

Département de
Maine et Loire

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LONGUÉ-JUMELLES**

Séance du 15 Juin 2026

L'an deux mil vingt-six, le quinze juin à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la Loi, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Frédéric MORTIER, Maire.

Présents : Mmes et MM. Frédéric MORTIER - Nathalie PLOQUIN - Sylvain LEFEBVRE - Laëtiita LEROUX - Christophe GABILLER - Marie-Thérèse DELAUNAY - Jean-Pierre LEGENDRE - Nathalie MANCEAU - Nicole PEHU - Alain DUPUIS - Cynthia RAPICAULT - Gilles LABUSSIÈRE - Michel RICOU - Justine CORDIER - Patrice PEGE - Françoise RICHARD - Philippe LEBACQ - Sylviane LE COQ - Pascal MONSCAVOIR - Danielle MABILLEAU - Jean-Pierre JOUBARD - Marie-José DAVID - Samuel CHAUSSERAIS - Vanessa BRAULT - Monique ROGEREAU - Emmanuel BRAULT, Jean-Luc FOURREAU

Absents excusés : Coline BILLY donne pouvoir à Michel RICOU
Yann NIORE

Mme PLOQUIN Nathalie a été désignée secrétaire de séance.

Date de la convocation : 08/06/2026
Date d'affichage : 18/06/2026
Nombre de Conseillers en exercice : 29
Nombre de Conseillers présents : 27

Objet : Habitat – ALTER PUBLIC - Compte rendu d'activités ZAC Varencière – (06/2026-1)

Dans le cadre du traité de concession d'aménagement signé avec ALTER PUBLIC et validé par l'assemblée le 20/11/2023, un compte rendu d'activités annuel est présenté à l'assemblée par Madame HERBERT – responsable d'opérations chez ALTER PUBLIC.

Rappels sur l'opération :

- 8,3 ha au Sud-Est de la commune
- 166 logements en deux tranches de travaux intégrant une mixité des formes urbaines et une mixité sociale, à savoir 25% de logements locatifs conformément aux objectifs des documents d'urbanisme en vigueur.
- Surface totale cessible : 48 270 m² environ

Travaux

Réalisation des travaux de viabilisation en 2025 et des travaux d'aménagement paysager en 2026.

Au 31/12/2025, sont sous option 8 terrains et 3 programmes JAXED pour 11 logements.

Finances

Dépenses

- Travaux : +20.000€ afin d'assurer les travaux d'aménagement de la placette de l'îlot A

Recettes

- Accession locative : +20.000€ pour la réalisation d'un logement de plus par JAXED (soit 11 logements contre 10 initialement prévus)

Fin de la concession : 15 décembre 2049

Prix de vente TTC:

- Tranche 1 : 95 €/m²
- Tranche 2 : 130 €/m²

Participation à l'équilibre : 1 875 000 € soit 75 000€ de 2026 à 2049

Monsieur BRAULT demande si l'entretien des espaces verts est prévu. Il lui est répondu par la positive. L'entreprise ayant réalisé l'aménagement doit entretenir et s'assurer du bon développement des espèces dans l'année qui suit les travaux. En l'espèce, cela portera l'entretien jusqu'en mars 2027.

Vu le Traité de Concession d'Aménagement approuvée le 20 novembre 2023,

Vu le bilan financier prévisionnel révisé au 31 décembre 2025 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),

Sur proposition de Madame DELAUNAY, en charge de l'Habitat,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le présent bilan prévisionnel révisé au 31/12/2025 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur 6 020 K€ HT contre 6 000 K€ HT inscrits au précédent bilan approuvé.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces relatives à cette décision.

