

Conseil Municipal du 2 septembre 2024

N°	Délibérations	VOTES		
		Pour	Contre	Abs.
2024-0902-01	Regroupement des écoles de l'ex RPI Brézé-Saint Cyr sur un seul site	18	1	2
2024-0902-02	Acquisition d'un bien immobilier – commune déléguée de saint Cyr-en-Bourg	19	0	2
2024-0902-03	Syndicat Intercommunal des Ifs – Cession de parcelles	21	0	0
2024-0902-04	Les Rogelins – Alter Cités – Approbation du CRAC AU 31/12/2023	21	0	0
2024-0902-05	Chemin des Peupleraies – Alter Public – Approbation du CRAC au 31/12/2023	21	0	0
2024-0902-06	Les Belles Caves – Alter Public – Approbation du CRAC au 31/12/2023	21	0	0
2024-0902-07	Quartier des Plantes – Alter Cités – Approbation du CRAC au 31/12/2023	21	0	0
2024-0902-08	Département de Maine-et-Loire – Conventions d'entretien des routes départementales	20	0	0
2024-0902-09	SIEMML – Fonds de concours dépannage éclairage public	21	0	0
2024-0902-10	Reprises de concessions dans les cimetières – achat de matériel	21	0	0
2024-0902-11	Cession d'un matériel	21	0	0
2024-0902-12	GrDF – Redevance 2024 d'occupation du domaine public – Sujet reporté			
2024-0902-13	Jardins familiaux – forage d'un puits	21	0	0
2024-0902-14	AFRIEJ – Conventions de prestations	21	0	0
2024-0902-15	Restauration du marais de Baffou – demande de défrichement	21	0	0

Les délibérations sont publiées sur le site internet de la commune : www.bellevigneleschateaux.fr

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-01

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Arnel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Arnel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le 04/09/2024

REGROUPEMENT DES ECOLES DE L'EX RPI BREZE - SAINT-CYR SUR UN SEUL SITE

Considérant les rapports d'auto-évaluation soulignant le manque d'attractivité et une image dégradée des écoles de l'ex RPI.

Considérant le souhait émis dans ces rapports d'une réflexion conjointe Education nationale/collectivité pouvant être engagée pour travailler à un rapprochement des deux écoles :

- Une seule structure avec une direction unique pourrait constituer un nouveau levier d'attractivité et contribuerait à une plus grande stabilité de l'équipe enseignante ;
- Ce rapprochement permettrait de soutenir un collectif enseignant isolé en développant des opportunités d'organisations pédagogiques plus variées prenant appui sur une dynamique de réflexion collective et favoriser les résultats des enfants.

Considérant l'existence de deux groupes scolaires à Brézé et Saint-Cyr-en-Bourg qui sont sous-utilisés et induisent des charges de fonctionnements importantes (énergie).

Considérant les coûts élevés de personnel qui s'expliquent par la configuration avec un ex RPI sur deux sites :

- Deux cantines : une à Saint-Cyr et une à Brézé (représentant deux cantinières et 2,5 agents présents pour le service et la surveillance)
- Deux garderies : avec un agent dans chaque école.
- Des heures de ménages sur les deux sites avec des surfaces très importantes partiellement utilisées

Vu les audits énergétiques réalisés dans les deux écoles actuelles de Brézé et Saint-Cyr-en-Bourg ;

Il est proposé de ne retenir qu'un seul groupe scolaire sur Brézé permettant entre autres :

- Un travail plus fluide entre enseignants et entre agents du même groupe scolaire avec une direction unique et une coordinatrice des services périscolaires

- Le renforcement de l'attractivité du groupe scolaire en donnant grâce à un groupe scolaire rénové, accueillant et permettant l'accueil de l'ensemble des enfants de la maternelle au CM2.
- Un maillage géographique des écoles publiques de notre commune nouvelle pouvant capter plus d'enfants.
- Une cohérence avec les autres projets développés sur la commune de Bellevigne-les-Châteaux

Il est rappelé que le lieu est suffisamment grand et adapté pour accueillir facilement tous les élèves de tous les niveaux dans différentes classes, sans avoir à restructurer massivement les espaces, mais qu'il nécessitera une rénovation énergétique.

Considérant que l'orientation choisie entrainera le fait de lancer dès maintenant les études et les travaux sur le site de Brézé.

Considérant, enfin, le projet de rénovation énergétique du site de Saint-Cyr-en-Bourg, à prévoir simultanément, pour créer un espace de vie associatif et culturel, en lien avec les autres projets sur la commune déléguée (ALSH, MSP, projets habitat) permettant :

- L'accueil des jeunes en mettant en œuvre un foyer des jeunes et favorisant les ateliers en partenariat avec l'AFRIEJ (informatique, couture, ...)
- La possibilité de proposer des salles pour l'ensemble des associations et dans l'objectif de proposer les salles de la maison des associations actuelle à des kinésithérapeutes ou d'autres paramédicaux (dans l'attente de la construction du pôle Kiné à la maison de santé) voire d'autres usages
- Une bibliothèque plus grande sur un seul niveau
- Le confortement des ateliers et le développement des animations pour la population de Bellevigne-les-Châteaux

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à 18 voix pour, 2 abstentions (Dominique Pontoire et Maryse Moniot) et 1 voix contre (Sylvie Batys)

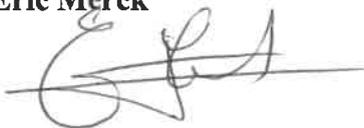
APPROUVE et ENGAGE le regroupement des deux écoles de l'ex RPI Brézé - Saint-Cyr-en-Bourg sur le site de l'école publique de Brézé

ENGAGE la rénovation du groupe scolaire public de Brézé

ENGAGE la réflexion sur les bâtiments de l'école de Saint-Cyr-en-Bourg afin d'en faire un espace de vie (animation jeunesse, regroupement associatif, bibliothèque...)

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à ce projet et à prendre toute décision utile à la présente délibération

Le secrétaire de séance
Eric Merck



Pour extrait conforme,
Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024
Délibération n° 2024 / 0902-02

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Etaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le 04/09/2024

ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER CADASTRE 274 AB 253, 274 AB 254, 274 AB 256 ET 274 AB 568, 4 RUE DE LA CLOTIERE, COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-CYR-EN-BOURG

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.1311-10

CONSIDERANT le bien immobilier, 4 rue de la Clotière, 274 AB 253, 274 AB 254 et 274 AB 568, d'une superficie de 820 m², propriété de M. Yves HAYES,

CONSIDERANT la parcelle 274 AB 256 descente de cave en copropriété, liée à la propriété de M. Hayes et permettant l'accès à la cave de M. Yves HAYES,

CONSIDERANT la proposition de la commune d'acquérir ce bien au prix de 80 000 € net vendeur,

CONSIDERANT l'arrêté du 5 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 17 décembre 2001 relatif aux opérations immobilières des collectivités et organismes publics fixant le seuil de consultation obligatoire du service des Domaines à 180 000 € pour les acquisitions,

CONSIDERANT que la valeur du bien est inférieure à 180 000 €, et qu'il n'est pas nécessaire de solliciter France Domaine,

VU les diagnostics réalisés,

Le conseil municipal décide, après en avoir délibéré, à 19 voix pour et 2 abstentions (Dominique Pontoire et Maryse Moniot), de

APPROUVER l'acquisition de la propriété immobilière, 274 AB 253, 254, 256 et 568, situé 4 rue de la Clotière, dans les conditions décrites, moyennant 80 000 €, hors frais notariés ;

CHARGER l'office notarial GAYA de la rédaction de l'acte authentique à intervenir ;

AUTORISER Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition de l'immeuble et à procéder à cette

2024-127

Accusé de réception en préfecture
049-200082576-20240902-DCM2024-0902-2-DE
Date de télétransmission : 05/09/2024
Date de réception préfecture : 05/09/2024

acquisition par acte notarié ;

CHARGER Monsieur le Maire de la conservation de l'acte notarié d'acquisition.

Le secrétaire de séance

Eric MERCK



Pour extrait conforme,

Le Maire, Arnel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-03

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le 04/09/2024

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU CHATEAU DES IFS – CESSION DE PARCELLES (VOIES D'ACCES)

Le Syndicat Intercommunal du Château des Ifs nous informe qu'en complément de l'achat du bâtiment du Syndicat des Ifs au lieu-dit Clos Lallemand, parcelle n° 139, par la SCI LIZE STOCKAGE, cette dernière souhaite acquérir les parcelles AC141 (489 m2) et AC 142 (176 m2).

Ces deux parcelles sont uniquement des voies d'accès, et sont en copropriété, par moitié avec la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

Considérant que L'Agglomération Saumur Val de Loire est sur le point de vendre leur moitié de copropriété à la société de plomberie se trouvant sur la parcelle AC 140.

Considérant que la SCI LIZE STOCKAGE propose de racheter l'autre moitié pour la somme de 1700 euros.

VU l'avis domaniale favorable pour vendre les deux parcelles à 5 euros le m², soit 3 325 € les deux parcelles, soit 1 662,50 euros par moitié de copropriété.

Vu la délibération n° 2024-0506-03 du 6 mai 2024 approuvant la cession d'un bien immobilier appartenant au domaine privé du syndicat des ifs ;

Il est demandé au conseil municipal d'émettre un avis sur la vente des parcelles 141 et 142 à la SCI LIZE STOCKAGE pour un montant de 1 700 euros.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

APPROUVE la cession des biens cadastrés AC 141 et AC 142, situés 107 Grand Rue à Varrains, appartenant au Syndicat Intercommunal du Château des Ifs, pour un montant de 1 700 €,

CHARGE ET AUTORISE Monsieur le Maire, ou à défaut un élu de la commune siégeant au sein du Syndicat, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération.

2024-129

Le secrétaire de séance
Eric MERCK



Accusé de réception en préfecture
049-200082576-20240902-DCM2024-0902-3-DE
Date de télétransmission : 05/09/2024
Date de réception préfecture : 05/09/2024

Pour extrait conforme,

Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-04

L'an deux mil vingt-trois, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le 04/09/2024

LES ROGELINS – ALTER CITÉS – APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE (CRAC) AU 31 DECEMBRE 2023

Vu la Convention Publique d'Aménagement approuvée le 8 février 2005,

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 délibération,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

APPROUVE le bilan prévisionnel révisé en date du 31 décembre 2023 portant les dépenses et les recettes de l'opération inchangées à hauteur de 4 978 000€ HT.

APPROUVE le tableau des cessions de l'année 2023, joint en annexe.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement prorogeant ladite convention d'une année soit jusqu'au 8 février 2026 afin de finaliser la commercialisation des terrains à bâtir, d'engager la rétrocession des espaces publics et de clôturer financièrement l'opération.

Le secrétaire de séance

Eric MERCK

Pour extrait conforme,

Le Maire, Armel FROGER

Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

Vu pour être annexé à la délibération prise par
le Conseil Municipal du 21/09/2024

Accuse de réception en préfecture
049-200082576-20240902-DCM20240902-4-DE
Date de télétransmission : 05/09/2024
Date de réception préfecture : 05/09/2024

Le Maire,

Armel FROGER



Quartier des Rogelins à Chacé

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Bilan au 31 Décembre 2023



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.	5
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	9
2-5 - Cessions	10
3 – AVANCEMENT FINANCIER	12
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	12
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	14
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2023	16
3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	17
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles année N+1 sur la base des options connues	19
4 - NOTE DE SYNTHESE	20
4.1 - Situation de Trésorerie	20
4.2 - Subventions	20
4.3 - Participation du concédant	20
5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	21
ANNEXE : LISTE DES CESSIONS DE L'ANNÉE 2023	22

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) concerne l'opération "Les Rogelins" située sur la commune de Chacé, commune déléguée de la commune nouvelle Bellevigne les Châteaux depuis le 1^{er} janvier 2019 qui a confié l'aménagement à la Société d'Equipement du Département de Maine et Loire (SODEMEL), devenue ALTER Cités, par décision de l'assemblée générale de ses actionnaires le 27 juin 2016.

Il a été établi conformément aux lois n°83-597 du 7 juillet 1983 et n°95-127 du 8 février 1995 et conformément à l'article 20 de la Convention Publique d'Aménagement approuvée le 8 février 2005.

Il a pour objet de présenter à la Commune nouvelle de Bellevigne les Châteaux 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 2023 comporte une révision du dernier bilan approuvé au 31 décembre 2022.

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

1.1.1 - Situation et délimitation

Le Quartier des Rogelins est situé à l'entrée de la commune déléguée de Chacé depuis Saumur, le long de la RD 205 (face à la zone industrielle), de la RD 93 et de la rue des Tilleuls, voie limitrophe aux communes de Chacé et Varrains. Le quartier des Rogelins s'étend sur une superficie de 12 ha environ.

1.1.2 - Objectifs et enjeux

L'objectif de ce nouveau quartier d'habitat est de permettre à la commune d'offrir une nouvelle disponibilité foncière à un prix raisonnable et dans un cadre attrayant, à tout ménage désirant s'installer dans la commune.

A cette fin, la commune a sollicité ALTER Cités pour l'aménagement et la commercialisation du site.

Ce nouveau quartier d'habitat contribue de façon durable au développement social et économique au sein de la commune de Chacé.

1.2 - Programme de l'opération

Dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement, l'opération s'effectuera en deux tranches sur une superficie totale de 12 ha et permettra la création de près de 100 lots en accession privée et d'une trentaine de lots cédés à des organismes de logements sociaux.

L'opération comprend deux accès depuis la RD 205 et un accès depuis la rue des Tilleuls. Une voie principale, en forme de fer à cheval, dessert l'ensemble de l'opération. De cette voie, plusieurs voies secondaires distribuent les accès aux lots.

L'aménagement comprend également deux bassins de rétention des eaux pluviales qui sont paysagés pour devenir des lieux de promenade et un espace est réservé à une aire de jeu aménagée par la commune.

L'emprise des chaussées comprend la voie, des places de parking, des trottoirs et des espaces verts.

Le volume de rétention des bassins correspond à la capacité de stockage d'une pluie décennale et dispose d'un débit de fuite de 2l/s.

La ZAC dispose de l'éclairage public, de la basse tension, de l'eau potable, du gaz et des télécoms.

Surface cessible totale : 63 784 m²

Surface commercialisée au 31/12/23 : 61 272 m²

Surface sous-compromis de vente au 31/12/23 : 670 m²

Surface cessible au 31/12/23 : 1 842 m²

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

La procédure d'urbanisme utilisée pour l'aménagement de ce quartier est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) comprenant une concertation avec le public, un dossier de Création fixant le périmètre définitif du projet et un dossier de Réalisation comprenant le programme des équipements publics.

