



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GESNOIS BILURIEN

LOTISSEMENT D'ACTIVITÉS « LES TERRASSES DE CHALLANS II »

OPÉRATION AMENAO N°1602

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ

AU 31 DÉCEMBRE 2022

S O M M A I R E

S O M M A I R E	3
1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION	4
1.1. CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPÉRATION.....	4
1.2. CADRE JURIDIQUE	4
1.2.1. <i>Contrat entre la Collectivité et la S.E.CO.S.</i>	4
1.2.2. <i>Procédure d'urbanisme</i>	4
1.3. INTERVENANTS.....	5
LOTS.....	5
Terrassement Voirie	5
Assainissement	5
Réseaux Divers.....	5
Espaces Verts	5
Plantations	5
2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION	6
2.1. ACQUISITIONS	6
2.1.1. <i>Acquisitions réalisées</i>	6
2.2. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT.....	6
2.2.1. <i>Travaux à la charge de l'aménageur</i>	6
LOTS.....	6
Terrassement Voirie	6
Assainissement	6
Réseaux Divers.....	6
Espaces Verts	6
Plantations	6
2.3. COMMERCIALISATION	7
2.3.1. <i>Commercialisations réalisées</i>	7
2.3.2. <i>Commercialisations à réaliser</i>	7
3.1. LES CHARGES – LES DÉPENSES.....	8
A – <i>Acquisitions et frais d'acquisitions</i>	8
B – <i>Les Études préalables</i>	8
C – <i>Les Honoraires de réalisation</i>	8
D – <i>Honoraires divers</i>	8
E – <i>Rémunération S.E.CO.S. : Honoraires de réalisation</i>	9
F – <i>Rémunération S.E.CO.S. : Honoraires de Commercialisation</i>	Erreur ! Signet non défini.
G – <i>Travaux d'aménagement et de raccordements aux réseaux</i>	9
H – <i>Frais divers</i>	9
I – <i>Impôts et Taxes</i>	9
J – <i>Frais Financiers</i>	10
3.2. LES PRODUITS – LES RECETTES	11
A – <i>Cessions</i>	11
B – <i>Participation ENEDIS</i>	11
Des travaux complémentaires correspondant à une double adduction électrique de la ZA ont été réclamés par l'une des entreprises souhaitant s'implanter.	11
La demande non prévue dans le projet a été acceptée par la communauté de communes.	11
C – <i>Subventions</i>	11

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1. CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le lotissement intercommunal d'activités de Challans II, situé sur la Commune de CONNERRE porte sur une surface de 62 520 m².

Le lotissement a été réalisé en 1 tranche. Il a été acté avec la collectivité que le découpage des lots se réalise au fur et à mesure de la demande en phase commercialisation.

Le terrain est situé à la sortie de Connerré. L'entrée de la zone d'activité est positionnée sur le rond-point duquel partent la RD 23, la rue de la Herse, l'avenue Carnot et la future route d'accès à l'échangeur autoroutier.

Le principe d'organisation du lotissement s'appuie sur la structure végétale et le relief existants. La zone est desservie par une voie principale au départ du rond-point.

Tous les lots sont raccordés aux réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, fibre optique et d'assainissement au moyen de réseaux souterrains.

Une voie de circulation douce est également aménagée au sein de la zone.

1.2. CADRE JURIDIQUE

1.2.1. Contrat entre la Collectivité et AMENAO (anciennement intitulé S.E.C.O.S.)

Un contrat de **Concession d'aménagement** a été signé avec la **Communauté de Communes du Gesnois Bilurien le 5 décembre 2016**. Date délibération concédant : **28 Septembre 2016**.