Pour extrait certifié conforme,

Le Secrétaire de séance,



N. PLOQUIN

Le Maire,



F. MORTIER



Envoyé en préfecture le 19/06/2026

Reçu en préfecture le 19/06/2026

Publié le

ID : 049-214901803-20260615-06_2026_01-DE

Vu pour être ar
prise par le Co

10/26

Le Maire de la Ville de Longué-Jumelles

Monsieur Frédéric MORTIER



ZAC DE VARENCIERE
à LONGUE-JUMELLES

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Bilan au 31 Décembre 2025



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.	6
1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité	6
1.5 - Plans d'ensemble de l'opération	7
2 – AVANCEMENT PHYSIQUE	9
2.1 - Acquisitions	9
2.2 - Études	9
2.3 - Travaux	10
2.4 - Autres frais	10
2.5 - Cessions	12
3 – AVANCEMENT FINANCIER	13
3.1 - Bilan prévisionnel révisé	13
3.2 - Commentaires sur le bilan révisé	15
3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2025	17
3.4 - Échéancier prévisionnel et plan de trésorerie	18
3.5 - Analyse dépenses & recettes prévisionnelles années N+1 sur la base des options connues	20
4 – NOTE DE SYNTHÈSE	21
4-1 – Situation de Trésorerie	21
4-2 – Participation du concédant	21
5 – PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	22

Le présent document, Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) concerne l'opération "ZAC de Varencière" située sur la commune de Longué-Jumelles. Par délibération du 20 novembre 2023, le Conseil Municipal de la Ville de Longué-Jumelles a concédé l'aménagement de la ZAC de Varencière à la société publique locale 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 17 de la Concession d'Aménagement approuvée par délibération le 20 novembre 2023.

Il a pour objet de présenter, à la Ville de Longué-Jumelles, 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 arrêté au 31 décembre 2025 comporte une révision du précédent bilan financier arrêté au 31 décembre 2024 approuvé par délibération le 7 juillet 2025.

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 - Situation géographique - Objectifs - Enjeux

1.1.1 - Situation et délimitation

L'opération « ZAC de Varencière » est située au Sud-Est de la commune et s'inscrit dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante, dans un secteur à l'interface entre un urbanisme récent d'entrée de ville autour des réseaux routiers et une ambiance plus rurale. Son aménagement tiendra compte des aménités et des contraintes du site, mais aussi du cadre réglementaire, environnemental et technique de l'opération.

Le futur quartier est ainsi délimité :

- A l'Ouest et au Nord, la ZAC s'étire le long du boulevard du Général de Gaulle (RD53) qui sépare l'emprise du projet de la ZA de la Scierie et de la zone commerciale organisée autour de l'enseigne alimentaire Super U,
- Au Sud, le cours d'eau de la Fontaine Suzon sépare ce secteur de la Zone Industrielle de la Métairie et de sa future extension projetée dans le PLUi,
- A l'Est, un découpage plus complexe qui s'appuie partiellement sur la présence d'une petite voie rurale utilisée pour la desserte des riverains ainsi que sur les limites parcellaires avec les habitations existantes.

1.1.2 - Objectifs et enjeux

Cette opération d'aménagement répond à la volonté de la commune de Longué-Jumelles d'offrir une nouvelle offre de logements sur son territoire, comportant une mixité sociale et urbaine. L'aménagement de ce quartier se fera via des coutures avec les tissus urbains environnants tout en assurant une cohérence bâtie avec l'existant, le tout étant d'assurer une opération de qualité, intégrée dans le paysage. Les accès et les connexions aux réseaux de voies existantes seront travaillés notamment par le boulevard du Général De Gaulle au Sud et par la route de la Varencière au Nord-Est. Le caractère paysager de l'opération sera valorisé en y intégrant une offre de logements aux typologies variées. Une transition paysagère de qualité sera créée ainsi qu'une insertion qualitative avec le contexte urbain environnant pour s'intégrer dans l'environnement existant, en apportant un soin particulier au traitement de la frange avec la zone industrielle de la Métairie.

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

1.2 - Programme de l'opération

Dans le cadre de la Concession d'Aménagement, le programme prévoit la réalisation d'environ 166 logements en deux tranches de travaux intégrant une mixité des formes urbaines et une mixité sociale, à savoir 25% de logements locatifs sociaux conformément aux objectifs des documents d'urbanisme en vigueur.