La concertation avec le public a été ouverte par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} mars 2005 pour se clôturer par délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2006. Le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2006.

Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 juin 2006.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

a) Conventions :

Convention Publique d'Aménagement approuvée lors du Conseil Municipal du 24 novembre 2004, signée le 8 février 2005, passée avec ALTER Cités (ex. SODEMEL), sur une durée de 15 ans,

Avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement approuvé le 1^{er} septembre 2016 par le Conseil Municipal, signé le 20 septembre 2016 et visé en Sous-Préfecture le 11 octobre 2016, prorogeant la Convention Publique d'Aménagement de 5 ans.

b) Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels :

Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/23,

CRAC au 31/12/22, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04/09/23,
CRAC au 31/12/21, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 05/09/22,
CRAC au 31/12/20, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06/09/21,
CRAC au 31/12/19, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07/09/20,
CRAC au 31/12/18, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15/07/19,
CRAC au 31/12/17, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13/09/18,
CRAC au 31/12/16, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14/09/17,
CRAC au 31/12/15, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 01/09/16,
CRAC au 31/12/14, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 03/09/15,
CRAC au 31/12/13, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02/10/14,
CRAC au 31/12/12, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10/09/13,
CRAC au 31/12/11, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11/09/12,
CRAC au 31/12/10, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13/09/11,
CRAC au 31/12/09, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07/09/10,
CRAC au 31/12/08, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28/10/09,
CRAC au 31/12/07, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18/11/08,
CRAC au 31/12/06, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06/11/07,
Bilan prévisionnel annexé à la Convention Publique d'Aménagement approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24/11/04.

1.5 - Plans d'ensemble de l'opération



2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

2.1 - Foncier

2.1.1 - Acquisitions

Au 31/12/2023, les acquisitions suivantes ont été réalisées par ALTER Cités :

PROPRIETAIRES	N°PARC	SURFACE	ETAT AVANCEMENT
COMMUNE DE CHACE	AD n° 28	1ha 03a 30 ca	acquis
COMMUNE DE CHACE	AD n° 29	01a 45 ca	acquis
COMMUNE DE CHACE	AD n° 40	97a 80ca	acquis
COMMUNE DE CHACE	AD n° 58	41a 15ca	acquis
COMMUNE DE CHACE	AD n° 60	33a 20ca	acquis
COMMUNE DE CHACE	AD n°127	52a 62ca	acquis
COMMUNE DE CHACE	AD n°129	44a 08ca	acquis
COMMUNE DE CHACE	AD n°131	13a 87ca	acquis
COMMUNE DE CHACE	AD n°133	18a 43ca	acquis
TOTAL ACQUIS A CHACE		4ha 05a 90ca	
CESAR	AD n°84	19a 00ca	acquis
MME POISSON	AD n°46	8a 02ca	acquis
M LEGRAND	AD n°44	85a 01ca	acquis
M BOURDAIS	AD n°38	48a 12ca	acquis
INDIVISION REBEILLEAU	AD n°45	11a 34ca	acquis
INDIVISION DUVEAU	AD n°85	1ha 30a 90ca	acquis
IND. DUVEAU/LEGRAND	AD n°43	31a 94ca	acquis
M&MME BAILLERGEON	AD n°37	48a60ca	acquis
INDIVISION GILBERT	AD n°62	56a 72ca	acquis
MME DUVEAU	AD n°61	28a 52ca	acquis
	AD n°81	18a 86ca	acquis
INDIVISION LAVIGNE	AD n°80	64a 00ca	acquis
MME LAVIGNE	AD n°41	56a 20ca	acquis
MME BOURDOUX	AD n°59	55a 86ca	acquis
CARTIER/GDF PELLETIER	AD n°39	97a 90ca	acquis

2.2 - Les Etudes

Au 31/12/2023, les études suivantes sont réalisées :

Levé topographique,

Etat foncier,

Schéma d'aménagement général,

Etudes de sols,

Diagnostic archéologique : les services archéologiques ont procédé au diagnostic préventif et ont recensé un certain nombre de vestiges datant de l'âge du fer sur la première tranche. Les travaux sur cette tranche ont été reportés jusqu'à la réalisation de fouilles complémentaires,

Bornage du terrain d'emprise,

Elaboration du DCE Travaux de la première et de la deuxième tranche,

Appel d'Offres Travaux de la deuxième tranche,

Appel d'Offres Travaux de la première tranche.

2.3 - Travaux

a) **Diagnostic & fouilles archéologiques préventives**

Le rapport de diagnostic des travaux d'archéologie préventive de la première tranche qui ont été réalisés au dernier trimestre 2011 a été rendu en novembre 2013.

b) **Viabilisation**

Les travaux de viabilisation ont débuté à la fin de l'année 2007. Ils concernaient la deuxième tranche, la première étant gelée jusqu'à la réalisation de fouilles complémentaires. Ces fouilles complémentaires ont eu lieu en mai et juin 2011. Les terrains ont été libérés au 1^{er} juillet 2011 permettant le démarrage de la viabilisation de la première tranche.

Les travaux de la tranche 1 ont débuté en juillet 2011. Ces travaux concernent la phase provisoire, à savoir terrassement, réseaux souples, assainissement et voirie provisoire. Des travaux complémentaires de terrassement ont été nécessaires pour régaler la terre végétale décapée par les services archéologiques lors des fouilles complémentaires (21 000 m³ de terre ont été mise en merlon). Ces travaux ont eu lieu au cours des mois de juillet et août 2011.

Ces travaux complémentaires ont entraîné un surcoût qui est répercuté sur le prix de vente des terrains de la tranche 1.

Les travaux de finition de la tranche 1 sont réalisés en fonction du rythme de la commercialisation des lots. Ces travaux de finition comprennent la réalisation de la voirie définitive (enrobé), des trottoirs, des plantations et de l'éclairage public.

Les travaux de voirie définitive à l'entrée du quartier « tranche 1 » et pour l'îlot « Les Tonneliers » ont eu lieu au printemps 2014.

En fin d'année 2016, compte tenu de l'avancement de la commercialisation, des travaux de voirie définitive ont eu lieu impasse des vigneron.

L'éclairage public de la tranche 1 a également été posé en fin d'année 2016.

En 2017, des travaux ont eu lieu rue des Paillons. Ces travaux ont été réceptionnés et remis à la collectivité au cours de l'année 2018.

En 2019, les travaux de finitions de la tranche 1 (voirie et espaces verts) dans les rues du pressoir, des ceps, des vignes, Louis Robineau ont débuté et ont été finalisés au 1^{er} semestre 2020.

AU 31/12/2023, l'ensemble des travaux des tranches 1 & 2 sont réalisés.

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 charges de 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, ...).

Ont ainsi été réalisés, un panneau de commercialisation, un livret destiné aux acquéreurs et une plaquette.

Visuel de la plaquette de communication de la ZAC

**Les Rogelins
Chacé**

Votre terrain à bâtir
Une qualité de vie privilégiée

**A partir de
38 430€**

Aménagé dans la continuité urbaine de la ville de Chacé, le quartier des Rogelins offre une qualité de vie privilégiée à proximité immédiate de tous les services offerts par l'agglomération saumuroise. Avec en son centre, un vaste espace paysager, le quartier offre intimité et vues sur les espaces paysagers.

**Les Rogelins
Chacé**

Terrains à bâtir
17 lots de 290 à 890m² libres de constructeur

LOT	SURFACE	PRIX TTC
16	549 m ²	38 430 €
18	647 m ²	Compromis
40	646 m ²	45 220 €

voir page 14/15/2024

Ces prix comprennent :
 • Le lot équipé avec ses branchements en limite de propriété (eau potable, eaux usées, électricité, téléphone, internet, gaz).
 • Le premier bornage
 • Le visa de l'urbanisme

Ces prix ne comprennent pas :
 • Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison
 • Les frais d'acte notarié
 • Les taxes d'urbanisme *

* le quartier est exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement.

ALTER Agence de Saumur
 43 rue Joachim du Bellay
 49400 SAUMUR
 saumur@anjouloireterritoire.fr

02 41 40 04 12
www.anjouloireterritoire.fr

2-5 - Cessions

2-5-1 – Avancement des cessions

Au 31/12/2023, les cessions suivantes sont réalisées :

- pour la tranche 2 : il a été vendu 56 lots. Cette tranche est à présent entièrement commercialisée.
- pour la tranche 1 : il a été vendu 50 lots, 1 lot sont sous-compromis de vente et 3 lots restent à commercialiser dont 1 lot est sous option (cf. état des cessions page suivante).

Au 31/12/2023, 1 lot est sous compromis de vente :

- Lot n°41 : 670 m²

Au 31/12/2023, les lots suivants sont disponibles ou sous option :

Lots	Superficie	Prix de vente
LOT N°16	549	38 430,00 €
LOT N° 18	647	45 290,00 €
LOT N° 40	646	45 220,00 €

Le plan page suivante illustre l'état d'avancement des cessions et prévisions.

Plan d'avancement des cessions au 31/12/2023



2-5-2 - Prix de cession

Le prix de vente pour la tranche 2 est de 70 € le m².

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 31/12/2023 et de celles restant à réaliser, conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints page 18 ci-après.

Il est proposé au présent bilan, une prorogation de la Convention Publique d'Aménagement d'une année soit jusqu'au 8 février 2026, afin de pouvoir finaliser la commercialisation des derniers terrains à bâtir et d'engager la rétrocession des espaces publics et de clôturer financièrement l'opération.

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€ H.T.

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	312	312	0	312
Impôts & autres charges foncières	23	22	1	23
Total 1	335	334	1	335
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	37	37	0	37
Etudes opérationnelles	177	168	9	177
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	136	124	12	136
Total 2	350	329	21	350
TRAVAUX				
Libération des sols	305	305	0	305
Diagnostic archéologique	40	40	0	40
Fouilles archéologiques	354	354	0	354
Travaux Aménagement	3 003	2 975	28	3 003
Voie - Terrassements - Assèchement	1 945	1 917	28	1 945
Réseaux Electrique, Eclairage public et	570	570	0	570
Espaces verts et plantations	453	453	0	453
Divers travaux d'aménagement	35	35	0	35
Gestion et Entretien	28	28	0	28
Divers & imprévus	53	0	53	53
Total 3	3 479	3 398	80	3 479
FRAIS FINANCIERS	284	262	22	284
CONDUITE DE PROJET	490	452	38	490
AUTRES FRAIS	40	36	4	40
TOTAL DEPENSES	4 978	4 811	166	4 978
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	3 605	3 459	146	3 605
Accession individuelle	3 353	3 207	146	3 353
Locet? Social	252	252	0	252
Ouvrages ou Immeubles	0	0	0	0
TOTAL	3 605	3 459	146	3 605
AUTRES PRODUITS	0	1	0	0
SUBVENTIONS	372	372	0	372
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre	1 001	1 001	0	1 001
TOTAL	1 001	1 001	0	1 001
TOTAL RECETTES	4 978	4 833	146	4 978

3.2 - Commentaires sur le bilan révisé

La comparaison par rapport au bilan précédent en date du 31/12/2022 permet de situer les écarts entre les prévisions à l'époque et les prévisions actualisées :

3.2.1 - En dépenses

Au 31/12/2023, le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 4 978 K€ HT inchangé par rapport au bilan précédent, dont 4 811 K€ HT ont été réglés (environ 96.64 % d'avancement) et 166 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 335 K€ HT. Ce montant est identique par rapport au précédent bilan approuvé. 334 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les Etudes : 350 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé. Ce poste comprend l'ensemble des études énumérées au chapitre 2.1 ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre. 329 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les travaux : 3 479 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé. 3 398 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les Frais financiers : 284 K€. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé. Les frais financiers sont liés aux dépenses engagées et non couvertes par des recettes. Ce montant varie en fonction du rythme de la commercialisation et de l'évolution des taux. 262 K€ HT ont été réglés à ce jour.

La Conduite du projet : 490 K€. Ce montant est identique par rapport au bilan précédemment approuvé. Ce poste est lié aux dépenses engagées et recettes perçues. Ce montant évolue proportionnellement au montant global du projet. 452 K€ HT ont été réglés à ce jour.

Autres Frais : 40 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé. 36 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

3.2.2 - En recettes

Au 31/12/2023, le montant prévisionnel des recettes s'élève à 4 978 K€ HT inchangé par rapport au bilan précédent, dont 4 833 K€ HT ont été encaissés (environ 97.09% d'avancement) et 145 K€ HT restent à encaisser.

Les cessions : 3 605 K€ HT. Ce montant est identique au dernier bilan approuvé au 31/12/2022 et se décompose comme suit :

- 3 353 K€ HT en accession individuelle,
- 252 K€ HT en locatif social.

3 459 K€ HT ont été encaissés sur ce poste à ce jour dont 3 207 K€ HT en accession individuelle et 252 K€ HT en locatif social.

Les subventions : 372 K€ HT. Ce montant est identique au précédent bilan et se décompose comme suit :

- 18 K€ correspondant à la participation du SIEMML au titre d'une partie des travaux d'éclairage public de la 1^{ère} tranche de travaux réalisés.
- 354 K€ de participation aux travaux de fouilles archéologiques réalisés sur la tranche 1 de la ZAC.

L'intégralité de ce poste a été encaissée à ce jour.

La participation de la Collectivité : 1 001 K€. Ce montant est identique au précédent bilan approuvé.

A ce jour, la Collectivité a versé l'intégralité de la participation.

3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2023

Le tableau ci-joint détaille par postes les dépenses réglées et les recettes perçues en 2023, il permet de mettre en évidence l'écart entre les prévisions et les réalisations :

Arrondi en K€ H.T.

DEPENSES		PREVISION	REALISE	Variation
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes		0	0	0
Impôts & autres charges foncières		1	1	0
	Total 1	1	1	0
ETUDES				
Etudes opérationnelles		2	1	-1
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire		0	0	0
	Total 2	2	1	-1
TRAVAUX				
Libération des sols		0	0	0
Diagnostic archéologique				
Fouilles archéologiques				
Travaux Aménagement		0	0	0
Voie - Terrassements - Assainissement				
Réseaux Electriques, Eclairage public et				
Espaces verts et plantations				
Divers travaux d'aménagement				
Gestion et Entretien		0	0	0
Divers & imprévus		5	0	-5
	Total 3	5	0	-5
FRAIS FINANCIERS		2	1	-1
CONDUITE DE PROJET		7	4	-2
AUTRES FRAIS		1	1	0
	TOTAL DEPENSES	17	7	-10
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières		102	100	-2
Accession Individuelle		102	100	-2
Locatif Social				
	TOTAL	102	100	-2
AUTRES PRODUITS		0	0	0
	TOTAL RECETTES	102	100	-2

Ce comparatif prévision/réalisé n'appelle aucune observation.

