libres de constructeurs (individuels groupés/ maisons de ville) - Ilot E1b : 190 € TTC/ m² de terrain. Ce prix est à comparer au prix de vente des lots libres de la tranche 1. En effet, une moins-value de 10€ TTC/ m² de terrain a été appliquée car l'étude de sols réalisée dans ce secteur a mis en évidence la présence de remblais sur ces terrains ce qui induit un surcoût de fondations pour les futurs acquéreurs. Cette moins-value permettra donc aux futurs acquéreurs d'absorber dans leur enveloppe budgétaire ces surcoûts.

Pour rappel, il est précisé que les surfaces réservées à la micro-crèche ne sont pas valorisées.

➤ Tranche 2 de commercialisation :

- Accession libre (lots libres de constructeur) : 175 € HT / m² de terrain (inchangé depuis le dernier bilan)
- Programme accession individuelle (individuels groupés/ maisons de ville): 170 € HT/ m² de terrain
- Accession libre, logements intermédiaires et collectifs : 300 € HT / m² SP (inchangé depuis le dernier bilan), avec un prix ferme défini à l'ilot
- Accession sociale, logements intermédiaires et collectifs : 200 € HT / m² SP (inchangé depuis le dernier bilan)
- Locatifs sociaux, logements intermédiaires et collectifs : 130 € HT / m² SP (inchangé depuis le dernier bilan)

Les prix de vente sus mentionnés sont les tarifs qui s'appliquent sur l'ensemble du marché de l'agglomération angevine pour les communes de première couronne.

➤ Autres recettes :

- Régularisation d'emprise

Poste en diminution par rapport au dernier bilan approuvé pour tenir compte d'une régularisation comptable. En effet, la participation des promoteurs aux frais de conteneurs enterrés est imputée en « autres produits » et non plus en « produits de cessions ».

➤ **Autres produits**

Dont 141 K€ ont été perçus.

144 K€ contre 75 K€
*Par rapport au dernier CRACL
présenté au 31.12.2021*

Ils comprennent :

- La participation des constructeurs pour les conteneurs enterrés ;
- Le remboursement par certains riverains de l'opération de travaux de viabilisation pour desservir leur parcelle ;
- La régularisation et la revente de délaissés fonciers à certains riverains directs de l'opération.
- Le remboursement de travaux de raccordement de l'îlot A5 supplémentaires à charge P2I-SOCLOVA

Poste en augmentation par rapport au dernier bilan approuvé pour tenir compte d'une régularisation comptable. En effet, la participation des promoteurs aux frais de conteneurs enterrés est imputée en « autres produits » et non plus en « produits de cessions ».

➤ **Participation de la collectivité**

450 K€ contre 71 K€
Par rapport au dernier CRACL présenté au 31.12.2021.

Le montant de la participation de 450K€ est entendu hors taxes et s'élève à 540K€ TTC pour une TVA à 20%. Elle correspond à la remise des ouvrages.

3.3 - 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 :

LES MAZERIES/WALDECK ROUSSEAU (Monnaie) à LES PONTS DE CE

COMPARATIF PREVISIONNEL/REALISE 2022

en K€

DEPENSES	PREVISION	REALISE	Variation
FONCIER			
Acquisitions & Frais d'actes	0	0	0
Impôts & autres charges foncières	2	2	0
Total 1	2	2	0
ETUDES			
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	0	0	0
Etudes opérationnelles	5	3	-1
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	21	17	-4
Total 2	26	21	-5
TRAVAUX			
Libération des sols	0	0	0
Travaux Aménagement	57	45	-12
<i>Dont Voiries & Place Aimé Césaire</i>	<i>36</i>	<i>27</i>	<i>-9</i>
<i>Dont Réseaux Electricité, Eclairage publ</i>			
<i>Dont Espaces verts et plantations</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	
Gestion et Entretien	8	9	1
Total 3	65	54	-11
FRAIS FINANCIERS	2	2	0
CONDUITE DE PROJET	162	114	-48
AUTRES FRAIS	0	0	0
TOTAL DEPENSES	257	193	-64
RECETTES	PREVISION	REALISE	Variation
CESSIONS			
Terrains/charges foncières	2 558	2 510	-48
<i>Dont Habitat Lots Libres</i>			
<i>Dont Locatif Social</i>		<i>1 018</i>	<i>1 018</i>
<i>Dont Accession Sociale</i>			
<i>Dont Accession Libre</i>	<i>1 541</i>	<i>1 492</i>	<i>-48</i>
<i>Programme mixte SOCLOVA/P2I</i>	<i>1 018</i>		<i>-1 018</i>
Ouvrages ou Immeubles	12	0	-12
<i>Participation Conteneurs Enterrés</i>	<i>12</i>		<i>-12</i>
TOTAL	2 571	2 510	-61
AUTRES PRODUITS	10	75	65
TOTAL RECETTES	2 581	2 585	5