La composition des îlots a pour vocation de répondre aux besoins exprimés sur la commune en s'adressant à un public élargi en :

- proposant des typologies de logements (lots libres, logements individuels groupés, logements intermédiaires, petits collectifs) et des statuts d'occupation diversifiés, avec des gabarits et des épannelages mesurés qui soient adaptés à leur environnement bâti et végétal,
- déclinant des îlots possiblement réversibles en termes de programmation,
- offrant des orientations de logements variées (Nord-Ouest/Sud-Est et Nord-Est/Sud-Ouest), l'objectif étant de préserver les intimités de chacun tout en maximisant les principes de conception bioclimatique,
- concentrant les formes urbaines plus denses en cœur du quartier en devenir, à proximité des espaces publics fédérateurs, pour préserver l'interface avec les riverains.

La trame viaire se décline en plusieurs niveaux de desserte avec une voie de desserte principale traversante complétée par des voies secondaires permettant d'irriguer plus finement le quartier. Ce réseau pourra également intégrer des voies en impasse pour assurer la desserte de l'ensemble des logements. Les principes d'espaces partagés seront privilégiés. En complémentarité des espaces de circulation partagée, seront constituées des continuités douces qualitatives et sécurisées qui seront implantées en priorité au sein de la structure paysagère. Elles permettront notamment de favoriser la convergence des parcours vers le cœur du quartier et de créer des itinéraires alternatifs par rapport au réseau viaire.

La composition paysagère du futur quartier développe une armature verte forte qui irrigue l'ensemble du quartier. Cette armature prend appui sur les aménités écologiques présentes sur le site dans l'objectif de préserver et conforter ces espaces de biodiversité. En particulier, la frange Sud de l'opération, en interface directe avec le fond de vallon, sera non urbanisée et valorisée comme espace vert semi-naturel sur une surface de 6 000 m² afin de conserver la zone humide, les haies et le fossé hydraulique qui y sont présents. En plus d'être un lien en matière de mobilités douces, cette charpente paysagère permettra de développer des continuités favorables à la biodiversité pour offrir une réponse aux enjeux environnementaux.

En matière de gestion hydraulique, l'objectif du projet est de décliner une gestion mixte conjuguant régulation des eaux pluviales sur domaine public et sur domaine privé (à la parcelle), pour une répartition équilibrée à l'échelle de l'opération. Une trame hydraulique, sous la forme de noues et petits bassins, sera ainsi déployée sur l'ensemble du quartier, en lien avec le réseau viaire.

Ce nouveau quartier disposera de l'éclairage public, de la basse tension, de l'eau potable, du gaz et des télécoms.

Surface totale : 83 000 m² environ

Surface totale cessible : 48 270 m² environ

Surface total sous compromis au 31/12/2025 : 6 748 m²

Surface commercialisée au 31/12/2025 : 0 m²



1.3 - Documents d'urbanisme et procédures.

La commune de Longué-Jumelles est couverte par un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. L'opération « ZAC de Varencière » est située en zone 1AUh et est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal de Longué-Jumelles le 25 janvier 2024.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal de Longué-Jumelles le 21 mars 2024.

Le récépissé relatif au Dossier Loi sur l'Eau a été délivré en date du 13 décembre 2023.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire a publié l'absence d'avis sur le dossier d'étude d'impact le 31 août 2023.

1.4 - Relations contractuelles avec la Collectivité

a) Convention :

Traité de Concession d'Aménagement approuvé lors du Conseil Municipal du 20 novembre 2023, signé le 15 décembre 2023 et visé en Sous-Préfecture le 12 janvier 2023, passé avec ALTER Public, sur une durée de 25 ans.

b) Comptes rendus d'activités et bilans prévisionnels

Présent compte rendu à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/2025,

CRAC au 31/12/2024, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07/07/2025,

CRAC au 31/12/2023, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13/05/2024,

Bilan prévisionnel annexé au Traité de Concession d'Aménagement arrêté au 31/12/2023, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20/11/2023.