3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie

Sont exposés pages suivantes :

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

ECHEANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€ H.T.

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	312	0	0	0	0	0	0	312
Impôts & autres charges foncières	22	1	0	0	0	0	0	23
Total 1	334	1	0	0	0	0	0	335
ETUDES								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	37	0	0	0	0	0	0	37
Etudes opérationnelles	168	1	1	8	0	0	0	177
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	124	0	0	12	0	0	0	136
Total 2	329	1	1	20	0	0	0	350
TRAVAUX								
Libération des sols	395	0	0	0	0	0	0	395
* Diagnostic archéologique	40	0	0	0	0	0	0	40
* Fouilles archéologiques	354	0	0	0	0	0	0	354
Travaux Aménagement	2 975	0	28	0	0	0	0	3 003
* Voirie - Terrassements - Assainissement Eau Potable	1 917	0	28	0	0	0	0	1 945
* Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	570	0	0	0	0	0	0	570
* Espaces verts et plantations	453	0	0	0	0	0	0	453
* Divers travaux d'aménagement	35	0	0	0	0	0	0	35
Gestion et Entretien	28	0	0	0	0	0	0	28
Divers & imprévus	0	3	3	47	0	0	0	53
Total 3	3 396	3	31	47	0	0	0	3 479
FRAIS FINANCIERS	262	2	2	18	0	0	0	284
CONDUITE DE PROJET	452	7	4	27	0	0	0	490
AUTRES FRAIS	36	1	1	2	0	0	0	40
TOTAL DEPENSES	4 811	14	38	113	0	0	0	4 978
RECETTES								
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	3 459	113	33	0	0	0	0	3 605
* Accession individuelle	3 207	113	33	0	0	0	0	3 353
* Locatif Social	252	0	0	0	0	0	0	252
Ouvrages ou Immeubles	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	3 459	113	33	0	0	0	0	3 605
AUTRES PRODUITS	1	0	0	0	0	0	0	1
SUBVENTIONS	372	0	0	0	0	0	0	372
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
Equilibre	1 001	0	0	0	0	0	0	1 001
TOTAL	1 001	0	0	0	0	0	0	1 001
TOTAL RECETTES	4 833	113	33	0	0	0	0	4 978

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€

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	5 501	15	45	127	0	0	0	5 689
Rbi Emprunts	1 500	0	0	0	0	0	0	1 500
TOTAL Décaissements	7 001	15	45	127	0	0	0	
Encaissements								
Recettes d investissement	5 526	135	40	0	0	0	0	5 701
Encaiss. Emprunts	1 500	0	0	0	0	0	0	1 500
TOTAL Encaissements	7 026	135	40	0	0	0	0	
Tva								
TVA Trésorerie	3	-28	0	14	0	0	0	-11
TOTAL Tva	3	-28	0	14	0	0	0	
TRESORERIE ANNUELLE	27	92	-6	-113	0	0	0	
TRESORERIE CUMULEE	27	119	114	0	0	0	0	

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

En recettes

Les cessions : 113 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2024.

Ce montant correspond à la vente de 3 terrains à bâtir dont 1 est sous-compromis de vente au 31/12/2023.

4- NOTE DE SYNTHÈSE

4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31 décembre 2023, la situation de trésorerie de l'opération est positive à +27 K€ environ. Le plan de trésorerie prend en compte les emprunts ainsi que la ligne de trésorerie détaillés qui ont été remboursés en totalité au 31 décembre 2023.

Financements mis en place

Un premier emprunt de 500 K€ a été mobilisé en 2010 pour une durée de 5 ans.
Un deuxième emprunt de 1 000 K€ a été mobilisé en 2012 pour une durée de 5 ans.

4.2 - Subventions

A ce jour, 372 K€ sont inscrits et encaissés sur le poste « subventions » et se décomposent comme suit :

- 18 K€ de participation du SIEML au titre d'une partie des travaux d'éclairage public de la 1^{ère} tranche de travaux réalisés.
- 354 K€ de participation aux travaux de fouilles archéologiques réalisés sur la tranche 1 de la ZAC.

4.3 - Participation du concédant

La participation de la Collectivité au titre de l'équilibre de 1 001 K€ est inchangée et versée en totalité au 31 décembre 2023

5 – PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à Monsieur le Maire de soumettre ce dossier au Conseil Municipal de Bellevigne-les-Châteaux afin qu'il :

- ✓ approuve le présent bilan prévisionnel révisé au 31/12/2023 portant les dépenses et les recettes de l'opération inchangées à hauteur de 4 978 K€ HT,
- ✓ approuve le tableau des cessions de l'année 2023, joint en annexe,
- ✓ autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement prorogeant ladite convention d'une année soit jusqu'au 8 février 2026 afin de finaliser la commercialisation des terrains à bâtir, d'engager la rétrocession des espaces publics et de clôturer financièrement l'opération.

ANNEXE : Liste des cessions de l'année 2023

LES ROGELINS A BELLEVIGNE-LES-CHÂTEAUX - TERRAINS VENDUS EN 2023				
N° lot	Superficie vendue	Référence cadastrale	Prix de vente TTC	Date de signature
32	580 m ²	AD n°277	40 600 €	17/03/2023
9	582 m ²	AD n°222	40 740 €	13/04/2023
10	554 m ²	AD n°233	38 780 €	18/12/2023

Le Maire

Armel FROGER



Quartier des Rogelins à Chacé



Avenant n° 2

à la Convention Publique d'Aménagement signée
le 8 février 2005



Juillet 2024

ENTRE

La Commune de Bellevigne-les-Châteaux représentée par son Maire, Monsieur Armel FROGER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'UNE PART,

ET

ALTER Cités, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital 3 520 017.60 € inscrite au Registre du Commerce d'Angers, sous le n° 58201526 dont le siège social est à ANGERS, 48 C Boulevard Foch et représentée par son Président, Jean-Marc VERCHERE, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du **30 septembre 2022** et des pouvoirs qui lui sont conférés.

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

D'AUTRE PART.

Préambule :

Par délibération du Conseil Municipal en date du 24 novembre 2004, la commune de Chacé a décidé de confier les études opérationnelles et la réalisation de l'opération d'aménagement par voie de Convention Publique d'Aménagement signée le 8 février 2005,

Par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} septembre 2016, un Avenant n°1 ayant pour objet de proroger de 5 années la Convention Publique d'Aménagement, a été signé le 20 septembre 2016 et rendu exécutoire le 11 octobre 2016 par visa de la Sous-Préfecture.

Le bilan révisé de cette opération, au 31 décembre 2023, présenté à la Collectivité, établit prévisionnellement le montant des dépenses et des recettes de l'opération à 4 978 K€ Euros H.T.

Le présent Avenant n°2 a pour objet de proroger la Convention Publique d'Aménagement d'une année soit jusqu'au 8 février 2026 afin de pouvoir finaliser la commercialisation des derniers terrains à bâtir, d'engager la rétrocession des espaces publics et de clôturer financièrement l'opération

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Prorogation du délai de la Convention Publique d'Aménagement

L'article 5 de la Convention Publique d'aménagement « Date d'effet et durée de la Convention Publique d'Aménagement » est modifié comme suit :

Afin de pouvoir finaliser la commercialisation des derniers terrains à bâtir, d'engager la rétrocession des espaces publics et de clôturer financièrement l'opération, la Convention Publique est prorogée d'une année soit jusqu'au 8 février 2026.

ARTICLE 2 : Dispositions diverses

Tous les articles de la Convention Publique d'Aménagement signée le 8 février 2005, non modifiés par l'Avenant n°1 et non remis en cause par l'Avenant n°2, sont applicables.

Fait à Angers, le
En trois exemplaires originaux

Pour l'aménageur,
Le Président,

Pour la Commune de Bellevigne-les-Châteaux,
Le Maire,

Monsieur Jean-Marc VERCHERE

Monsieur Armel FROGER

Annexe :

- Bilan actualisé

BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31/12/2023

Arrondi en K€ H.T.

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	312	312	0	312
Impôts & autres charges foncières	23	22	1	23
Total 1	335	334	1	335
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	37	37	0	37
Etudes opérationnelles	177	168	9	177
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	136	124	12	136
Total 2	350	329	21	350
TRAVAUX				
Libération des sols	305	305	0	305
Diagnostic archéologique	40	40	0	40
Fouilles archéologiques	354	354	0	354
Travaux Aménagement	3 003	2 975	28	3 003
Voies - Terrassements - Assainissement	1 945	1 917	28	1 945
Réseaux Electrique, Eclairage public et	570	570	0	570
Espaces verts et plantations	453	453	0	453
Divers travaux d'aménagement	35	35	0	35
Gestion et Entretien	28	28	0	28
Divers & imprévus	53	0	53	53
Total 3	3 479	3 398	80	3 479
FRAIS FINANCIERS	284	262	22	284
CONDUITE DE PROJET	490	452	38	490
AUTRES FRAIS	40	36	4	40
TOTAL DEPENSES	4 978	4 811	166	4 978
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	3 005	3 450	146	3 005
Accession individuelle	3 353	3 207	146	3 353
Locatif Social	252	252	0	252
Ouvrages ou Immeubles	0	0	0	0
TOTAL	3 005	3 459	146	3 005
AUTRES PRODUITS	0	1	0	0
SUBVENTIONS	372	372	0	372
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre	1 001	1 001	0	1 001
TOTAL	1 001	1 001	0	1 001
TOTAL RECETTES	4 978	4 833	146	4 978

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-05

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le 04/09/2024

CHEMIN DES PEUPLERAIES – ALTER PUBLIC – APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE (CRAC) AU 31 DECEMBRE 2023

Vu le traité de concession d'aménagement approuvé le 2 mai 2022,

Vu le bilan financier prévisionnel révisé au 31 décembre 2023 établi par ALTER Public,

Vu le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (C.R.A.C.) présenté par ALTER Public, annexé à la présente délibération,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

APPROUVE le bilan prévisionnel révisé en date du 31 décembre 2023 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur de 866 000€ HT. La participation d'équilibre de la collectivité est inchangée et s'élève à 252 000 € H.T.

Le secrétaire de séance
Eric MERCK



Pour extrait conforme,
Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

Vu pour être annexé à la délibération prise par
le Conseil Municipal le 05/09/2024

Accusé de réception en préfecture
049-200082576-20240902-DCM2024-0902-5-DE 2024
Date de télétransmission : 05/09/2024
Date de réception préfecture : 05/09/2024

Le Maire,

Armel FROGER



Chemin des Peupleraies-Chacé à Bellevigne-les-Châteaux

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Bilan au 31 Décembre 2023



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.	5
1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité	5
1.5 - Plans 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	9
3 – AVANCEMENT FINANCIER	10
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	10
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	12
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2023	14
3.4- Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	15
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles année N+1 sur la base des options connues	17
4- NOTE DE SYNTHESE	18
4.1 - Situation de Trésorerie	18
4.2 - Participation du concédant	18
5 – PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	199

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) concerne l'opération "Les Peupleraies" située sur la commune de Chacé, commune déléguée de la commune nouvelle Bellevigne les Châteaux depuis le 1^{er} janvier 2019, qui a confié l'aménagement à ALTER Public.

Il a été établi conformément aux lois n°83-597 du 7 juillet 1983 et n°95-127 du 8 février 1995 et conformément à l'article 20 de la Concession d'Aménagement approuvée le 2 mai 2022, signée le 6 mai 2022.

Il a pour objet de présenter à la Commune nouvelle de Bellevigne-les-Châteaux 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 2023 comporte une révision du dernier bilan présenté au 31 décembre 2022.

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

1.1.1 - Situation et délimitation

Le quartier « Les Peupleraies » est situé au Sud du centre-bourg de la commune déléguée de Chacé, en secteur 1AU au PLUi.

Le périmètre déterminé a une superficie d'environ 1.5 hectares soit un potentiel de 30 logements minimum, sur la base d'une densité moyenne brute de 20 logements à l'hectare prescrite par le Scot du Grand Saumurois.

Ce secteur est positionné à moins d'un kilomètre à l'Ouest de l'axe routier départemental RD93 liant Saumur et la Motte Bourbon.

1.1.2 - Objectifs et enjeux

L'objectif de ce quartier est de permettre à la commune d'offrir une nouvelle disponibilité foncière à un prix raisonnable et dans un cadre attrayant, à tout ménage désirant s'installer dans la commune.

A cette fin, la commune a sollicité ALTER Public, pour l'aménagement et la commercialisation du site.

Ce nouveau quartier d'habitat contribuera de façon durable au développement social et économique au sein de la commune de Bellevigne-les-Châteaux.

1.2 - Programme de l'opération

Dans le cadre du Traité de Concession d'Aménagement, l'opération s'effectuera en 1 seule tranche sur une superficie totale de 1.5 ha environ et permettra la création d'environ 15 terrains à bâtir et un ilot destiné à accueillir une résidence « séniors ».

Le programme comprend également des espaces verts paysagés.

Le quartier disposera de l'éclairage public, de la basse tension, de l'eau potable et des télécoms.

Surface cessible totale : 10 203 m²

Surface cessible en cours d'aménagement au 31/12/2023 : 10 203 m²

Surface commercialisée au 31/12/2023 : 0 m²

Surface sous compromis de vente au 31/12/2023 : 0 m²

Surface cessible disponible au 31/12/2023 : 0 m²

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

La procédure d'urbanisme utilisée pour l'aménagement de ce quartier est le Permis d'Aménager.

Le dossier de Permis d'Aménager a été déposé le 13 février 2023 afin de permettre l'engagement des premiers travaux de viabilisation fin 2023. L'arrêté de Permis a été délivré le 06 septembre 2023.

Ce dossier de Permis d'Aménager exclue la réalisation d'un accès viaire au Nord de l'opération, qui nécessite une modification de l'OAP. La commune de Bellevigne-les-Châteaux a sollicité le 23 mars 2023 la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire afin que soit corrigée l'OAP du secteur et mis en compatibilité le règlement du PLUi.

Un dossier de Permis d'Aménager modificatif (intégrant la voie d'accès au Nord) sera déposé dès que la modification du PLUi sera approuvée.