Un avenant à la convention de la concession signé en date du 10/10/2021 prévoit :

- La prolongation de la concession pour 3 années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2025
- La modification de la participation du concédant. L'apport financier du Concédant sera versé au Concessionnaire en plusieurs fois, soit 35 000 € par an. En 2022, 2022, 2023, 2024 et le solde en 2025.
- Une harmonisation du prix de cession à un montant unique de à 17€ HT/m²

1.2.2. Procédure d'urbanisme

L'opération est réalisée sous la forme d'un lotissement.

Principales dates :

- Dépôts de la demande d'autorisation de lotir : **30 janvier 2017**
- Obtention de l'arrêté de lotir : **10 mai 2017**.

Les règles d'urbanisme sont celles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui est en vigueur sur la Commune de Connerré. La parcelle projet y est classée en zones :

- IAUz ; zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques

- et IAUza : secteur destiné aux activités notamment artisanales et commerciales et dont les volumes bâtis seront plus contenus pour une meilleure intégration au paysage.

1.3. INTERVENANTS

	NOM et ADRESSE	TEL./FAX/ MAIL	Responsable (s)
COLLECTIVITE Le Condédant	COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GESNOIS BILURIEN Parc des Sittelles 72450 MONTFORT LE GESNOIS	Tél. : 02.43.54.80.40 Fax : 02.43.54.80.49 contact@cc-brieresgesnois.fr	Mr André PIGNE, Président
AMENAO Le Concessionnaire	AMENAO 158, avenue Bollée 72000 LE MANS	02.43.40.27.27 02.43.40.27.49	Mme Véronique CANTIN
Maîtrise d'œuvre	SODEREF Bureaux de l'Océane Rue Lucien Chaserant B.P. 10 72650 SAINT SATURNIN	02 43 51 10 28 02.43.25.40.15 frederic.besnard@soder-ef-dev.fr 06.80.67.67.47	Frédéric BESNARD, chef de projet
ETUDES DE SOLS	GINGER CEBTP Agence du Mans 14 Rue de Vienne 72190 COULAINES	02.43.76.86.86	
C.S.P.S.	MONNIN INGENIERIE 5 Place de l'Eglise 72320 MONTMIRAIL	02.43.71.68.97 monnin.ingenierie@orange.fr	
Géomètre	Monsieur Christophe BARBIER Géomètre-Expert – Ingénieur E.S.G.T. 4 Rue Marceau 72160 CONNERRÉ	02.43.89.91.35 connerre@cabinetbarbier.fr	

- Entreprises :

N° LOT	LOTS	NOMS	ADRESSES	TEL
1	Terrassement Voirie Assainissement	EIFFAGE TP OUEST	Le Brouillard BP 8 72210 VOIVRES LES LE MANS	02.43.43.83.83
2	Réseaux Divers	SORELUM SAS	Zone du Millénium 19 Rue Louis Renault 53940 SAINT BERTHEVIN	02.43.02.21.75
3	Espaces Verts Plantations	JULIEN LEGAULT	1 Rue du Bois Frou 72170 MARESCHE	02.33.73.48.54

2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION

2.1. ACQUISITIONS

2.1.1. Acquisitions réalisées

AMENAO s'est portée acquéreuse des parcelles d'assiette du lotissement au cours :

- de l'année 2017, moyennant un prix global de 171 613,55 € (hors frais)
- de l'année 2018, moyennant un prix global de 128 539,55€ € (hors frais).

Les actes de ventes ont été signés, en l'étude de
Maître JOYEAU notaire au Mans le 9 novembre 2017 pour 2 860 m²
Maître LECOMTE notaire à Connerré, le 30 novembre 2017 pour 25 738 m²
Maître CHERUBIN notaire à Connerré, le 6 février 2018 pour 25 658 m²
Maître CHERUBIN notaire à Connerré, le 6 février 2018 pour 8 264 m².

Il s'agit des parcelles suivantes cadastrées :

ZH 149, ZH 147, ZH 154, ZH 145, ZH 151, ZH 153, B 1035, B 1038, B 1036 pour une surface totale de 62 520 m².

