

Le Président,
Jackie GOULET



PARC D'ACTIVITES LA PETITE CHAMPAGNE à DOUE-EN-ANJOU

BILAN DE CLÔTURE



SOMMAIRE

	Pages
1 - PRESENTATION DE L'OPERATION	4
1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux	4
1.2 - Programme de l'opération	4
1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.	4
1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité	5
1.5 - Plan d'ensemble de l'opération	6
2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES	7
2.1 - Foncier	7
2.2- Les Etudes	8
2.3 - Travaux	8
2-4 - Autres frais	8
2-5 - Cessions	8
3 – AVANCEMENT FINANCIER	10
5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	14

Le présent document, bilan de clôture, concerne l'opération d'aménagement le Parc d'Activités la Petite Champagne, située sur la commune de Doué-en-Anjou que la Communauté de Communes de la Région de Doué la Fontaine (intégrée à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire depuis le 1^{er} janvier 2018) a confié à la SODEMEL, devenue ALTER Cités.

Il a été établi conformément aux lois du 7 juillet 1983 et 8 février 1995 et conformément à la Convention Publique d'Aménagement signée le 17 juin 2002.

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

La Communauté de Communes de la Région de Doué la Fontaine (intégrée à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire depuis le 1^{er} janvier 2017), a décidé d'aménager un parc d'activités commerciales et de services sur la commune de Doué-en-Anjou.

L'opération se situe au Sud du Centre-Ville. Elle est délimitée au Nord par la rue Gérard Martin et au Sud par le boulevard du Docteur Lionet.

Son objet est la viabilisation de terrains afin de permettre l'implantation de commerces et d'activités liées aux services.

Cette opération se situe en parfaite continuité des études menées par la Collectivité, qui a ouvert ce secteur à l'urbanisation.

La surface globale brute de l'opération est de 7 hectares, dont 5 hectares cessibles.

1.2 - Programme de l'opération

Le programme de l'opération comportait 4 îlots constituant les surfaces cessibles qui étaient découpées à la demande. L'opération s'étendait sur une superficie de 7 hectares dont l'intégralité a été aménagée.

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

Le récépissé de la déclaration du Dossier Loi sur l'Eau a été délivré par la Préfecture de Maine et Loire le 28 mai 2002.

L'arrêté de lotir a été délivré le 09 octobre 2002.

A l'issue du diagnostic archéologique réalisé en 2002, le Service Régional d'Archéologie a conclu qu'aucune nouvelle prescription ne serait édictée.

Un dossier de Permis d'Aménager pour le redécoupage de l'îlot Nord a été déposé le 4 janvier 2017 pour lequel un arrêté a été délivré le 3 mai 2017.

Un dossier de Permis d'Aménager modificatif réduisant la bande non aedificandi le long de la rue Gérard Martin à 5 mètres de large au lieu de 10 mètres initialement prévus (Îlot Nord), a été déposé le 24 décembre 2018 pour lequel un arrêté a été délivré le 12 avril 2019.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

a) Conventions :

Convention Publique d'Aménagement approuvée lors du Conseil Communautaire de la Région de Doué-la-Fontaine du 24 mai 2002, signée le 17 juin 2002, visée en Sous-Préfecture le 25 juin 2002, passée avec la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine et confiant à ALTER Cités (ex. SODEMEL), les études opérationnelles et la réalisation de l'aménagement du Parc d'Activités commerciales la Petite Champagne pour une durée de 15 ans,

Avenant n°1 à la convention publique d'aménagement approuvé le 1^{er} juillet 2015 par le Conseil de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine et signé le 31 août 2015. Il a pour objet de proroger la Convention Publique d'Aménagement de 5 ans soit jusqu'en 2022.

b) Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels

Présent bilan de clôture arrêté au 31/05/23,

CRAC au 31/12/21, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 17/11/22,

CRAC au 31/12/20, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/09/21,

CRAC au 31/12/19, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 10/09/20,

CRAC au 31/12/18, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 26/09/19,

CRAC au 31/12/17, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 27/09/18,

CRAC au 31/12/16, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/06/17,

CRAC au 31/12/15, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 20/06/16,

CRAC au 31/12/14, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 01/07/15,

CRAC au 31/05/14, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/10/14,

CRAC au 31/12/12, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 07/05/13,

CRAC au 31/12/08, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/09/09,

CRAC au 31/12/07, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 19/06/08,

CRAC au 31/05/04, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/09/04,

Bilan prévisionnel arrêté au 15/05/02 annexé à la Convention Publique d'Aménagement approuvée par délibération du Conseil Communautaire.

1.5 - Plans d'ensemble de l'opération



2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

2.1 - Foncier

2.1.1 - Acquisitions

L'intégralité des 7 hectares ont été acquis par ALTER Cités.

Date Acte	Propriétaire	Section et n°	Surface en m²
08/11/2002	COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE DOUE LA FONTAINE	ZI 76	12 120
		ZI 78	7 327
		ZI 79	6 033
		ZI 83	17 926
		ZI 84	1 358
		ZI 85	3 592
		ZI 284	10 910
		ZI 286	3 063
		ZI 288	3 945
		ZI 513	3 001
14/10/2008	SAS ROSERAIE DISTRIBUTION	ZI 562	89
		ZI 563	1 758
TOTAL ACQUIS			71 122

2.2 - Les Etudes

Les études pré-opérationnelles et opérationnelles ont été entièrement réalisées au cours de la Convention Publique d'Aménagement.

2.3 - Travaux

Viabilisation

Les travaux de l'ensemble de l'opération (y compris finitions) ont été entièrement réalisés au cours de la Convention Publique d'Aménagement.

2-4 - Autres frais

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, ...).

2-5 - Cessions

2-5-1 – Avancement des cessions

Tableau des cessions, des prévisions de cessions ainsi que des rétrocessions à la Collectivité au terme de la Convention Publique d'Aménagement :

Date d'acquisition	Surface du terrain	Acquéreur	Activité/Enseigne	Prix de la vente HT
13/05/2004	2 539 m ²	SPC ONILLON-DURET	Géomètre	121 560,00 €
11/05/2005	5 448 m ²	SCI FINANCIERE	enseigne ALDI	217 920,00 €
28/04/2005	3 000 m ²	CER SIRIUS	Expert Comptable	120 000,00 €
05/01/2005	1 844 m ²	SCI LA FONTAINE DE DOUE (SOREGOR)	Expert Comptable	73 760,00 €
18/05/2005	1 000 m ²	M.DESBOUIGE	contrôle technique Autovision	40 000,00 €
09/12/2005	2 778 m ²	SCI LES KINES	cabinet de Kinesithérapeutes	111 120,00 €
18/05/2006	1 200 m ²	SCI LE BASTARD	Dentiste	48 000,00 €
08/02/2006	264 m ²	GEOBAT (DURET)	extension Géomètre	10 560,00 €
06/04/2006	3 988 m ²	SCI DOUESSINE (LCD Diffusion)	LCD Diffusion	159 520,00 €
27/10/2006	1 800 m ²	SCI MANOE (Agelec)	Electricien	72 000,00 €
14/10/2008	1 500 m ²	ROSERAIE DISTRIBUTION	SUPER U	34 500,00 €
15/10/2008	1 494 m ²	CC de la Région de Doué la Fontaine	atelier relais	59 760,00 €
09/03/2009	1 083 m ²	SCI LA MOTTE CAROLINGIENNE	Cabinet médical	43 320,00 €
13/05/2013	1200 m ²	SCI GPZ (M.ZENNER)	Peintre	48 000,00 €
30/08/2013	1 211 m ²	SCI MEDIOJE	cabinet de Podologues/Infirmières	48 440,00 €
17/04/2015	1 400 m ²	SCI LES 2 SILLONS	AS 49	66 268,00 €
01/09/2016	2 732 m ²	SCI VETERINAIRES	Clinique vétérinaire	95 620,00 €
08/02/2017	1 200 m ²	SCI KOBIO	Contrôle technique	48 000,00 €
14/06/2018	1 863 m ²	SCI ONILLON CESBRON	Armurerie	65 890,00 €
30/10/2018	1 918 m ²	SCI MANOE (Agelec)	Electricien	76 720,00 €
07/08/2019	1 444 m ²	SCI MALT (Capsule maltée)	Brasserie	57 760,00 €
22/06/2021	1 104 m ²	SCI MNA (M. Mignot)	Tapissier	44 160,00 €
25/01/2022	17 365 m ²	CA SVL	Espaces publics	1.00 €
25/01/2022	89 m ²	CA SVL	Espaces publics	
25/01/2022	1 758 m ²	CA SVL	Espaces publics	
25/01/2022	1 355 m ²	CA SVL	Espaces publics	
26/05/2023	1 000 m ²	CA SVL	-	1.00 €
26/05/2023	3 793 m ²	CA SVL	-	
26/05/2023	3 919 m ²	CA SVL	-	

