

RF  
Prades

Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 21/07/2023  
066-246600415-DE\_051\_2023-DE



Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
Roussillon Conflent  
1 rue Michel BLANC  
66 130 ILLE SUR TET

Toulouges, le 21 décembre 2022,

N/réf : P1905 – PB/AC

**Objet : Concession « ZAE ILLE SUR TET » - Compte-Rendu Annuel au Concédant 2021**  
LRAR n° 2C 179 063 7616 0

Monsieur Le Président,

Vous nous avez confié la réalisation de la ZAE d'Ille sur Têt dans le cadre de la Concession d'Aménagement du 29/07/2016 et nous vous remercions de la confiance que vous nous avez ainsi accordée.

Conformément aux termes de l'article 17 de ladite concession et afin de vous permettre d'exercer votre droit à contrôle comptable et financier, nous avons l'honneur de vous communiquer le Compte Rendu Annuel au Concédant relatant l'avancement de l'opération durant l'année 2021, accompagné du bilan financier.

Ce compte-rendu est à soumettre à la validation de l'Assemblée Délibérante de votre collectivité. Nous sommes bien entendu à votre disposition pour venir vous présenter plus en détail les éléments de ce dernier.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

  
Murielle CURTIL ROSSILLON  
Directrice Générale

RF  
Prades

Contrôle de légalité  
Date de reception de l'AR: 21/07/2023  
066-246600415-DE\_051\_2023-DE

RF  
Prades

Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 21/07/2023  
066-246600415-DE\_051\_2023-DE

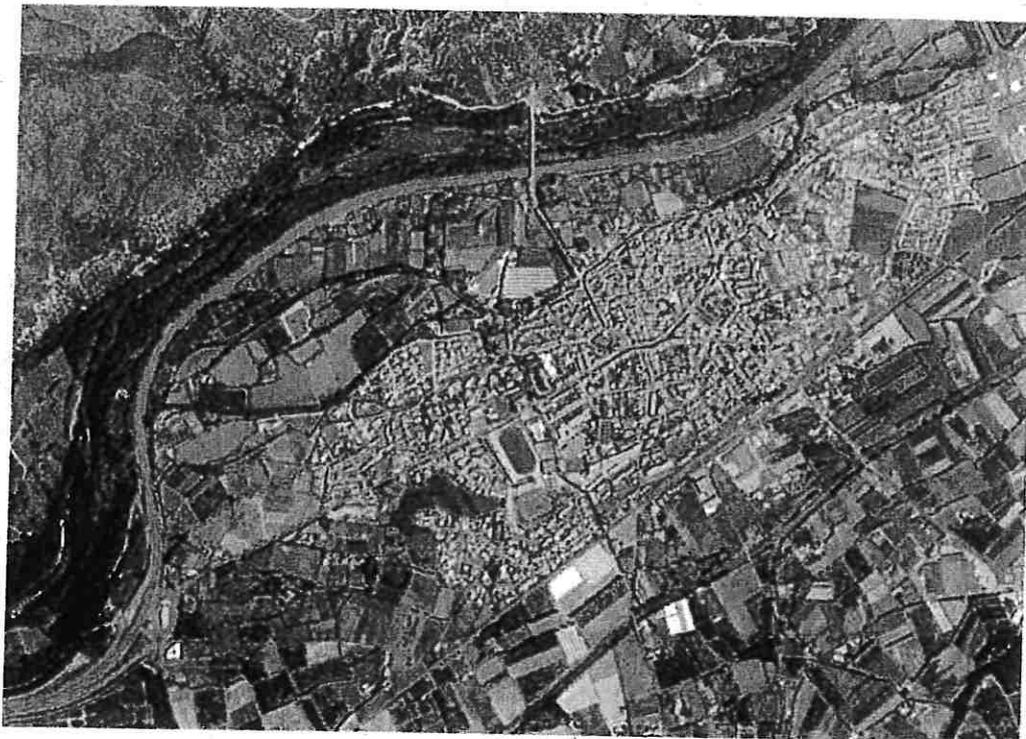


## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ROUSSILLON CONFLÉNT

-----

### ZAE communautaire d'Ille-sur-Têt

**COMPTE-RENDU ANNUEL**  
**Pour l'année 2021**



### CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Mars 2022



*ZAE communautaire d'ILLE-SUR-TÊT*

*Pyrénées-Orientales Aménagement*

*Compte rendu au concédant*

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 juin 2016, la Communauté de Communes Roussillon-Conflent a décidé de confier l'aménagement de la ZAE d'Ille-sur-Têt à la SPL Pyrénées Orientales Aménagement.

L'objet de l'opération est la création d'une zone d'activité à l'Ouest de la ville en continuité de l'urbanisation existante. La ZAE Communautaire d'ILLE SUR TET doit permettre à la Communauté de Communes de développer l'attrait économique de l'ensemble de son territoire.

Le périmètre de l'aménagement, d'une superficie d'environ 4,2 hectares, a été déterminé à la suite des études préalables d'aménagement de la zone.

Le programme prévisionnel en termes de constructions à usage économique doit permettre la réalisation de 15 à 25 lots à destination des entreprises, sur environ 3 hectares de terrains cessibles.

Suivant les modalités de l'article 17, l'aménageur établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé. Il établit également un plan global de trésorerie actualisé, un tableau des acquisitions et cessions immobilières et une note de conjoncture.

17 BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL GLOBAL ET ACTUALISÉ

Les dépenses globales constatées à fin 2020 s'élevaient à 586 403,95 € HT.

Les dépenses effectuées pendant l'année 2021 s'élèvent à 191 275,20 € HT.

Le total des dépenses cumulées constatées à fin 2021 s'élèvent ainsi à 777 679,15 € HT.

Conformément au prévisionnel, l'opération n'a pas engendré de recette pour le moment.

Le bilan opérationnel à fin 2021 prévoit une opération avec un solde prévisionnel positif de 97 578,91 € HT en fin d'opération.

Voir le détail dans les annexes financières.

Financement de l'opération :

Un prêt de 1.65 M€ a été nécessaire pour l'achat du foncier, la réalisation des études et des travaux.