Les frais d'acquisition se sont élevés à 6 220 € pour 2017 et à 9 470,19 € pour 2018.

2.2. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

2.2.1. Travaux à la charge de l'aménageur

Une procédure adaptée de consultation des entreprises selon l'ordonnance n°2015-899 du 23/07/2015 et son décret d'application n° 2016-360 du 25/03/2016 respectant les règles relatives aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs a été organisée :

- Date d'envoi de l'avis à publication : **14 mars 2017**
- Date de remise des offres : **12 avril 2017**
- Date de signature des marchés : **16 mai 2017**

Les marchés de travaux sont attribués aux entreprises suivantes (marché initial et avenants) :

N° LOT	LOTS	NOMS	ADRESSES	TEL	Montant marché € H.T..	Montant marché € T.T.C.
1	Terrassement Voirie Assainissement	EIFFAGE TP OUEST	Le Brouillard BP 8 72210 VOIVRES LES LE MANS	02.43.43.83.83	318.857,28	382.628,74
2	Réseaux Divers	SORELUM SAS	Zone du Millénium 19 Rue Louis Renault 53940 SAINT BERTHEVIN	02.43.02.21.75	93.735,20	112.482,24
3	Espaces Verts Plantations	JULIEN LEGAULT	1 Rue du Bois Frou 72170 MARESCHE	02.33.73.48.54	52.374,66	62.849,59

Les travaux de viabilisation de la zone d'activités ont débuté en juillet 2017.

Les travaux ont été réceptionnés le 17/10/2018 pour les lots 01 et 02, et le 29/11/2019 pour le lot 03.

2.3. COMMERCIALISATION

2.3.1. Commercialisations réalisées

Aucune vente, ni compromis enregistré en 2017.

En 2018, ont été commercialisées les parcelles suivantes :

- Les parcelles ZH 156, ZH 162, ZH 164, ZH 166, ZH 171, ZH 178 ont été cédées à la SCI MELCHIOR pour une surface totale de 16 304 m² en date du 19 juin 2018
- Les parcelles ZH 182, B 1046 ont été cédées à la SARL LAVAGE BILURIEN pour une surface totale de 1 502 m² en date du 13 juillet 2018.

En 2019, a été commercialisée la parcelle suivante :

- La parcelle B 1051 a été cédée à la SCI NABLIO pour une surface totale de 2 087m² en date du 4 janvier 2019.

En 2020, la parcelle ZH 233 a été cédée à la SCI NABLO pour une surface totale de 728m² en date du 31 juillet 2020.

Aucune vente, ni compromis n'a été enregistré en 2021.

En date du 4 juillet 2022, les parcelles ZH251, ZH253, ZH255, ZH257, ZH258 et ZH259 pour une surface totale de 2 216 m² ont été cédées à la SCI MELCHIOR.

2.3.2. Commercialisations à réaliser

Les parcelles sont commercialisées depuis le deuxième trimestre 2018. La commercialisation se déroule sur plusieurs années.

Il est prévu la signature de 2 compromis pour 2023 :

- La parcelle ZH264 à la SCI TINO pour une surface totale de 2 825 m²
- La parcelle ZH234 à Monsieur BELLANGER pour une surface totale de 1 715 m²

Au vu du rythme de commercialisation des terrains sur la zone d'activités, nous prévisionnons la signature de 2 compromis en 2024 et 2 compromis en 2025.

3. AVANCEMENT FINANCIER DE L'OPÉRATION – ÉLÉMENTS FINANCIERS

3.1. LES CHARGES – LES DÉPENSES

A – Acquisitions et frais d'acquisitions

En 2022 : aucun frais supplémentaire n'a été engagé sur ce poste au cours de l'année 2022.

A compter de 2023 :

Aucun frais supplémentaire n'est prévu sur ce poste pour les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 315 843,28 €HT

B – Les Études préalables

En 2022 : aucun frais supplémentaire n'a été engagé sur ce poste.