Les dépenses réalisées sont peu éloignées de l'estimation. Dépenses sur les travaux en légère baisse due au décalage de viabilisation. La différence dans les prévisions de recettes tient au remboursement de l'avance de Seri Ouest sur le lot C5a et au décalage sur l'année 2023 du paiement d'une participation pour les conteneurs enterrés.

3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie

Sont exposés page suivante :

- l'échéancier prévisionnel révisé des dépenses et des recettes
- le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération.

ECHancier PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2022

en K€ HT

	Réalisé au 31/12/2022	rév N+1 23	Prév N+2 2024	Prév N+3 2025	Prév N+4 2026	Prév N+5 2027	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
<u>FONCIER</u>								
Acquisitions & Frais d'actes	4 698	0	0	0	0	0	0	4 698
Impôts & autres charges foncières	129	2	0	0	0	0	0	131
Total 1	4 827	2	0	0	0	0	0	4 829
<u>ETUDES</u>								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	68	0	0	0	0	0	0	68
Etudes opérationnelles	208	0	0	3	0	0	0	211
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	417	6	23	18	0	0	0	464
Total 2	693	6	24	21	0	0	0	743
<u>TRAVAUX</u>								
Libération des sols	320	0	0	0	0	0	0	320
Travaux connexes	79	0	0	0	0	0	0	79
Travaux Aménagement	4 001	3	237	205	0	0	0	4 446
* Dont Voiries & Place Aimé Césaire	2 446	3	35	67	0	0	0	2 551
* Dont Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	914	0	17	0	0	0	0	930
* Dont Espaces verts et plantations	620	0	183	138	0	0	0	941
Gestion et Entretien	92	5	0	0	0	0	0	97
Divers & imprévus	1	0	0	0	0	0	0	1
Total 3	4 492	8	237	205	0	0	0	4 943
FRAIS FINANCIERS	1 037	0	0	0	0	0	0	1 037
CONDUITE DE PROJET	1 334	47	17	14	66	0	0	1 478
AUTRES FRAIS	208	0	0	0	0	0	0	208
TOTAL DEPENSES	12 591	64	277	239	66	0	0	13 238
	Réalisé au 31/12/2022	rév 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
<u>CESSIONS</u>								
Terrains/charges foncières	12 618	0	0	0	0	0	0	12 618
* Dont Habitat Lots Libres	2 700	0	0	0	0	0	0	2 700
* Dont Locatif Social	2 873	0	0	0	0	0	0	2 873
* Dont Accession Sociale	1 179	0	0	0	0	0	0	1 179
* Dont Accession Libre	5 863	0	0	0	0	0	0	5 863
* Programme mixte SOCLOVA/P2I	0	0	0	0	0	0	0	0
Ouvrages ou Immeubles	0	11	15	0	0	0	0	26
* Participation Conteneurs Enterrés	0	11	15	0	0	0	0	26
TOTAL	12 618	11	15	0	0	0	0	12 644
AUTRES PRODUITS	141	3	0	0	0	0	0	144
<u>PARTICIPATIONS CONCEDANT</u>								
Remises d'ouvrages	0	0	150	300	0	0	0	450
Equilibre	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	150	300	0	0	0	450
TOTAL RECETTES	12 759	14	165	300	0	0	0	13 238