1.5 - Plans d'ensemble de l'opération

Vue aérienne



Plan de composition



2 – AVANCEMENT PHYSIQUE

2.1 - Acquisitions

Au 31/12/2025, les acquisitions suivantes ont été réalisées par Alter Public :

PROPRIETAIRE	N° PARCELLE	SURFACE
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	AR n°45	0ha 66a 97ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	AR n°311	0 ha 05a 18ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	AR n°312	0ha 04a 78ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	AR n°313	0ha 48a 55ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	AR n°314	0ha 15a 40ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	AR n°318	0ha 06a 84ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	AR n°339	0ha 11a 64ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	AR n°344	0ha 00a 93ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	AR n°479	0ha 02a 66ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	AR n°480	0ha 00a 79ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	ZN n°240	1ha 12a 44ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	ZN n°405	0ha 01a 74ca
COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES	ZN n°406	0ha 00a 23ca
ECRAN	AR n°331	0ha 64a 76ca
JAUNEAU-PICAUT	AR n°67	0ha 24a 83ca
JAUNEAU-PICAUT	AR n°68	0ha 23a 30ca
TOTAL ACQUISITIONS		3ha 91a 04ca

2.2 - Études

Au 31/12/2025, les études suivantes sont réalisées :

Levé topographique,

Diagnostic environnemental,

Étude d'impact,

Études de sols,

Dossier Déclaratif au titre de la Loi sur l'Eau,

Dossier de création et de réalisation de ZAC,

Élaboration du DCE lot 0 : Travaux de terrassement préliminaire - Tranche 1,

Élaboration du DCE lot 1 & 2 : VRD e& Aménagements urbains et paysagers.

2.3 - Travaux

a) Travaux d'aménagement

Au 31/12/2025, les travaux de viabilisation ont été engagés et en partie réceptionnés en date du 22 juillet 2025.

Les travaux d'aménagements paysagers ont également débuté à l'automne 2025 et se poursuivront début 2026.



2.4 - Autres frais

Action de promotion et de commercialisation

L'action d'Alter Public se traduit par le suivi, et l'accompagnement, notamment aux plans administratif (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 ainsi qu'une plaque de commercialisation.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026

Reçu en préfecture le 19/06/2026

Publié le

ID : 049-214901803-20260615-06_2026_01-DE

Visuel du panneau de commercialisation

ALTER AMÉNAGE VOTRE NOUVEAU QUARTIER

VARENCIÈRE



Venez vivre ici
à Longué-Jumelles

Terrains à bâtir
libres de constructeur

de 209 à 610 m²

à partir de 19 855 € TTC

www.anjouloireterritoire.fr

02 41 40 04 12

alter
public

Longué
Jumelles
Métropole

Visuel de la plaquette de commercialisation

LONGUÉ-JUMELLES
Varencière



alter
public

VOTRE TERRAIN À BÂTIR

Libre de constructeur
De 209 à 610 m²
À partir de 19 855 € TTC



ACCESSIBLE ET AGÉABLE À VIVRE

Proche d'un pôle commercial et d'activités, ce futur quartier d'habitation bénéficie d'un emplacement privilégié et d'une desserte facilitée. Au sein d'une commune dynamique dotée de très nombreux services, bénéficiant de nombreux terrains disponibles. Longué-Jumelles, surnommée la « ville verte », vous offre le charme de son beau patrimoine : de l'Eglise aux lavoirs enlourés de la rivière du Lothon.

A PROXIMITÉ :



POSITION DU QUARTIER

- Situé sur la RD 53
- Accès au quartier depuis la RD 53
- Autobus à 2 min
- Centre-ville en 10 minutes
- 10 min