Le prêt a été conditionné à la mise en place d'une garantie de 45 % des sommes empruntées. Le département n'ayant plus la compétence économique, le cautionnement a dû être porté par la Communauté de Communes Roussillon-Conflent. Ce cautionnement correspond en pourcentage au risque assumé par la Collectivité dans le cadre du traité de concession.

Un accord de financement a été obtenu en juin 2020 auprès de la Caisse d'Epargne avec une garantie de la part de la CCRC.

Deux prêts ont été octroyés : 600 000 € puis 1 050 000 €, soient 1 650 000 € au total, remboursable en 4 ans.

Le prêt de 600 000 € a été débloqué en 2020 et a permis le financement de l'acquisition des parcelles d'assiette du projet.

Le prêt de 1 050 000 € HT relatif au financement des travaux d'aménagement sera débloqué en 2022.

Enfin, une participation venant de l'opération ZAC LA CASETA à hauteur de 100 000 € pour financer une partie des travaux du giratoire d'entrée de la ZAE/ZAC a été intégrée au bilan financier.

2/ NOTE DE CONJONCTURE

Avancement de l'opération d'aménagement

Au cours de l'année 2017, après avoir affiné les orientations d'aménagement afin de répondre aux attentes de la Communauté de Communes, l'objectif a été de sécuriser le foncier et de préparer la consultation du maître d'œuvre de l'opération. Cette consultation a eu lieu en juillet 2017.

Après négociation, le marché a été confié au groupement BE2T (mandataire) / Jean-Marie GARCIA / Yannick ALBA / CRB Environnement pour un montant de 44.900 € HT soit 53.880 € TTC le 25 septembre 2017. Cette équipe a réalisé les esquisses du projet en octobre et novembre 2017.

En 2018, l'équipe de MOE a pu avancer sur l'Avant-Projet, et de nombreux échanges ont été nécessaires pour optimiser l'équilibre du projet (minimiser le coût des travaux, des raccordements, et optimiser la surface de cessible...).

Concernant le foncier, l'année 2018 a permis de faire avancer la maîtrise foncière en parvenant à un accord avec les plusieurs propriétaires (Juin 2018).

L'année 2019 a permis la poursuite des études et d'aboutir à un projet équilibré de 21 parcelles pour environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface cessible.

Les études géotechniques ont été menées début 2019 et ont abouti à l'élaboration d'un rapport d'étude en Avril 2019 (FONDATEC).

Plusieurs échanges avec le concessionnaire ont permis de concevoir un Permis d'Aménager répondant aux demandes de la collectivité en terme de typologie d'activité et pouvant s'appuyer sur un règlement de ZAE définissant les conditions d'aménagement des futures parcelles.

Le montage de plusieurs dossiers administratifs a également été réalisé en 2019 :

- Le dossier d'examen au cas par cas, déposé en juillet 2019 a permis d'obtenir une dispense d'étude d'impact en novembre 2019.
- Le dossier de déclaration Loi sur l'Eau a été déposé en novembre 2019.
- Le Permis d'Aménager de la ZAE a été déposé en décembre 2019.

Après de multiples échanges avec les services instructeurs nécessitant certaines adaptations de l'opération, l'accord sur le dossier de déclaration Loi sur l'Eau et sur le Permis d'Aménager du projet ont été obtenus en juillet 2020.

En 2020, nous avons obtenu également l'accord de financement de l'opération par la Caisse d'Epargne.

En 2021, la finalisation de l'acquisition du foncier a pu être réalisée après accord avec les deux derniers propriétaires (Voir 3. Mission Foncière).

Les études de conception ont également été terminées et ont abouti à un dossier PRO/DCE concernant la réalisation de la ZAE et du Giratoire d'entrée du site. Ce dossier a permis de lancer la consultation des entreprises de travaux via la plateforme Achatpublic en avril 2021 pour une réponse des entreprises en mai 2021.

A l'issue de la consultation des entreprises pour les 3 lots de travaux, 15 offres ont été recues. Après négociation et analyse des offres, la procédure a abouti à la signature des marchés de travaux suivants :

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 21/07/2023

066-24660415-DE\_051\_2023-DE

LOT 1 – Voirie - Réseaux Humides – Marché avec l'entreprise TP66 pour 674 183,96 € HT

LOT 2 – VRD - Réseaux secs – Marché avec l'entreprise ARELEC pour 113 989,00 € HT

LOT 3 – Espaces verts – Marché avec l'entreprise CMEVE / SERPE pour 33 227,92 € HT

Le montant total engagé pour les 3 lots représente 821 401 € HT.  
Ces montants étaient compris dans le budget travaux prévisionnel.

Entre juillet et septembre 2021 ont pu être réalisés les travaux de libération des espaces (déroussaillage et abattage des arbres) et les fouilles d'archéologie préventive en accord avec les règles environnementales liées au site.

Les marchés de travaux (LOTS 1 à 3) ont été notifiés courant septembre 2021. Ainsi les travaux d'aménagement ont pu démarrer sur site en octobre 2021. La Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC) a été déposée en Mairie le 11 octobre 2021.

Les travaux sont prévus jusqu'à l'été 2022.

A fin 2021, les travaux sont en cours de réalisation conformément au calendrier prévisionnel.

#### Avancement de la commercialisation des lots

Le projet d'aménagement propose 20 lots qui représentent environ 30 000 m<sup>2</sup> de terrains cessibles. Le prix de vente des terrains a été validé comme tel :

- 73 €/HT/m<sup>2</sup> sur la première bande le long de la RD (visibilité depuis la RD),
- 69 €/HT/m<sup>2</sup> sur la bande en fond de ZAE,
- 67 €/HT/m<sup>2</sup> pour le lot 11 redécoupé en lot 11a et 11b en arrière de la ZAE,

Suite à une demande spécifique d'un preneur, un lot a été divisé en deux. Il y avait donc 21 lots à la commercialisation.

A fin 2021, la pré-commercialisation est satisfaisante ; 16 lots sur les 21 lots proposés sont réservés (plus de 75% des lots disponibles). La commune d'Ille sur Têt a réservé 5 lots pour un projet communal. Les 11 autres lots sont réservés par des artisans.