Dossier Loi sur l'Eau

Le dossier de Déclaration au titre de la loi sur l'Eau a été déposé le 21 juin 2022. Le récépissé de déclaration a été délivré le 29 juin 2022 par la Police de l'Eau. Ce dossier excluait la réalisation de la voie d'accès au Nord de l'opération. Un dossier de Porté à Connaissance a donc été déposé le 19 décembre 2023 afin d'intégrer cette modification. Au 31/12/2023, le dossier est en cours d'instruction par la Police de l'Eau.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

a) Conventions :

Traité de Concession d'Aménagement approuvé lors du Conseil Municipal du 2 mai 2022, signé le 6 mai 2022 et visé en Sous-Préfecture le 28 mai 2022, notifié à ALTER Public le 25 mai 2022 sur une durée de 7 ans,

b) Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels

Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/2023,

CRAC au 31/12/2022, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04/09/2023,

Bilan prévisionnel annexé au Traité de Concession d'Aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02/05/2022.

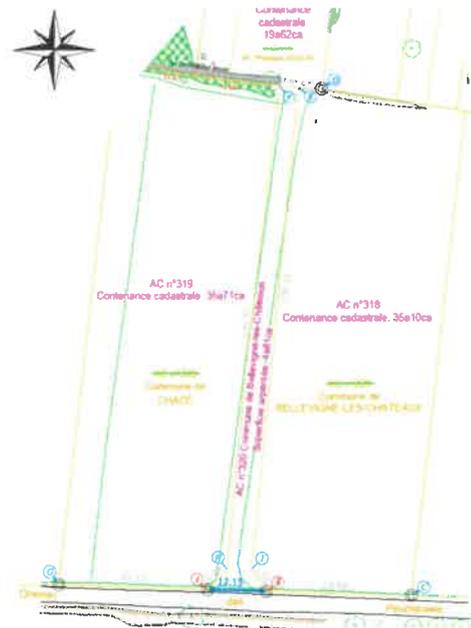
1.5 - Plans d'ensemble de l'opération



2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

2.1 - Foncier

Afin de permettre la réalisation de cette opération, dans le cadre d'un permis d'aménager, Alter Public doit se rendre propriétaire des emprises, propriété de la commune, comprises à l'intérieur du périmètre de l'opération, en ce compris le chemin rural situé entre les parcelles cadastrées section AC numéros 229 et 230.



Préalablement à l'acquisition, il convient de désaffecter ledit chemin rural et réaliser la procédure de cession des chemins ruraux, prévue par l'article L. 161-10 du Code rural, comprenant l'organisation d'une enquête publique.

Par délibération du 2 octobre 2023, le Conseil Municipal a ainsi constaté la désaffectation dudit chemin rural, et décidé d'engager la procédure de cession des chemins ruraux.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 décembre 2023 au 2 janvier 2024. Deux permanences se sont tenues en mairie de Bellevigne-les-Châteaux, le samedi 16 décembre 2023 de 9h30 à 12h00 et le mardi 2 janvier 2024 de 9h30 à 12h00. Au terme de l'enquête publique, l'aliénation du chemin rural, ainsi que de l'ensemble des parcelles propriétés de la commune pourra être régularisée.

2.2- Les Etudes

Au 31/12/2023, les études suivantes sont réalisées :

Levé topographique,
Etudes de Sols,
Etat foncier,
Schéma d'aménagement général,
Etudes AVP,
Dossier Loi sur l'Eau,
Etudes architecturales et urbaines.
Dossier de Permis d'Aménager,
Règlement du lotissement,
Diagnostic amiante / HAP,
Dossier PRO / DCE,
Porté à connaissance du rejet d'eaux pluviales,
Dossier de Consultation des Entreprises.

Au 31/12/2023, les études suivantes sont en cours :

Modification du PLUi de la commune,
Constitution du dossier de commercialisation.

2.3 - Travaux

Viabilisation

Les travaux de viabilisation du lotissement ont démarré en décembre 2023 et se dérouleront jusqu'à mi-2024.

2-4 - Autres frais

L'action d'ALTER Public 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, ...).

A ainsi été réalisée en 2024 une perspective du projet.



Seront réalisés tout au long de l'opération, divers supports de communication tels un panneau de commercialisation, une plaquette, un roll'up (pour la présentation de l'opération lors des salons spécialisés).

2-5 - Cessions

2-5-1 - Avancement des cessions

Au 31/12/2023, aucune cession n'a été réalisée.

2-5-2 - Prix de cession

Le prix de vente est de 90.00 € le m² TTC pour des parcelles dont la superficie des terrains à bâtir varie entre 368 et 736 m².

Un îlot d'une superficie d'environ 2 510 m² est réservé par Ages et Vie en vue de la construction d'une résidence « seniors ». Le prix de vente pour cette cession est fixé à 15€ HT/m² soit 37 650 € H.T.

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 31/12/2023 et de celles restant à réaliser, conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints ci-après.

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€ H.T.

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	3	0	3	3
Impôts & autres charges foncières	7	0	7	7
Total 1	10	0	10	10
ETUDES				
Etudes opérationnelles	50	11	29	40
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	45	14	31	45
Total 2	95	25	60	85
TRAVAUX				
Libération des sols	10	0	0	0
Travaux connexes	13	0	13	13
Travaux Aménagement	542	0	545	545
<i>Voirie Terrassement Assainissement Eau P</i>	341	0	341	341
<i>Electricité Eclairage public et télécom</i>	109	0	79	79
<i>Espaces verts et plantations</i>	92	0	125	125
Gestion et Entretien	10	0	0	0
Divers & imprévus	30	0	18	18
Total 3	605	0	576	576
FRAIS FINANCIERS	45	15	75	90
CONDUITE DE PROJET	95	12	83	95
AUTRES FRAIS	10	2	8	10
TOTAL DEPENSES	860	53	813	866
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	608	0	614	614
<i>Habitat Lots Libres</i>	570	0	576	576
<i>Autres cessions</i>	38	0	38	38
TOTAL	608	0	614	614
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre	252	34	218	252
TOTAL	252	34	218	252
TOTAL RECETTES	860	34	832	866

3.2 - Commentaires sur le bilan révisé

La comparaison par rapport au bilan précédent en date du 31/12/2022 permet de situer les écarts entre les prévisions à l'époque et les prévisions actualisées :

3.2.1 - En dépenses

Au 31/12/2023, le montant prévisionnel des dépenses augmente par rapport au précédent bilan approuvé et s'élève à 866 K€ HT, dont 53 K€ HT ont été réglés (environ 6.12% d'avancement) et 813 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 10 K€ HT. Ce montant est inchangé par rapport au précédent bilan approuvé. Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste à ce jour.

Les Etudes : 85 K€ HT. Ce montant diminue par rapport au dernier bilan approuvé. La ligne « études opérationnelles » diminue (40 K€ HT contre 50 K€ HT au précédent bilan), afin de compenser en partie l'augmentation du poste « frais financiers ». Ce poste comprend l'ensemble des études énumérées au chapitre 2.1 ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre. 25 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les travaux : 576 K€ HT. Ce montant diminue par rapport au bilan précédemment approuvé au 31/12/2022 (605 KHT). La ligne « libération des sols » diminue (0 K€ HT contre à 10 K€ HT au précédent bilan), aucun diagnostic archéologique n'ayant été prescrit dans le cadre de l'instruction du Permis d'Aménager. La ligne « divers et imprévus » diminue (18 K€ HT contre 30 K€ HT au précédent bilan), afin de compenser l'augmentation du poste « frais financiers ». La ligne « Gestion et Entretien » diminue (0 K€ HT contre 10 K€ HT au précédent bilan), l'entretien des terrains cessibles étant réalisé par les services de la commune. Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste à ce jour.

Les Frais financiers : 90 K€. Ce montant augmente par rapport au bilan précédemment approuvé (45 K€). Les frais financiers sont liés aux dépenses engagées et non couvertes par des recettes. Ce montant varie en fonction du rythme de la commercialisation et de l'évolution des taux. 15 K€ HT ont été réglés à ce jour, correspondant aux garanties financières pour l'achèvement des travaux de finition. 75 K€ restent à régler, correspondant aux frais bancaires liés à l'emprunt qui sera souscrit début 2024 pour le financement des travaux de viabilisation.

La Conduite de projet : 95 K€. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé. Ce poste est lié aux dépenses engagées et recettes perçues. Ce montant évolue proportionnellement au montant global du projet. 12 K€ HT ont été réglés à ce jour.

Autres Frais : 10 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé. 2 K€ HT ont été dépensés sur ce poste à ce jour.

3.2.2 - En recettes

Au 31/12/2023, le montant prévisionnel des recettes augmente par rapport au précédent bilan approuvé et s'élève à 866 K€ HT (860 K€ HT au précédent bilan). 832 K€ HT restent à encaisser à ce jour.

Les cessions : 614 K€ HT. Ce montant augmente par rapport au dernier bilan approuvé au 31/12/2022, en raison d'une actualisation des surfaces cessibles. Ce montant se décompose comme suit :

- 576 K€ HT en habitat lots libres,
- 38 K€ HT pour la résidence « séniors ».

Aucune recette n'a été encaissée sur ce poste à ce jour.

La participation de la Collectivité : 252 K€. Ce montant est identique au précédent bilan approuvé.

A ce jour, la Collectivité a versé 34 K€ au titre de la participation d'équilibre. Le solde soit 218 K€ sera versé selon les modalités suivantes :

- 34 K€ en 2024,
- 46 K€ par an de 2025 à 2026,
- Le solde soit 92 K€ en 2027.

Afin de permettre l'équilibre du bilan, est également prévu l'apport par la collectivité des terrains dont elle est propriétaire, d'une superficie totale de 15 168 m², figurant au cadastre sous les numéros AC n° 230, 226, 300, 302, 19, 316 et 285, 229, 228, 227, 304, 18, 20, 310, 312, 308, 306 et 314, ainsi que du chemin rural d'une surface de 481 m², après procédure de déclassement. Ces terrains ont été évalués à 75 840 € par les services des domaines.

3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2023

Le tableau ci-joint détaille par postes les dépenses réglées et les recettes perçues en 2023 il permet de mettre en évidence l'écart entre les prévisions et les réalisations :

Arrondi en K€ H.T.

DEPENSES		PREVISION	REALISE	Variation
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes		3	0	-3
	Total 1	3	0	-3
ETUDES				
Etudes opérationnelles		8	6	-2
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire		19	14	-5
	Total 2	27	20	-7
TRAVAUX				
Libération des sols		10	0	-10
<i>Voirie Terrassement Assainissement Eau P</i>				
<i>Electricité Eclairage public et télécom</i>				
<i>Espaces verts et plantations</i>				
Gestion et Entretien		2	0	-2
	Total 3	12	0	-12
FRAIS FINANCIERS				
		0	15	15
CONDUITE DE PROJET				
		2	1	-1
AUTRES FRAIS				
		0	2	2
	TOTAL DEPENSES	44	38	-6
RECETTES				
<i>Habitat Lots Libres</i>				
<i>Autres cessions</i>				
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre		34	34	0
	TOTAL	34	34	0
	TOTAL RECETTES	34	34	0

Le comparatif prévision /réalisé n'appelle aucune observation.

3.4- Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie

Sont exposés pages suivantes :

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

ECHEANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€ H.T.

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	0	3	0	0	0	0	0	3
Impôts & autres charges foncières	0	0	2	2	2	1	0	7
Total 1	0	3	2	2	2	1	0	10
ETUDES								
Etudes opérationnelles	11	6	6	6	8	2	2	40
Honoraires maîtrise d'œuvre/prestataire	14	16	2	2	11	0	0	45
Total 2	25	23	8	8	18	2	2	85
TRAVAUX								
Libération des sols	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux connexes	0	0	0	13	0	0	0	13
Travaux Aménagement	0	285	61	1	181	8	9	545
* Voirie Terrassement Assainissement Eau Potable	0	200	21	0	110	5	5	341
* Electricité Eclairage public et télécom	0	55	0	0	21	2	1	79
* Espaces verts et plantations	0	30	40	1	50	1	3	125
Gestion et Entretien	0	0	0	0	0	0	0	0
Divers & imprévus	0	0	3	3	3	3	6	18
Total 3	0	285	64	17	184	11	15	576
FRAIS FINANCIERS	15	14	20	16	12	8	6	90
CONDUITE DE PROJET	12	21	14	11	21	7	9	95
AUTRES FRAIS	2	1	1	1	1	1	3	10
TOTAL DEPENSES	53	347	108	54	239	31	34	866
RECETTES								
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	0	46	153	153	153	109	0	614
* Habitat Lots Libres	0	8	153	153	153	109	0	576
* Autres cessions	0	38	0	0	0	0	0	38
TOTAL	0	46	153	153	153	109	0	814
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
Equilibre	34	34	48	46	92	0	0	252
TOTAL	34	34	46	46	92	0	0	252
TOTAL RECETTES	34	80	199	199	245	109	0	866

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€ T.T.C

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	59	409	122	59	279	33	38	1 000
Rbt Emprunts	0	0	59	62	65	68	147	400
TOTAL Décaissements	59	409	181	121	344	102	185	
Encaissements								
Recettes d investissement	34	89	230	230	276	131	0	989
Encaiss. Emprunts	0	400	0	0	0	0	0	400
TOTAL Encaissements	34	489	230	230	276	131	0	
Tva								
TVA Trésorerie	5	53	-16	-26	10	-19	4	11
TOTAL Tva	5	53	-16	-26	10	-19	4	
TRESORERIE ANNUELLE	-19	132	33	83	-58	11	0	
TRESORERIE CUMULEE	-19	113	145	228	170	181	0.00	

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

En dépenses

Le foncier : 3 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2024 et correspondent à l'acquisition du foncier situé sur le périmètre de l'opération.

Les études : 23 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2024 et correspondent aux frais de géomètre, ainsi qu'aux frais de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux de viabilisation du lotissement.

Les travaux : 285 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2024 et correspondent aux travaux de viabilisation du lotissement.

En recettes

Les cessions : 46 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2024. Ce montant correspond à la cession de l'ilot au profit d'Agés et Vie (38 K€ HT) et la signature de 3 compromis.

La participation : 34 K€ sont prévus sur ce poste pour l'année 2024 et correspondent au montant annuel de la participation d'équilibre.

4- NOTE DE SYNTHÈSE

4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31/12/2023, la situation de trésorerie de l'opération est négative à -19 K€ environ.

Le plan de trésorerie prend en compte les emprunts détaillés au point ci-après dont les remboursements sont planifiés sur le plan de trésorerie actualisé.

Financement à mettre en place

Pour permettre le règlement des dépenses engagées et assurer l'équilibre de la trésorerie de l'opération, le présent bilan tient compte d'un emprunt d'un montant de 400 K€ à contracter au cours de l'année 2024 lors de laquelle les travaux de viabilisation sont prévus.

4.2 - Participation du concédant

La participation de la Collectivité au titre de l'équilibre est inchangée par rapport au dernier bilan approuvé et s'élève à 252 K€.