Soit un total de 7ha 12a 89ca.

1 lot est sous compromis de vente :

- Parcelle de 3 793 m² située sur l'ilot nord au profit du Garage MAUNEAU.
Cette vente sera finalisée hors Convention Publique d'Aménagement. La Communauté d'Agglomération se substituera à ALTER Cités pour cette présente vente, la parcelle ayant été rétrocédée à la CA SVL le 26/05/2023 (cf. tableau en page précédente).

2-5-1 – Avancement des cessions

Le prix de cession proposé s'élevait à 40.00 € H.T/m²

3 – AVANCEMENT FINANCIER

Le présent bilan de clôture est équilibré en dépenses et recettes pour un montant de 1 689 032.36 € HT.

Ci-après sont annexés :

- Le bilan de clôture,
- Les bases de calcul des rémunérations,
- L'historique des frais et produits financiers sur court terme.

BILAN DE CLOTURE ARRETE AU 31-05-2023

en € H.T.

DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2021	Avancement financier : règlements au 31/05/2023	Reste à réaliser	Bilan de Clôture au 31/05/2023
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes	233 278.00	233 278.32	0.00	233 278.32
Impôts & autres charges foncières	6 512.00	5 755.32	260.00	6 015.32
Total 1	239 790.00	239 033.64	260.00	239 293.64
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	27 450.00	26 869.74	0.00	26 869.74
Etudes opérationnelles	58 450.00	57 663.34	0.00	57 663.34
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	67 113.00	66 112.55	0.00	66 112.55
Total 2	153 013.00	150 645.63	0.00	150 645.63
TRAVAUX				
Libération des sols	21 917.00	21 917.00	0.00	21 917.00
Travaux Aménagement	875 441.00	875 091.48	0.00	875 091.48
Voirie - Terrassements - Assainissement	540 021.00	539 670.77	0.00	539 670.77
Réseaux Electricité, Eclairage public et	250 257.00	250 257.40	0.00	250 257.40
Espaces verts et plantations	83 854.00	83 853.85	0.00	83 853.85
Gestion et Entretien	25 039.00	22 748.76	0.00	22 748.76
Divers & imprévus	13 523.00	7 772.70	0.00	7 772.70
Total 3	935 920.00	927 529.94	0.00	927 529.94
FRAIS FINANCIERS	145 473.00	144 641.67	-0.19	144 641.48
CONDUITE DE PROJET	187 547.00	180 169.65	9 197.42	189 367.07
AUTRES FRAIS	26 858.00	26 135.18	0.00	26 135.18
RESULTAT EXCEDENTAIRE	0.00	0.00	11 419.42	11 419.42
TOTAL DEPENSES	1 688 601.00	1 668 155.71	20 876.65	1 689 032.36
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	1 632 610.00	1 650 826.24	-18 216.00	1 632 610.24
TOTAL	1 632 610.00	1 650 826.24	-18 216.00	1 632 610.24
AUTRES PRODUITS	0.00	65.77	0.00	65.77
SUBVENTIONS	56 356.00	56 356.35	0.00	56 356.35
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Compléments de prix	-356.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	-356.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL RECETTES	1 688 610.00	1 707 248.36	-18 216.00	1 689 032.36