La signature des compromis de vente de ces lots devrait pouvoir avoir lieu au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

#### Suite de l'opération :

Au cours de l'année 2022 sont prévus :

- La réalisation et la finalisation des travaux d'aménagement de la Zone d'Activité Économique ainsi que la réalisation du Giratoire d'entrée du site,
- La livraison complète des terrains de la ZAE,
- La signature des premiers compromis de vente,

### 3/ MISSION FONCIERE

En 2018, certaines parcelles du foncier ont pu être maîtrisées en faisant l'objet d'une promesse unilatérale de vente :

- UF 2 - parcelle Av 108 de 9.698 m<sup>2</sup> appartenant à Nicolas Juanola ; finalement acquise à 10 €/m<sup>2</sup> + 5 €/m<sup>2</sup> d'indemnités;
- UF 1 - parcelle Av 107 de 539 m<sup>2</sup> appartenant à Marie Thérèse Giralt ; à la suite d'un désistement du propriétaire, le projet a été modifié pour fonctionner sans cette petite parcelle;
- UF 5 - parcelle AV 111 de 1.285 m<sup>2</sup> appartenant à la famille Battle sur laquelle un chenil est implanté. Acquisition à 11 €/m<sup>2</sup> avec déplacement du chenil.

En 2019, un accord a été trouvé avec les derniers propriétaires et au 31 décembre 2019, 100% du foncier de l'opération était maîtrisé (accord avec les propriétaires), pour un cout moyen de 12,5 €HT/m<sup>2</sup>. Les acquisitions de terrains ont alors été mises en œuvre.

#### Acquisition :

En 2018, la première parcelle a été acquise : UF 12.

Les parcelles suivantes ont été acquises en 2019 : UF 2, UF 3, UF 7, UF 8 et UF 9.

En juin 2020, nous avons pu réaliser l'acquisition des unités foncières suivantes : UF 5, UF 6, UF 10.

L'UF 4 et l'UF 11 ont été acquise en 2021 après des négociations complexes (UF 4 : Décès du propriétaire et délai pour négocier avec les héritiers, UF 11 : renégociation de la promesse de vente d'une propriétaire...).

L'acquisition de ces dernières parcelles a permis de compléter l'ensemble des parcelles d'assiette du projet de ZAE en 2021.

A noter que deux fermiers en activité sur les terrains acquis ont reçu des indemnités d'éviction à hauteur de leur activité sur ces parcelles.

TABLEAU DES ACQUISITIONS FONCIERES AU 31/12/2021

UF	Ancien Propriétaire	Section	N° de Parcelle	Superficie	ÉTAT ACTUEL
1	Marie Thérèse GIRALT	AV	107	539	Finalement HORS PROJET
	Jean JAULENT				
2	Nicolas JUANOLA	AV	108	4869	Achat Effectué - 26/12/19
3	Jean/Sylvette RIBES	AV	109	9698	Achat Effectué - 27/12/19
4	Josette MARSAL	AV	110	1159	Achat effectué - 23/12/2021
	Roger MARSAL				
5	Marcel/Marie-France BATTLE	AV	111	1285	Achat effectué - 09/06/2020
6	Eveline GRAULE	AV	112	593	Achat effectué - 17/06/2020
	Gilberte GRAULE				
7	Christelle BONACASE	AV	156	835	Achat Effectué - 22/12/19
8	Olivier BONACASE	AV	157	840	Achat Effectué - 22/12/19
9	Albert/Claudine BO	AV	158	1479	Achat Effectué - 22/12/19
10	Maryse JOFFRE	AB	147	5958	Achat Effectué - 09/06/2020
11	Danielle BELOT	AB	149	4006	Achat effectué - 05/03/2021
12	Daniele SIMON	AB	148	9613	Achat Effectué - 2018
	Jacques SIMON				

SURFACE TOTALE PROJET	40335 m <sup>2</sup>
SURFACE MAITRISEE	40335 m <sup>2</sup>
	100%

A fin 2021, l'ensemble des parcelles d'assiette de l'opération a été acquis pour un montant de 688 475,79 €HT (incluant les prix d'achat et l'ensemble des frais liés aux acquisitions foncières).

Aucune parcelle n'a nécessité la mise en place d'une procédure d'expropriation.

ANNEXES :

- TABLEAU PREVISIONNEL FINANCIER AU 31/12/2021

RF  
Prades

Contrôle de légalité  
Date de reception de l'AR: 21/07/2023  
066-246600415-DE\_051\_2023-DE

