Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

ZAC les Grandes Maisons aux PONTS-DE-CÉ

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Bilan au 31 Décembre 2024

07/11/25

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

SOMMAIRE

		Pages
1 - PRESENTATION DE L'OPERATION		4
1.1 -	Situation géographique - Objectifs - Enjeux	4
1.2 -	Programme de l'opération	5
1.3 -	Documents d'urbanisme et procédures.	5
1.4 -	Relations contractuelles avec la Collectivité	6
1.5 -	Plan d'ensemble de l'opération	8
2 - AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES		9
2.1 -	Foncier	9
. Plan des acquisitions		11
2.2 -	Études	12
2.3 -	Travaux	13
. Plan des travaux		16
2.4 -	Autres frais	18
2.5 -	Cessions	18
. Plan des cessions		21
2.6 -	Autres produits	22
3 - AVANCEMENT FINANCIER		23
3.1 -	Bilan prévisionnel révisé	23
3.2 -	Commentaires sur le bilan révisé	24
3.3 -	Comparatif prévision/réalisé année 2024	26
3.4 -	Echéancier prévisionnel et plan de trésorerie	27
3.5 -	Analyse dépenses & recettes prévisionnelles année N+1 sur la base des options connues	30
4 - NOTE DE SYNTHESE		31
4.1 -	Situation de Trésorerie	31
4.2 -	Financements	31
5 - PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE		31
ANNEXE : LISTE DES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNÉE 2024		32

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

Le présent document, compte-rendu d'activité à la Collectivité au 31 décembre 2024, concerne l'opération "ZAC les Grandes Maisons" aux Ponts-de-Cé que la Commune des Ponts-de-Cé a confié à la Société d'Equipement du Département de Maine-et-Loire (SODEMEL), devenue ALTER Cités au 27 juin 2016.

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

Il a pour objet de présenter à la Commune des Ponts-de-Cé une description de l'avancement de l'opération en termes physiques et financiers pour lui permettre de suivre en toute transparence le déroulement de l'opération.

Le présent CRAC au 31 décembre 2024 comporte une révision du bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2023.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

1.1.1 - Situation et délimitation

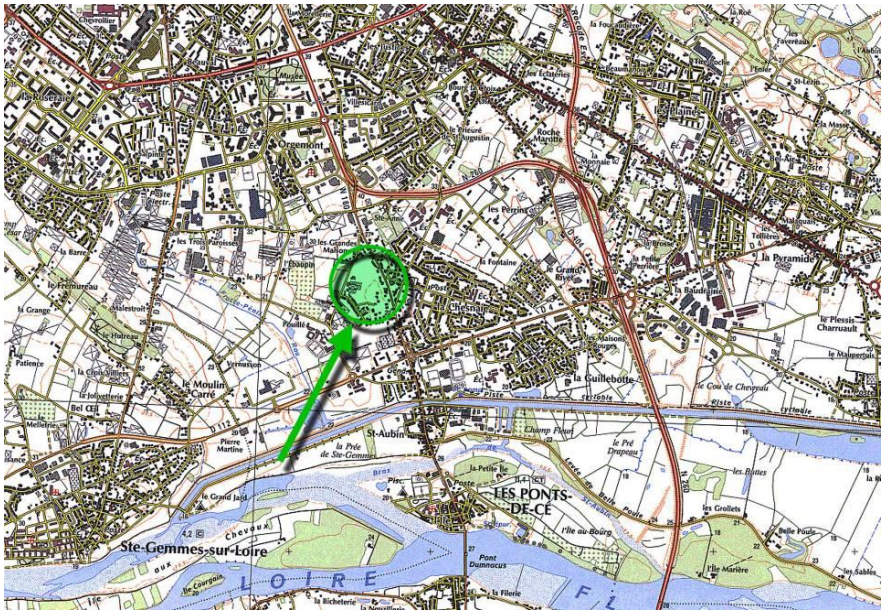
Dans le cadre de ses compétences et de sa politique en matière d'habitat, la commune des Ponts-de-Cé a décidé l'urbanisation du secteur nommé "Les Grandes Maisons" au Nord-Ouest de son territoire.

Le site des Grandes Maisons se trouve à l'entrée Nord de la Commune, en limite de secteurs urbanisés essentiellement par de l'habitat individuel.

Desservi par la rue David d'Angers, axe nord-sud structurant de la Ville des Ponts-de-Cé, le chemin des Grandes Maisons et la rue Lucille Rozier, il constitue à la fois l'opportunité d'offrir une nouvelle lecture d'une des « portes » de la ville et de valoriser la position intermédiaire entre zone urbaine et zone horticole du site par un aménagement très végétalisé.

Le projet, d'une surface totale de 4,7 ha environ, est délimité :

- À l'Ouest par le chemin des Grandes Maisons et des arrières de constructions et dépendances agricoles,
- Au Nord par des fonds de jardins constituant des arrières de propriétés bâties et par des jardins arborés,
- À l'Est par la rue David d'Angers (au droit des accès au site) et par les fonds de parcelles bâties bordant la rue David D'Angers,
- Au Sud par les fonds de parcelles bâties bordant la rue du docteur Lucille Rozier.



Localisation du site sur la carte IGN

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

1.1.2 - Objectifs et enjeux

Le projet urbain des Grandes Maisons se pense comme une transition entre zone urbaine et zone horticole en misant sur un traitement urbain très végétalisé.

Ainsi, un tiers de la superficie du quartier est attribué aux espaces verts (publics ou privés) pour constituer une trame verte comme ossature du projet.

Le secteur végétal Nord du site est poursuivi en limite Ouest, en zone tampon avec les fonds de parcelles existantes.

À tous les logements sont offerts des espaces verts publics ou privés avec l'ambition que ces derniers constituent des « pièces de vie extérieures » à part entière.

L'équilibre entre les espaces destinés à l'habitat collectif et les formes individuelles est un des objectifs principaux de ce projet. L'organisation parcellaire est conçue pour implanter une mixité de formes (collectif/intermédiaire/maison) qui, alliée à une diversité des opérateurs immobiliers, contribue à la mixité sociale à l'échelle du quartier.

1.2 - Programme de l'opération

Sur une superficie de 4,5 hectares environ, la ZAC des Grandes Maisons accueille entre 200 à 250 logements dans des formes urbaines diversifiées propices à l'accueil de différentes catégories de population.
La mixité des formes urbaines se répartit entre environ 2/5 de logements collectifs et 3/5 de logements individuels en opérations groupées et lots libres.

La densité moyenne est de l'ordre de 40 logements par hectare.

Dans le cadre de ce programme, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, il est prévu d'accueillir environ 25% de logements locatifs sociaux et environ 20 % de logements en accession sociale ; le reste étant constitué de logements en accession libre.

