



Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Berger
Levrault

Département de Maine-et-Loire

Arrondissement ID : 049-200053213-20240716-CM_DEL_24048_1-DE

Canton de Beaufort en Vallée
COMMUNE DE LES BOIS D'ANJOU

DÉLIBÉRATION

L'an deux mil vingt-quatre, le seize du mois de juillet à 20h00, les membres du conseil municipal de la commune de Les Bois d'Anjou se sont réunis dans la salle des fêtes de Saint Georges du Bois, route de Saint SICOT, Saint Georges du Bois, sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L. 2121-10, L. 2122-7 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales et sous la présidence de Monsieur Sandro GENDRON, le maire,

Convocation :

Monsieur ou Madame : Sandro GENDRON ; Marie BEAUDUSSEAU-HEULIN ; Dean BLOUIN ; Brigitte BRARD ; Isabelle BRETAUDEAU ; Martine BRIOT ; Thierry CHEVRIER ; Frédéric FORET ; Stéphane FORTANNIER ; Claire HEULIN-RICHER ; Sonia JAYER ; Kevin KOLB - HENRY ; Christelle LE - BRUN ; Samuel MAUPETIT ; Jean-Marc METAYER ; Cécile MOREL ; Pascal NOGRY ; Jérôme PAY ; Philippe PEAN ; Bruno POUVREAU ; Angélique RETIF ; Sophie ROQUET ; Sylvie ROUSSIASSE ; Franck RUAULT ; Jocelyne RUBEILLON ; Alain TAUNAY ; Maryse TIERCELIN ;

Étaient absents : Sylvie ROUSSIASSE ; Alain TAUNAY

Étaient absents excusés : Frédéric FORET (pouvoir à F. RUAULT) ; Maryse TIERCELIN (pouvoir à S. MAUPETIT)

Secrétaire de séance : Angélique RÉTIF

CM-DEL-24048 / CRAC DU CLOS DE VILLIERS

VU le Traité de Concession d'Aménagement approuvé le 29 juillet 2014,

VU le bilan financier prévisionnel révisé au 31 décembre 2023 établi par ALTER Cités,

VU le compte rendu d'activité à la Collectivité (C.R.A.C) présenté par ALTER Cités (annexé à la présente),

Il appartient au conseil municipal d'en délibérer.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE ET A L'UNANIMITE,

ARTICLE 1 :

APPROUVE le présent bilan prévisionnel révisé au 31/12/2023 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur de 2 080 K€ HT contre 2 010 K€ HT au dernier bilan approuvé,

ARTICLE 2 :

APPROUVE le tableau des cessions de l'année 2023 annexé au présent CRAC,

ARTICLE 3 :


AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement prorogeant de 5 années le Traité de Concession d'Aménagement et modifiant le montant et les modalités de versement de la participation d'équilibre.

Fait et délibéré aux Bois d'Anjou le 16 juillet 2024

Le maire, Sandro GENDRON



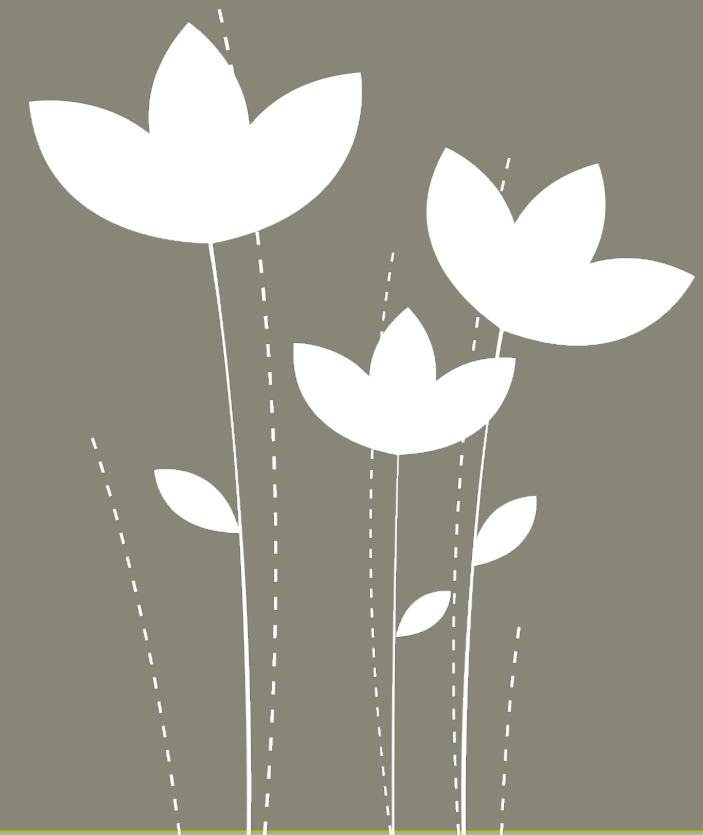
Présentation du 3 juillet 2024

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 
ID : 049-200053213-20240716-CM_DEL_24048_1-DE