Intitulé	en HT		Constaté en HT				Prévu en HT		Nouveau bilan à terminaison
	Bilan	Cumul à fin 2020	2021	Cumul à fin 2021	2022	2023	2024	2025 et au-delà	
<b>1 DEPENSES</b>	<b>2 178 746.</b>	<b>586 403.9</b>	<b>191 275.2</b>	<b>777 679.1</b>	<b>1 161 388.</b>	<b>142 890.8</b>	<b>89 588.62</b>	<b>5 090.43</b>	<b>2 176 637</b>
<b>A ACQUISITIONS</b>	<b>688 475.0</b>	<b>517 129.2</b>	<b>148 103.5</b>	<b>665 232.7</b>	<b>23 243.00</b>				<b>688 475.7</b>
A10 Terrains principal	475 475.00	409 478.50	62 337.62	471 816.12	3 659.00				475 475.12
A11 Indemnités d'éviction	83 000.00		83 000.00	83 000.00					83 000.00
A13 Frais d'acquisition	105 000.00	86 638.13	100.17	86 738.30	18 262.00				105 000.30
A14 Autres frais	25 000.00	21 012.58	2 665.79	23 678.37	1 322.00				25 000.37
<b>B ETUDES PRE-</b>	<b>13 500.00</b>	<b>1 600.00</b>		<b>1 600.00</b>	<b>8 525.00</b>	<b>3 375.00</b>			<b>13 500.00</b>
B10 Géomètre	9 165.00				6 125.00	3 040.00			9 165.00
B14 Etudes de sols	4 335.00	1 600.00		1 600.00	2 400.00	335.00			4 335.00
<b>C INGENIERIE</b>	<b>80 690.00</b>	<b>22 986.32</b>	<b>12 750.50</b>	<b>35 736.82</b>	<b>24 626.00</b>	<b>17 599.00</b>	<b>2 190.00</b>		<b>80 151.82</b>
C10 Maîtrise d'œuvre	49 500.00	22 986.32	11 544.94	34 531.26	9 937.00	5 032.00			49 500.26
C12 Coordinateur SPS	4 000.00		1 205.56	1 205.56	2 689.00	105.00			3 999.56
C18 Provision pour révision	5 000.00				2 000.00	2 462.00			4 462.00
C19 Imprévu et aléas	22 190.00				10 000.00	10 000.00	- 2 190.00		22 190.00
<b>D TRAVAUX</b>	<b>1 024 625.</b>		<b>11 762.40</b>	<b>11 762.40</b>	<b>984 863.0</b>	<b>28 000.00</b>			<b>1 024 625</b>
D11 Travaux VRD	821 400.88				821 401.00				821 401.00
D12 Raccordements	70 000.00				70 000.00				70 000.00
D13 Autres dépenses infrastructure	35 224.12		11 762.40	11 762.40	23 462.00				35 224.40
D30 Provision pour révision	30 000.00				20 000.00	10 000.00			30 000.00
D31 Imprévu et aléas	68 000.00				50 000.00	18 000.00			68 000.00
<b>F FRAIS FINANCIERS</b>	<b>64 000.00</b>	<b>8 104.46</b>	<b>6 778.63</b>	<b>14 883.09</b>	<b>14 170.00</b>	<b>19 643.59</b>	<b>9 874.96</b>	<b>3 856.43</b>	<b>62 428.07</b>
F10 Frais et commissions sur	55 000.00	1 650.00	5 595.33	7 245.33	14 170.00	19 643.59	9 874.96	3 856.43	54 790.31
F11 Frais financiers sur court terme	9 000.00	6 454.46	1 183.30	7 637.76					7 637.76
<b>G FRAIS DE GESTION</b>	<b>32 000.00</b>	<b>645.79</b>	<b>4 981.45</b>	<b>5 627.24</b>	<b>11 839.00</b>	<b>8 200.00</b>	<b>5 100.00</b>	<b>1 234.00</b>	<b>32 000.24</b>
G10 Impôts et taxes	25 500.00	645.79	1 119.99	1 765.78	10 000.00	7 500.00	5 000.00	1 234.00	25 499.78
G11 Charges diverses de gestion	500.00				200.00	200.00	100.00		500.00
G12 Publicité Panneau Constat	3 000.00		2 208.01	2 208.01	792.00				3 000.01
G13 Réprographie	2 000.00		1 653.45	1 653.45	347.00				2 000.45
G14 Autres frais	1 000.00				500.00	500.00			1 000.00
<b>J REMUNERATION</b>	<b>33 000.00</b>						<b>33 000.00</b>		<b>33 000.00</b>
J10 Boni d'Opération	33 000.00						33 000.00		33 000.00
<b>K REMUNERATION SOCIETE</b>	<b>242 456.0</b>	<b>35 938.17</b>	<b>6 898.64</b>	<b>42 836.81</b>	<b>94 122.04</b>	<b>66 073.26</b>	<b>39 423.66</b>		<b>242 455.7</b>
K10 Rémunération foncière	31 346.00	21 986.28	6 898.64	28 884.92	2 461.00				31 345.92
K12 Rémunération de études &	61 157.00	1 951.89		1 951.89	42 000.00	17 205.00			61 156.89
K13 Rémunération de	130 453.00				49 661.04	48 868.26	31 923.66		130 452.96
K14 Rémunération autres	19 500.00	12 000.00		12 000.00			7 500.00		19 500.00
<b>2 RECETTES</b>	<b>2 274 216.</b>				<b>827 684.0</b>	<b>814 471.0</b>	<b>632 061.0</b>		<b>2 274 216</b>
<b>A CESSIONS</b>	<b>2 174 216.</b>				<b>827 684.0</b>	<b>814 471.0</b>	<b>532 061.0</b>		<b>2 174 216</b>
A11 Cessions Terrains activités	2 174 216.00				827 684.00	814 471.00	532 061.00		2 174 216.00
<b>B PARTICIPATIONS</b>	<b>100 000.0</b>						<b>100 000.0</b>		<b>100 000.0</b>
B12 Participations d'une autre	100 000.00						100 000.00		100 000.00
<b>SOLDE</b>	<b>95 470.00</b>					<b>671 580.1</b>	<b>542 472.3</b>	<b>-5 090.43</b>	<b>97 578.91</b>

RF  
Prades

Contrôle de légalité  
Date de reception de l'AR: 21/07/2023  
066-246600415-DE\_051\_2023-DE

RF  
Prades

Contrôle de légalité  
Date de reception de l'AR: 21/07/2023  
066-246600415-DE\_051\_2023-DE



Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
Roussillon Conflent  
1 rue Michel BLANC  
66 130 ILLE SUR TET

Toulouges, le **28 MARS 2023**

N/réf : P1905 – PB/AC

**Objet : Concession « ZAE ILLE SUR TET » - Compte-Rendu Annuel au Concédant 2022**  
LRAR n° 2C 179 086 4939 2

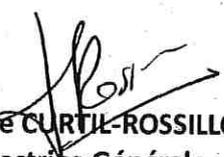
Monsieur Le Président,

Vous nous avez confié la réalisation de la ZAE d'Ille sur Têt dans le cadre de la Concession d'Aménagement du 29/07/2016 et nous vous remercions de la confiance que vous nous avez ainsi accordée.

Conformément aux termes de l'article 17 de ladite concession et afin de vous permettre d'exercer votre droit à contrôle comptable et financier, nous avons l'honneur de vous communiquer le Compte Rendu Annuel au Concédant relatant l'avancement de l'opération durant l'année 2022, accompagné du bilan financier.