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

1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

- ✓ Pour permettre la réalisation du projet d'urbanisation des Grandes Maisons, la Commune, par délibération de son conseil municipal en date du 25 octobre 2006, a décidé l'ouverture de la phase de concertation préalable à la création de la ZAC des Grandes Maisons et défini les modalités qui s'y rattachent, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, le parti d'aménagement et le programme envisagé a été présenté au comité consultatif d'urbanisme du 24 janvier 2007, a fait l'objet d'une exposition en Mairie, de deux permanences les 28 février 2007 et 3 mars 2007 et de parution d'articles dans le journal municipal des mois de décembre 2006 et février 2007.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

- ✓ Par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2007, la commune a approuvé le bilan de la concertation et a prononcé la clôture de la concertation préalable à la création de la ZAC.
- ✓ Le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal le 28 mars 2007.
- ✓ Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal le 13 décembre 2011.
- ✓ Ce secteur fait l'objet d'un dossier de modification du rejet « zone ouest » de la ville des Ponts-de-Cé dans le ruisseau Le Frotte - Pénil valant dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour lequel la police de l'eau a donné récépissé le 20 avril 2012.
- ✓ Par courrier en date du 7 février 2012, la DRAC informe qu'il ne sera pas nécessaire de réaliser un diagnostic archéologique préalable aux travaux d'aménagement.
- ✓ Ce secteur a fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU.
  En effet, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) secteur des Ponts-de-Cé de la Communauté d'Agglomération d'ANGERS LOIRE METROPOLE a été approuvé le 10 juillet 2006 par le Conseil Communautaire, et devenu opposable le 26 juillet 2006.
  Il classe la plus grande partie du site en zone 2 AU et en marge en zones UCb(b) et UAa(u).
  Afin d'ouvrir l'ensemble du site à l'urbanisation, il a été proposé, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU, de solliciter un classement en zone 1AUZa/gm et 1AUZb/gm au PLU intégrant les orientations d'aménagement et les règlements correspondants.
  L'arrêté de déclaration d'utilité publique a été prononcé par le préfet après enquête publique et avis favorable du commissaire enquêteur, le 23 avril 2010.
- ✓ Le projet est compatible avec le PLUi approuvé en date du 13 février 2017, et classe la ZAC en zone 1 AU. Il fait également l'objet d'une OAP.

Au 31 décembre 2024, il restera à réaliser :

- ✓ Le bilan de clôture de l'opération (prévu en 2026 à l'issue des remises d'ouvrage et de la rétrocession du foncier)
- ✓ La procédure de suppression de la ZAC dès lors que l'opération sera achevée.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

1.4.1 - Conventions

Convention de concession en date du 19/06/2007, visée en Préfecture le 19/06/2007, passée avec la Commune des Ponts-de-Cé et confiant à la SODEMEL, devenue ALTER Cités, les études opérationnelles et la réalisation de l'aménagement du quartier d'habitat « Les Grandes Maisons » sur une durée de 20 ans.

1.4.2 - Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels

- Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/24.
- CRAC au 31/12/23, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17/12/24.
- CRAC au 31/12/22, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21/11/23.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

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

1.4.3 - Avenant au traité de concession

Le périmètre initial de l'opération n'intégrait pas la totalité de la parcelle cadastrée section AB n°471 située en bordure de la rue David d'Angers dans le prolongement de l'entrée de la ZAC.

Le projet envisagé sur l'ilot A5 de la ZAC s'étend sur une parcelle située hors ZAC (propriétaire privé). Cette opération de construction rend nécessaire la réalisation d'une infrastructure publique correspondant à la réalisation d'un parvis avec stationnement qui a vocation à répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de cette opération immobilière menée par la société Réalités Promotion. Le périmètre de réalisation de cette infrastructure est situé sur la parcelle AB n°471. Afin qu'Alter Cités puisse en assurer la maîtrise d'ouvrage, la Commune des Ponts-de-Cé a souhaité procéder à l'extension du périmètre du traité de concession.

A cet effet, suite à la délibération de la commune en date du 29/09/2020, un avenant au Traité de Concession a été signé le 18/11/2020 et notifié à Alter Cités le 30/11/2020.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

1.5 - Plan d'ensemble de l'opération



Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

2 - AVANCEMENT PHYSIQUE DEPENSES & RECETTES

2.1 - Foncier

2.1.1 - Acquisitions

Le programme des acquisitions représente l'achat, par ALTER Cités, de l'ensemble des parcelles pour une surface globale de 45 000 m² environ (périmètre global de ZAC).

Le tableau ci-après détaille l'état d'avancement des acquisitions à ce jour, illustré par le plan joint page 12, qui met par ailleurs en évidence la maîtrise foncière au 31/12/2024, de 100 % du foncier, soit 44 753 m² :