Longué-Jumelles Varencière



LOT	Surface	Prix	LOT	Surface	Prix	LOT	Surface	Prix
1	209 m ²	19 855 €	13	33 365 m ²	340 000 €	25	33 000 m ²	330 000 €
2	30 000 m ²	300 000 €	14	40 000 m ²	400 000 €	26	34 230 m ²	340 000 €
3	30 540 m ²	305 400 €	15	35 000 m ²	350 000 €	27	45 000 m ²	450 000 €
4	30 900 m ²	309 000 €	16	30 000 m ²	300 000 €	28	30 300 m ²	300 000 €
5	30 900 m ²	309 000 €	17	40 000 m ²	400 000 €	29	32 300 m ²	320 000 €
6	44 000 m ²	440 000 €	18	30 000 m ²	300 000 €	30	30 000 m ²	300 000 €
7	30 000 m ²	300 000 €	19	30 360 m ²	303 600 €	31	30 000 m ²	300 000 €
8	41 400 m ²	414 000 €	20	30 000 m ²	300 000 €	32	30 360 m ²	303 600 €
9	30 000 m ²	300 000 €	21	30 000 m ²	300 000 €	33	34 200 m ²	340 000 €
10	30 000 m ²	300 000 €	22	30 000 m ²	300 000 €	34	34 200 m ²	340 000 €
11	30 420 m ²	304 200 €	23	34 000 m ²	340 000 €	35	34 000 m ²	340 000 €
12	35 000 m ²	350 000 €	24	30 000 m ²	300 000 €			

Visualisez les parcelles disponibles



CONTACTEZ-NOUS

02 41 40 04 12

scouter@anjouloireterritoire.fr

www.anjouloireterritoire.fr



✓ COMPRIS DANS LE PRIX DU TERRAIN

- Le visa de l'urbanisme
- Le lot équipé avec ses branchements en limite de propriété (eau potable, écoulement, électricité, téléphone, internet)
- Le premier bornage

+ À RASOTER AU PRIX DU TERRAIN

- Le raccordement des réseaux de la fin de la propriété à la maison
- Les frais d'acte notarié
- Les taxes d'urbanisme**

** Le quartier est desservi de 35 m² de terrain de jeu de base d'habitat.



Agence ALTER de Saumur
43 rue Jeanne d'Arc
49100 SAUMUR

alter
public



2.5 - Cessions

2-5-1 – Avancement des cessions

Au 31/12/2025, aucune cession n'a été réalisée. Une promesse de vente a été signée avec European Homes (Terbois) pour la construction de 39 logements en locatif social sur l'îlot Nord de la ZAC. Une seconde promesse a été signée concernant le lot n°31.

2-5-2 – Prix de cession

Au 31/12/2025, le prix de cession des terrains à bâtir de la Tranche 1 est fixé à 95 € TTC/m².

Le prix de cession des terrains à bâtir de la Tranche 2 est fixé à 130 € TTC/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 31/12/2025 et de celles restant à réaliser, conformément à l'échéancier prévisionnel et au plan de trésorerie correspondants joints page 17 ci-après.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026

Reçu en préfecture le 19/06/2026

Publié le

ID : 049-214901803-20260615-06_2026_01-DE

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2025*Arrondi en K€ H.T.*

DEPENSES	Bilan Approuvé au 31/12/2024	Avancement financier : règlements au 31/12/2025	Prévu au-delà	Bilan actualisé au 31/12/2025
FONCIER				
Acquisitions & Frais d'actes	396	78	318	396
Impôts & autres charges foncières	52	0	52	52
Total 1	448	78	370	448
ETUDES				
Etudes opérationnelles	223	23	200	223
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	259	80	179	259
Total 2	482	103	379	482
TRAVAUX				
Travaux connexes	44	10	34	44
Travaux Aménagement	3 575	929	2 666	3 595
Voie - Terrassements - Assainissement	2 053	605	1 460	2 066
Réseaux Electricité Eclairage public et	733	169	579	747
Concessionnaires réseaux souples	28	0	21	21
Espaces verts et plantations	761	155	606	761
Gestion et Entretien	50	1	49	50
Divers & imprévus	34	0	34	34
Total 3	3 703	940	2 783	3 723
FRAIS FINANCIERS	749	42	707	749
CONDUITE DE PROJET	588	85	503	588
AUTRES FRAIS	30	5	25	30
TOTAL DEPENSES	6 000	1 253	4 768	6 020
RECETTES				
CESSIONS				
Terrains/charges foncières	4 125	26	4 119	4 145
Habitat Lots Libres	3 265	1	3 264	3 265
Locatif Social	500	25	475	500
Accession Sociale	360	0	380	380
TOTAL	4 125	26	4 119	4 145
AUTRES PRODUITS	0	0	0	0
PARTICIPATIONS CONCEDANT				
Equilibre	1 875	75	1 800	1 875
TOTAL	1 875	75	1 800	1 875
TOTAL RECETTES	6 000	101	5 919	6 020