Ce compte-rendu est à soumettre à la validation de l'Assemblée Délibérante de votre collectivité. Nous sommes bien entendu à votre disposition pour venir vous présenter plus en détail les éléments de ce dernier.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

  
Murielle CURTIL-ROSSILLON  
Directrice Générale

RF  
Prades

Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 21/07/2023  
066-246600415-DE\_051\_2023-DE



## COMMUNAUTE DE COMMUNES ROUSSILLON CONFLENT

-----

### ZAE communautaire d'Ille-sur-Têt

<h3>COMPTE-RENDU ANNUEL Pour l'année 2022</h3>
----------------------------------------------------



## CONCESSION D'AMENAGEMENT

Mars 2023

RF  
Prades

Contrôle de légalité  
Date de reception de l'AR: 21/07/2023  
066-246600415-DE\_051\_2023-DE



*ZAE communautaire d'ILLE-SUR-TÊT*

*Pyrénées-Orientales Aménagement*

*Compte rendu au concédant*

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 juin 2016, la Communauté de Communes Roussillon-Conflent a décidé de confier l'aménagement de la ZAE d'Ille-sur-Têt à la SPL Pyrénées Orientales Aménagement.

L'objet de l'opération est la création d'une zone d'activité à l'Ouest de la ville en continuité de l'urbanisation existante. La ZAE Communautaire d'ILLE SUR TET doit permettre à la Communauté de Communes de développer l'attrait économique de l'ensemble de son territoire.

Le périmètre de l'aménagement, d'une superficie d'environ 4,2 hectares, a été déterminé à la suite des études préalables d'aménagement de la zone.

Le programme prévisionnel en termes de constructions à usage économique doit permettre la réalisation de 15 à 25 lots à destination des entreprises, sur environ 3 hectares de terrains cessibles.

Suivant les modalités de l'article 17, l'aménageur établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé. Il établit également un plan global de trésorerie actualisé, un tableau des acquisitions et cessions immobilières et une note de conjoncture.

## 1/ BILAN FINANCIER PREVISIONNEL GLOBAL ET ACTUALISE

Les dépenses globales constatées à fin 2021 s'élevaient à 782 871,83 € HT.

Les dépenses effectuées pendant l'année 2022 s'élèvent à 1 059 951,67 € HT.  
Le total des dépenses cumulées constatées à fin 2022 s'élève ainsi à 1 874 823.50 € HT.

Conformément au prévisionnel, l'opération n'a pas engendré de recette pour le moment.

Le bilan opérationnel à fin 2022 prévoit une opération avec un solde prévisionnel positif de 123 894,53 € HT en fin d'opération, en amélioration comparé au CRAC 2021 (Solde + 97 579 € HT).

Voir le détail dans les annexes financières.

### Financement de l'opération :

Un prêt de 1.65 M€ a été nécessaire pour l'achat du foncier, la réalisation des études et des travaux.

Le prêt a été conditionné à la mise en place d'une garantie de 45 % des sommes empruntées. Le département n'ayant plus la compétence économique, le cautionnement a dû être porté par la Communauté de Communes Roussillon-Conflent. Ce cautionnement correspond en pourcentage au risque assumé par la Collectivité dans le cadre du traité de concession.

Un accord de financement a été obtenu en juin 2020 auprès de la Caisse d'Epargne avec une garantie de la part de la CCRC.

Deux prêts ont été octroyés : 600 000 € puis 1 050 000 €, soient 1 650 000 € au total, remboursable en 4 ans.

Le prêt de 600 000 € a été débloqué en 2020 et a permis le financement de l'acquisition des parcelles d'assiette du projet.

Le prêt de 1 050 000 € HT relatif au financement des travaux d'aménagement a été débloqué en 2022.

Enfin, une participation venant de l'opération ZAC LA CASETA à hauteur de 100 000 € pour financer une partie des travaux du giratoire d'entrée de la ZAE/ZAC a été intégrée au bilan financier.

## 2/ NOTE DE CONJONCTURE

### Avancement de l'opération d'aménagement

Au cours de l'année 2017, après avoir affiné les orientations d'aménagement afin de répondre aux attentes de la Communauté de Communes, l'objectif a été de sécuriser le foncier et de préparer la consultation du maître d'œuvre de l'opération. Cette consultation a eu lieu en juillet 2017.

Après négociation, le marché a été confié au groupement BE2T (mandataire) / Jean-Marie GARCIA / Yannick ALBA / CRB Environnement pour un montant de 44.900 € HT soit 53.880 € TTC le 25 septembre 2017. Cette équipe a réalisé les esquisses du projet en octobre et novembre 2017.

En 2018, l'équipe de MOE a pu avancer sur l'Avant-Projet, et de nombreux échanges ont été nécessaires pour optimiser l'équilibre du projet (minimiser le coût des travaux, des raccordements, et optimiser la surface cessible...).

Concernant le foncier, l'année 2018 a permis de faire avancer la maîtrise foncière en parvenant à un accord avec plusieurs propriétaires (Juin 2018).

L'année 2019 a permis la poursuite des études et la proposition d'un projet équilibré de 21 parcelles pour environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface cessible.

Les études géotechniques ont été menées début 2019 et ont abouti à l'élaboration d'un rapport d'étude en Avril 2019 (FONDATEC).

Plusieurs échanges avec le concessionnaire ont permis de concevoir un Permis d'Aménager répondant aux demandes de la collectivité en terme de typologie d'activité et pouvant s'appuyer sur un règlement de ZAE définissant les conditions d'aménagement des futures parcelles.

Le montage de plusieurs dossiers administratifs a également été réalisé en 2019 :

- Le dossier d'examen au cas par cas, déposé en juillet 2019 a permis d'obtenir une dispense d'étude d'impact en novembre 2019.
- Le dossier de déclaration Loi sur l'Eau a été déposé en novembre 2019.
- Le Permis d'Aménager de la ZAE a été déposé en décembre 2019.

Après de multiples échanges avec les services instructeurs nécessitant certaines adaptations de l'opération, l'accord sur le dossier de déclaration Loi sur l'Eau et sur le Permis d'Aménager du projet a été obtenu en juillet 2020.

En 2020, nous avons obtenu également l'accord de financement de l'opération par la Caisse d'Epargne.

En 2021, la finalisation de l'acquisition du foncier a pu être réalisée avec les deux derniers propriétaires (Voir 3. Mission Foncière).

Les études de conception ont également été terminées avec la remise d'un dossier PRO/DCE concernant la réalisation de la ZAE et du Giratoire d'entrée du site. Ce dossier a permis de lancer la consultation des entreprises de travaux via la plateforme Achatpublic en avril 2021 pour une réponse des entreprises en mai 2021.