Au 31/12/2023, la Collectivité a versé 34 K€ au titre de la participation.

Le solde soit 218 K€ sera versé selon les modalités suivantes :

- 34 K€ en 2024
- 46 K€ en 2025 et 2026
- Le solde soit 92 K€ en 2027.

Afin de permettre l'équilibre du bilan, est également prévu l'apport par la collectivité des terrains dont elle est propriétaire, d'une superficie totale de 15 168 m², figurant au cadastre sous les numéros AC n° 230, 226, 300, 302, 19, 316 et 285, 229, 228, 227, 304, 18, 20, 310, 312, 308, 306 et 314, ainsi que du chemin rural d'une surface de 481 m², après procédure de déclassement. Ces terrains ont été évalués à 75 840 € par les services des domaines.

5 – PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

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

- ✓ approuve le présent bilan prévisionnel révisé au 31/12/2023 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur de 866 K€ HT. La participation d'équilibre de la collectivité est inchangée et s'élève à 252 K€ HT.

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-06

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le 04/09/2024

LES BELLES CAVES – ALTER PUBLIC – APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE (CRAC) AU 31 DECEMBRE 2023

Vu le traité de concession d'aménagement approuvé le 2 mai 2022,

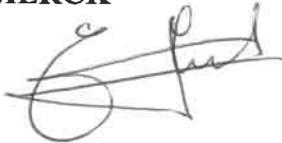
Vu le bilan financier prévisionnel révisé au 31 décembre 2023 établi par ALTER Public,

Vu le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (C.R.A.C.) présenté par ALTER Public, annexé à la présente délibération,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

APPROUVE le bilan prévisionnel révisé en date du 31 décembre 2023 portant les dépenses et les recettes de l'opération inchangées à hauteur de 730 000 € HT.

Le secrétaire de séance
Eric MERCK



Pour extrait conforme,
Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

Le Maire,

Armel FROGER



Les Belles Caves - Brézé à Bellevigne-les-Châteaux

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Bilan au 31 Décembre 2023



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.	5
1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité	5
1.5 - Plans d'ensemble de l'opération	6
2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES	7
2.1 - Foncier	7
2.2- Les Etudes	7
2.3 - Travaux	7
2-4 - Autres frais	7
2-5 - Cessions	8
3 – AVANCEMENT FINANCIER	9
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	9
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	11
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2023	13
3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	14
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles année N+1 sur la base des options connues	16
4- NOTE DE SYNTHESE	17
4.1 Situation de Trésorerie	17
4.2 - Participation du concédant	17
5 – PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	18

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) concerne l'opération "Les Belles Caves" située sur la commune de Brézé, commune déléguée de la commune nouvelle Bellevigne les Châteaux depuis le 1^{er} janvier 2019, qui a confié l'aménagement à ALTER Public.

Il a été établi conformément aux lois n°83-597 du 7 juillet 1983 et n°95-127 du 8 février 1995 et conformément à l'article 20 de la Concession d'Aménagement approuvée le 2 mai 2022, signée le 6 mai 2022.

Il a pour objet de présenter à la Commune nouvelle de Bellevigne-les-Châteaux 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 2023 comporte une révision du dernier bilan approuvé au 31/12/2022.

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

1.1.1 - Situation et délimitation

Le quartier « Les Belles Caves » est situé au Nord du centre-bourg de la commune déléguée de Brézé, en secteur 1AU au PLui.

Le périmètre déterminé couvre une superficie d'environ 1.4 hectares et pourrait accueillir 13 logements et 5 locaux artisanaux.

Ce secteur est positionné au Sud du lieu-dit « Les Belles Caves » à mi-chemin entre le bourg de Brézé et celui de Saint-Cyr-en-Bourg.

1.1.2 - Objectifs et enjeux

L'objectif de ce quartier est de permettre à la commune d'offrir une nouvelle disponibilité foncière à un prix raisonnable et dans un cadre attractif, à la fois à tout ménage désireux s'installer dans la commune et ainsi qu'à des artisans en recherche pour l'implantation du siège de leur entreprise.

A cette fin, la commune a sollicité ALTER Public, pour l'aménagement et la commercialisation du site.

Ce nouveau quartier d'habitat contribuera de façon durable au développement social et économique au sein de la commune de Bellevigne-les-Châteaux.

1.2 - Programme de l'opération

Dans le cadre du Traité de Concession d'Aménagement, l'opération s'effectuera en 1 seule tranche sur une superficie totale de 1.4 ha environ et permettra la création d'environ 5 locaux artisanaux et un programme de 13 logements porté par un bailleur social.

Le programme comprend également des espaces verts paysagés.

Le quartier disposera de l'éclairage public, de la basse tension, de l'eau potable et de la fibre optique.

Surface cessible totale : 10 761 m² dont 6 986 m² de surface cessible destinée à accueillir des locaux artisans et 3 775 m² destinés à accueillir un programme de logements.

Surface en cours d'aménagement au 31/12/2023 : 0 m²

Surface commercialisée au 31/12/2023 : 0 m²

Surface sous compromis de vente au 31/12/2023 : 0 m²

Surface cessible disponible au 31/12/2023 : 0 m²

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

La Commune de Bellevigne-les-Châteaux a sollicité la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire afin que soient corrigées un certain nombre d'erreurs matérielles figurant à l'OAP du secteur. Une procédure de modification a été engagée par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et devrait être approuvée fin 2024.

La procédure d'urbanisme utilisée pour l'aménagement de ce quartier est le Permis d'Aménager.

Le dossier de Permis d'Aménager sera constitué à l'automne 2024 et sera déposé pour instruction fin 2024, une fois la modification du PLUi approuvée.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

a) Conventions :

Traité de Concession d'Aménagement approuvé lors du Conseil Municipal du 2 mai 2022, signé le 6 mai 2022 et visé en Sous-Préfecture le 28 mai 2022, notifié à ALTER Public le 25 mai 2022 sur une durée de 7 ans,

b) Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels

Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/2023,

CRAC au 31/12/2022, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04/09/2023,

Bilan prévisionnel annexé au Traité de Concession d'Aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02/05/2022.

1.5 - Plans d'ensemble de l'opération



2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

2.1 - Foncier

Au 31/12/2023, aucune acquisition n'a été réalisée par ALTER Public.

2.2- Les Études

Au 31/12/2023, les études suivantes sont réalisées :

Levé topographique,
Etat foncier,
Schéma d'aménagement général,
Etudes AVP,
Etudes de sol,
Diagnostic Amiante-HAP.

Au 31/12/2023, les études suivantes sont en cours :

Modification OAP de la commune,
Dossier de Permis d'Aménager,
Règlement du lotissement,
Dossier Loi sur l'Eau.

Au 31/12/2023, les études suivantes restent à réaliser :

Consultation SPS,
Dossier PRO/DCE,
Diagnostic archéologique,
Dossier de Consultation des Entreprises.

2.3 - Travaux

Viabilisation

Au 31 décembre 2023, aucuns travaux de viabilisation n'ont été réalisés.

2-4 - Autres frais

L'action d'ALTER Public 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, ...).

Seront réalisés tout au long de l'opération, divers supports de communication tels un panneau de commercialisation, une plaquette, un roll'up (pour la présentation de l'opération lors des salons spécialisés).

2-5 - Cessions

2-5-1 – Avancement des cessions

Au 31/12/2023, aucune cession n'a été réalisée.

2-5-2 – Prix de cession

Le prix de vente du programme de 13 logements sociaux porté par le bailleur social est fixé à 10 K€ H.T. / logement soit un total de 130 K€.

Le prix de vente du m² pour les parcelles destinées à accueillir des locaux artisanaux est fixé à 35.00 € H.T.

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 31/12/2023 et de celles restant à réaliser, conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints ci-après.

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€ H.T.

DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2022	Avancement financier : règlements		Bilan actualisé au 31/12/2023
		au 31/12/2023	Prévu au-delà	
<u>FONCIER</u>				
Acquisitions & Frais d'actes	1	0	1	1
Impôts & autres charges foncières	4	0	4	4
Total 1	5	0	5	5
<u>ETUDES</u>				
Etudes opérationnelles	55	9	43	52
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	45	7	41	48
Total 2	100	17	84	100
<u>TRAVAUX</u>				
Libération des sols	8	0	8	8
Travaux Aménagement	459	0	459	459
<i>Voie Terrassement Assainissement Eau P</i>	283	0	250	250
<i>Electricité, téléphone et éclairage pub</i>	122	0	102	102
<i>Espaces verts et plantations</i>	54	0	107	107
Gestion et Entretien	6	0	6	6
Divers & imprévus	34	0	34	34
Total 3	507	0	507	507
<u>FRAIS FINANCIERS</u>				
	34	0	34	34
<u>CONDUITE DE PROJET</u>				
	73	11	62	73
<u>AUTRES FRAIS</u>				
	10	1	9	10
TOTAL DEPENSES	730	29	701	730
RECETTES				
<u>CESSIONS</u>				
Terrains/charges foncières	370	0	370	370
<i>Locatif Social</i>	130	0	130	130
<i>Activités</i>	240	0	240	240
TOTAL	370	0	370	370
<u>PARTICIPATIONS CONCEDANT</u>				
Equilibre	360	60	300	360
TOTAL	360	60	300	360
TOTAL RECETTES	730	60	670	730

3.2 - Commentaires sur le bilan révisé

La comparaison par rapport au bilan précédent en date du 31/12/2022 permet de situer les écarts entre les prévisions à l'époque et les prévisions actualisées :

3.2.1 - En dépenses

Au 31/12/2023, le montant prévisionnel des dépenses est identique au précédent bilan approuvé et s'élève à 730 K€ HT, dont 29 K€ HT ont été réglés (environ 3.97 % d'avancement) et 701 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 5 K€ HT. Ce montant est inchangé par rapport au précédent bilan approuvé. Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste à ce jour.

Les Etudes : 100 K€ HT. Ce montant est identique au dernier bilan approuvé. Ce poste comprend l'ensemble des études énumérées au chapitre 2.1 ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre. 17 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les travaux : 507 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé au 31/12/2022. Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste à ce jour.

Les Frais financiers : 34 K€. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé. Les frais financiers sont liés aux dépenses engagées et non couvertes par des recettes. Ce montant varie en fonction du rythme de la commercialisation et de l'évolution des taux. Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste à ce jour.

La Conduite de projet : 73 K€. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé. Ce poste est lié aux dépenses engagées et recettes perçues. Ce montant évolue proportionnellement au montant global du projet. 11 K€ HT ont été réglés à ce jour.

Autres Frais : 10 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé. 1 K€ HT a été dépensé à ce jour.

3.2.2 - En recettes

Au 31/12/2023, le montant prévisionnel des recettes est identique au précédent bilan approuvé et s'élève à 730 K€ HT, dont l'intégralité reste à encaisser.

Les cessions : 370 K€ HT. Ce montant est identique au dernier bilan approuvé au 31/12/2022 et se décompose comme suit :

130 K€ HT pour le programme de logements en locatif social,
240 K€ HT pour les lots destinés aux locaux artisanaux
Aucune recette n'a été encaissée sur ce poste à ce jour.

La participation de la Collectivité : 360 K€. Ce montant est identique au précédent bilan approuvé.

A ce jour, la Collectivité a versé 60 K€ au titre de la participation d'équilibre. Le solde soit 300 K€ sera versé selon les modalités suivantes :

60 K€ par an de 2024 à 2028.

Afin de permettre l'équilibre du bilan, est également prévu l'apport par la collectivité des terrains dont elle est propriétaire, d'une superficie totale de 14 468 m², figurant au cadastre sous les numéros ZA n°131, 137, 469, 494, 496, 500, 506 et 510. Ces terrains feront l'objet d'une évaluation par les services des domaines.

3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2023

Le tableau ci-joint détaille par postes les dépenses réglées et les recettes perçues en 2023 il permet de mettre en évidence l'écart entre les prévisions et les réalisations :

Arrondi en K€ H.T.

DEPENSES		PREVISION	REALISE	Variation
ETUDES				
Etudes opérationnelles		17	4	-12
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire		14	6	-9
	Total 2	31	10	-21
TRAVAUX				
<i>Voirie Terrassement Assainissement Eau P</i>				
<i>Electricité, téléphone et éclairage pub</i>				
<i>Espaces verts et plantations</i>				
Gestion et Entretien		1	0	-1
	Total 3	1	0	-1
FRAIS FINANCIERS				
		0	0	0
CONDUITE DE PROJET				
		2	1	-1
TOTAL DEPENSES		34	11	-23
RECETTES		PREVISION	REALISE	Variation
<i>Activités</i>				
<i>Locatif Social</i>				
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre		60	60	0
	TOTAL	60	60	0
TOTAL RECETTES		60	60	0

L'écart entre les prévisions de dépenses et leur réalisation est induite par le poste « études ». Cet écart est dû au report de certaines études initialement prévues en 2023 et qui seront réalisées et réglées en 2024.

3.3 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie

Sont exposés pages suivantes :

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

ECHEANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€ H.T.

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	0	1	0	0	0	0	0	1
Impôts & autres charges foncières	0	0	1	1	1	1	0	4
Total 1	0	1	1	1	1	1	0	5
ETUDES								
Etudes opérationnelles	9	11	8	7	6	12	0	52
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	7	8	19	0	14	0	0	48
Total 2	17	19	27	7	20	12	0	100
TRAVAUX								
Libération des sols	0	0	8	0	0	0	0	8
Travaux Aménagement	0	0	295	0	157	7	0	459
* Voirie Terrassement Assainissement Eau Potable	0	0	165	0	85	0	0	250
* Electricité, téléphone et éclairage public	0	0	80	0	22	0	0	102
* Espaces verts et plantations	0	0	50	0	50	7	0	107
Gestion et Entretien	0	0	1	1	2	2	0	6
Divers & imprévus	0	0	10	10	6	8	0	34
Total 3	0	0	314	11	165	17	0	607
FRAIS FINANCIERS	0	0	1	1	3	29		34
CONDUITE DE PROJET	11	1	29	14	11	7		73
AUTRES FRAIS	1	0	2	2	2	4		10
TOTAL DEPENSES	29	21	374	35	202	69	0	730
RECETTES								
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	0	0	154	216	0	0	0	370
* Activités	0	0	24	216	0	0	0	240
* Locatif Social	0	0	130	0	0	0	0	130
TOTAL	0	0	154	216	0	0	0	370
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
Equilibre	60	60	60	60	60	60	0	360
TOTAL	60	60	60	60	60	60	0	360
TOTAL RECETTES	60	60	214	276	60	60	0	730

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€ T.T.C

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	33	25	442	39	239	75	0	853
TOTAL Décaissements	33	25	442	39	239	75	0	
Encaissements								
Recettes d investissement	60	60	232	319	60	60	0	791
TOTAL Encaissements	60	60	232	319	60	60	0	
Tva								
TVA Trésorerie	4	4	51	-39	37	6	0	62
TOTAL Tva	4	4	51	-39	37	6	0	
TRESORERIE ANNUELLE	31	39	-160	241	-142	-9	0	
TRESORERIE CUMULEE	31	70	-90	151	9	0	0.00	

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

En dépenses

Les études : 19 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2024 et correspondent d'une part aux études opérationnelles en vue des travaux et d'autre part au montage du dossier Loi sur l'Eau, du dossier de Permis d'Aménager et des pièces réglementaires du lotissement.