3.2 - Commentaires sur le bilan révisé

La comparaison par rapport au bilan précédent en date du 31/12/2024 permet de situer les écarts entre les prévisions à l'époque et les prévisions actualisées :

3.2.1 - En dépenses

Au 31/12/2025, le montant prévisionnel des dépenses augmente par rapport au précédent bilan approuvé et s'élève à 6 020K € HT contre 6 000 K€ HT inscrits au précédent bilan, dont 1 253 K€ HT ont été réglés (soit environ 20,81% d'avancement) et 4 768 K€ HT restent à régler.

Le Foncier : 448 K€ HT. Ce montant est identique par rapport au dernier bilan approuvé. 78 K€ HT ont été dépensés sur ce poste à ce jour.

Les Etudes : 482 K€ HT. Ce montant est identique par rapport au précédent bilan approuvé. Ce poste comprend l'ensemble des études énumérées au chapitre 2.1. ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre. 103 K€ HT ont été dépensés sur ce poste à ce jour.

Les Travaux : 3 723 K€ HT contre 3 703 K€ HT inscrits au précédent bilan approuvé. Cette augmentation s'explique par l'intégration au présent bilan, du coût des travaux d'aménagement de la placette de l'îlot A. 940 K€ HT ont été dépensés à ce jour et correspondent aux travaux de viabilisation de la tranche 1.

Les Frais Financiers : 749 K€. Ce montant est identique par rapport au précédent bilan 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. 42 K€ HT ont été dépensés sur ce poste à ce jour.

La Conduite de projet : 588 K€. Ce montant est identique au précédent bilan approuvé. Ce poste est lié aux dépenses engagées et recettes perçues. Ce montant évolue proportionnellement au montant global du projet. 85 K€ HT ont été réglés à ce jour.

Autres Frais : 30 K€ HT. Ce montant est identique par rapport au précédent bilan approuvé. Ce poste comprend notamment les frais de publicité et de communication. 5 K€ HT a été réglé à ce jour.



3.2.2 - En recettes

Au 31/12/2025, le montant prévisionnel des recettes augmente et s'élève 6 020 K€ HT contre 6 000 K€ HT inscrits au précédent bilan approuvé. 101 K€ ont été encaissés à ce jour (soit 1,38% d'avancement) et 5 919 K€ HT restent à encaisser.

Les Cessions : le montant des cessions s'élève 4 145 K€ HT contre 4 125 K€ HT inscrits au précédent bilan approuvé. Cette augmentation de 20 K€ HT s'explique par la cession d'un logement supplémentaire à Jaxed.

Ce montant se décompose comme suit :

- 3 265 K€ pour les lots libres,
- 500 K€ HT pour le locatif social,
- 380 K€ HT pour l'accession sociale.

26 K€ HT ont été encaissés à ce jour.

La Participation d'équilibre de la Collectivité : 1 875 K€. Ce montant est identique par rapport au précédent bilan approuvé.

La participation est inchangée et sera versée sous forme d'une annuité de 75 K€ de 2026 à 2049 inclus.

