

Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

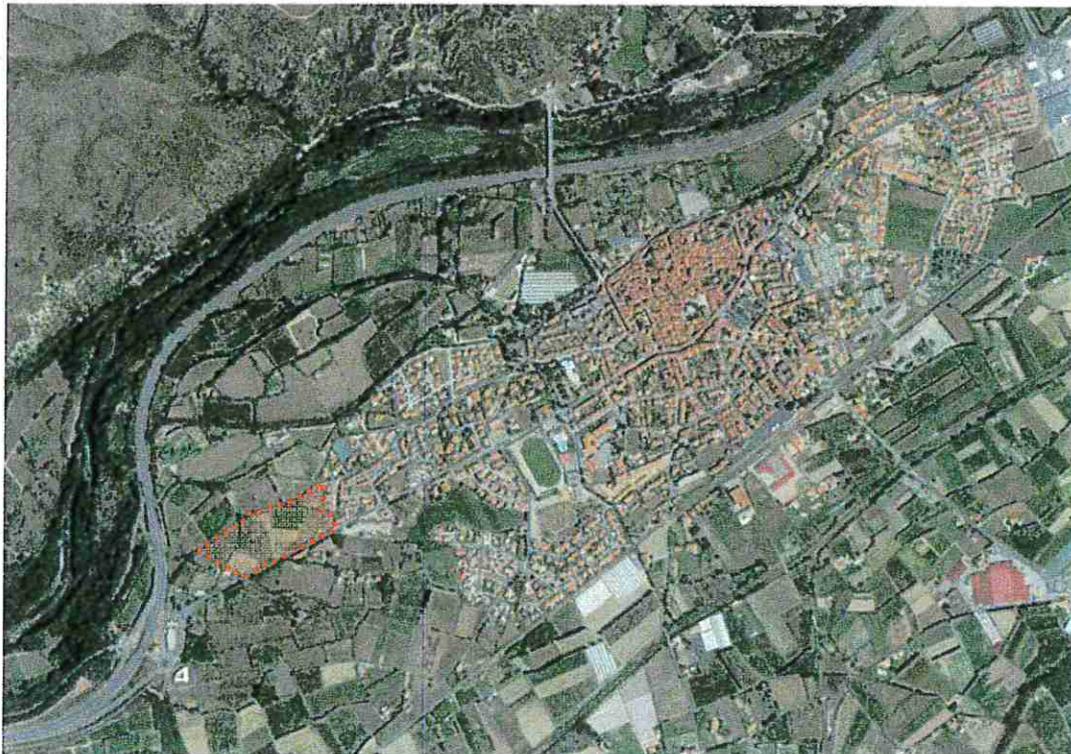
066-246600415-DE_115_2024-DE
A G E D I



COMMUNAUTE DE COMMUNES ROUSSILLON CONFLENT

ZAE communautaire d'Ille-sur-Têt

COMPTE-RENDU ANNUEL Pour l'année 2023



CONCESSION D'AMENAGEMENT

Février 2024

Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

066-246600415-DE_115_2024-DE

A G E D I



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 devait permettre la réalisation de 15 à 25 lots à destination des entreprises, sur environ 3 hectares de terrains cessibles.

Au final, ce sont 17 lots qui ont été aménagés sur une surface de 3 hectares 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.

Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

066-246600415-DE_115_2024-DE
1/ BILAN FINANCIER PREVISIONNEL GLOBAL ET ACTUALISE
A G E D I

Les dépenses globales constatées à fin 2022 s'élevaient à 1 875 353 € HT.

Les dépenses effectuées pendant l'année 2023 s'élèvent à 70 991 € HT.

Le total des dépenses cumulées constatées à fin 2023 s'élève ainsi à 1 946 343 € HT.

En 2023, l'opération a engendré ses premières recettes dues à la vente des premiers terrains aménagés. Ces recettes s'élèvent à 337 075 € HT.

Le bilan opérationnel à fin 2023 prévoit une opération avec un solde prévisionnel positif de 99 226 € HT en fin d'opération (Solde prévisionnel 2022 : 123 895 €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. Ces emprunts sont en cours de remboursement, conformément au planning prévisionnel.

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.

Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

066-246600415-DE_115_2024-DE
2/ NOTE DE CONJONCTURE
A G E D I

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 m² 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 :

Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

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

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.

Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

066-246600415-DE_115_2024-DE
A G E D I



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.

Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

En 2023, les travaux d'aménagement et de création du giratoire se sont terminés et les dernières réserves ont été levées. Les postes transformateurs ont été livrés fin 2022 et le raccordement définitif ENEDIS a eut lieu au premier trimestre 2023.

Les travaux d'aménagement sont ainsi terminés.

A noter que l'année de parfait achèvement s'est terminée en juillet 2023.

Seul le lot Espace Vert est encore en cours puisqu'il est responsable de l'entretien des espaces verts jusqu'à juillet 2024.



Enfin, un permis d'aménager modificatif N°1 puis N°2 ont été déposés et obtenus afin de mettre à jour le découpage réel des lots cessibles.

Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

066-246600415-DE_115_2024-DE
Avancement de la commercialisation des lots
A G E D I

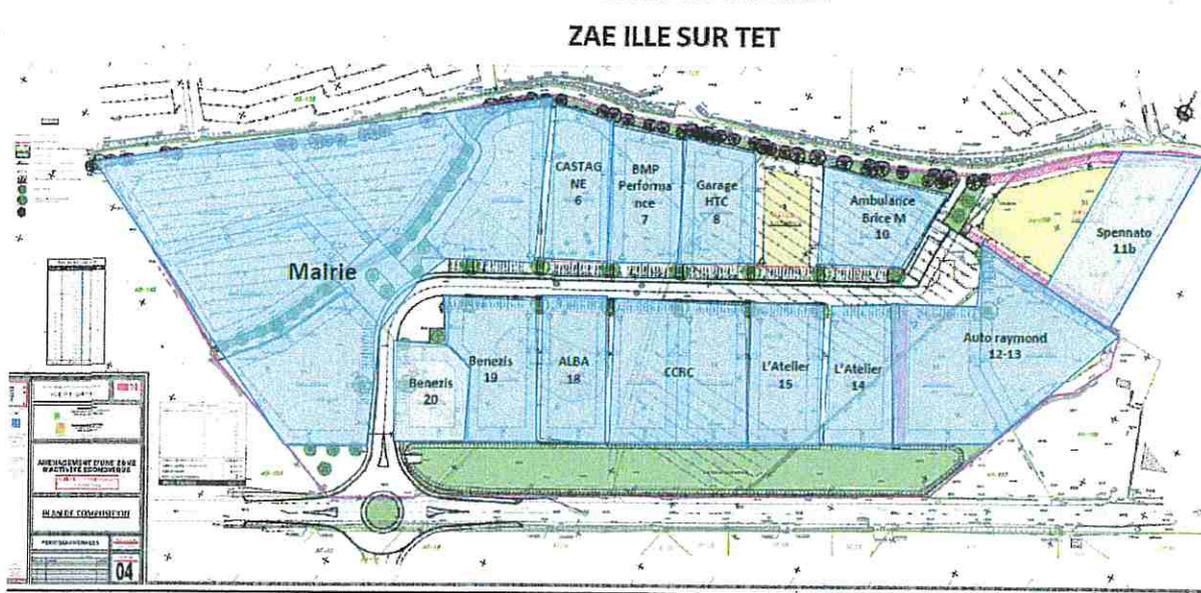
Le projet d'aménagement propose 17 lots qui représentent environ 30 000 m² de terrains cessibles. Le prix de vente des terrains a été validé comme tel :

- 73 €HT/m² sur la première bande le long de la RD (visibilité depuis la RD),
- 69 €HT/m² sur la bande en fond de ZAE,
- 67 €HT/m² pour le lot 11 redécoupé en lot 11a et 11b en arrière de la ZAE,

Suite à une demande spécifique d'un preneur (Mairie Ile sur Tet) pour l'accueil d'un groupe scolaire, un Macrolot a été créé en entrée de site en fusionnant les lots 1 à 5 en un Macrolot n°1.

Etat des réservations au 31/12/21

ZAE ILLE SUR TET



A fin 2022, la commercialisation était satisfaisante ; 14 lots sur les 17 lots proposés étaient réservés ou sous compromis (plus de 85% des lots disponibles).

Malheureusement le contexte économique de l'année 2023 et notamment la forte remontée des taux bancaires ont mis à mal les projets de plusieurs preneurs. Ainsi les options mises sur les lots 6, 12-13, 14-15, 16-17 et 18 ont été abandonnées.

L'année 2023 a vu tout de même la vente définitive des lots suivants : Lot 7, Lot 8 et Lot 19 - 20. Ainsi à fin 2023, 4 lots ont été vendus, et deux lots sont sous compromis (lot 10 – lot 11b).

En 2023 également, les premiers PC ont été accordés et des bâtiments sont en cours de construction pour accueillir les premières activités sur site en 2024.

A noter que depuis septembre 2023, la commercialisation des lots a été confiée à un prestataire extérieur : Mme Legrand de CAPIFRANCE.

Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

Suite de l'opération :
066-246600415-DE_115_2024-DE
A G E D I

Au cours de l'année 2024 sont prévus :

- La poursuite de la commercialisation des terrains, notamment la vente du macro-lot dédié à la construction du groupe scolaire, à la commune de Ille sur Têt,
- La fin du contrat de concession actuel (Juillet 2024) qui nécessitera un avenant de prolongation pour poursuivre la commercialisation,
- La rétrocession des voiries et ouvrages publics au concédant de l'opération,



Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

066-246600415-DE_115_2024-DE
3/ MISSION FONCIERE
A G E D T

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 m² appartenant à Nicolas Juanola ; finalement acquise à 10 €/m² + 5 €/m² d'indemnités;
- UF 1 - parcelle Av 107 de 539 m² 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 m² appartenant à la famille Battle sur laquelle un chenil est implanté. Acquisition à 11 €/m² 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/m². 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...).