Le Clos de Villiers – Les Bois d'Anjou

Présentation de CRAC
actualisé au 31/12/2023



Le Clos de Villiers



Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 049-200053213-20240716-CM_DEL_24048_1-DE



Rappels sur l'opération:

- 4,9 ha au sud de la commune
- 4 Tranches de travaux
- Création d'environ 75 logements



Le Clos de Villiers



Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 049-200053213-20240716-CM_DEL_24048_1-DE



Rappels sur l'opération:

Tranche 1 :

- 9 lots de 300 à 477 m².
- 2 lots groupés de 3 et 4 logements portés par PODELIHA

Tranche 2 :

- 16 lots de 243 à 458 m²



Tableau des cession de l'année 2023



Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 049-200053213-20240716-CM_DEL_24048_1-DE



8 lots vendus en 2023

LE CLOS DE VILLIERS – TERRAINS VENDUS EN 2023				
N° lot	Superficie vendue	Référence cadastrale	Prix de vente TTC	Date de signature
14	341 m ²	ZI 287	25 916 €	07/04/2023
21	351 m ²	ZI 292 ZI 302	26 676 €	11/04/2023
16	386 m ²	ZI 289	29 336 €	26/05/2023
25	243 m ²	ZI 298	18 468 €	30/05/2023
23	334 m ²	ZI 297 ZI 305	25 384 €	31/05/2023
22	383 m ²	ZI 296 ZI 304	29 108 €	03/07/2023
13	458 m ²	ZI 286	34 808 €	22/09/2023
10	322 m ²	ZI 283	24 472 €	20/10/2023



Etat de la commercialisation au 31/12/2023



Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 049-200053213-20240716-CM_DEL_24048_1-DE



LES CLOS DE VILLIERS
FONTAINE GUERIN
Au 31 décembre 2023



Etat de la commercialisation à ce jour



Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 049-200053213-20240716-CM_DEL_24048_1-DE



LES CLOS DE VILLIERS
FONTAINE GUERIN
Au 3 juillet 2024



Le Clos de Villiers : reprise Tranches 3 & 4



Nouvelle programmation mise à jour suite à l'approbation du PLU par la commune le 9 mars 2020 :

Tranche 3 :

- 15 terrains à bâtir
- 7 maisons individuelles groupées en accession sociale
- 5 maisons individuelles groupées en locatif social

Tranche 4 :

- 11 terrains à bâtir
- 5 maisons individuelles groupées en accession sociale

Le Clos de Villiers : bilan prévisionnel



Envoyé en préfecture le 04/10/2024
 Reçu en préfecture le 04/10/2024
 Publié le
 ID : 049-200053213-20240716-CM_DEL_24048_1-DE

DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2022	Avancement financier : règlements		Bilan actualisé au 31/12/2023
		au 31/12/2023	Prévu au-delà	
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes	211	200	11	211
Impôts & autres charges foncières	25	4	21	25
Total 1	236	204	32	236
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	25	25	0	25
Etudes opérationnelles	183	162	27	189
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	107	61	79	140
Total 2	315	247	106	353
TRAVAUX				
Libération des sols	15	0	0	0
Diagnostic & fouilles archéologiques	15	0	0	0
Travaux Aménagement	952	432	570	1 002
Voirie - Terrassements - Assainissement	534	262	328	590
Réseaux Electricité, Eclairage public et	274	119	136	255
Espaces verts et plantations	144	51	93	144
Gestion et Entretien	16	0	16	16
Divers & imprévus	34	0	31	31
Total 3	1 017	432	617	1 049
FRAIS FINANCIERS	209	42	177	219
CONDUITE DE PROJET	216	82	124	206
AUTRES FRAIS	17	5	12	17
Communication / promotion projet	17	5	12	17
TOTAL DEPENSES	2 010	1 011	1 069	2 080

(arrondi en K€ H.T.)