75 K€ ont été encaissés à ce jour.

3.3 - Comparatif prévision/réalisé année 2025

Le tableau ci-joint détaille par postes les dépenses réglées et les recettes perçues en 2025, 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	33	36	3
Impôts & autres charges foncières	2	0	-2
Total 1	35	36	1
ETUDES			
Etudes opérationnelles	21	11	-10
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	27	38	11
Total 2	48	48	1
TRAVAUX			
Travaux connexes	10	10	0
Travaux Aménagement	639	783	144
Voirie - Terrassements - Assainissement	464	467	3
Réseaux Electricité, Eclairage public et	175	169	-7
Concessionnaires réseaux souples			
Espaces verts et plantations		147	147
Gestion et Entretien	2	0	-2
Total 3	651	793	142
FRAIS FINANCIERS	22	39	16
CONDUITE DE PROJET	55	55	0
AUTRES FRAIS	12	4	-8
TOTAL DEPENSES	823	975	152
RECETTES	PREVISION	REALISE	Variation
CESSIONS			
Terrains/charges foncières	79	26	-53
Habitat Lots Libres	79	1	-78
Locatif Social		25	25
Accession Sociale			
TOTAL	79	26	-53
AUTRES PRODUITS	0	0	0
PARTICIPATIONS CONCEDANT			
Equilibre	75	75	0
TOTAL	75	75	0
TOTAL RECETTES	154	101	-53

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

Le poste « Travaux » : + 142 K€ HT. Ce montant s'explique principalement par le fait que des travaux d'aménagement paysagers non provisionnés ont pu débiter à l'automne 2025.

Le poste « Frais financiers » : 22 K€ HT étaient inscrit sur ce poste et 39 K€ HT ont été dépensés. Cet écart s'explique par le montant de remboursement de l'emprunt dont la provision pour l'année 2025 n'était pas suffisante.

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

Le poste « cessions » : -53 K€ HT. Ce montant s'explique par le décalage dans le temps du projet des acquéreurs.



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.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026

Reçu en préfecture le 19/06/2026

Publié le

ID : 049-214901803-20260615-06_2026_01-DE

ECHEANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2025

Arrondi en K€ H.T.

DEPENSES	Réalisé au 31/12/2025	Prév N+1 2026	Prév N+2 2027	Prév N+3 2028	Prév N+4 2029	Prév N+5 2030	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
PONCIER								
Acquisitions & Frais d'actes	78	0	0	0	0	0	318	396
Impôts & autres charges foncières	0	3	2	2	2	2	41	52
Total 1	78	3	2	2	2	2	359	448
ETUDES								
Etudes opérationnelles	23	20	9	9	9	38	115	223
Honoraires maîtrise d'oeuvre/prestataire	80	9	3	2	0	0	164	259
Total 2	103	29	12	11	9	38	280	482
TRAVAUX								
Travaux connexes	10	0	0	0	0	0	34	44
Travaux Aménagement	929	220	17	38	0	0	2 391	3 595
* Voirie - Terrassements - Assainissement Eau Potable	605	70	0	0	0	0	1 390	2 066
* Réseaux Electricité, Eclairage public et Télécom	169	14	0	38	0	0	526	747
* Concessionnaires réseaux souples	0	10	0	0	0	0	11	21
* Espaces verts et plantations	155	126	17	0	0	0	463	761
Gestion et Entretien	1	2	2	2	2	2	39	50
Divers & imprévus	0	0	0	0	0	0	34	34
Total 3	940	222	19	40	2	2	2 498	3 723
FRAIS FINANCIERS	42	64	50	32	25	18	517	749
CONDUITE DE PROJET	85	25	35	17	15	16	396	588
AUTRES FRAIS	5	1	0	0	0	0	24	30
TOTAL DEPENSES	1 253	344	118	102	54	77	4 073	6 020
RECETTES								
CESSIONS								
Terrains/charges foncières	26	160	704	129	129	129	2 667	4 145
* Habitat Lots Libres	1	40	129	129	129	129	2 707	3 265
* Locatif Social	25	0	475	0	0	0	0	500
* Accession Sociale	0	120	100	0	0	0	160	380
TOTAL	26	160	704	129	129	129	2 667	4 145
AUTRES PRODUITS	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS CONCEDANT								
Equilibre	75	75	75	75	75	75	1 425	1 875
TOTAL	75	75	75	75	75	75	1 425	1 875
TOTAL RECETTES	101	235	779	204	204	204	4 292	6 020