A compter de 2023:

Aucun frais supplémentaire n'est prévu sur ce poste pour les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 0,00 €HT

C – Les Honoraires de réalisation

En 2022 : Une mission a été engagée auprès de SODEREF afin de déterminer les travaux à mener en vue de la rétrocession pour un montant total de 2 650,00 € HT, dont 1 722,50 € ont été facturés sur 2022.

A compter de 2023 :

Il est prévu en 2023 la facturation du solde de la mission SODEREF, ainsi que des provisions sur des frais annexes tels que des frais d'huissier.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 28 415,50 €HT

D – Honoraires divers

En 2022 : aucun frais supplémentaire n'a été engagé sur ce poste.

A compter de 2023:

Il est provisionné 9 000 € de frais supplémentaires sur ce poste pour les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 20 066,39 €HT

E – Rémunération AMENAO : Honoraires de réalisation et de commercialisation

En 2022 : aucun frais supplémentaire n'a été engagé sur ce poste au cours de l'année 2022.

A compter de 2023: Il est provisionné 33 494,03 € HT sur les années à venir, afin de couvrir la rémunération AMENAO prévue dans le cadre du contrat de concession, ainsi que les frais de commercialisation non facturés sur les années précédentes.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 50 000,00 € HT

F – Travaux d'aménagement et de raccordements aux réseaux

En 2022 : Il a été engagé 16 685,00 € HT pour l'aménagement paysager des terrains et l'enrochement.

A compter de 2023:

Il est prévu 81 235,20 € de frais supplémentaires sur ce poste pour les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 589 539,75€ HT

G – Frais divers

En 2022 : Aucun frais supplémentaire n'a été engagé sur ce poste au cours de l'année 2022

A compter de 2023:

Il est provisionné 5 100,00 € de frais supplémentaires sur ce poste pour les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 6 551,95 €HT

H – Impôts et Taxes

En 2022 : Il a été comptabilisé 839,00 € HT de taxe foncière.

A compter de 2023 :

Il est prévu 1 367,00 € de frais supplémentaires sur ce poste pour les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 4 122 €HT

I – Frais Financiers

En 2022 : Il a été comptabilisé 779,03 € HT d'intérêts des emprunts.

Le prêt de 800 000,00 € contracté auprès de la Caisse d'Epargne est désormais intégralement remboursé

A compter de 2023 :

Compte tenu du remboursement du prêt, il n'y a plus d'intérêts financiers à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 21 861,94 €HT

3.2. LES PRODUITS – LES RECETTES

A – Cessions

En 2022 : la vente de parcelles à la SCI MELCHIOR a généré un produit de 28 028,00 €.

A compter de 2023 :

Il est prévu 389 486,00 € de recettes supplémentaires sur ce poste pour les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 340 395,00 €HT

B – Participation ENEDIS

Des travaux complémentaires correspondant à une double adduction électrique de la ZA ont été réclamés par l'une des entreprises souhaitant s'implanter.

La demande non prévue dans le projet a été acceptée par la communauté de communes en 2018.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 37 255,00 €HT

C – Subventions

En 2022 :

	Subventions escomptées	CUMUL Subventions reçues au 31/12/2020	Solde subventions à recevoir
Nouveau Contrat Régional (NCR)	251 888 €	251 888 €	0
TOTAL SUBVENTIONS	251 888 €	251 888 €	0

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 251 888,00 €.

D – Participations

En 2022 :

Le versement de la participation de la collectivité est contractuellement prévu à la remise des ouvrages collectifs.

La Communauté de Communes a demandé que le montant de la subvention NCR soit déduit de sa participation, ce qui a été accepté et consenti par la SECOS.

Le solde de 174 555,00 € a été étalé sur les années 2022 à 2025.