RECETTES	Bilan Approuvé au 31/12/2022	Avancement financier : règlements		Bilan actualisé au 31/12/2023
		au 31/12/2023	Prévu au-delà	
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	1 828	566	1 185	1 751
Habitat Lots Libres	1 707	495	943	1 438
Locatif Social	120	70	50	120
Accession Sociale	0	0	192	192
Autres cessions	1	1	0	1
TOTAL	1 828	566	1 185	1 751
AUTRES PRODUITS	0	1	0	1
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre	182	98	231	329
TOTAL	182	98	231	329
TOTAL RECETTES	2 010	664	1 416	2 080

Description:

Fin de la concession : 29 juillet 2034 (prorogation 5 ans de la durée de la concession d'aménagement)

Le Clos de Villiers : bilan – focus dépenses



DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2022	Avancement financier : règlements		Bilan actualisé au 31/12/2023
		au 31/12/2023	Prévu au-delà	
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes	211	200	11	211
Impôts & autres charges foncières	25	4	21	25
Total 1	236	204	32	236
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	25	25	0	25
Etudes opérationnelles	183	162	27	189
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	107	61	79	140
Total 2	315	247	106	353
TRAVAUX				
Libération des sols	15	0	0	0
Diagnostic & fouilles archéologiques	15	0	0	0
Travaux Aménagement	952	432	570	1 002
Voirie - Terrassements - Assainissement	534	262	328	590
Réseaux Electricité, Eclairage public et	274	119	136	255
Espaces verts et plantations	144	51	93	144
Gestion et Entretien	16	0	16	16
Divers & imprévus	34	0	31	31
Total 3	1 017	432	617	1 049
FRAIS FINANCIERS	209	42	177	219
CONDUITE DE PROJET	216	82	124	206
AUTRES FRAIS	17	5	12	17
Communication / promotion projet	17	5	12	17
TOTAL DEPENSES	2 010	1 011	1 069	2 080

(arrondi en K€ H.T.)

Justifications des évolutions par rapport au bilan précédent :

- Études opérationnelles : reprise du schéma d'aménagement des Tranches 3 et 4 suite à l'approbation du PLU et du relevé de la végétation en place
- Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire : augmentation due à la modification du projet et de la hausse des coûts travaux
- Libération du sol : suppression de la provision pour la réalisation du diagnostic archéologique suite au retour de la DRAC
- Travaux d'aménagement : hausse des coûts de travaux sur la base des estimations de 2023 (ancienne esquisse)
- Frais financiers : hausse liée à l'étalement de la durée de versement de la participation
- Conduite de projet : rémunération de l'aménageur qui suit l'évolution du bilan en dépenses et en recettes

Le Clos de Villiers : bilan – focus recettes



Envoyé en préfecture le 04/10/2024
 Reçu en préfecture le 04/10/2024
 Publié le
 ID : 049-200053213-20240716-CM_DEL_24048_1-DE

Justifications des évolutions par rapport au bilan précédent :

- Habitat los libres : augmentation du prix de cession des terrains à bâtir pour compenser la perte des recettes de cession dûe à l'intégration d'une plus large offre sociale (en locatif et en accession)

Prix de vente TTC :

- Tranche 1 : 70 €/m²
- Tranche 2 : 76 €/m²
- Tranche 3 : 100 €/m²
- Tranche 4 : 110 €/m²
- Locatif social : 5 logements à 10 K€/logement
- Accession sociale : 12 logements à 16K€/logement
- Participations concédant : 21K€ de 2024 à 2034

RECETTES	Bilan Approuvé au 31/12/2022	Avancement financier : règlements		Bilan actualisé au 31/12/2023
		au 31/12/2023	Prévu au-delà	
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	1 828	566	1 185	1 751
Habitat Lots Libres	1 707	495	943	1 438
Locatif Social	120	70	50	120
Accession Sociale	0	0	192	192
Autres cessions	1	1	0	1
TOTAL	1 828	566	1 185	1 751
AUTRES PRODUITS	0	1	0	1
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre	182	98	231	329
TOTAL	182	98	231	329
TOTAL RECETTES	2 010	664	1 416	2 080

(arrondi en K€ H.T.)