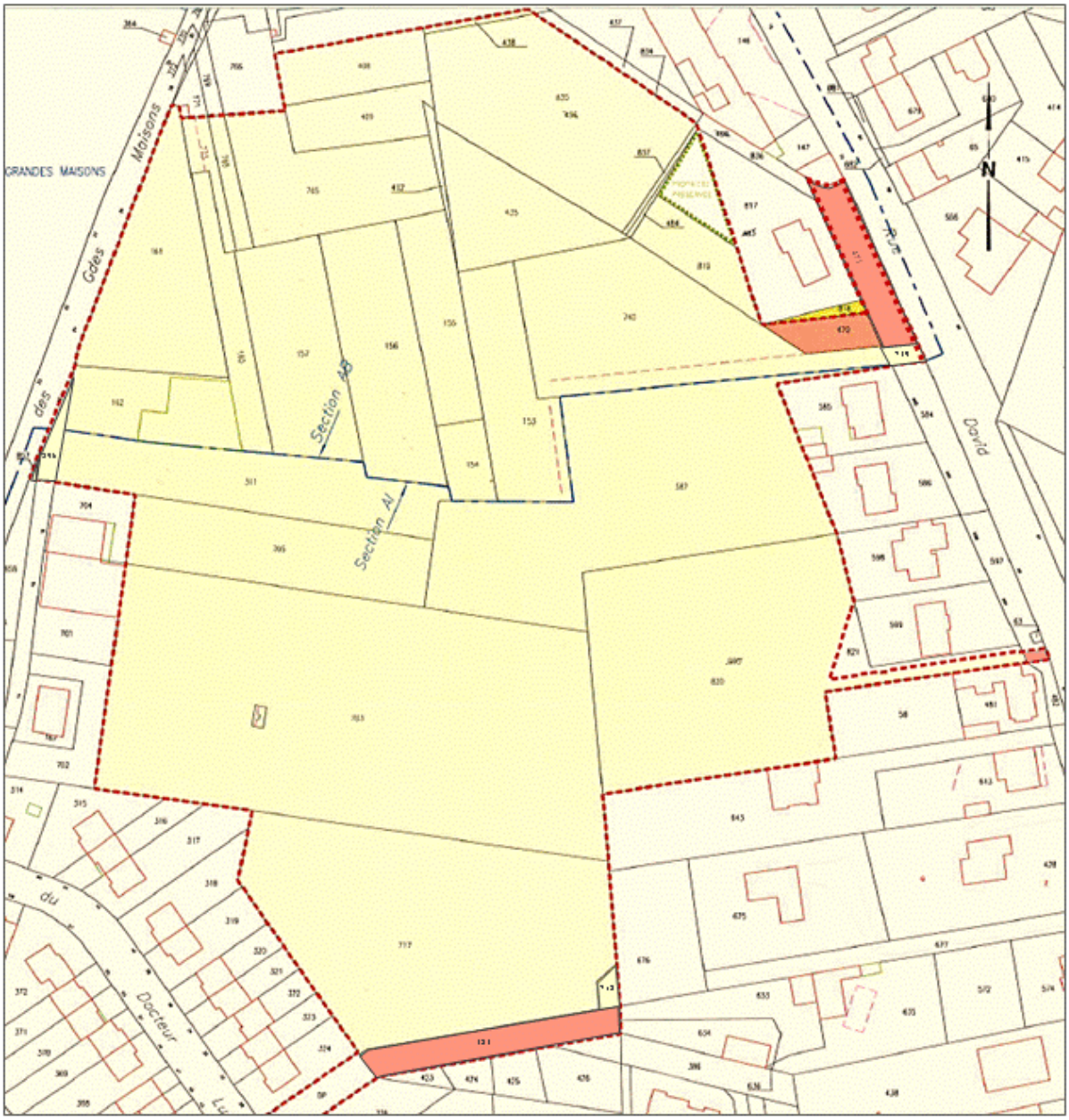
VENDEUR	CADASTRE	DATE ACTE	SUPERFICIE
M. et Mme René POIRIER	AI 820	04.03.2009	4 789 m²
M. et Mme Jacques CHARBONNEAU	AB 818 & 819	25.09.2009	658 m²
M. Lucien POIRIER	AB 435	19.07.2010	1 046 m²
M. Lucien POIRIER	AB 740	19.07.2010	25 m²
M. Lucien POIRIER	AB 153	19.07.2010	1 233 m²
M. Lucien POIRIER	AB 154	19.07.2010	303 m²
M. Lucien POIRIER	AB 162	19.07.2010	942 m²
M. Lucien POIRIER	AI 311	19.07.2010	1 653 m²
M. Lucien POIRIER	AI 587	19.07.2010	4 820 m²
Indivision ORHON	AI 705	25.10.2010	1 728 m²
Indivision ORHON	AI 717	25.10.2010	5 391 m²
Mme Anne-Marie ORHON-VIAUD	AI 703	25.10.2010	9 166 m²
Mme Anne-Marie ORHON-VIAUD	AI 7	25.10.2010	21 m²
M. et Mme Michel ROUX-LAMY	AB 773	06.01.2011	184 m²
M. et Mme Michel ROUX-LAMY	AB 768	06.01.2011	176 m²
M. et Mme Michel ROUX-LAMY	AB 160	06.01.2011	619 m²

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

M. et Mme Michel ROUX-LAMY	AB 157	06.01.2011	1 556 m²
M. et Mme Michel ROUX-LAMY	AB 156	06.01.2011	1 652 m²
M. et Mme Michel ROUX-LAMY	AB 155	06.01.2011	839 m²
M. et Mme Michel ROUX-LAMY	AB 765	06.01.2011	1 552 m²
M. et Mme Michel ROUX-LAMY	AB 412	06.01.2011	75 m²
M. et Mme Michel ROUX-LAMY	AB 409	06.01.2011	622 m²
M. et Mme Xavier FROGER-LAURIOUX	AB 408	05.01.2011	680 m²
M. et Mme Xavier FROGER-LAURIOUX	AB 438	05.01.2011	63 m²
Succession DIONNEAU	AB 161	22.11.2011	1 768 m²
M. Pierre VIRIET	AB 436	20.09.12	2 758 m²
M. Pierre VIRIET	AB 484	20.09.12	18 m²
M. Pierre VIRIET	AB 469p	20.09.12	52m²
M. Jean-Michel PONS	AI 718p	30.12.12	60 m²
COMMUNE DES PONTS-DE-CE	AI 896	19.07.13	115 m²
COMMUNE DES PONTS-DE-CE	AI 857	19.07.13	8 m²
COMMUNE DES PONTS-DE-CE	AB 739 ; AB Dp ; AI Dp ; AI 597p	19.07.13	174 m²
M. AMET et Mme LAUNAY	AI 986 à 989	02.12.15	7 m²
Surface totale acquise en m²	**44 753 m²**		

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

. Plan des acquisitions



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

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

2.2 - Études

2.2.1 - Études de faisabilité pré-opérationnelles

Les études préalables menées avant attribution de la concession sont les suivantes :

- Étude d'impact
- Diagnostic hydraulique
- Esquisse d'aménagement
- Montage du dossier de création
- (…)

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

2.2.2 - Études opérationnelles

Au 31 décembre 2024, les études suivantes, opérationnelles et de réalisation, étaient réalisées :

Études avant concession :

- Les levés photographiques et photogrammétriques par AIR PAPILLON et RAINBOW,
- L'inventaire parcellaire de l'ensemble du secteur, par le Cabinet CARRE,
- Le diagnostic hydraulique, par le bureau d'étude HYDRATEC,
- L'analyse de l'état initial du site et l'étude d'impact proprement dite, réalisées par le Cabinet SAGE,
- L'étude d'urbanisme permettant de définir le projet d'aménagement, par le Cabinet VIE.

Études exécutées dans le cadre de la concession :

- Les études techniques d'avant-projet par le cabinet CARRE,
- Les études pour la réalisation d'un carrefour giratoire sur la rue David d'Angers, en concertation avec les services du Conseil Général (RD 160),
- La mise au point du dossier de DUP,
- L'étude pour la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre du dossier de DUP, en partenariat avec les services d'Angers Loire Métropole,
- La poursuite des études hydrauliques, par le bureau d'étude Hydratec et le cabinet CARRE en lien avec la Ville d'Angers, gestionnaire de la canalisation pluviales D 1800 qui traverse le site,
- Les études de sol et de suivis piézométriques,
- La mise au point du dossier de réalisation approuvé par la collectivité le 13 décembre 2011,
- Les compléments aux études urbanistiques et paysagères (cahier des prescriptions architecturales et paysagères) par les Cabinets VIE, architecte-urbaniste et Vu d'ICI, paysagiste,
- La poursuite des études hydrauliques et techniques, liées au raccordement sur la canalisation D 1800 gérée par la Ville d'Angers permettant de finaliser le dossier au titre de la Loi sur l'eau,
- Les études PROJET de l'ensemble des viabilités et des aménagements paysagers,
- L'élaboration des Dossiers de Consultation des Entreprises pour l'exécution des travaux de viabilité,
- Les tirages et publications légales pour appels d'offres.