A l'issue de la consultation des entreprises pour les 3 lots de travaux, 15 offres ont été reçues. Après négociation et analyse des offres, la procédure a abouti à la signature des marchés de travaux suivants :

LOT 1 – Voirie - Réseaux Humides – Marché avec l'entreprise TP66 pour 674 183,96 € HT

LOT 2 – VRD - Réseaux secs – Marché avec l'entreprise ARELEC pour 113 989,00 € HT

LOT 3 – Espaces verts – Marché avec l'entreprise CMEVE / SERPE pour 33 227,92 € HT

Le montant total engagé pour les 3 lots représente 821 401 € HT.  
Ces montants étaient compris dans le budget travaux prévisionnel.

Entre juillet et septembre 2021 ont pu être réalisés les travaux de libération des espaces (débroussaillage et abattage des arbres) et les fouilles d'archéologie préventive en accord avec les règles environnementales liées au site. Les fouilles archéologiques ont confirmé le démarrage des travaux pour la fin d'année 2021.

Les marchés de travaux (LOTS 1 à 3) ont été notifiés courant septembre 2021. Ainsi les travaux d'aménagement ont pu démarrer sur site en octobre 2021. La Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC) a été déposée en Mairie le 11 octobre 2021.

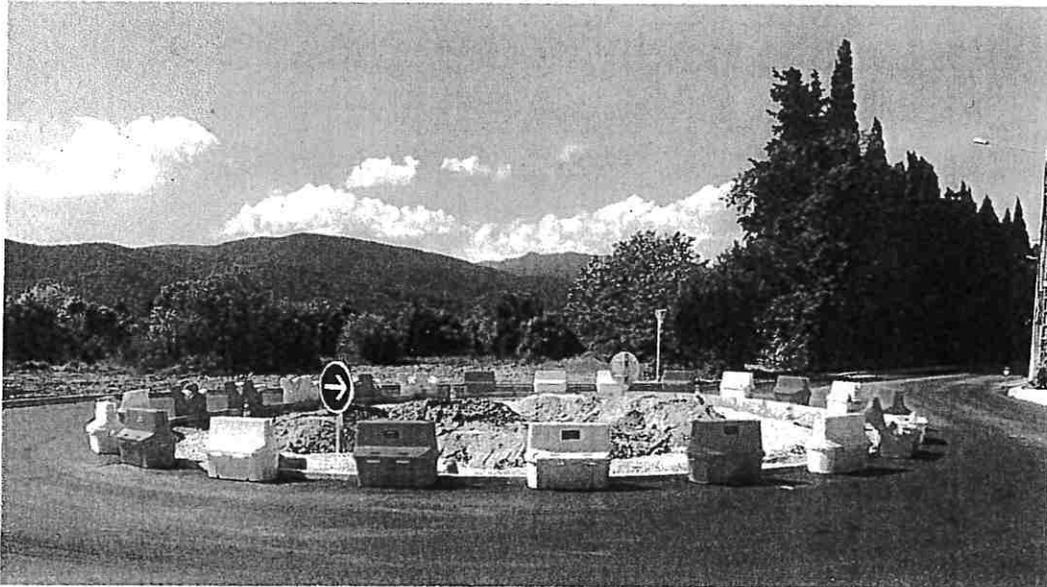


Les travaux de voirie et réseaux divers se sont déroulés normalement, en prenant en compte les modifications de lots intervenues en cours de travaux.



Les travaux se sont poursuivis jusqu'à l'été 2022 et ont fait l'objet d'un PV de réception avec réserves en date du 29 juillet 2022. Les travaux du lot Espaces verts ont pu avoir lieu en automne 2022 dans des conditions favorables à la plantation des arbres.

Les réserves à la réception des travaux étaient principalement liées à l'attente du raccordement définitif ENEDIS. En effet, l'intervention de raccordement ENEDIS a été repoussée à plusieurs reprises du fait de problèmes liés aux délais de fabrication et livraison des deux postes transformateurs du site.



Les travaux de création du giratoire d'entrée au site ont également eu lieu en 2022 en relation avec les services routiers du CD66.

RF  
Prades

Contrôle de légalité

Date de reception de l'AR: 21/07/2023

066-246002413-Des observations

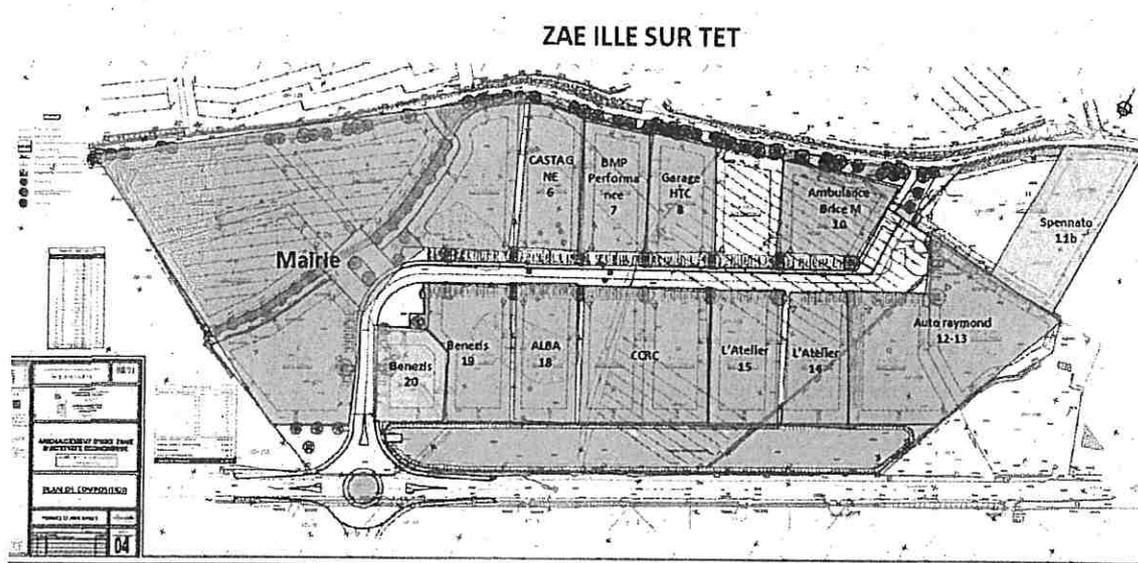
À fin 2022, Des travaux d'aménagement et de création du giratoire sont terminés et les dernières réserves sont en cours de levée. Les postes transformateurs ont été livrés fin 2022 et le raccordement définitif ENEDIS est prévu en janvier 2023.