Le Clos de Villiers : échéancier prévisionnel



DEPENSES	Réalisé au 31/12/2023	Prév N+1 2024	Prév N+2 2025	Prév N+3 2026	Prév N+4 2027	Prév N+5 2028	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
FONCIER								
Acquisitions & Frais d'actes	200	2	1	1	0	0	7	211
Impôts & autres charges foncières	4	1	1	1	1	1	16	25
Total 1	204	3	2	2	1	1	23	236
ETUDES								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	25	0	0	0	0	0	0	25
Etudes opérationnelles	162	7	7	2	2	2	7	189
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	61	13	15	11	9	17	13	140
Total 2	247	20	22	13	11	19	20	353
TRAVAUX								
Libération des sols	0	0	0	0	0	0	0	0
* Diagnostic & fouilles archéologiques	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux Aménagement	432	10	220	0	0	84	256	1 002
* Voirie - Terrassements - Assainissement Eau Potable	262	0	160	0	0	42	126	590
* Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	119	10	45	0	0	17	64	255
* Espaces verts et plantations	51	0	15	0	0	25	53	144
Gestion et Entretien	0	1	1	1	1	1	11	16
Divers & imprévus	0	24	0	0	0	0	7	31
Total 3	432	35	221	1	1	85	274	1 049
FRAIS FINANCIERS	42	8	15	23	13	6	113	219
CONDUITE DE PROJET	82	8	15	13	16	16	57	206
AUTRES FRAIS	5	1	1	1	1	1	7	17
TOTAL DEPENSES	1 011	76	276	53	43	128	494	2 080
RECETTES	Réalisé au 31/12/2023	Prév N+1 2024	Prév N+2 2025	Prév N+3 2026	Prév N+4 2027	Prév N+5 2028	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	566	73	0	208	270	158	474	1 751
* Habitat Lots Libres	495	73	0	158	158	158	394	1 438
* Locatif Social	70	0	0	50	0	0	0	120
* Accession Sociale	0	0	0	0	112	0	80	192
* Autres cessions	1	0	0	0	0	0	0	1
TOTAL	566	73	0	208	270	158	474	1 751
AUTRES PRODUITS	1	0	0	0	0	0		1
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
Equilibre	98	21	21	21	21	21	126	329
TOTAL	98	21	21	21	21	21	126	329
TOTAL RECETTES	664	94	21	229	291	179	600	2 080

(arrondi en K€ H.T.)

Le Clos de Villiers : plan de trésorerie prévisionnel



Décaissements	Réalisé au 31/12/2023	Prév N+1 2024	Prév N+2 2025	Prév N+3 2026	Prév N+4 2027	Prév N+5 2028	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
Dépenses d investissement	1 145	87	325	55	45	149	556	2 362
Rbt Emprunts	459	88	105	92	74	78	61	956
TOTAL Décaissements	1 604	175	429	148	119	227	617	
Encaissements	Réalisé au 31/12/2023	Prév N+1 2024	Prév N+2 2025	Prév N+3 2026	Prév N+4 2027	Prév N+5 2028	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
Recettes d investissement	770	109	21	261	323	211	679	2 375
Encaiss. Emprunts	700	0	300	0	0	0	-44	956
TOTAL Encaissements	1 470	109	321	261	323	211	635	
Tva	Réalisé au 31/12/2023	Prév N+1 2024	Prév N+2 2025	Prév N+3 2026	Prév N+4 2027	Prév N+5 2028	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
TVA Trésorerie	27	-3	49	-29	-29	-11	-17	-12
TOTAL Tva	27	-3	49	-29	-29	-11	-17	
TRESORERIE ANNUELLE	-106	-69	-59	85	175	-26	0	
TRESORERIE CUMULEE	-106	-175	-234	-150	25	-1	0.00	

(arrondi en K€ H.T.)

Le Clos de Villiers : propositions à la Collectivité



Il est proposé à Monsieur le Maire des Bois d'Anjou de soumettre ce dossier au Conseil Municipal afin qu'il :

- ✓ Approuve le présent bilan prévisionnel révisé au 31/12/23 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur de 2 080 K€ HT contre 2 010 K€ HT au dernier bilan approuvé,
- ✓ Approuve le tableau des cessions de l'année 2023 annexé au présent CRAC,
- ✓ Autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement prorogeant de 5 années le Traité de Concession d'Aménagement et modifiant le montant et les modalités de versement de la participation d'équilibre.