L'ensemble de ces études ont été finalisé depuis le début de l'année 2012 permettant d'aboutir en mai 2012 aux procédures de consultation des entreprises.

En juillet 2012, l'ensemble des entreprises de travaux publics a été retenu à savoir :

- Pour le lot n°1 VRD- AEP, l'entreprise TPPL,

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

- Pour le lot n°2 Réseaux Souples, le groupement CIEC/ CEGELEC,
- Pour le lot n°3 Aménagements Paysagers, l'entreprise Chupin. L'entreprise Chupin ayant déposé le bilan, nous sommes dans l'obligation de relancer un appel d'offres. Celui-ci a été lancé en février 2021 après un travail de reprise du dossier avec l'équipe de maitrise d'œuvre et les services de la commune pour les travaux de finition des aménagements paysagers du quartier. A l'issue de l'appel d'offres, l'entreprise HALOPE a été retenue,
- Pour la réalisation des clôtures à réaliser dans le cadre des accords fonciers, l'entreprise Edelweiss,
- Pour la réalisation des aménagements paysagers sur le parvis rue David d'Angers notifié en avril 2022, l'entreprise HALOPE.

Pour rappel :

Une augmentation sensible du coût des travaux sur les lots VRD a été constatée lors des résultats d'appels d'offres ; une augmentation constatée depuis mi-2012 sur l'ensemble des AO.
D'ailleurs, l'AO du lot n° 1 « Travaux de VRD- AEP » a dû être relancé et ouvert aux variantes.

En effet, afin de respecter au plus près l'enveloppe de travaux allouée, il a été nécessaire de recourir aux variantes proposées par les entreprises et notamment celles de l'entreprise TPPL, retenue dans le cadre du marché de travaux à savoir :

- *Remplacement de la GB 0/14 (épaisseur 0,16 m) par un Enrobé à module Elevé (EME) sur une épaisseur de 0,10m,*
- *Traitement de sol au liant hydraulique routier de type LIGEX dosé à 5% sur une épaisseur de 40 cm de toutes les voies de la ZAC suivant les résultats d'essai.*

2.2.3 - Honoraires maîtrise d'œuvre/prestataires

L'ensemble des études PRO/DCE a été réalisé au 31 décembre 2024.

2.3 - Travaux

Le programme des travaux d'aménagement du site comprend :

- Les travaux de viabilité proprement dit : Voie primaire du quartier, voies secondaires et tertiaires de desserte des différents îlots, carrefour d'entrée de quartier, bassins de rétention des eaux pluviales,
- Les travaux d'aménagement d'entrée de la ZAC sur la rue David d'Angers,
- Les travaux de viabilisation de l'impasse Lucile Rozier,
- Les travaux d'aménagement paysager : mail, coulées vertes, cheminements piétonniers, plantations d'accompagnement des voies de desserte …

Les travaux ont été réalisés en deux phases d'exécution :

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

- Une première phase correspondant à la pose de l'ensemble des réseaux et à l'exécution des bassins de rétention et d'une voirie provisoire, ainsi que les travaux de viabilisation de l'impasse Lucile Rozier,
- Une seconde phase intervenue après la réalisation des constructions et qui comprend la pose des bordures et des candélabres, les revêtements définitifs des chaussées et des trottoirs, l'aménagement des espaces verts, ainsi que le giratoire d'entrée sur la rue David d'Angers réalisé en phase finale en accord avec le Conseil Général.

➔ *Pour rappel :*

Les travaux de viabilité de l'opération ont été engagés au début du mois de septembre 2012. Préalablement, les travaux de clôtures ont débuté dès le mois de juillet 2012.

Depuis le 1er trimestre 2014, les travaux de viabilisation de la phase provisoire sont achevés.

La mise en service des réseaux a été effectuée, les riverains de l'impasse Lucille Rozier sont désormais raccordés sur les réseaux en limite de leur propriété.

Quant aux travaux de clôture, ils sont finalisés et réceptionnés depuis la fin du mois de juin 2013 (à l'exception d'une partie des travaux de clôture de Monsieur et Madame Charbonneau volontairement différée afin de préserver l'intimité de leurs parcelles pendant la phase chantier).

Les premiers habitants ont pris possession de leur logement au mois de mai 2014. À cet effet, et afin de les accueillir dans des conditions décentes, une première série de travaux de finitions a été réalisée et achevée.

Au regard de l'avancement des constructions autour des ilots D1/D2/D3, les travaux de finitions de l'allée Marc Leclerc, rue Simone de Beauvoir et impasse du Docteur Lucile Rozier ont été lancés à la fin de l'année 2016 et se sont poursuivis dans le courant de l'année 2017. Ils sont finalisés à ce jour.
Les travaux de finitions autour de l'ilot A1 ont également été réalisés dans le courant du 4ème trimestre 2017.

L'aire de jeux a également été installée et les travaux d'aménagements paysagers au pourtour réalisés.
Par ailleurs, la commune des Ponts-de-Cé a sollicité ALTER Cités afin de réaliser des travaux complémentaires de sécurisation du chemin des Grandes Maisons au droit de la ZAC (mise en place d'écluse) afin de limiter la vitesse sur ce tronçon.

➔ Modification du programme de travaux :

Suite à la dé-densification de la ZAC des Grandes Maisons dont le programme initial porté le nombre de logement à 250, et à la réalisation par la commune d'un giratoire à l'intersection de l'avenue de l'Europe et de la rue David d'Angers, il apparaissait nécessaire de réinterroger la pertinence de la réalisation d'un giratoire d'entrée de la ZAC des Grandes Maisons au regard de la proximité de ces 2 ouvrages.

Aussi en accord avec le Conseil Départemental et la commune, il a été décidé de modifier cet ouvrage et de réaliser une simple « tourne à gauche ».

Les travaux de réalisation ont été programmés à compter du 6 juin 2017 et sont finalisés à ce jour.

Les travaux de finitions de VRD, Eclairage et Paysagers restant à réalisés ont débutés en décembre 2020 et se sont concentrés sur la rue Julien Gracq et la rue Hervé Bazin ainsi que le cœur d'ilot central (cf. plan des travaux page suivante). Ils comprenaient la réalisation de la phase définitive des voiries, la pose de

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

l'éclairage, la signalétique, le traitement des cheminements doux, la reprise de certains espaces verts et l'aménagement paysagers des abords de voies et coulée verte centrale du quartier.

Les travaux VRD et Eclairage ont été achevés en juin 2021.

Les travaux complémentaires de viabilisation de l'ilot A5 sont aujourd'hui réalisés.

Les travaux d'aménagements du parvis situés rue David d'Angers hors du périmètre de la ZAC ont débuté en mars 2022 et se sont achevés en juin 2022. L'entreprise HALOPE a en charge l'entretien des aménagements paysagers sur une année à compter de la réception des travaux. L'entretien des derniers aménagements paysagers réalisés sur le parvis reviendra à la Commune au 28 juin 2023.