En recettes

La participation : 60 K€ sont prévus sur ce poste pour l'année 2024 et correspondent au montant annuel de la participation d'équilibre.

4- NOTE DE SYNTHÈSE

4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31/12/2023, la situation de trésorerie de l'opération est positive à +31 K€ environ.
Sur la base du présent plan de trésorerie actualisé, aucun emprunt n'est à contracter.

4.2 - Participation du concédant

La participation de la Collectivité au titre de l'équilibre est inchangée par rapport au dernier bilan approuvé et s'élève à 360 K€.

Au 31/12/2023, la Collectivité a versé 60 K€ au titre de la participation.

Le solde soit 300 K€ sera versé selon les modalités suivantes :

60 K€ par an de 2024 à 2028

Afin de permettre l'équilibre du bilan, est également prévu l'apport par la collectivité des terrains dont elle est propriétaire, d'une superficie totale de 14 468 m², figurant au cadastre sous les numéros ZA n°131, 137, 469, 494, 496, 500, 506 et 510. Ces terrains feront l'objet d'une évaluation par les services des domaines.

5 – PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

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

- ✓ approuve le présent bilan prévisionnel révisé au 31/12/2023 portant les dépenses et les recettes de l'opération inchangées à hauteur de 730 K€ HT.

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-07

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le 04/09/2024

QUARTIER DES PLANTES – ALTER CITÉS – APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE (CRAC) AU 31 DECEMBRE 2023

Vu le Traité de Concession d'Aménagement approuvé le 4 mars 2015,

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 délibération,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

APPROUVE le bilan prévisionnel révisé en date du 31 décembre 2023 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur de 1 756 000€ HT.

Le secrétaire de séance
Eric MERCK



Pour extrait conforme,
Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

Le Maire,

Armel FROGER



Quartier Les Plantes
à Saint-Cyr-en-Bourg

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Bilan au 31 Décembre 2023



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.	5
1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité	5
1.5 - Plans d'ensemble de l'opération	6
2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES	7
2.1 - Foncier	7
2.2- Les Etudes	9
2.3 - Travaux	9
2-4 - Autres frais	12
2-5 - Cessions	14
3 – AVANCEMENT FINANCIER	16
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	16
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	18
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2023	20
3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	21
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles année N+1 sur la base des options connues	23
4- NOTE DE SYNTHESE	24
4.1 Situation de Trésorerie	24
4.2 - Participation du concédant	25
5 – PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	26

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) concerne l'opération "Les Plantes" située sur la commune de Saint-Cyr-en-Bourg, commune déléguée de la commune nouvelle Bellevigne les Châteaux depuis le 1^{er} janvier 2019, qui a confié l'aménagement à la Société d'Equipement du Département de Maine et Loire (SODEMEL), devenue ALTER Cités, par décision de l'assemblée générale de ses actionnaires le 27 juin 2016.

Il a été établi conformément aux lois n°83-597 du 7 juillet 1983 et n°95-127 du 8 février 1995 et conformément à l'article 20 de la Concession d'Aménagement approuvée le 4 mars 2015.

Il a pour objet de présenter à la Commune nouvelle de Bellevigne-les-Châteaux 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 2023 comporte une révision du dernier bilan approuvé au 31 décembre 2022.

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

1.1.1 - Situation et délimitation

Le quartier « Les plantes » est situé au Nord de l'entité urbaine du bourg, en façade sur la route de Chacé, en face d'une bande d'urbanisation linéaire.

Ce quartier constituera, dès lors, l'entrée nord du Bourg de Saint-Cyr-en-Bourg, depuis Chacé.

Le périmètre déterminé a une superficie d'environ 4 ha et peut être divisé en 4 tranches.

L'ensemble de cet espace est actuellement composé de terres agricoles plurifonctionnelles. Une pente est légèrement perceptible depuis le Sud du site vers le Nord.

1.1.2 - Objectifs et enjeux

L'objectif de ce quartier est de permettre à la commune d'offrir une nouvelle disponibilité foncière à un prix raisonnable et dans un cadre attrayant, à tout ménage désirant s'installer dans la commune.

A cette fin, la commune a sollicité ALTER Cités, pour l'aménagement et la commercialisation du site.

Ce nouveau quartier d'habitat contribuera de façon durable au développement social et économique au sein de la commune de Bellevigne-les-Châteaux.

1.2 - Programme de l'opération

Dans le cadre du Traité de Concession d'Aménagement, l'opération s'effectuera en 4 tranches sur une superficie totale de 4 ha environ et permettra la création d'environ 55 lots.

La réalisation des tranches s'effectuera en fonction de la demande commerciale, à raison de la viabilisation de 13 à 15 lots par tranche afin de ne pas déstabiliser financièrement l'opération. Le programme comprend également des espaces verts paysagés.

Le quartier dispose de l'éclairage public, de la basse tension, du gaz, de l'eau potable et de la fibre optique.

Surface cessible totale projetée : 26 137 m²

Surface cessible aménagée au 31/12/2023 : 13 997 m² (6761 m² T1 - 7236 m² T2)

Surface commercialisée au 31/12/2023 : 3 200 m² (T1)

Surface sous compromis de vente au 31/12/2023 : 1469 m² (T2)

Surface cessible disponible au 31/12/2023 : 9328 m² (3561 m² T1 - 5767 m² T2)

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

La procédure d'urbanisme utilisée pour l'aménagement de ce quartier est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) comprenant une concertation avec le public, un dossier de Création fixant le périmètre définitif du projet et un dossier de Réalisation comprenant le programme des équipements publics.

La concertation avec le public a été ouverte par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juin 2014 pour se clôturer par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2014.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2014.

Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

a) Conventions :

Traité de Concession d'Aménagement approuvé lors du Conseil Municipal du 4 mars 2015, signé le 26 mars 2015 et visé en Sous-Préfecture le 1^{er} avril 2015, passé avec ALTER Cités (ex. SODEMEL), sur une durée de 15 ans,

Avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement approuvé le 14 novembre 2016 par le Conseil Municipal, signé le 13 décembre 2016 et visé en Sous-Préfecture le 19 décembre 2016, modifiant le montant de la participation de la Collectivité ainsi que les modalités de son versement,

Avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement approuvé le 5 septembre 2022 par le Conseil Municipal, signé le 21 septembre 2022 et visé en Sous-Préfecture le 26 septembre 2022, modifiant le montant de la participation de la Collectivité ainsi que les modalités de son versement.

b) Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels

Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/23,

CRAC au 31/12/22, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04/09/23,

CRAC au 31/12/21, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 05/09/22,

CRAC au 31/12/20, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06/09/21,

CRAC au 31/12/19, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07/09/20,

CRAC au 31/12/18, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15/07/19,

CRAC au 31/12/17, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14/05/18,

CRAC au 31/12/16, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30/06/17,

CRAC au 31/12/15, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14/11/16,

Bilan prévisionnel annexé au Traité de Concession d'Aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04/03/15.

1.5 - Plans d'ensemble de l'opération



LE:ENE

	Périmètre de la ZAC
	Secteur à dominante de logements individuels libres
	Secteur à dominante de logements groupés
	accès aux lots donné à titre indicatif

2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

2.1 - Foncier

Au 31/12/2023, les acquisitions suivantes ont été réalisées :

Tableau des acquisitions réalisées au 31/12/2023

Propriétaires	Surface en m ²	n° Parcelle	Nature	Dates
Commune de Saint-Cyr-en-Bourg	6 270	ZB 15	Acquise	22/10/2018
	5962	ZB 98	Acquise	22/10/2018
	54	ZB 297	Acquise	22/10/2018
	148	ZB 372	Cédée Acquise	22/10/2018
	50	ZB 299	Acquise Acquise	22/10/2018
	134	ZB 374	Acquise	22/10/2018
	989	ZB 301	Acquise	22/10/2018
	2 501	ZB 276	Acquise	22/10/2018
	14	ZB 303	Cédée Acquise	22/10/2018
	66	ZB 378	Acquise Acquise	22/10/2018
	50	ZB 305	Acquise	22/10/2018
	3050	ZB 314	Acquise Acquise	22/10/2018
	12 150	ZB 315	Acquise	22/10/2018
Indivision DUBOIS	5 160	ZB 25	Acquise	27/05/2019
	5620	ZB 26	Acquise	27/05/2019
	734	ZB 319	Acquise	27/05/2019
TOTAL ACQUIS AU 31/12/2023	42 952			

2.2- Les Etudes

Au 31/12/2023, les études suivantes sont réalisées :

Levé topographique,
Etudes de Sols,
Etat foncier,
Schéma d'aménagement général,
Dossier de Création de la ZAC,
Porté à connaissance du rejet d'eaux pluviales,
Modification du PLU de la commune,
Diagnostic archéologique,
Dossier de Réalisation de la ZAC,
Dossier de Consultation des Entreprises.
Cahier des Charges de Cession de Terrains -Tranche 1
Cahier de Prescriptions Techniques Particulières – Tranche 1
Plan de prescriptions – Tranche 1
Plans de vente – Tranche 1
Cahier des Charges de Cession de Terrains -Tranche 2
Cahier de Prescriptions Techniques Particulières – Tranche 2
Plan de prescriptions – Tranche 2
Plans de vente – Tranche 2

Au 31/12/2023, les études suivantes restent à mener :

Reprise du plan de composition des Tranches 3 et 4 de la ZAC
CCCTP / CPTP / Plans de prescriptions / Plans de vente – Tranches 3 et 4

2.3 - Travaux

a) Diagnostic & fouilles archéologiques préventives

Le rapport du diagnostic de la deuxième phase des travaux d'archéologie préventive qui ont été réalisés fin 2018 a été rendu en mars 2019.

b) Viabilisation

Une première tranche de travaux permettant la viabilisation de 9 lots libres et l'îlot A a été réalisée en 2018. Ces travaux comprennent la réalisation des réseaux d'eaux usées et pluviales, les réseaux souples, la voirie provisoire ainsi qu'une partie des espaces verts.

Pour faire suite à la demande de la Collectivité, et afin de permettre la construction sur l'îlot B du programme porté par Maisons Lambert ainsi que la viabilisation de 12 terrains à bâtir (7 libres de constructeur et 5 dédiés à un programme en accession sociale porté par JAXED), les travaux de la tranche 2 de la ZAC ont été réalisés en 2023.

Dans le prolongement du projet de maison de santé porté par la Commune, cette tranche d'aménagement participera à la qualification générale de l'entrée nord de Saint-Cyr-en-Bourg.

En fonction de la demande de terrains à bâtir sur la commune, le rythme de viabilisation pourra être accéléré ou ralenti.

Plans des travaux de viabilisation de la tranche 2



Photos des travaux de viabilisation de la tranche 2



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, ...).

Ont ainsi été réalisés, un panneau de commercialisation, une plaquette, un roll'up (pour la présentation de l'opération lors des salons spécialisés).

Visuel du panneau en place sur site



Visuel de la plaquette de communication de la ZAC

Les Plantes
Saint-Cyr-en-Bourg

Votre terrain à bâtir
Dans un secteur en expansion, à proximité des commerces et des écoles

A partir de 29 452€

Et dans le Saint-Cyr-en-Bourg à 9 km de Saumur, le site des Plantes offre aux acheteurs 20 à 25 logements à l'usage principal. Les terrains sont livrés avec des réseaux y compris la voirie et les réseaux de distribution des fluides (eau, gaz, électricité, fibre optique) ainsi qu'un programme de suivi de la construction. Les lots sont de 398 à 708 m², ainsi qu'un programme de suivi de la construction qui permet de répondre à tous les besoins de la commune.

Les Plantes
Saint-Cyr-en-Bourg

Terrains à bâtir
9 lots de 398 à 708 m² libres de constructeur

LOT	SURFACE	PRIX TTC
1	378 m²	29 452 €
2	548 m²	40 550 €
3	564 m²	41 726 €
4	597 m²	44 178 €
5	708 m²	52 392 €
6	679 m²	47 854 €
7	646 m²	47 854 €
8	582 m²	43 068 €
9	581 m²	41 734 €

Ces prix comprennent :

- le lot équipé avec ses branchements et les lots de programme libre, gaz, eau, électricité, fibre optique, la piscine, le jardin
- le permis de construire

Ces prix ne comprennent pas :

- la main d'œuvre et des travaux de la terre de préparation de la maison
- les lots d'acte autres que ceux de ces lots (lot 10)
- les droits de mutation (3,80 %)
- les taxes d'urbanisme

22 rue Dorian
49400 SAUMUR
société d'accompagnement à la réhabilitation

ALTER **parcel terrain 49**

02 41 40 04 12
www.anjoulaireterritoire.fr

Visuel du Roll'up pour la présentation du quartier lors des salons spécialisés



SAINT-CYR- EN-BOURG

Les Plantes



Terrains à bâtir

Une commune au cœur du vignoble saumurois

En limite du vignoble de Saint-Cyr-en-Bourg, à 4 km du centre de Saumur, le site des Plantes doit accueillir 50 à 55 logements en plusieurs phases. Une première tranche de 9 terrains à bâtir sur des parcelles de 398 à 708 m² ainsi qu'un programme groupe de 6 logements est aujourd'hui envisagé.

Cette zone, l'emplacement de la commune, est un nouveau secteur, sera constitué à partir d'une zonature régulière. Un espace public de détente sera aménagé au cœur du quartier et une police verte avec des services gestionnaires permettra de réajuster le quartier au temps long.

La conception d'ensemble du quartier repose sur la prise en compte du bioclimatisme et sur la préservation des intérêts des habitants. Le découpage des lots, le positionnement des espaces publics est étudié afin de permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement optimal.



www.anjouloireterritoire.fr

AGENCE DE SAUMUR
22 rue Elanor
49100 Saumur
02 41 40 04 12

alter
ANJOU LOIRE TERRITOIRE
AGENCE DE SAUMUR

2-5 - Cessions

2-5-1 - Avancement des cessions

Tranche 1 :

Au 31/12/2023, 4 cessions ont été réalisées sur la tranche 1 :

- Ilot A couvrant une surface de 1 474 m² au profit des Maisons Jambert (5 maisons),
- Lot n°3 couvrant une surface de 559 m²,
- Lot n°4 couvrant une surface de 576 m²,
- Lot n°9 couvrant une surface de 591 m².