LES MAZERIES/WALDECK ROUSSEAU (Monnaie) aux PONTS DE CE

WISE 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	13 652	66	330	285	66	0	0	14 399
Rbt Avances	0	2 000	0	0	0	0	0	2 000
Rbt Emprunts	8 400	0	0	0	0	0	0	8 400
TOTAL Décaissements	22 052	2 066	330	285	66	0	0	
	alisé au 2/2022	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	14 680	17	198	360	0	0	0	15 255
Encaiss. Avances	2 000	0	0	0	0	0	0	2 000
Encaiss. Emprunts	8 400	0	0	0	0	0	0	8 400
TOTAL Encaissements	25 080	17	198	360	0	0	0	
		rév 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	-699	-161	19	-15	0	0	0	-855
TOTAL Tva	-699	-161	19	-15	0	0	0	
TRESORERIE ANNUELLE	2 329	-2 210	-113	61	-66	0	0	
	2 329	119	6	66	0	0	0.00	

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

Dépenses prévisionnelles pour l'année N+1

Travaux de raccordement des parcelles cédées.

Études et honoraires de la maîtrise d'œuvre en paysage.

Recettes prévisionnelles pour l'année N+1

Participation aux conteneurs enterrés.

4. NOTE DE SYNTHÈSE

4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31/12/22, la situation de trésorerie de l'opération est positive à hauteur de 2 329 K€.

Le plan de trésorerie prend en compte les emprunts détaillés au point ci-après, le prêt interopération de 233K€ et l'avance de trésorerie de 2 000K€ dont les remboursements sont planifiés sur le plan de trésorerie actualisé.

Financements mis en place

RAPPEL

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

- ✓ *Compte tenu de l'engagement des dépenses inhérentes aux acquisitions foncières, un premier emprunt de 2 400K€ HT a été contracté. La collectivité par délibération du 19 septembre 2007 a accordé sa garantie à hauteur de 80% de la somme empruntée.*
- ✓ *Compte tenu de l'engagement des dépenses liées aux travaux réalisés et à réaliser, le recours à un second emprunt à hauteur de 2 000 K€ a été nécessaire pour lequel la garantie de la collectivité a été sollicitée à hauteur de 80% au mois d'octobre 2012.*
- ✓ *En 2014, 2 emprunts d'1 Million d'euros ont été contractualisés pour poursuivre les travaux de la ZAC pour lesquels la garantie de la collectivité a été sollicitée.*
- ✓ *Considérant la trésorerie négative en 2017, il a été nécessaire de recourir à un emprunt à hauteur de 2000 K€ garantie par la collectivité*
 - *Montant de l'emprunt : 2 M€*
 - *Banque : Société Générale*
 - *Taux fixe : 0.73%*
 - *Durée : 4 ans*
 - *Périodicité d'amortissement : trimestrielle*
 - *Garantie à hauteur de 80% par la commune des Ponts de Cé*
 - *Au cours de l'année 2015 et 2016, les besoins de trésorerie cumulent à hauteur de 2 millions d'Euros. En raison des délais de vente incertains et leur rallongement, il est nécessaire de recourir à un besoin de financement complémentaire destinée à couvrir pour partie les besoins de trésorerie annuels de l'opération.*
- ✓ *ALTER Cités n'était plus en mesure de contractualiser un nouvel emprunt sur cette opération. Aussi, il a été demandé à la commune des Ponts-de-Cé, qui a accepté d'effectuer en 2016 une avance de trésorerie à hauteur de 2 000 K€ conformément à l'article 19 du Traité de Concession.*

L'avance portait sur une durée de 4 ans remboursable en 2020. Elle a fait l'objet d'une convention entre ALTER et la commune des Ponts-de-Cé et a été versé à la trésorerie de l'opération.

- **Il est à noter que le remboursement de cette avance est corrélé à l'encaissement des recettes selon un échéancier prévisionnel transmis chaque année. Au regard des prévisions d'encaissement des recettes, l'avance de trésorerie n'a pas pu être remboursée sur l'année 2020 comme initialement envisagé dans la convention de trésorerie initiale d'une durée de 4 ans.** Cette convention d'avance a été prolongée pour une durée de 3 ans en accord avec la commune des Ponts-de-Cé pour faire face au décalage de l'encaissement des recettes. A cet effet, l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie a été signé le 8 juillet 2020 suite à la délibération prise par la commune le 14 novembre 2019.