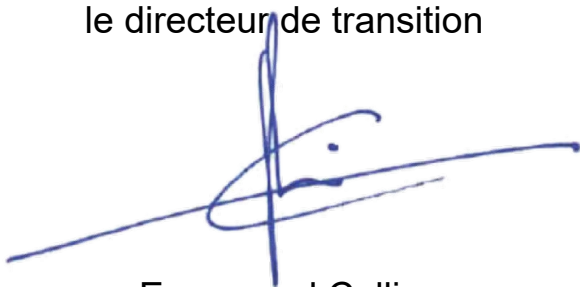
La communauté de commune a versé 70 000,00€ pour 2021 et 2022.

A compter de 2023 :

Il restera 104 755 € à verser par la collectivité sur les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2016 et le 31/12/2022: 70 000,00 €HT

le directeur de transition



Emmanuel Collin



Communauté de Communes du Gesnois Bilurien
 Opération n°1602 - Concession d'Aménagement
 CRACL au 31/12/2022

	Bilan prévisionnel convention signée		Bilan global modifié avenanté 07/10/2021	Réalisé en						Total cumulé au 31-déc-22	A réaliser			TOTAL Réalisé en fin d'opération			
	Actualisé	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023		2024	2025					
Acquisition terrains		267 556,00 €	300 153,09 €	171 613,55 €	128 539,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	300 153,09 €				300 153,09 €			
Frais acquisition		35 000,00 €	15 690,19 €	6 220,00 €	9 470,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15 690,19 €				15 690,19 €			
TOTAL ACQUISITION		302 556,00 €	315 843,28 €	177 833,55 €	138 009,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	315 843,28 €				315 843,28 €			
Frais d'études préalables			26 693,00 €	26 693,00 €					1 722,50 €	28 415,50 €	800,00 €	927,50 €		30 143,00 €			
Honoraires de réalisation		50 800,00 €	32 856,39 €	5 128,39 €	6 834,00 €	5 894,00 €	0,00 €	2 210,00 €		20 066,39 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	29 066,39 €			
Honoraires divers		50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €						50 000,00 €				50 000,00 €			
Hono Com S.E.CO.S. Régul 5% PV			27 074,78 €							0,00 €			27 494,03 €	27 494,03 €			
Honoraires Commercialisation S.E.CO.S.		10 000,00 €	10 000,00 €		2 000,00 €	1 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	9 000,00 €			
TOTAL HONORAIRES		110 800,00 €	146 624,17 €	81 821,39 €	8 834,00 €	6 894,00 €	0,00 €	2 210,00 €	1 722,50 €	101 481,89 €	5 800,00 €	5 927,50 €	32 494,03 €	145 703,42 €			
Travaux d'aménagement		362 900,00 €	456 716,66 €	250 903,91 €	170 554,02 €	23 694,73 €	1 564,00 €	21 658,80 €	16 685,00 €	485 060,46 €	35 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	524 060,46 €			
Raccordements réseaux		109 700,00 €	162 714,49 €	27 500,00 €	74 216,30 €	1 560,00 €	1 202,99 €	0,00 €	0,00 €	104 479,29 €	8 000,00 €	8 000,00 €	26 235,20 €	146 714,49 €			
Provision pour actualisation et aléas		74 760,00 €	0,00 €							0,00 €				0,00 €			
TOTAL TRAVAUX		547 360,00 €	619 431,15 €	278 403,91 €	244 770,32 €	25 254,73 €	2 766,99 €	21 658,80 €	16 685,00 €	589 539,75 €	43 000,00 €	10 000,00 €	28 235,20 €	670 774,95 €			
Frais Divers		23 800,00 €	14 494,70 €	3 558,94 €	1 634,34 €	1 247,05 €	54,37 €	57,25 €		6 551,95 €	1 600,00 €	1 700,00 €	1 800,00 €	11 651,95 €			