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL AU 31/12/2025

Arrondi en K€

Décaissements	Réalisé au 31/12/2025	Prév N+1 2026	Prév N+2 2027	Prév N+3 2028	Prév N+4 2029	Prév N+5 2030	Prév N Suivantes	Total présent Bilan
Dépenses d'investissement	1 463	386	116	104	48	78	4 672	6 867
Rbt Emprunts	113	118	123	128	134	139	145	900
TOTAL Décaissements	1 575	504	239	232	182	217	4 817	
Encaissements								
Recettes d'investissement	106	255	863	230	230	230	4 849	6 764
Encaiss. Emprunts	900	0	0	0	0	0	0	900
TOTAL Encaissements	1 006	255	863	230	230	230	4 849	
Tva								
TVA Trésorerie	170	66	-77	-16	-24	-18	2	103
TOTAL Tva	170	66	-77	-16	-24	-18	2	
TRESORERIE ANNUELLE	-399	-184	547	-17	25	-5	-0	
TRESORERIE CUMULEE	-399	-583	-36	-53	-29	-34	-0.00	



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

En dépenses

Les Études : 29 K€ HT sont prévus sur ce poste en 2026. Ce montant correspond à la poursuite des études opérationnelles d'une part, et aux honoraires de maîtrise d'œuvre par les travaux d'aménagements paysagers, ainsi qu'aux travaux d'aménagement de la placette de l'îlot A d'autre part.

Les Travaux : 220 K€ HT sont prévus sur ce poste pour l'année 2026. Cela correspond à la poursuite des travaux d'aménagements paysagers de la Tranche 1, ainsi qu'aux travaux d'aménagement de la placette de l'îlot A.

En recettes

Les Cessions : 160 K€ HT sont prévus sur ce poste en 2026. Ce montant correspond d'une part à la cession d'un ilot en accession sociale actuellement sous compromis de vente pour un montant de 120 K€ HT et d'autre part à la cession de 2 terrains à bâtir actuellement sous compromis de vente.

La participation : 75 K€ sont prévus sur ce poste et correspondent au versement de la participation annuelle pour l'exercice 2026.

4 – NOTE DE SYNTHESE

4-1 – Situation de Trésorerie

Au 31/12/2025, la situation de trésorerie de l'opération est négative et s'élève à -399 K€.

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, Alter Public a contracté l'engagement suivant :

Un emprunt de 900 K€ a été mobilisé sur l'exercice 2024, contractualisé auprès de la Caisse d'Épargne pour une durée de 7 ans. Pour cet emprunt, la commune de Longué-Jumelles a apporté sa garantie à hauteur de 80 % du montant emprunté.

Au 31 décembre 2025, 112 959,11 € de capital ont été remboursés.

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

Opération		6097 VARENCIERES						28/05/2026 12:06:04	
Intitulé		CAISSE D'EPARGNE							
Banque		CDC CCO opération SPL							
N° de contrat		891251E							
Durée		84 mois		Périodicité		Trimestrielle			
Taux Fixe		4.22000 %							
Garant		COMMUNE DE LONGUE JUMELLES				Pourcentage		80.000 %	
Echeancier								Reglement	
N°	Echeance	Mobilisation	Capital dû	Taux	Amortissement	Intérêts	Mensualité	Date	Montant
1	24/10/2024	900 000.00	900 000.00	4.22000%					
2	30/10/2024		900 000.00	4.22000%		1 582.50	1 582.50		
3	30/01/2025		900 000.00	4.22000%	27 796.79	9 495.00	37 291.79		
4	30/04/2025		872 203.21	4.22000%	28 090.05	9 201.74	37 291.79		
5	30/07/2025		844 113.16	4.22000%	28 386.40	8 905.39	37 291.79		
6	30/10/2025		815 726.76	4.22000%	28 685.87	8 605.92	37 291.79		
7	30/01/2026		787 040.89	4.22000%	28 988.51	8 303.28	37 291.79		

4-2 – Participation du concédant

La participation de la Collectivité au titre de l'équilibre est inchangée et s'élève à 1 875 K€ et sera versée selon les modalités suivantes :

75 K€ en 2026 à 2049 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 31/12/2025 portant les dépenses et les recettes de l'opération à hauteur 6 020 K€ HT contre 6 000 K€ HT inscrits au précédent bilan approuvé.