Les hypothèses de commercialisation envisagées du bilan actualisé au 31.12.2022 permettent de réaliser le remboursement d'avance de trésorerie de 2 000 K€ HT en totalité sous réserve de l'ensemble des recettes indiquées en 2022. Le remboursement est prévu sur l'exercice 2023.

✚ Financements à mettre en place

Considérant le plan de trésorerie actualisé et les recettes encaissées en 2022, aucun financement complémentaire n'est à envisager.

Néanmoins, du fait de la situation de trésorerie négative à fin 2019 et dans le but de minimiser les frais financiers de court terme sur la ZAC de la Monnaie, il a été mis en place un prêt inter-opération entre la ZAC des Grandes Maisons et la ZAC de la Monnaie à hauteur des disponibilités de trésorerie de la ZAC des Grandes Maisons comme le prévoit l'article 19 du Traité de Concession soit 115 000 €.

A ce jour, ce prêt interopération est remboursé.

4.2 - Convention d'avance de trésorerie

Le bilan actualisé au 31 décembre 2022 de la ZAC de la Monnaie prend en compte le versement au cours de l'exercice 2016 d'une avance de trésorerie de 2000 K€ HT en application de l'article L 1523-2 du CGCT.

Conformément à l'article 19 du traité de concession, ALTER Cités, aménageur de l'opération ZAC de la Monnaie, a sollicité une avance de trésorerie d'un montant de 2000K € HT dans l'attente de la perception des recettes liées aux ventes de terrains.

L'avance de trésorerie de 2000K€ HT consentie pour une durée de 4 ans, a été délibérée par le Conseil Municipal de la commune des Ponts-de-Cé en date du 6 juillet 2016.

De plus, le Conseil Municipal a reconduit par délibération du 14 novembre 2019, le principe d'une prolongation de délais de la convention d'avance de trésorerie de 2 000K € HT, pour une durée de 3 ans en fonction du plan de trésorerie annexé au bilan financier actualisé au 31 décembre 2020.

A cet effet, l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie a été signé le 8 juillet 2020 suite à la délibération prise par la commune le 14 novembre 2019.

Le présent bilan prévoit le remboursement intégral de l'avance sur l'exercice 2023.

4.3 - Subventions

Sans objet.

4.4 - Participation du Concédant

Il est proposé au concédant de participer exceptionnellement à hauteur de 450 K€ HT.

L'origine du déficit de l'opération qui entraîne le besoin de participation est rappelé aux articles 2.7 et 3.22 ci-dessus.

Les acquisitions foncières réalisées en dehors du périmètre de ZAC ont servi d'assiette foncière à des projets immobiliers dont la vente de droits à construire n'a pas permis de recouvrir le coût des acquisitions. Afin de financer les derniers aménagements d'espaces publics, et notamment le mail paysager au centre de la tranche 2, une participation de la collectivité est nécessaire. L'aménageur propose d'inscrire celle-ci au titre de la remise d'ouvrage de l'espace paysager concerné.

5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à Monsieur le Maire de soumettre ce dossier à son Conseil Municipal afin qu'il :

- ✓ Approuve le présent bilan prévisionnel révisé au 31/12/22 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur de **13 238 K€ HT**.
- ✓ Approuve le tableau des cessions de l'année 2022.
- ✓ Approuve l'avenant à la concession modifiant le montant de la participation financière de la commune au bilan de la ZAC qui passe de 71K€ à 450 K€ HT. Elle est imputée en remises d'ouvrages et son versement est planifié en 2024 pour 150 K€ HT soit 180 K€ TTC et en 2025 pour 300 K€ HT soit 360 K€ TTC.

ANNEXE : Liste des cessions de l'année 2022

	ACHETEUR	LOTS	TYPLOGIE	SUPERFICIE
Tr 2	BOUYGUES IMMOBILIER	Ilot C2	Accession libre	1 806 m ²
	SOCLOVA / SCCV PONTS DE CE ZAC MONNAIE (P2i)	Ilot C5	Locatif abordable et accession libre	3 219 m ²
	SCCV INTUITION (CBI)	Ilot C3	Accession libre	1 806 m ²
Surface totale vendue en m²				6 831 m²