TOTAL FRAIS DIVERS		23 800,00 €	14 494,70 €	3 558,94 €	1 634,34 €	1 247,05 €	54,37 €	57,25 €	0,00 €	6 551,95 €	1 600,00 €	1 700,00 €	1 800,00 €	11 651,95 €			
Impôts et taxes (Taxe foncière)		12 000,00 €	4 711,00 €	0,00 €	865,00 €	853,00 €	793,00 €	772,00 €	839,00 €	4 122,00 €	767,00 €	400,00 €	200,00 €	5 489,00 €			
TVA sur marge		0,00 €	0,00 €							0,00 €				0,00 €			
TOTAL IMPOTS ET TAXES		12 000,00 €	4 711,00 €	0,00 €	865,00 €	853,00 €	793,00 €	772,00 €	839,00 €	4 122,00 €	767,00 €	400,00 €	200,00 €	5 489,00 €			
Frais financiers: intérêts s/prêts			21 865,48 €	6 284,19 €	5 553,37 €	3 982,35 €	3 245,57 €	2 017,43 €	779,03 €	21 861,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21 861,94 €			
TOTAL FRAIS FINANCIERS		66 227,00 €	21 865,48 €	6 284,19 €	5 553,37 €	3 982,35 €	3 245,57 €	2 017,43 €	779,03 €	21 861,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21 861,94 €			
TOTAL AUTRES CHARGES																	
TOTAL DEPENSES		1 062 743,00 €	1 122 969,78 €	547 901,98 €	399 666,76 €	38 231,13 €	6 859,93 €	26 715,48 €	20 025,53 €	1 039 400,81 €	51 167,00 €	18 027,50 €	62 729,23 €	1 171 324,54 €			
Surfaces commercialisables	Convention signée		Avec surfaces et prix revus suite au réalisé														
Ventes des lots viabilisés :	Surfaces	€/HT/m2	10	Surfaces	Prix	10 lots	0 lots	2 lots	1 lots	0 lots	0 lots	1 lots	4 lots	2 lots	2 lots	2 lots	10 lots
1	14890	15 €	223 350 €	16 304	13,00 €	211 952 €		211 952 €					211 952 €				211 952 €
2	8500	6 €	51 000 €										0 €				
3	2900	6 €	17 400 €	18 498	17,00 €	314 466 €								170 000 €		144 466 €	314 466 €
4	2300	6 €	13 800 €														
5	2300	6 €	13 800 €														
6	4000	6 €	24 000 €	1 502	32,35 €	48 590 €		48 590 €					48 590 €				48 590 €
7	2700	15 €	40 500 €										0 €				0 €
8	3300	15 €	49 500 €	1 956	13,00 €	25 428 €						28 808 €	28 808 €				28 808 €
9	4110	25 €	102 750 €	2 815	18,13 €	51 045 €		49 045 €	2 000 €				51 045 €				51 045 €
10	4000	25 €	100 000 €	5 295	17,00 €	90 015 €							0 €	75 020 €			75 020 €
Total ventes terrains	49000	13 €	636 100 €	46 370	15,99 €	741 496 €		260 542 €	49 045 €	2 000 €		28 808 €	340 395 €	75 020 €	170 000 €	144 466 €	729 881 €
refacturation ENEDIS						37 255 €	0 €	37 255 €	0 €	0 €	0 €	0 €	37 255 €	0 €	0 €	0 €	37 254,50 €
Subvention NCR			0 €			251 888 €	0 €		251 888 €				251 888 €				251 888,00 €
PARTICIPATION COLLECTIVITE H.T.			426 643 €			174 755 €			0 €	0 €	0 €	70 000 €	70 000 €	35 000 €	35 000 €	34 755 €	174 755,00 €
Produits financiers																104 755 €	0,00 €
TOTAL RECETTES		1 062 743,00 €	1 205 393,00 €	0,00 €	297 796,50 €	300 932,50 €	2 000,00 €	0,00 €	98 808,00 €	699 537,00 €	110 020,00 €	205 000,00 €	179 221,00 €	1 193 778,00 €			