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.

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

Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

~~066 246600415-DE_115_2024-DE~~
TABEAU DES ACQUISITIONS FONCIERES AU 31/12/2021
AGEDI

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 ²
SURFACE MAITRISEE	40335 m ²
	100%

A fin 2021, l'ensemble des parcelles d'assiette de l'opération a été acquis pour un montant de 669 642 €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 31/12/2023

Date de transmission de l'acte: 26/12/2024

Date de reception de l'AR: 26/12/2024

P1905 CC RC - ILLE - ZAE

CRAC 2023 en constaté HT au 31/12/2023

066-246600415-DE_115_2024-DE

A G E D I

PYRÉNÉES

Intitulé	en HT	Constaté en HT			Prévu en HT	Nouveau bilan
	Bilan	Cumul à fin		Cumul à fin	2024	à terminaison
		2022	2023	2023		
1 DEPENSES	2 212 456	1 875 353	70 991	1 946 343	258 076	2 204 419
A ACQUISITIONS	688 476	669 642		669 642	4 759	674 401
A10 Terrains principal	475 476	468 366		468 366		468 366
A11 Indemnités d'éviction	83 000	83 000		83 000		83 000
A13 Frais d'acquisition	105 000	94 597		94 597	4 759	99 356
A14 Autres frais	25 001	23 678		23 678		23 678
B ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	13 500	1 600	9 125	10 725		10 725
B10 Géomètre	9 165		9 125	9 125		9 125
B14 Etudes de sols	4 335	1 600		1 600		1 600
C INGENIERIE	70 690	52 924	1 116	54 040	15 108	69 148
C10 Maîtrise d'œuvre	55 000	49 391	1 116	50 506	4 494	55 000
C12 Coordinateur SPS	4 000	2 995		2 995		2 995
C18 Provision pour révision	5 000	538		538	3 924	4 462
C19 Imprévus et aléas	6 690				6 690	6 690
D TRAVAUX	1 034 625	957 450	9 394	966 844	73 549	1 040 393
D11 Travaux VRD	841 401	802 240		802 240	32 940	835 180
D12 Raccordements	100 000	92 188	6 424	98 612	600	99 212
D13 Autres dépenses infrastructure	15 224	11 762		11 762	8 238	20 000
D30 Provision pour révision	60 000	51 259		51 259	16 741	68 000
D31 Imprévus et aléas	18 000		2 970	2 970	15 030	18 000
F FRAIS FINANCIERS	73 425	48 142	18 462	66 604	10 350	76 954
F10 Frais et commissions sur emprunts	44 425	26 839	12 055	38 894	6 060	44 954
F11 Frais financiers sur court terme	29 000	21 303	6 407	27 710	4 290	32 000
G FRAIS DE GESTION	51 500	38 030	10 668	48 698	27 802	76 500
G10 Impôts et taxes	45 000	34 102	9 005	43 107	16 893	60 000
G11 Charges diverses de gestion	500				500	500
G12 Publicité Panneau Constat	3 000	2 208	1 417	3 625	375	4 000
G13 Reprographie	2 000	1 653	213	1 867	134	2 001
G14 Autres frais	1 000	67	33	100	9 900	10 000
J REMUNERATION COLLECTIVITE	33 000					
J10 Boni d'Opération	33 000					
K REMUNERATION SOCIETE	247 240	107 565	22 226	129 791	126 507	256 298
K10 Rémunération foncière	30 981	30 326		30 326	1 019	31 345
K12 Rémunération de études & réalisation	66 305	65 238	2 002	67 240	7 760	75 000
K13 Rémunération de commercialisation	130 453		20 225	20 225	110 228	130 453
K14 Rémunération autres	19 500	12 000		12 000	7 500	19 500
2 RECETTES	2 336 351		399 503	399 503	1 937 141	2 336 644
A CESSIIONS	2 174 216		337 075	337 075	1 837 141	2 174 216
A11 Cessions Terrains activités	2 174 216		337 075	337 075	1 837 141	2 174 216
B PARTICIPATIONS	100 000				100 000	100 000
B12 Participations d'une autre opération	100 000				100 000	100 000
D AUTRES PRODUITS	62 135		62 428	62 428		62 428
D12 Autres produits	62 135		62 428	62 428		62 428
3 AMORTISSEMENT	1 650 000	544 048	549 978	1 094 027	555 973	1 650 000
A EMPRUNTS	1 650 000	544 048	549 978	1 094 027	555 973	1 650 000
A10 Emprunts	1 650 000	544 048	549 978	1 094 027	555 973	1 650 000
4 MOBILISATION	1 650 000	1 650 000		1 650 000		1 650 000
A EMPRUNTS	1 650 000	1 650 000		1 650 000		1 650 000
A10 Emprunts	1 650 000	1 650 000		1 650 000		1 650 000
SOLDE	123 895	-769 401	-221 466	-990 867	1 123 092	132 226