



COMMUNAUTE DE COMMUNES ROUSSILLON CONFLENT

ZAE communautaire de MILLAS

COMPTE-RENDU ANNUEL Pour l'année 2018 - 2019



CONCESSION D'AMENAGEMENT

Janvier 2020



ZAE DE MILLAS

Pyrénées Orientales Aménagement SPL

Compte rendu au concédant

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 avril 2016, la Communauté de Communes Roussillon Conflent a décidé de confier l'aménagement d'une Zone d'Activité Economique communautaire de MILLAS à la SPL Pyrénées Orientales Aménagement.

La zone à aménager a une superficie d'environ 8,5 hectares. Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces verts et d'installations diverses (mobilier urbain...).

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 2017 s'élevaient à 25 531,33 € HT.

Les dépenses globales constatées à fin 2018 s'élèvent à 44 868,29 € HT.

Les dépenses globales constatées à fin 2019 s'élèvent à 58 365,50 € HT.

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

Voir le détail dans les annexes financières.

Financement de l'opération :

Un prêt de 3,0 M€ est nécessaire pour l'achat du foncier, la réalisation des études et des travaux. Pour l'obtenir, une consultation des banquiers est à réaliser.

Le prêt sera conditionné à la mise en place d'une garantie de 70 à 80 % des sommes empruntées. Le département n'ayant plus la compétence économique, le cautionnement devra être porté par la Communauté de Communes. Ce cautionnement correspond en pourcentage au risque assumé par la Collectivité dans le cadre du traité de concession.

NOTE DE CONJONCTURE

Au cours de l'année 2016, a été produite l'étude de faisabilité (23 juin 2016), et lancé la consultation de maîtrise d'œuvre.

En mai 2017, a été passé le marché de maîtrise d'œuvre au groupement SABIG (mandataire) / GAXIEU / NIFAUT pour un montant de 59 810 € HT soit 71 772 € TTC. Les études de conception ont été lancées et un dossier Esquisse a été rendu en juillet 2017 et d'avant-projet en décembre 2017.

En 2018, les études de conception ont continué et un dossier PRO a été transmis à la Maîtrise d'Ouvrage en octobre.

Après réalisation des études géotechniques début 2019, les études de conception du MOE ont abouti à un Permis d'Aménager finalisé en juillet 2019. Le projet était à l'équilibre avec 23 parcelles pour 52 300 m² de terrains cessibles à 69€/HT/m².

Accès à la ZAE

Concernant l'accès routier à la ZAE, une étude spécifique a été menée en parallèle avec la DIRSO pour créer une bretelle d'accès à la zone depuis la voie d'entrée sur la RN 116. Le dossier d'opportunité a été déposé à la DIRSO en Juillet 2018. Des éléments complémentaires ont été envoyés fin 2018, puis en mars 2019. Après plusieurs échanges techniques complémentaires, la DIRSO a rendu en septembre 2019 un avis négatif pour réaliser l'entrée de la ZAE depuis la bretelle de la RN 116.

Une deuxième solution a été déposée dès octobre 2019 auprès du Conseil Départemental pour créer l'accès depuis la RD 916 et a reçu un avis favorable du Comité Interne de Sécurité.

Nouvelle carte aléas inondation

En juillet 2019, les services de la Préfecture ont publié une mise à jour de la carte aléas inondation du Département des Pyrénées Orientales. Cette nouvelle cartographie impacte significativement les surfaces de l'opération de la ZAE puisqu'elle classe environ 14 000 m² en zone à aléas très fort. Ces zones devant par conséquent être inconstructibles, elles en peuvent plus faire l'objet des aménagements prévus.

Le projet établi est ainsi à modifier en prenant en compte ces nouvelles contraintes. Un projet réduit en surface sera prochainement proposé au concessionnaire.

Maîtrise Foncière

Concernant la maîtrise foncière démarrée en 2017, l'année 2018 a permis de maîtriser une partie significative de la ZAE projetée, puis 2019 a permis de finaliser des accords avec l'ensemble des propriétaires de la zone.

La phase d'acquisition a toutefois été mise en attente de la visibilité sur la redéfinition de l'opération due aux contraintes évoquées ci-avant.