Les travaux d'aménagements paysagers restant au niveau de l'allée Colette ont été finalisés et réceptionnés mi-Juillet 2022. Le remplacement des végétaux morts sera assuré par l'entreprise HALOPE à l'automne 2022. Pour précision, l'entreprise HALOPE dans le cadre du marché passé avec ALTER PUBLIC, a en charge l'entretien des aménagements paysagers sur une année à compter de la réception des travaux.
L'entretien des derniers aménagements paysagers réalisés au niveau de l'allée Colette reviendra à la Commune au 19 juillet 2023.

L'ensemble de l'entretien des aménagements paysagers en dehors de l'allée Colette et du parvis rue David d'Angers reviennent à la collectivité depuis le 8 juin 2022.

- **Gestion et Entretien**

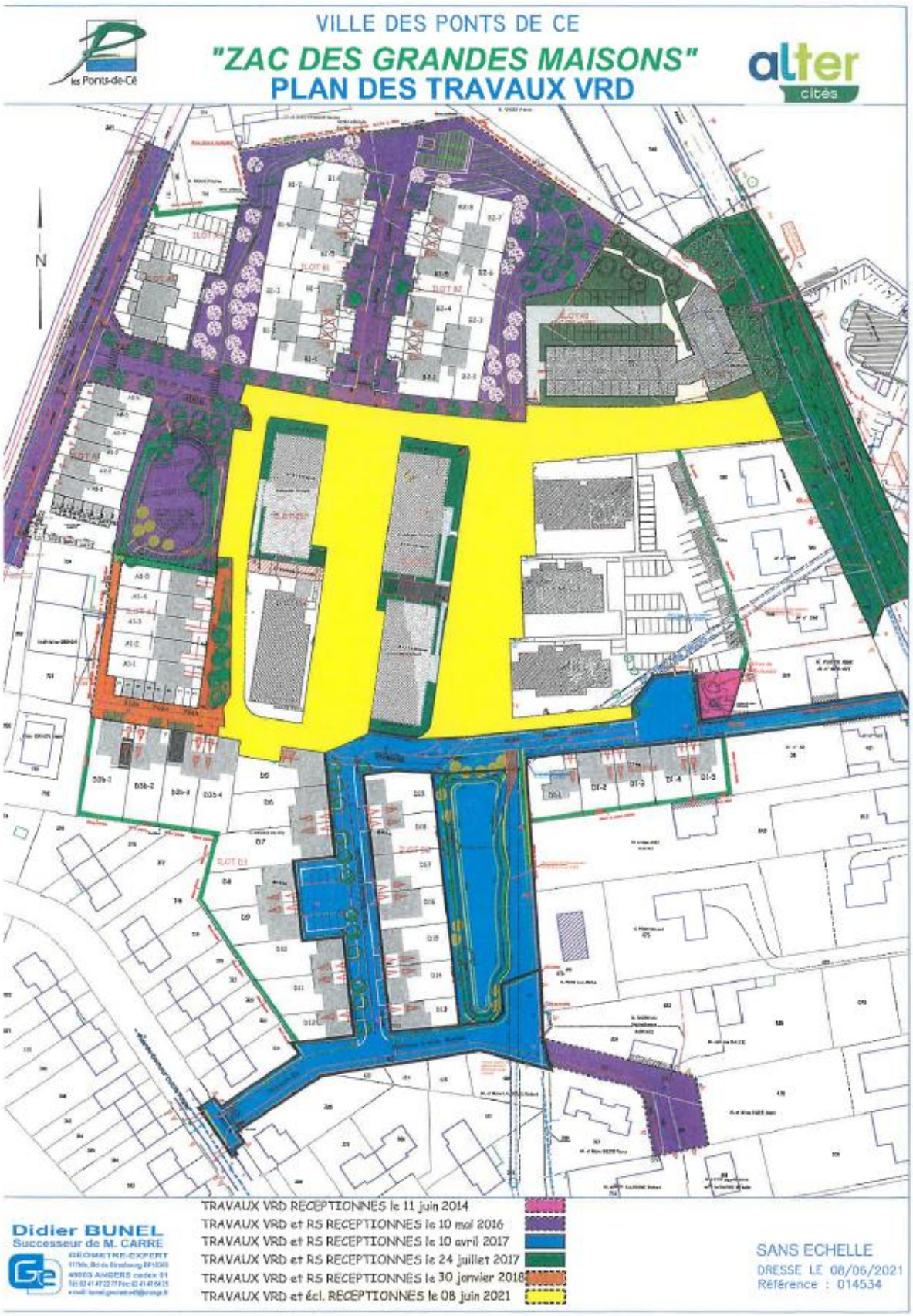
Précédemment englobés dans la masse des travaux d'aménagement, les coûts de gestion et d'entretien sont désormais ressortis en un poste spécifique incluant les frais durant la convention d'entretien des espaces cessibles invendus et des espaces verts publics non remis, des interventions sur voiries (nids de poule/accotements en phase provisoire), des consommations électriques et eau des équipements avant remise, ainsi que les frais divers d'évacuation de dépôts sauvages ou d'expulsions d'occupations sans titre.

- **Divers & imprévus**

Pour rappel, ce poste avait largement évolué dans le CRAC révisé au 31/12/2022, passant de de 71 K€ HT à 0. En effet, au vu du stade d'avancement de l'opération, ces provisions avaient été basculées en totalité au poste « résultat excédentaire » du bilan.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

. Plan des travaux



Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

PLAN DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT PAYSAGER

RÉSONANCE
Urbanisme & Paysage®

Zonage du chantier



Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

2.4 - Autres frais

Communication/promotion projet

Ce poste regroupe l'ensemble des frais engagés pour la promotion du projet, tant auprès de la population qu'à l'attention des acquéreurs potentiels.

Le présent bilan révisé inclut à ce titre des provisions pour :

- L'édification et l'animation d'une maison de projet/pavillon de quartier,
- L'affichage sur le site (panneaux, totems),
- Les publications (ponctuelles/régulières) de journal de projet,
- La plaquette de commercialisation,
- Des altireportages réguliers permettant le suivi de la construction des parcelles vendues.

2.5 - Cessions

Avancement des cessions de charges foncières

Pour l'élaboration du présent bilan prévisionnel, le rythme de commercialisation a été défini, conformément au souhait de la Commune de gérer l'arrivée des nouveaux habitants sur toute la durée de l'opération, en fonction notamment de la capacité des équipements publics. Compte tenu des caractéristiques foncières, techniques et programmatiques de l'opération (175 à 200 logements environ), il n'est pas prévu de réalisation en plusieurs tranches.

Le démarrage de la commercialisation des droits à construire a été engagé dans le courant du deuxième semestre 2011.