Le projet d'aménagement propose 20 lots qui représentent environ 30 000 m<sup>2</sup> de terrains cessibles. Le prix de vente des terrains a été validé comme tel :

- 73 €HT/m<sup>2</sup> sur la première bande le long de la RD (visibilité depuis la RD),
- 69 €HT/m<sup>2</sup> sur la bande en fond de ZAE,
- 67 €HT/m<sup>2</sup> pour le lot 11 redécoupé en lot 11a et 11b en arrière de la ZAE,

Suite à une demande spécifique d'un preneur, un lot a été divisé en deux. Il y a donc 21 lots à la commercialisation.



La commune d'Ille sur Têt a réservé 5 lots pour un projet communal, ce qui a entraîné la fusion des lots 1 à 5 en un Macrolot n°1.

A fin 2022, la commercialisation est satisfaisante ; 18 lots sur les 21 lots proposés sont réservés ou sous compromis (plus de 85% des lots disponibles). La signature des premiers compromis de vente a eu lieu en 2022. Ainsi, 5 lots (N°7, 8, 10, 19 et 20) sont sous compromis à fin 2022 et 13 lots font l'objet d'une réservation.

La vente définitive des premiers lots devrait être réalisée au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

RF  
Prades

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 21/07/2023

Suite de l'opération :  
066-246600415-DE\_051\_2023-DE

Au cours de l'année 2023 sont prévus :

- Le raccordement définitif ENEDIS de la Zone d'Activité Économique permettant ainsi la finalisation et la réception définitive des travaux d'aménagement,
- La fin de l'année de Garantie de Parfait Achèvement des travaux et la clôture des marchés de travaux,
- Le dépôt d'un Permis d'Aménager Modificatif N°2 prenant en compte les modifications ayant eu lieu en cours de chantier.
- Le dépôt et l'attribution des premiers PC pour les projets de construction des preneurs,
- La poursuite de la commercialisation des terrains et la signature des premiers actes de vente définitifs,



En 2018, certaines parcelles du foncier ont pu être maîtrisées en faisant l'objet d'une promesse unilatérale de vente :

- UF 2 - parcelle Av 108 de 9.698 m<sup>2</sup> appartenant à Nicolas Juanola ; finalement acquise à 10 €/m<sup>2</sup> + 5 €/m<sup>2</sup> d'indemnités;
- UF 1 - parcelle Av 107 de 539 m<sup>2</sup> appartenant à Marie Thérèse Giralt ; à la suite d'un désistement du propriétaire, le projet a été modifié pour fonctionner sans cette petite parcelle;
- UF 5 - parcelle AV 111 de 1.285 m<sup>2</sup> appartenant à la famille Battle sur laquelle un chenil est implanté. Acquisition à 11 €/m<sup>2</sup> avec déplacement du chenil.

En 2019, un accord a été trouvé avec les derniers propriétaires et au 31 décembre 2019, 100% du foncier de l'opération était maîtrisé (accord avec les propriétaires), pour un cout moyen de 12,5 €HT/m<sup>2</sup>. Les acquisitions de terrains ont alors été mises en œuvre.

#### Acquisition :

En 2018, la première parcelle a été acquise : UF 12.

Les parcelles suivantes ont été acquises en 2019 : UF 2, UF 3, UF 7, UF 8 et UF 9.

En juin 2020, nous avons pu réaliser l'acquisition des unités foncières suivantes : UF 5, UF 6, UF 10.

L'UF 4 et l'UF 11 ont été acquises en 2021 après des négociations complexes (UF 4 : Décès du propriétaire et délai pour négocier avec les héritiers, UF 11 : renégociation de la promesse de vente d'une propriétaire...).

L'acquisition de ces dernières parcelles a permis de compléter l'ensemble des parcelles d'assiette du projet de ZAE en 2021.

A noter que deux fermiers en activité sur les terrains acquis ont reçu des indemnités d'éviction à hauteur de leur activité sur ces parcelles.

**TABEAU DES ACQUISITIONS FONCIERES AU 31/12/2021**

UF	Ancien Propriétaire	Section	N° de Parcelle	Superficie	ETAT ACTUEL
1	Marie Thérèse GIRALT	AV	107	539	Finalement HORS PROJET
	Jean JAULENT				
2	Nicolas JUANOLA	AV	108	4869	Achat Effectué - 26/12/19
3	Jean/Sylvette RIBES	AV	109	9698	Achat Effectué - 27/12/19
4	Josette MARSAL	AV	110	1159	Achat effectué - 23/12/2021
	Roger MARSAL				
5	Marcel/Marie-France BATTLE	AV	111	1285	Achat effectué - 09/06/2020
6	Eveline GRAULE	AV	112	593	Achat effectué - 17/06/2020
	Gilberte GRAULE				
7	Christelle BONACASE	AV	156	835	Achat Effectué - 22/12/19
8	Olivier BONACASE	AV	157	840	Achat Effectué - 22/12/19
9	Albert/Claudine BO	AV	158	1479	Achat Effectué - 22/12/19
10	Maryse JOFFRE	AB	147	5958	Achat Effectué - 09/06/2020
11	Danielle BELOT	AB	149	4006	Achat effectué - 05/03/2021
12	Daniele SIMON	AB	148	9613	Achat Effectué - 2018
	Jacques SIMON				

SURFACE TOTALE PROJET	40335 m <sup>2</sup>
SURFACE MAITRISEE	40335 m <sup>2</sup>
	100%

A fin 2021, l'ensemble des parcelles d'assiette de l'opération a été acquis pour un montant de 688 475,79 €HT (incluant les prix d'achat et l'ensemble des frais liés aux acquisitions foncières).

Aucune parcelle n'a nécessité la mise en place d'une procédure d'expropriation.

La mission foncière est terminée à fin 2021.