Au cours de l'année 2020 sont prévus :

- la modification de l'aménagement prévu en fonction des nouvelles contraintes ;
- une réflexion sur le financement de cette opération mise à jour ;

En fonction, seront prévus ;

- la reprise des études de conception jusqu'à la dépose du permis d'aménager et la finalisation du Dossier de Consultation des Entreprises ;
- la préparation de la consultation des entreprises ;
- l'acquisition du foncier ;
- la consultation des financeurs ;

MISSION FONCIERE

L'assiette foncière de l'opération s'étend sur 85 241m².

En 2017, les négociations foncières engagées ont rencontré de grandes difficultés pour assurer la maîtrise du foncier en sa totalité à l'amiable.

Après plusieurs accords avec des propriétaires, les parcelles non maîtrisées étaient les suivantes :

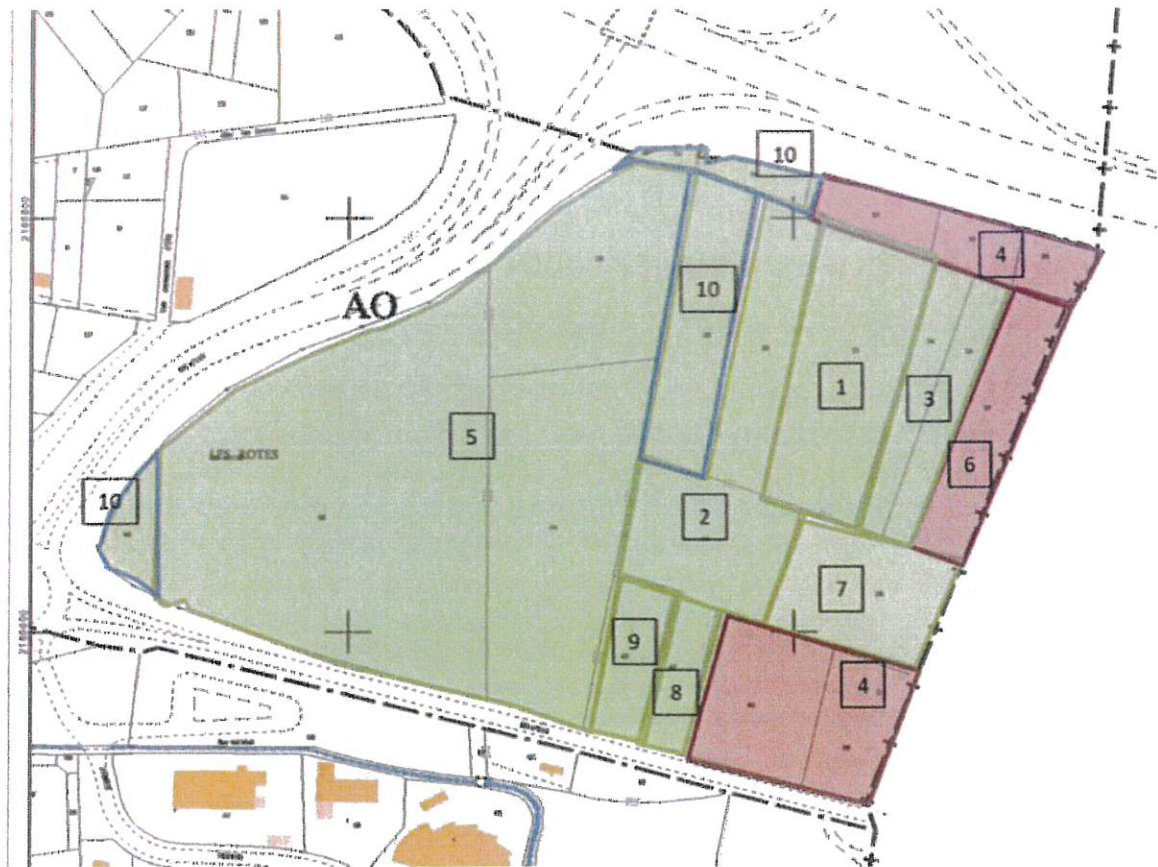
- Domaine WILSON – DEGROOTE – MONTARIOLE – LABORDE : 12 727 m²
- Antonio et Ana COBO : 39 083 m²
- Lucas et Rose NAVARO : 2 003 m²

Courant 2018, les situations se sont débloquentes concernant les terrains COBO et NAVARRO (Accords financiers). Concernant les terrains du Domaine WILSON – DEGROOTE – MONTARIOLE – LABORDE, aucun accord n'a été trouvé mais la discussion a repris fin 2019 avec possibilité d'un accord.