Au 31 décembre 2024 l'ensemble des cessions ont été réalisées.

➢ Ainsi, ont été vendus :

ACHETEUR	LOTS	TYPOLOGIE	SUPERFICIE
MG FONCIER	A1	Accession libre (VEFA)	1 311 m²
LES CASTORS ANGEVINS	A2	Accession sociale (PSLA)	1337 m²
LE TOIT ANGEVIN	A3	Locatif social	1242 m²
SCCV GRANDES MAISONS (REALITES)	A4	Accession libre	4 888 m²
SNC DAVID D'ANGERS (REALITES)	A5	Accession libre	1 466 m²
ANGERS LOIRE HABITAT	B1	Accession sociale	1978 m²
ANGERS LOIRE HABITAT	B2	Locatif social	1938 m²
SOCLOVA	C1a	Locatif social	1 097 m²
PROMOTION PICHET (PROMOBAT)	C1b	Accession Libre	929 m²
PROMOTION PICHET (PROMOBAT)	C2	Accession Libre	2035 m²
BOUYER	D1	Lot libre	468 m²

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

CHEVAL	D2	Lot libre	363 m²
AMISSE	D3	Lot libre	363 m²
LEGRAIS	D4	Lot libre	360 m²
SEYEUX-MECHEN	D5	Lot libre	340 m²
PROVIVA	D6	Accession sociale (PSLA)	395 m²
SARL LES CAPUCINES (MAISONS D'EN FRANCE)	D7	Accession libre	496 m²
PROVIVA	D8	Accession sociale (PSLA)	383 m²
PROVIVA	D9	Accession sociale (PSLA)	337 m²
SARL LES CAPUCINES (MAISONS D'EN FRANCE)	D10	Accession libre	419 m²
SARL LES CAPUCINES (MAISONS D'EN FRANCE)	D11	Accession libre	341 m²
MARTIN-RICHOU	D12	Lot libre	225 m²
SARL LES CAPUCINES (PROCIVIS OUEST)	D13	Accession sociale (PSLA)	230 m²
SARL LES CAPUCINES (PROCIVIS OUEST)	D14	Accession sociale (PSLA)	276 m²
SARL LES CAPUCINES (PROCIVIS OUEST)	D15	Accession sociale (PSLA)	276 m²
SARL LES CAPUCINES (PROCIVIS OUEST)	D16	Accession sociale (PSLA)	276 m²
SARL LES CAPUCINES (PROCIVIS OUEST)	D17	Accession sociale (PSLA)	276 m²
SARL LES CAPUCINES (PROCIVIS OUEST)	D18	Accession sociale (PSLA)	276 m²
SARL LES CAPUCINES (PROCIVIS OUEST)	D19	Accession libre	334 m²
CHOLLET-JOLLY	D20	Lot libre	380 m²
FRAKSO	D21	Lot libre	254 m²
FRAKSO	D22	Lot libre	248 m²
MICHAUD	D23	Lot libre	245 m²
FRAKSO	D24	Lot libre	256 m²
Surface totale vendue en m²			**26 038 m²**

➔ À ce jour, l'ensemble des lots individuels groupés ou lots libres de constructeur est vendu.

➔ Logements collectifs

Le dernier ilot A5 a été confié à Réalités Promotion pour la réalisation d'un bâtiment de 38 logements ainsi que des activités tertiaires et une micro-crèche. Ce bâtiment comprend une partie hors du périmètre de ZAC en façade de la rue David d'Angers. Il constitue le dernier ilot vendu sur la ZAC en novembre 2020. L'ensemble des logements ont été livrés fin juin 2022.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

Avancement des cessions d'ouvrages ou d'immeubles

Au 31 décembre 2024, l'ensemble des cessions d'ouvrages ou d'immeubles a été réalisé.

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

Prix de cession d'équilibre

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

Le bilan prévisionnel fait apparaître une recette globale des produits de cession de **3 998 K€ HT**, se décomposant comme suit :

- Accession libre (lots libres de constructeur) : 200 € TTC / m² de terrain
- Programme accession individuelle (individuels groupés/ maisons de ville) - ilot D2-D3 et A1 : 150 € HT/ m² de terrain
- Accession libre, logements intermédiaires et collectifs : 300 € HT / m² SP
- Accession sociale, logements intermédiaires et collectifs : 200 € HT / m² SP
- Accession sociale, maisons individuelles « type angevine » - ilot A2 : 110 €HT/ m² de terrain
- Locatifs sociaux, logements intermédiaires et collectifs : 130 € HT / m² SP

Les prix de vente sus mentionnés sont les tarifs qui s'appliquent sur l'ensemble du marché de l'agglomération angevine pour les communes de première couronne. Ces prix restent inchangés depuis le CRACL du 31/12/2013.

Avec une hypothèse d'une surface moyenne par logement collectif ou intermédiaire, oscillant entre 56 m² SP et 65 m² SP et de 82 m² SP pour les maisons individuelles en locatif social et accession sociale (surfaces connues grâce au permis de construire).

Par ailleurs, la commune des Ponts-de-Cé souhaitant promouvoir le développement de la collecte de déchets par conteneurs enterrés afin de se conformer aux prescriptions d'Angers Loire Métropole en la matière, l'aménageur en accord avec la commune des Ponts-de-Cé a sollicité la participation financière des promoteurs-constructeurs sociaux et privés en logement collectif et intermédiaire pour la réalisation de ces travaux à hauteur de 286 €/HT par logement, prix établi sur la base des résultats de l'Appel d'Offres.

Action de promotion et de commercialisation

L'action d'ALTER Cités se traduit par le suivi, et l'accompagnement, notamment aux plans administratifs (rédaction des compromis, cahier des charges de cessions, cahier des prescriptions techniques particulières, suivi du projet d'acte) et technique (insertion technique du projet compte tenu des caractéristiques de la viabilisation, interface avec les concessionnaires des réseaux, …).
Les actions de communication et de promotion prises en compte au présent bilan révisé sont précisées à l'article précédent.
Des supports de communication ont été réalisés pour promouvoir le secteur.
À ce jour :

- Un logo propre à l'opération a été créé,
- Une vue 3D de l'opération a été réalisée,
- Un panneau de commercialisation a été implanté sur site.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

Par ailleurs, la pose d'un premier arbre a été l'occasion d'officialiser le démarrage de l'opération et a fait l'objet d'encart dans la presse locale et le magazine municipal.
La commercialisation du site étant achevée, il n'est pas prévu de nouvelles opérations de communication.