6 lots libres sont disponibles sur la Tranche 1.

Tranche 2 :

Un compromis a été signé avec Maisons Jambert le 28/08/2023 pour la cession de l'ilot B de la tranche 2 de l'opération. L'acte authentique de vente sera régularisé début 2024.

Une option a été posée :

- par JAXED pour l'acquisition des lots 17 à 21
- sur le lot 16

6 lots libres sont disponibles sur la tranche 2.

Plan de commercialisation de la ZAC les Plantes à Saint-Cyr-en-Bourg



2-5-2 – Prix de cession

Le prix de vente est de 74.00 € le m² pour les terrains à bâtir des tranches 1 et 2 dont la superficie varie entre 398 et 708 m².

S'agissant des lots 17 à 21 optionnés par JAXED, et initialement prévus en terrains à bâtir, le prix de cession est fixé à 40.00 € HT/m². Aussi, afin de maintenir le niveau de recettes prévu au bilan initial, le prix de vente des terrains à bâtir des futures tranches 3 et 4 est revu à 78.00 € le m².

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 31/12/2023 et de celles restant à réaliser, conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints ci-après.

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€ H.T.

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	94	71	0	71
Impôts & autres charges foncières	20	1	19	20
Total 1	114	71	19	90
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	48	48	0	48
Etudes opérationnelles	97	53	44	97
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	108	63	56	119
Total 2	253	164	100	264
TRAVAUX				
Libération des sols	22	22	0	22
Travaux Aménagement	929	435	497	932
Voie, assainissement, eau potable	487	209	278	487
Electricité, téléphone, éclairage public	285	180	105	285
Concessionnaires réseaux souples	0	0	0	0
Espaces verts et plantations	118	43	75	118
Murs et clôtures	39	0	39	39
Divers travaux d'aménagement	0	3	0	3
Divers & imprévus	11	0	24	24
Total 3	962	457	521	978
FRAIS FINANCIERS	220	70	150	220
CONDUITE DE PROJET	184	45	140	184
AUTRES FRAIS	20	4	16	20
TOTAL DEPENSES	1 753	812	945	1 756
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	1 533	156	1 377	1 533
Accession libre	1 423	106	1 237	1 343
Locatif Social	110	50	50	110
Accession Sociale	0	0	90	80
TOTAL	1 533	156	1 377	1 533
AUTRES PRODUITS	0	0	3	3
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre	220	139	81	220
TOTAL	220	139	81	220
TOTAL RECETTES	1 753	295	1 461	1 756

3.2 - Commentaires sur le bilan révisé

La comparaison par rapport au bilan précédent en date du 31/12/2022 permet de situer les écarts entre les prévisions à l'époque et les prévisions actualisées :

3.2.1 - En dépenses

Au 31/12/2023, le montant prévisionnel des dépenses est revu à la hausse et s'élève à 1 756 K€ HT contre 1 753 K€ HT au précédent bilan, dont 812 K€ HT ont été réglés (environ 46.32 % d'avancement) et 944 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 90 K€ HT. Ce montant diminue par rapport au précédent bilan approuvé (114 K€ HT), certaines acquisitions n'étant plus nécessaires en raison de la modification du projet. 71 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les Etudes : 264 K€ HT. Ce montant augmente par rapport au dernier bilan approuvé (253 K€ HT). Cette augmentation est induite par la reprise des études dans le cadre de la viabilisation des tranches 3 et 4. Ce poste comprend l'ensemble des études énumérées au chapitre 2.1 ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre. 164 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les travaux : 978 K€ HT. Ce montant augmente par rapport au dernier bilan approuvé (962 K€ HT). Cette augmentation est induite d'une part par la réalisation de murets techniques pour lesquels une convention financière a été signée avec Maisons Jambert et d'autre part par une provision sur le poste « divers & imprévus » permettant également d'équilibrer le présent bilan. 457 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

Les Frais financiers : 220 K€. Ce montant est identique par rapport au bilan précédemment approuvé. Les frais financiers sont liés aux dépenses engagées et non couvertes par des recettes. Ce montant varie en fonction du rythme de la commercialisation et de l'évolution des taux. 70 K€ ont été réglés à ce jour.

La Conduite de projet : 184 K€. Ce montant est identique par rapport au bilan précédemment approuvé. Ce poste est lié aux dépenses engagées et recettes perçues. Ce montant évolue proportionnellement au montant global du projet. 45 K€ HT ont été réglés à ce jour.

Autres Frais : 20 K€ HT. Ce montant est identique au bilan précédemment approuvé. 4 K€ HT ont été dépensés à ce jour.

3.2.2 - En recettes

Au 31/12/2023, le montant prévisionnel des recettes augmente par rapport au précédent bilan (1 753 K€ HT) et s'élève à 1 756 K€ HT.

295 K€ HT ont été encaissés (environ 16.80 % d'avancement) et 1 461 K€ HT restent à encaisser.

Les cessions : 1 533 K€ HT. Ce montant est identique au dernier bilan approuvé au 31/12/2022 et se décompose comme suit :

- 1 343 K€ HT en accession libre
- 80 K€ HT en accession sociale
- et 110 K€ HT en locatif social.

Au 31/12/2023, 156 K€ HT ont été encaissés sur ce poste le poste « cessions » dont 106 K€ HT au titre de l'accession libre et 50 K€ HT au titre des logements en locatif social.

La participation de la Collectivité : 220 K€. Ce montant est identique par rapport au précédent bilan approuvé.

A ce jour, la Collectivité a versé 139 K€ au titre de la participation d'équilibre. Le solde soit 81 K€ sera versé selon les modalités suivantes : 27 K€ par an de 2024 à 2026 inclus.

Autres produits : 3 K€ HT sont inscrits sur ce poste. Ce montant correspond à la signature d'une convention avec Maison Lambert pour la réalisation des murets techniques.

3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2023

Le tableau ci-joint détaille par postes les dépenses réglées et les recettes perçues en 2023, il permet de mettre en évidence l'écart entre les prévisions et les réalisations :

Arrondi en K€ H.T.

DEPENSES		PREVISION	REALISE	Variation
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes		0	0	0
Impôts & autres charges foncières		2	0	-2
Total 1		2	0	-2
ETUDES				
Etudes opérationnelles		3	4	1
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire		9	12	2
Total 2		13	16	3
TRAVAUX				
Travaux Aménagement		154	127	-27
<i>Voie, assainissement, eau potable</i>		85	81	-24
<i>Electricité, téléphone, éclairage public</i>		69	64	-5
<i>Concessionnaires réseaux souples</i>				
<i>Espaces verts et plantations</i>				
<i>Murs et clôtures</i>				
Total 3		154	127	-27
FRAIS FINANCIERS		5	13	9
CONDUITE DE PROJET		13	8	-5
AUTRES FRAIS		2	0	-2
TOTAL DEPENSES		189	165	-24
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières		60	0	-60
<i>Accession libre</i>				
<i>Locatif Social</i>		60		-60
<i>Accession Sociale</i>				
TOTAL		60	0	-60
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre		27	27	0
TOTAL		27	27	0
TOTAL RECETTES		87	27	-60

L'écart entre les prévisions de dépenses et leur réalisation est principalement induit par :

Le poste « travaux » : -27 K€ HT. Cette variation est induite par le décalage des facturations des travaux de viabilisation de la tranche 2, réalisés en 2023, réglés en 2024.

L'écart entre les prévisions de recettes et leur réalisation est principalement induit par :

Le poste « cessions » : -60 K€ HT. Cette variation est induite par le décalage de la cession de l'ilot B à Maisons Jambert qui sera effective début 2024.

3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie

Sont exposés pages suivantes :

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

ECHancier PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€ H.T.

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	71	0	0	0	0	0	0	71
Acquisitions & Frais d'actes	1	2	2	2	2	2	9	20
Impôts & autres charges foncières								
Total 1	71	2	2	2	2	2	9	90
ETUDES	48	0	0	0	0	0	0	48
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	53	2	7	7	3	5	19	97
Etudes opérationnelles	63	1	6	12	7	12	17	119
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire								
Total 2	164	4	13	19	10	17	37	264
TRAVAUX	22	0	0	0	0	0	0	22
Libération des sols	435	23	49	115	32	123	154	932
Travaux Aménagement	209	11	35	56	23	69	84	487
* Voirie, assainissement, eau potable	180	0	0	50	0	50	5	285
* Electricité, téléphone, éclairage public	0	0	0	0	0	0	0	0
* Concessionnaires réseaux souples	43	0	14	0	0	0	51	118
* Espaces verts et plantations	0	12	0	9	0	4	14	39
* Murs et clôtures	3	0	0	0	0	0	0	3
* Divers travaux d'aménagement	0	2	2	2	2	2	14	24
Divers & imprévus								
Total 3	457	25	51	117	34	125	168	978
FRAIS FINANCIERS	70	18	15	19	15	14	68	220
CONDUITE DE PROJET	45	2	2	2	2	2	6	184
AUTRES FRAIS	4	2	2	2	2	2	6	20
TOTAL DEPENSES	812	60	98	176	74	177	359	1756
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	156	130	180	130	130	130	677	1533
Terrains/charges foncières	106	70	100	130	130	130	677	1343
* Accession libre	50	60	0	0	0	0	0	110
* Locatif Social	0	0	80	0	0	0	0	80
* Accession Sociale								
TOTAL	156	130	180	130	130	130	677	1533
AUTRES PRODUITS	0	3	0	0	0	0	0	3
PARTICIPATIONS CONCEDANT	139	27	27	27	0	0	0	220
Equilibre								
TOTAL	139	27	27	27	0	0	0	220
TOTAL RECETTES	295	160	207	157	130	130	677	1756

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL AU 31/12/2023

Arrondi en K€

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	918	67	111	204	83	206	401	1990
Rbt Emprunts	549	191	75	150	180	188	70	1403
TOTAL Décaissements	1467	257	186	353	264	394	472	2063
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	327	186	243	183	156	156	812	2063
Encaiss. Emprunts	1103	0	0	300	0	0	0	1403
TOTAL Encaissements	1430	186	243	483	156	156	812	1403
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	72	-17	-23	2	-17	3	-93	-74
TOTAL Tva	72	-17	-23	2	-17	3	-93	-74
TRESORERIE ANNUELLE	35	-89	34	131	-124	-235	0	0
TRESORERIE CUMULEE	35	-54	-20	111	-13	-248	0	0

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

En dépenses

Les travaux : 25 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2024 et correspondent au solde des marchés de travaux pour la viabilisation de la tranche 2 de la ZAC ainsi que la réalisation du muret de clôture du lot 4 de la tranche 1.

En recettes

Les cessions : 130 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2024 et correspondent à la cession de l'ilot B au profit des Maisons Lambert pour le programme de 6 logements locatifs sociaux (60 K€ HT) et à la cession de 2 lots libres de constructeur.

La participation : 27 K€ sont prévus sur ce poste pour l'année 2024 et correspondent au montant annuel de la participation d'équilibre.

4- NOTE DE SYNTHÈSE

4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31/12/2023, la situation de trésorerie de l'opération est positive à +35 K€ environ.

Le plan de trésorerie prend en compte les emprunts détaillés au point ci-après dont les remboursements sont planifiés sur le plan de trésorerie actualisé.

Financement mis en place

Pour permettre le règlement des dépenses engagées et assurer l'équilibre de la trésorerie de l'opération, ALTER Cités a contracté l'engagement suivant :

Le plan de trésorerie actualisé au 31/12/2023 prend en compte la mobilisation d'un emprunt de 700 K€ sur l'exercice 2018, contractualisé auprès du Crédit Mutuel au taux de 1.85 % sur une durée de 5 ans. Pour cet emprunt, la commune de Saint-Cyr-en-Bourg a apporté sa garantie à hauteur de 80 % du montant.

En raison de la crise sanitaire (COVID-19), un report d'échéance de 6 mois a été demandé par ALTER Cités et accordé par le Crédit Mutuel. Cet emprunt prendra fin en décembre 2024.

Au 31 décembre 2023, environ 546 K€ du capital ont été remboursés.

Les modalités de remboursement de cet emprunt se présentent conformément au détail ci-après :

Opération		278 QUARTIER LES PLANTES		07/05/2024 09:12:45					
Institué		CREDIT MUTUEL (Taux fixe)							
Banque		CDC CCO Alter Cités							
N° de contrat		201809/32							
Durée		60 mois Périodicité Trimestrielle							
Taux Fixe		1.85000 %							
Garant		Commune ST CYR EN BOURG		Pourcentage		80.000 %			
				Echéancier			Règlement		
N°	Echéance	Mobilisation	Capital ad	Taux	Amortissement	Intérêts	Mensualité	Date	Montant
1	05/03/2018	700 000.00	700 000.00	1.85000%					
2	05/06/2018		700 000.00	1.85000%		3 237.50	3 237.50		
3	05/09/2018		700 000.00	1.85000%		3 237.50	3 237.50		
4	05/12/2018		700 000.00	1.85000%		3 237.50	3 237.50		
5	05/03/2019		700 000.00	1.85000%		3 237.50	3 237.50		
6	05/06/2019		700 000.00	1.85000%		3 237.50	3 237.50		
7	05/09/2019		700 000.00	1.85000%		3 237.50	3 237.50		
8	05/12/2019		700 000.00	1.85000%		3 237.50	3 237.50		
9	05/03/2020		700 000.00	1.85000%	33 487.02	3 237.50	35 724.52		
10	05/06/2020	3 082.62	666 512.98	1.85000%		3 082.62	3 082.62		
11	05/09/2020		669 695.60	1.85000%	35 758.71	3 096.88	38 855.59		
12	06/09/2020		633 836.89	1.85000%	-1 961	-170	-2 131		
13	05/12/2020		636 798.11	1.85000%	36 035.24	2 934.35	38 969.59		
14	05/03/2021		599 762.87	1.85000%	36 201.91	2 773.90	36 975.81		
15	05/06/2021		563 560.96	1.85000%	36 369.34	2 606.47	36 975.81		
16	05/09/2021		527 191.62	1.85000%	36 537.55	2 438.26	36 975.81		
17	05/12/2021		490 654.07	1.85000%	36 706.53	2 269.28	36 975.81		
18	05/03/2022		453 947.54	1.85000%	36 876.30	2 099.51	36 975.81		
19	05/06/2022		417 071.24	1.85000%	37 046.86	1 928.96	36 975.81		
20	05/09/2022		380 024.38	1.85000%	37 218.20	1 757.61	36 975.81		
21	05/12/2022		342 806.18	1.85000%	37 390.33	1 585.48	36 975.81		
22	05/03/2023		305 415.85	1.85000%	37 563.26	1 412.55	36 975.81		
23	05/06/2023		267 852.59	1.85000%	37 736.99	1 238.82	36 975.81		
24	05/09/2023		230 185.60	1.85000%	37 911.53	1 064.26	36 975.81		
25	05/12/2023		192 204.07	1.85000%	38 086.87	888.94	36 975.81		

Le plan de trésorerie actualisé au 31/12/2023 prend en compte la mobilisation d'un second emprunt de 400 K€ contracté auprès de CRCA pour une durée de 72 mois au taux fixe de 3.90

% dont le remboursement des intérêts a débuté en juillet 2023, dont le remboursement du capital débutera en juillet 2024 et prendra fin en avril 2029. Pour cet emprunt, la commune de Bellevigne-les-Châteaux a apporté sa garantie à hauteur de 80 % du montant.