Un dossier de Déclaration d'Utilité Publique avec Expropriation a été initié en 2019 mais n'a pas été déposé pour le moment.

A fin 2019, l'ensemble des surfaces hors parcelles Domaine Wilson (85% soit 72 514 m²) est maîtrisé, et permet au projet initial d'être réalisé en proposant 52 300 m² de surfaces cessibles après aménagement (Voir tableau récapitulatif ci-dessous).

La réalisation des acquisitions a été mise en attente de la redéfinition de l'opération due à la prise en compte des contraintes évoquées ci-avant.



UF	Propriétaire	Section	N° de Parcelle	Superficie	Superficie totale	Prix principal	Prix /m²
1	VIDAL /ADROGUER	AO	<u>31</u>	6636 m²	6636 m²	86 268 €	13 €/m²
2	Jacques/Michele PAMS	AO	<u>30</u>	4031 m²	8476 m²	97 474 €	12 €/m²
		AO	<u>41</u>	4445 m²			
3	André BOHER	AO	<u>34</u>	2174 m²	4273 m²	55 549 €	13 €/m²
		AO	<u>35</u>	2099 m²			
4	MONTARIOL / LABORDE	AO	32	1240 m²	9328 m²	Négociation en cours	
		AO	33	1034 m²			
		AO	36	946 m²			
		AO	39	2280 m²			
		AO	40	3828 m²			
5	Antonio/Ana COBO	AO	25	7091 m²	39083 m²	586 245 €	15 €/m²
		AO	44	10105 m²			
		AO	45	21887 m²			
6	GFA du Domaine Wilson - Marie DEGROOTE	AO	37	3399 m²	3399 m²	Négociation en cours	
7	Rémy/Sylvette/Jean-Sylvain DESTEFANI	AO	<u>38</u>	4426 m²	4426 m²	57 538 €	13 €/m²
8	Joseph/Monique PLANES	AO	42	1520 m²	1520 m²	22 800 €	15 €/m²
9	Lucas/Rose NAVARRO	AO	43	2003 m²	2003 m²	30 045 €	15 €/m²
10	CCRC	AO	26	22 m²	6097 m²	9 145,50 €	1,5 €/m²
		AO	27	212 m²			
		AO	28	606 m²			
		AO	29	4206 m²			
		AO	46	1051 m²			

SURFACE TOTALE	85241 m²	
SURFACE MAITRISEE	72514 m²	
	85%	
MONTANT ACTUEL	945 064,50 €	13,03 €

ANNEXES :