. Plan des cessions



Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

2.6 Autres produits

Au 31 décembre 2024, les autres produits encaissés ou restant à encaisser sont les suivants:

- La participation d'ALM aux travaux d'EU/AEP de la rue Lucille Rozier,
- La participation des promoteurs/bailleurs pour la réalisation des conteneurs enterrés,
- La participation du promoteur Réalités Promotion pour la réalisation du parvis donnant sur la rue David d'Angers (remboursement de travaux),
- Des produits financiers.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

3 - AVANCEMENT FINANCIER

3.1 - Bilan prévisionnel révisé

En K€ HT

DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2023	Avancement financier : réglements au 31/12/2024	Prévu au-delà	Bilan actualisé au 31/12/2024
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes	350	345	8	353
Impôts & autres charges foncières	63	60	0	60
Total 1	**413**	**405**	**9**	**413**
ETUDES				
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	35	35	0	35
Etudes opérationnelles	151	147	4	151
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	240	235	4	240
Total 2	**425**	**416**	**9**	**425**
TRAVAUX				
Libération des sols	2	2	0	2
Travaux connexes	170	169	1	170
Dont Aménagement Parvis Realites	*24*	*23*	*1*	*24*
Travaux Aménagement	2 176	2 137	39	2 176
Dont Voirie - Terrassements - Assainisse	*1 347*	*1 337*	*10*	*1 347*
Dont Réseaux Electricité, Eclairage publ	*386*	*386*	*0*	*386*
Dont Espaces verts et plantations	*437*	*408*	*29*	*437*
Gestion et Entretien	49	49	0	49
Total 3	**2 397**	**2 357**	**41**	**2 397**
FRAIS FINANCIERS	**233**	**233**	**0**	**233**
CONDUITE DE PROJET	**532**	**507**	**24**	**531**
AUTRES FRAIS	**29**	**29**	**0**	**29**
RESULTAT EXCEDENTAIRE	**80**	**0**	**80**	**80**
TOTAL DEPENSES	4 108	3 947	162	4 108

RECETTES	Bilan Approuvé au 31/12/2023	Avancement financier : réglements au 31/12/2024	Prévu au-delà	Bilan actualisé au 31/12/2024
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	3 998	3 998	-0	3 998
Dont Habitat Lots Libres	*587*	*587*	*0*	*587*
Dont Locatif Social	*353*	*353*	*0*	*353*
Dont Accession Sociale	*944*	*944*	*-0*	*944*
Dont Accession Libre	*1 844*	*1 844*	*0*	*1 844*
TOTAL	**3 998**	**3 998**	**-0**	**3 998**
AUTRES PRODUITS	**111**	**106**	**5**	**111**
TOTAL RECETTES	4 108	4 103	5	4 108

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 31/12/2024 et de celles restant à réaliser, conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints à partir de la page 28 ci-après. Il est exprimé en K€ HT.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

3.2 - Commentaires sur le bilan révisé

La comparaison par rapport au bilan précédent en date du 31/12/2023 permet de situer les écarts entre les prévisions à l'époque et les prévisions actualisées :

3.2.1 - En dépenses

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel révisé des dépenses s'élève à **4 108 K€ HT** dont 3 947 K€ HT ont été réglés (soit 96 %).

Par rapport au précédent bilan en date du 31 décembre 2023 les dépenses totales sont sans changement.

Dans le détail, elles correspondent aux postes de dépenses suivants :

➜ **Aux acquisitions et frais annexes pour** — **413 K€ contre 413 K€**
Dont 405 K€ ont été réglés — *par rapport au précédent CRACL révisé au 31/12/2023*

Poste inchangé

➜ **Aux études pour** — **425 K€ contre 425 K€**
Dont 416 K€ ont été réglés
Poste inchangé

➜ **Aux travaux pour** — **2 397 K€ contre 2 397 K€**
Dont 2 357 K€ ont été réglés
Poste inchangé

➜ **Aux frais financiers pour** — **233 K€ contre 233 K€**
Dont la totalité a été réglée
Poste inchangé

➜ **Aux frais de Société pour** — **531 K€ contre 532 K€**
Dont 507 K€ ont été réglés
Poste inchangé

➜ **Aux autres frais pour** — **29 K€ contre 29 K€**
Dont la totalité a été réglée
Poste inchangé

➜ **Au résultat excédentaire pour** — **80 K€ contre 80 K€**
Dont la totalité reste à régler
Poste inchangé. A noter que son montant exact sera défini à la clôture comptable de l'opération, c'est-à-dire une fois l'ensemble des dernières dépenses réglées.
Le présent CRAC prévoit le versement de ce résultat excédentaire, en totalité, en 2026.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

3.2.2 - En recettes

Au 31 décembre 2024 le montant prévisionnel révisé des recettes s'élève à **4 108 K€ HT**, dont 4 103 K€ HT ont a été perçus (soit 99 %).

Par rapport au précédent bilan en date du 31 décembre 2023 les recettes totales sont sans changement.

Elles correspondent aux postes de recettes suivants :

➔ **Aux cessions pour** — **3 998 K€ contre 3 998 K€**
Dont la totalité a été encaissée — *par rapport au précédent CRACL révisé au 31/12/2023*

Poste inchangé

➔ **Aux autres produits pour** — **111 K€ contre 111 K€**
Dont 106 K€ ont été réglés
Poste inchangé

Pour mémoire :

- Accession libre (lots libres de constructeur) : 200 € TTC / m² de terrain.
- Programme accession individuelle (individuels groupés) - Promotion privée : 150 € HT/ m² de terrain
- Programme accession individuelle sociale (individuels groupés) - Bailleurs sociaux : 110 € HT/ m² de terrain
- Accession libre, logements intermédiaires et collectifs : 300 € HT/m² SP ; le prix proposé aux promoteurs est un prix ferme à l'ilot
- Accession sociale, logements intermédiaires et collectifs : 200 € HT/m² SP
- Locatifs sociaux, logements intermédiaires et collectifs : 130 € HT/m² SP
- Participation des constructeurs pour la réalisation des conteneurs enterrés : 286€ HT/ logement (prix déterminé selon les résultats de l'AO lot n°1 Travaux VRD-AEP)

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2024

En K€ HT

DEPENSES K€ HT	PREVISION	REALISE	Variation
FONCIER			
Impôts & autres charges foncières	2	2	0
TOTAL 1	2	2	0
ETUDES			
Etudes opérationnelles	3	0	-3
Honoraires maîtrise d'œuvre/prestataires	4	0	-4
TOTAL 2	7	0	-7
TRAVAUX			
Travaux connexes	3	2	-1
Dt Aménagement Parvis Réalités	**3**	**2**	**-1**
Travaux Aménagement	43	3	-40
Dt Voirie - Terrassements - Assainissement	**14**	**3**	**-11**
Dt Réseaux Electricité et Eclairage public	**0**	**0**	**0**
Dt Espaces verts et plantations	**29**	**0**	**-29**
Gestion et Entretien	0	0	0
TOTAL 3	46	5	-41
FRAIS FINANCIERS	4	0	-4
CONDUITE DE PROJET	0	0	0
AUTRES FRAIS	0	0	0
TOTAL DEPENSES	**59**	**7**	**-52**

RECETTES K€ HT	PREVISION	REALISE	Variation
CESSIONS			
Terrains/charges foncières	0	0	0
Dt Habitat Lots Libres	**0**	**0**	**0**
Dt Locatif Social	**0**	**0**	**0**
Dt Accesssion Sociale	**0**	**0**	**0**
Dt Accesssion Libre	**0**	**0**	**0**
TOTAL 1	0	0	0
AUTRES PRODUITS	5	5	0
TOTAL RECETTES	**5**	**5**	**0**

Le tableau ci-dessus détaille par postes les dépenses réglées et les recettes perçues en 2024, il permet de mettre en évidence l'écart entre les prévisions et les réalisations :

En dépenses, l'écart s'explique par les clôtures de marché, tant en étude qu'en travaux, qui seront échelonnés sur 2025 et 2026. Les derniers règlements interviendront en parallèle.