Les modalités de remboursement de cet emprunt se présentent conformément au détail ci-après :

Opération	278 QUARTIER LES PLANTES							07/05/2024 09:11:51	
Intitulé	CREDIT AGRICOLE (Taux fixe)								
Banque	CDC CCO Alter Cités								
N° de contrat	10002613004								
Durée	72 mois			Périodicité		Trimestrielle			
Taux Fixe	3.90000 %								
Garant	COMMUNE BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX				Pourcentage		80.000 %		
Echéancier					Règlement				
N°	Echéance	Mobilisation	Capital d0	Taux	Amortissement	Intérêts	Mensualité	Date	Montant
1	15/04/2023	400 000.00	400 000.00	3.90000%					
2	20/04/2023			3.90000%			500.00		
3	15/07/2023		400 000.00	3.90000%		3 685.71	3 690.28		
4	15/10/2023		400 000.00	3.90000%		3 900.00	3 904.55		

Financement à mettre en place

Pour permettre le règlement des dépenses à engager dans le cadre de la viabilisation de la tranche 3 de la ZAC et assurer l'équilibre de la trésorerie de l'opération, un emprunt de 300 K€ pour lequel la garantie de la Collectivité à hauteur de 80 % sera sollicitée devra être mobilisé au démarrage du chantier.

4.2 - Participation du concédant

La participation de la Collectivité au titre de l'équilibre est identique au précédent bilan approuvé et s'élève à 220 K€.

Au 31/12/2023, la Collectivité a versé 139 K€ au titre de la participation.

Le solde soit 81 K€ sera versé sous forme d'annuités de 27 K€ de 2024 à 2026 inclus.

5 – PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

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

- ✓ approuve le présent bilan prévisionnel révisé au 31/12/2023 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur de 1 756 K€ HT.

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2023 / 0902-08

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le

**DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE – CONVENTIONS D'ENTRETIEN
DES ROUTES DEPARTEMENTALES**

La mise à jour du règlement de voirie départementale en 2019 a contribué à faire évoluer la répartition des charges d'entretien des RD en agglomération entre les communes et le Département.

Trois projets de conventions sont proposés au conseil municipal :

- Commune déléguée de Saint-Cyr-en-Bourg pour
 - o L'aménagement d'une bande cyclable entre les Belles-Caves et la zone résidentielle « le grand Clos »
 - o L'entretien de la RD162 rue des grands Clos
- Commune déléguée de Brézé pour
 - o L'entretien en agglomération de Brézé de la RD 93 rue de l'Amiral Maillé Brézé et rue du Puits Aubert,
 - o L'entretien en agglomération des Belles Caves de la RD 162 rue de la Moricerie et rue des Grands Clos
 - o L'entretien en agglomération de Meigné de la RD 266 rue Eugène Perrault
- Commune déléguée de Chacé pour
 - o L'entretien en agglomération de la RD 205 rue du Thouet, rue de l'Église et rue de Champigny

Ces trois conventions, annexées à la présente délibération, ont pour objet de définir les modalités et interventions entre le Département et la Commune sur les RD en agglomération et de mettre à jour l'article relatif à l'entretien de la convention passée, citée à l'article 2.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

CHARGE ET AUTORISE Monsieur le Maire, ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer ces trois conventions

2024-135

Le secrétaire de séance
Eric MERCK



Accusé de réception en préfecture
049-200082576-20240902-DCM2024-0902-8-DE
Date de télétransmission : 05/09/2024
Date de réception préfecture : 05/09/2024

Pour extrait conforme,
Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-09

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le 04/09/2024

FONDS DE CONCOURS POUR OPERATIONS DE DEPANNAGE DE L'ECLAIRAGE PUBLIC

Vu l'article L5212-26 du CGCT,

Vu le règlement financier du SIEMML en vigueur à la date de la commande décidant les conditions de mise en place d'un fonds de concours,

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présentes et représentés,**DECIDE** de verser un fonds de concours de 75% au profit du SIEMML pour les opérations suivantes :
Remplacement des 3 projecteurs n°1055 et 957-3, Chemin du Camping
Remplacement de la lanterne n°514, Route de Champigny

N° opération	Collectivité	Montant travaux TTC	Taux du FDC demandé	Montant FDC demandé
DEV060-24-98	Chacé	3924.08 €	75%	2943.06 €
DEV274-24-180	Saint Cyr-en-Bourg	819.51 €	75%	614.63 €

DIT que le versement sera effectué en une seule fois, sur présentation du certificat d'achèvement des travaux présenté par le SIEMML et après réception de l'avis des sommes à payer du Trésorier Principal d'Angers Municipal.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de NANTES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

CHARGE le Président du SIEMML, Monsieur le Maire de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX et le Comptable de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX de l'exécution de la présente délibération.

2024-137

Le secrétaire de séance
Eric MERCK



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

Accusé de réception en préfecture
049-200082576-20240902-DCM2024-0902-9-DE
Date de télétransmission : 05/09/2024
Date de réception préfecture : 05/09/2024

Pour extrait conforme,
Le Maire, Arnel FROGER



SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-10

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Étaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le 04/09/2024

REPRISE DE CONCESSIONS DANS LES CIMETIERES – Acquisition de matériel

Monsieur le Maire informe que le Conseil Municipal ayant approuvé le lancement de la procédure de reprise de concessions dans les 3 cimetières dans sa séance du 6 mai 2024, il est nécessaire de faire l'acquisition de panneaux et piquets pour l'affichage réglementaire.

Vu le devis présenté,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

DECIDE d'accepter le devis de la société SILKOLOR pour un montant de 1 104 € T.T.C ;

DIT que la dépense sera imputée en section d'investissement au compte 21578.

CHARGE ET AUTORISE Monsieur le Maire ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération.

Le secrétaire de séance
Eric MERCK



Pour extrait conforme,
Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-11

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Etaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le 04/09/2024

CESSION D'UNE REMORQUE COMMUNALE – FIXATION DU PRIX DE VENTE

La commune de Bellevigne-les-Châteaux est propriétaire d'un certain nombre de véhicules, engins roulants, matériels divers, qu'elle acquiert au fil des ans afin de permettre aux différents services techniques d'exercer leurs activités.

Dans le cadre de la politique de renouvellement du parc de matériels, la commune procède régulièrement au remplacement de ces matériels en raison de leur âge, de leur état de vétusté ou lorsqu'ils deviennent économiquement irréparables.

Cette gestion vise à réduire les coûts d'entretien.

Les véhicules, les engins roulants, les différents matériels sont alors retirés du parc actif et réformés.

Ils peuvent, si leur état le permet, faire l'objet d'un don ou d'une vente.

Il convient de préciser :

- Qu'en application des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L.2112-1, les biens mis en vente font partie du domaine privé ;
- Qu'en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, la décision d'aliéner de gré à gré des biens mobiliers dont la valeur ne dépasse pas 4 600 euros revient au Conseil Municipal.

Considérant qu'une remorque, acquise par la commune historique de Chacé, fait doublon avec deux autres matériels de même type ;

Considérant le montant proposé par un potentiel acheteur, pour acquérir ce matériel au prix de 500 € ;

2024-140

Accusé de réception en préfecture
049-200082576-20240902-DCM2024-0902-11-DE
Date de télétransmission : 05/09/2024
Date de réception préfecture : 05/09/2024

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité des **membres présents et représentés**,

APPROUVE la réforme du bien cité ci-dessus ;

APPROUVE le principe de vente du bien réformé ;

AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à la vente du bien réformé au prix de 500 € ;

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à accomplir et signer tous les actes subséquents ;

INSCRIT la recette correspondante aux produits des ventes au chapitre 77 (produits exceptionnels), article 775 (produits exceptionnels divers).

Le secrétaire de séance
Eric MERCK



Pour extrait conforme,
Le Maire, Arnel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-12

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Arnel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Etaient Présents : M. Arnel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le 04/09/2024

JARDINS FAMILIAUX – FORAGE D'UN PUIT

Considérant le projet communal de création de jardins familiaux sur les parcelles cadastrée ZA n°67, 69 et 70 (ancien terrain d'entraînement du stade de Chacé) ;

Considérant que ces jardins permettront aux habitants de Bellevigne-les-Châteaux de bénéficier d'un espace de proximité ayant pour objet de répandre et d'encourager le développement d'activités de jardinage dans le respect de l'environnement ;

Il est proposé au Conseil Municipal de créer un puits permettant l'arrosage de ces jardins.

Vu le devis présenté de la société ESF, d'un montant de 1 766.40 € T.T.C

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

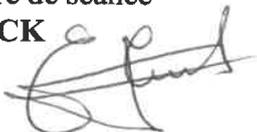
RETIENT la proposition de la société ESF pour le forage d'un puits sur l'espace dédié aux futurs jardins familiaux

CHARGE ET AUTORISE Monsieur le Maire ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération.

La dépense sera imputée en section d'investissement.

Le secrétaire de séance

Eric MERCK



Pour extrait conforme,

Le Maire, Arnel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-13

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi 2 septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Etaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le

AFRIEJ – CONVENTION DE PRESTATIONS

Considérant que les maires ont la possibilité d'établir des conventions de partenariat avec des associations ou des clubs sportifs ou encore de faire appel à des enseignants volontaires.

Vu la proposition de l'AFRIEJ s'engageant pour les prestations de direction de l'accueil périscolaire et la surveillance durant les temps de repas au groupe scolaire Louis Robineau, commune déléguée de Chacé, lors de la pause méridienne, pour un coût de 22 € par heure pour la direction de l'accueil périscolaire et de 18 € par heure pour le temps de surveillance des repas le midi à la cantine scolaire (avec majoration de 25% des heures supplémentaires),

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

DECIDE de confier à l'AFRIEJ, les prestations de direction de l'accueil périscolaire et la surveillance des repas du groupe scolaire Louis Robineau lors de la pause méridienne,

DIT que ladite convention est conclue pour la période du 2 septembre 2024 au 4 juillet 2025,

CHARGE ET AUTORISE Monsieur le Maire, ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération.

Le secrétaire de séance

Eric MERCK



Pour extrait conforme,

Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024 / 0902-14

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi 2 septembre à dix-huit heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de Bellevigne-les-Châteaux se sont réunis en séance ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Armel FROGER, Maire, sur convocation faite par lui, le vingt-six août deux mil vingt-quatre.

Etaient Présents : M. Armel FROGER, Maire, M. Christian CABRET, Mme Sylvie PRISSET, Mme Nelly LACASSIN maires délégués, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Sylvie BATYS, M. Michel DENIS, M. Marc POIRIER, Mme Sabine TOUCHARD, Mme Juliette MARTIN, Jean-François SUIRE, M. Dominique PONTOIRE, adjoints, M. Eric VAHE, Mme Murielle HUET, Mme Nadège REVERDY, Mme Maryse MONIOT, M. Philippe BEGNON, M. Eric MERCK, M. Sébastien BODIN, M. Antoine FOUCAULT, M. Grégory MOREAU, conseillers municipaux.

Excusés : Mme Nadine BRUNET, Mme Nicole MARTIN et M. Maximilien TESSIER

Pouvoirs :

Présents : 21

Excusés : 3

En exercice : 24

Secrétaire de séance : M. Eric MERCK

Un extrait de la présente délibération est publié le

RESTAURATION DU MARAIS DE BAFFOU – DEMANDE DE DÉFRICHEMENT

Par délibération du 15 juillet 2019, le Conseil Municipal de Bellevigne-les-Châteaux a validé la restauration de plusieurs sites :

- Marais de Baffou (commune déléguée de Brézé)
- Boisements humides du Prieuré et de la Gagnerie (commune déléguée de Chacé)

Le principal enjeu étant de conforter l'existant et d'optimiser la gestion par la reconstitution d'un espace bocager à vocation environnementale et valorisable durablement du point de vue agricole (pâturage). Mais également de maintenir et renforcer les boisements humides présents sur ce secteur.

Pour cela, la commune de Bellevigne-les-Châteaux bénéficie de l'accompagnement du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine pour la réalisation de ces restaurations.

La restauration du marais de Baffou comprend :

- Le débroussaillage, bucheronnage, rognage de souche
- La pose de clôtures barbelées
- La création de puits
- La plantation de haies
- La taille et entretien d'arbres
- La création d'une mare
- L'amélioration de l'hydromorphologie de l'affluent de la Dive

Ces actions seront menées sur une surface de 6.34ha de la parcelle AH0006, appartenant à la commune de Bellevigne-les-Châteaux.

Cette surface ne faisant pas l'objet d'une replantation, il convient de demander une autorisation de défrichement aux services de l'Etat.

Considérant la démarche déjà initiée par la commune de gérer durablement ces espaces naturels publics,

Considérant que la commune a validé le projet de restauration du marais de Baffou, incluant le plan de gestion et le plan de financement, co-construit avec le Parc, visant la réhabilitation du marais de Baffou après défrichement,

Considérant que d'après l'article L311-1 du code forestier « est un défrichement, toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière » et que tout défrichement nécessite l'obtention d'une autorisation de l'administration,

Vu les articles L341-3, R341-3 et suivants du code forestier,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

CHARGE Monsieur le Maire à effectuer une demande de défrichement concernant la parcelle cadastrée AH0006,

AUTORISE Monsieur le Maire, ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération.

Le secrétaire de séance

Eric MERCK



Pour extrait conforme,

Le Maire, Armel FROGER



Acte rendu exécutoire à la publication
Et transmis en Sous-Préfecture
Le : 04/09/2024