**ANNEXES :**

- TABLEAU PREVISIONNEL FINANCIER AU 31/12/2022



Intitulé	en HT	Constaté en HT			Prévu en HT			Nouveau bilan
	Bilan	Cumul à fin 2021	2022	Cumul à fin 2022	2023	2024	2025	
<b>1 DEPENSES</b>	<b>2 176 637</b>	<b>782 872</b>	<b>1 091 952</b>	<b>1 874 824</b>	<b>178 640</b>	<b>102 788</b>	<b>56 204</b>	<b>2 212 456</b>
<b>A ACQUISITIONS</b>	<b>688 476</b>	<b>666 438</b>	<b>3 204</b>	<b>669 642</b>	<b>18 834</b>			<b>688 476</b>
A10 Terrains principal	475 475	468 366		468 366	7 109			475 475
A11 Indemnités d'éviction	83 000	83 000		83 000				83 000
A13 Frais d'acquisition	105 000	91 393	3 204	94 597	10 403			105 000
A14 Autres frais	25 000	23 678		23 678	1 322			25 000
<b>B ETUDES PRE-OPERATIONNELLES</b>	<b>13 500</b>	<b>1 600</b>		<b>1 600</b>	<b>11 900</b>			<b>13 500</b>
B10 Géomètre	9 165				9 165			9 165
B14 Etudes de sols	4 335	1 600		1 600	2 735			4 335
<b>C INGENIERIE</b>	<b>80 152</b>	<b>39 725</b>	<b>13 199</b>	<b>52 924</b>	<b>17 766</b>			<b>70 690</b>
C10 Maîtrise d'œuvre	49 500	37 981	11 409	49 391	5 609			55 000
C12 Coordinateur SPS	4 000	1 206	1 790	2 995	1 005			4 000
C18 Provision pour révision	4 462	538		538	4 462			5 000
C19 Imprévus et aléas	22 190				6 690			6 690
<b>D TRAVAUX</b>	<b>1 024 625</b>	<b>11 762</b>	<b>945 687</b>	<b>957 450</b>	<b>77 176</b>			<b>1 034 626</b>
D11 Travaux VRD	821 401		802 240	802 240	39 161			841 401
D12 Raccordements	70 000		92 188	92 188	7 812			100 000
D13 Autres dépenses infrastructure	35 224	11 762		11 762	3 462			15 224
D30 Provision pour révision	30 000		51 259	51 259	8 741			60 000
D31 Imprévus et aléas	68 000				18 000			18 000
<b>F FRAIS FINANCIERS</b>	<b>62 428</b>	<b>14 883</b>	<b>32 730</b>	<b>47 613</b>	<b>17 055</b>	<b>8 757</b>		<b>73 425</b>
F10 Frais et commissions sur emprunts	54 790	7 245	19 065	26 310	12 055	6 060		44 425
F11 Frais financiers sur court terme	7 638	7 638	13 666	21 303	5 000	2 697		29 000
<b>G FRAIS DE GESTION</b>	<b>32 000</b>	<b>5 627</b>	<b>32 403</b>	<b>38 030</b>	<b>7 939</b>	<b>5 531</b>		<b>51 500</b>
G10 Impôts et taxes	25 500	1 766	32 336	34 102	6 000	4 898		45 000
G11 Charges diverses de gestion	500				300	200		500
G12 Publicité Panneau Constat	3 000	2 208		2 208	792			3 000
G13 Reprographie	2 000	1 653		1 653	347			2 000
G14 Autres frais	1 000		67	67	500	433		1 000
<b>J REMUNERATION COLLECTIVITE</b>	<b>33 000</b>					<b>33 000</b>		<b>33 000</b>
J10 Boni d'Opération	33 000					33 000		33 000
<b>K REMUNERATION SOCIETE</b>	<b>242 455</b>	<b>42 837</b>	<b>64 728</b>	<b>107 565</b>	<b>27 971</b>	<b>55 500</b>	<b>56 204</b>	<b>247 240</b>
K10 Rémunération foncière	31 345	28 885	1 442	30 326	655			30 981
K12 Rémunération de études & réalisation	61 157	1 952	63 287	65 238	1 067			66 305
K13 Rémunération de commercialisation	130 453				26 249	48 000	56 204	130 453
K14 Rémunération autres	19 500	12 000		12 000		7 500		19 500
<b>2 RECETTES</b>	<b>2 274 216</b>				<b>499 610</b>	<b>900 000</b>	<b>936 741</b>	<b>2 336 351</b>
<b>A CESSIONS</b>	<b>2 174 216</b>				<b>437 475</b>	<b>800 000</b>	<b>936 741</b>	<b>2 174 216</b>
A11 Cessions Terrains activités	2 174 216				437 475	800 000	936 741	2 174 216
<b>B PARTICIPATIONS</b>	<b>100 000</b>					<b>100 000</b>		<b>100 000</b>
B12 Participations d'une autre opération	100 000					100 000		100 000
<b>D AUTRES PRODUITS</b>					<b>62 135</b>			<b>62 135</b>
D12 Autres produits - Remb ENEDIS					62 135			62 135
<b>3 AMORTISSEMENT</b>	<b>1 650 000</b>		<b>544 048</b>	<b>544 048</b>	<b>549 978</b>	<b>555 973</b>		<b>1 650 000</b>
<b>A EMPRUNTS</b>	<b>1 650 000</b>		<b>544 048</b>	<b>544 048</b>	<b>549 978</b>	<b>555 973</b>		<b>1 650 000</b>
A10 Emprunts	1 650 000		544 048	544 048	549 978	555 973		1 650 000
<b>4 MOBILISATION</b>	<b>1 650 000</b>	<b>600 000</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 650 000</b>				<b>1 650 000</b>
<b>A EMPRUNTS</b>	<b>1 650 000</b>	<b>600 000</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 650 000</b>				<b>1 650 000</b>
A10 Emprunts	1 650 000	600 000	1 050 000	1 650 000				1 650 000
<b>SOLDE</b>	<b>97 579</b>	<b>-182 872</b>	<b>-586 000</b>	<b>-768 872</b>	<b>-229 009</b>	<b>241 239</b>	<b>880 537</b>	<b>123 895</b>

RF  
Prades

Contrôle de légalité  
Date de reception de l'AR: 21/07/2023  
066-246600415-DE\_051\_2023-DE