En recettes, le réalisé est conforme au prévisionnel.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie

Sont exposés page suivante :

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

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

ECHEANCIER PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2024

En K€ HT

DEPENSES	Réalisé au 31/12/2024	Prév N+1 2025	Prév N+2 2026	Prév N+3 2027	Prév N+4 2028	Prév N+5 2029	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
FONCIER								
Acquisitions & Frais d'actes	345	0	8	0	0	0	0	353
Impôts & autres charges foncières	60	0	0	0	0	0	0	60
Total 1	**405**	**0**	**9**	**0**	**0**	**0**	**0**	**413**
ETUDES								
Etudes de faisabilité pré-opérationnelles	35	0	0	0	0	0	0	35
Etudes opérationnelles	147	4	1	0	0	0	-0	151
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	235	1	3	0	0	0	0	240
Total 2	**416**	**5**	**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**425**
TRAVAUX								
Libération des sols	2	0	0	0	0	0	0	2
Travaux connexes	169	1	0	0	0	0	0	170
* Dont Aménagement Parvis Realites	23	1	0	0	0	0	0	24
Travaux Aménagement	2 137	27	12	0	0	0	0	2 176
* Dont Voirie - Terrassements - Assainissement Eau	1 337	0	10	0	0	0	0	1 347
* Dont Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	386	0	0	0	0	0	0	386
* Dont Espaces verts et plantations	408	27	2	0	0	0	-0	437
Gestion et Entretien	49	0	0	0	0	0	0	49
Total 3	**2 357**	**28**	**12**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 397**
FRAIS FINANCIERS	**233**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**		**233**
CONDUITE DE PROJET	**507**	**2**	**22**	**0**	**0**	**0**	**0**	**531**
AUTRES FRAIS	**29**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**29**
RESULTAT EXCEDENTAIRE	**0**	**0**	**80**	**0**	**0**	**0**		**80**
TOTAL DEPENSES	3 947	35	127	0	0	0	0	4 108

RECETTES	Réalisé au 31/12/2024	Prév N+1 2025	Prév N+2 2026	Prév N+3 2027	Prév N+4 2028	Prév N+5 2029	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	3 998	0	0	0	0	0	-0	3 998
* Dont Habitat Lots Libres	587	0	0	0	0	0	0	587
* Dont Locatif Social	353	0	0	0	0	0	0	353
* Dont Accession Sociale	944	0	0	0	0	0	-0	944
* Dont Accession Libre	1 844	0	0	0	0	0	0	1 844
TOTAL	**3 998**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-0**	**3 998**
AUTRES PRODUITS	**106**	**5**	**0**	**0**	**0**	**0**		**111**
TOTAL RECETTES	4 103	5	0	0	0	0	-0	4 108

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2024

En K€ TTC

Décaissements	Réalisé au 31/12/2024	Prév N+1 2025	Prév N+2 2026	Prév N+3 2027	Prév N+4 2028	Prév N+5 2029	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
Dépenses d investissement	4 503	42	146	0	0	0	0	4 690
Rbt Emprunts	1 500	0	0	0	0	0	0	1 500
TOTAL Décaissements	6 003	42	146	0	0	0	0	

Encaissements	Réalisé au 31/12/2024	Prév N+1 2025	Prév N+2 2026	Prév N+3 2027	Prév N+4 2028	Prév N+5 2029	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
Recettes d investissement	4 749	5	0	0	0	0	0	4 754
Encaiss. Emprunts	1 500	0	0	0	0	0	0	1 500
TOTAL Encaissements	6 249	5	0	0	0	0	0	

Tva	Réalisé au 31/12/2024	Prév N+1 2025	Prév N+2 2026	Prév N+3 2027	Prév N+4 2028	Prév N+5 2029	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
TVA Trésorerie	-90	7	19	0	0	0	-0	-64
TOTAL Tva	-90	7	19	0	0	0	-0	

TRESORERIE ANNUELLE	156	-29	-127	-0	0	0	-0
TRESORERIE CUMULEE	156	127	-0	-0	0	0	-0.00

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

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

Dépenses prévisionnelles pour l'année N+1

Pour l'année 2025, les investissements prévus comprennent :

- Etudes : frais de géomètre relatif à la rétrocession foncière
- Travaux : règlement des derniers acomptes de travaux d'aménagement paysager en lien avec la clôture des marchés

Recettes prévisionnelles pour l'année N+1

Pour l'année 2025, il est prévu de percevoir des produits financiers.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

4 - NOTE DE SYNTHESE

4.1 - Situation de Trésorerie

Au 31/12/2024, la situation de trésorerie de l'opération est positive à hauteur de 156 K€.

Tous les emprunts mobilisés sont remboursés au 31 décembre 2024.

4.2 - Financements

Financements mis en place

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

- ✓ Emprunt du 4 juin 2013 auprès du Crédit Agricole d'un montant de 1500 K€ sur 5 ans avec différé d'un an, au taux de 2,89 %, garanti à 80 % par le concédant (délibération du 1er juillet 2013). Cet emprunt a été remboursé en totalité.
- ✓ Prêt de 115 K€ versé à l'opération ZAC de la Monnaie, commune des Ponts-de-Cé conformément à l'article 19 du traité de concession qui prévoit que dans sa gestion de la trésorerie, l'Aménageur peut, au mieux de l'intérêt de l'opération, effectuer des mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations ayant le même concédant. Ce prêt interopération est remboursé.

5 - PROPOSITIONS 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 décembre 2024 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur de 4 108 K€ HT, **sans modification du résultat excédentaire**.
- ✓ Approuve les tableaux des cessions et acquisitions de l'année 2024.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 049-214902462-20251216-25SE1612_09-DE

ANNEXE : liste des acquisitions et cessions de l'année 2024

Liste des acquisitions de l'année 2024

VENDEUR	CADASTRE	DATE ACTE	SUPERFICIE
Néant			

Liste des cessions de l'année 2024

ACHETEUR	LOTS	TYPOLOGIE	SUPERFICIE
Néant			