BASE DES REMUNERATIONS

Assiette de rémunération sur dépenses :

Foncier	233 278,32	€ HT	233 858,02	€ TTC
Impôts et autres charges	8 015,32	€ HT	8 005,03	€ TTC
Etudes opérationnelles	47 663,34	€ HT	56 941,92	€ TTC
Honoraires	66 112,55	€ HT	79 158,73	€ TTC
Travaux	927 529,94	€ HT	1 096 651,99	€ TTC
Frais financiers	131 592,51	€ HT	131 592,51	€ TTC
Autres frais	26 135,18	€ HT	31 330,72	€ TTC
	<hr/>		<hr/>	
	1 438 327,16	€ HT	1 635 538,92	€ TTC

Rémunération : 5 % du montant TTC

81 777,64 €

Assiette de rémunération de commercialisation

Cessions de terrain	1 632 610,24	€ HT	1 950 039,35	€ TTC
---------------------	--------------	------	--------------	-------

Rémunération : 5 %

97 501,90 €

Assiette de rémunération de liquidation :

2 017 506,32 € TTC

Rémunération : 0,5 % du bilan

10 087,53 €

TOTAL DES REMUNERATIONS

189 367,07 €

FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME

Date comptabilité	Libellé	Montant
31/12/2001	FRAIS FINANCIERS 2001	127,60
31/12/2002	FRAIS FINANCIERS 2002	3 368,04
31/12/2003	FRAIS FINANCIERS 2003	23 972,34
31/12/2004	FRAIS FINANCIERS 2004	31 894,70
31/12/2005	FRAIS FINANCIERS 2005	21 545,34
31/12/2006	FRAIS FINANCIERS 2006	12 261,42
31/12/2007	FRAIS FINANCIERS 2007	11 016,62
31/12/2008	FRAIS FINANCIERS 2008	11 796,35
31/12/2009	FRAIS FINANCIERS 2009	2 442,16
31/12/2010	FRAIS FINANCIERS 2010	2 052,41
31/12/2011	FRAIS FINANCIERS 2011	2 894,44
31/12/2012	FRAIS FINANCIERS 2012	2 098,69
31/12/2013	FRAIS FINANCIERS 2013	1 379,48
31/12/2014	FRAIS FINANCIERS 2014	1 037,25
31/12/2015	FRAIS FINANCIERS 2015	883,27
31/12/2016	FRAIS FINANCIERS 2016	417,14
31/12/2017	FRAIS FINANCIERS 2017	42,36
31/12/2018	FRAIS FINANCIERS 2018	866,38
31/12/2019	FRAIS FINANCIERS 2019	130,19
31/12/2020	FRAIS FINANCIERS 2020	3,65
31/12/2021	FRAIS FINANCIERS 2021	0,05
TOTAL		130 229,88

PRODUITS FINANCIERS SUR COURT TERME

Date comptabilité	Libellé	Montant
31/12/2022	PRODUITS FINANCIERS 2022	65,77
TOTAL		65,77

4 – PROPOSITIONS SA LA COLLECTIVITE

Exposé :

L'opération d'aménagement de l'opération « Parc d'activités la Petite Champagne » à DOUE-EN-ANJOU est achevée.

Le bilan de clôture établi par Alter Cités s'élève à 1 689 032.36 € HT.

Ceci étant exposé, il est proposé à Monsieur le Président de soumettre ce dossier au Conseil Communautaire afin qu'il :

- ✓ Approuve le présent bilan de clôture pour un montant de 1 689 032.36 € HT faisant apparaître un excédent de 11 419.42 €,
- ✓ Donne quitus de sa mission d'aménagement à Alter Cités.