- BILAN FINANCIER DES DEPENSES DE L'OPERATION
- BILAN FINANCIER PREVISIONNEL



Intitulé	Bilan		Fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	Au delà	Bilan	
	Initial	Approuvé	Année	Année	Année	Année	Année	Année		Nouveau	Ecart
RESULTAT	507 550	138 878	-58 365	-1 153 024	-999 157	813 135	826 047	800 806		229 442	90 564
DEPENSES	3 720 290	3 469 822	58 365	1 353 024	1 699 157	86 865	73 953	107 894		3 379 258	-90 564
A ACQUISITIONS	1 248 650	1 040 750	16 975	1 023 775						1 040 750	
A10 Terrains principal	1 105 000	950 000		950 000						950 000	
A13 Frais d'acquisition	49 725	80 750	16 850	63 900						80 750	
A14 Autres frais	93 925	10 000	125	9 875						10 000	
B ETUDES PRE-	17 000	17 840	3 900	9 440	4 500					17 840	
B10 Géomètre	17 000	8 500		4 000	4 500					8 500	
B11 Frais d'enquêtes											
B14 Etudes de sols		9 340	3 900	5 440						9 340	
B15 Etudes											
C INGENIERIE	101 000	96 586	25 411	27 513	43 662					96 586	
C10 Maîtrise d'œuvre	101 000	59 810	25 411	20 000	14 399					59 810	
C12 Coordinateur SPS		5 000		1 000	4 000					5 000	
C18 Provision pour révision		15 263			15 263					15 263	
C19 Imprévus et aléas		16 513		6 513	10 000					16 513	
D TRAVAUX	1 668 000	1 651 298		200 000	1 451 298					1 651 298	
D11 Travaux VRD	1 530 000	1 526 298		100 000	1 426 298					1 526 298	
D12 Raccordements		90 000		90 000						90 000	
D31 Imprévus et aléas	116 000	35 000		10 000	25 000					35 000	
E CONSEIL - EXPERTISE											
F FRAIS FINANCIERS	200 200	192 500	378	8 125	33 313	32 865	19 953	6 872		101 505	-90 995
F10 Frais et commissions sur	200 200	187 500		8 125	33 313	32 865	19 953	6 872		101 127	-86 373
F11 Frais financiers sur court		5 000	378							378	-4 622
G FRAIS DE GESTION	3 000	35 000	720	10 000	24 280					35 000	
G10 Impôts et taxes		10 000		3 000	7 000					10 000	
G11 Charges diverses de		8 000		3 000	5 000					8 000	
G12 Publicité Panneau Constat		8 000	720	3 000	4 280					8 000	
G13 Reprographie		4 000		1 000	3 000					4 000	
G14 Autres frais	3 000	5 000			5 000					5 000	
H ASSURANCES											
I FRAIS DE	62 000										
J REMUNERATION	39 000	39 000						39 000		39 000	
J10 Participation Aménageur	39 000	39 000						39 000		39 000	
K REMUNERATION	381 440	396 848	10 981	74 171	142 105	54 000	54 000	62 022		397 279	431
K11 Rémunération faisabilité		51 840	10 141	46 070						56 211	4 371
K12 Rémunération de études	152 946	120 986	841	16 101	100 105					117 046	-3 940
K13 Rémunération de	228 494	216 522		12 000	42 000	54 000	54 000	54 522		216 522	
K14 Rémunération autres		7 500						7 500		7 500	
RECETTES	4 227 840	3 608 700		200 000	700 000	900 000	900 000	908 700		3 608 700	
A CESSIONS	4 227 840	3 608 700		200 000	700 000	900 000	900 000	908 700		3 608 700	
A11 Cessions Terrains	4 227 840	3 608 700		200 000	700 000	900 000	900 000	908 700		3 608 700	
C SUBVENTIONS											
D AUTRES PRODUITS											
FINANCEMENT				1 250 000	1 647 682	-988 386	-1 001 298	-907 998			
AMORTISSEMENTS					102 318	988 386	1 001 298	907 998		3 000 000	3 000 000
A EMPRUNTS					102 318	988 386	1 001 298	907 998		3 000 000	3 000 000
A10 Emprunts					102 318	988 386	1 001 298	907 998		3 000 000	3 000 000
C TVA											
MOBILISATIONS				1 250 000	1 750 000					3 000 000	3 000 000
A EMPRUNTS				1 250 000	1 750 000					3 000 000	3 000 000
A10 Emprunts				1 250 000	1 750 000					3 000 000	3 000 000
C TVA A RECUPERER (si											
TRESORERIE				38 611	687 136	511 885	336 634	229 442	229 442	229 442	



Régulé en HT

Intitulé	2017	Cumul à fin 2017	2018	Cumul à fin 2018	2019	Cumul à fin déc. 2019
1 DEPENSES	21 811.33	25 531.33	19 336.96	44 868.29	13 497.21	58 365.50
A ACQUISITIONS	9 119.16	9 119.16	250.00	9 369.16	7 605.94	16 975.10
A13 Frais d'acquisition	9 119.16	9 119.16	125.00	9 244.16	7 605.94	16 850.10
A14 Autres frais			125.00	125.00		125.00
B ETUDES PRE-OPERATIONNELLES					3 900.00	3 900.00
B14 Etudes de sols					3 900.00	3 900.00
C INGENIERIE	8 551.00	8 551.00	15 165.26	23 716.26	1 695.20	25 411.46
C10 Maîtrise d'œuvre	8 551.00	8 551.00	15 165.26	23 716.26	1 695.20	25 411.46
F FRAIS FINANCIERS	0.43	0.43	81.18	81.61	296.07	377.68
F11 Frais financiers sur court terme	0.43	0.43	81.18	81.61	296.07	377.68
G FRAIS DE GESTION		720.00		720.00		720.00
G12 Publicité Panneau Constat		720.00		720.00		720.00
K REMUNERATION SOCIETE	4 140.74	7 140.74	3 840.52	10 981.26		10 981.26
K11 Rémunération faisabilité	4 140.74	7 140.74	3 000.00	10 140.74		10 140.74
K12 Rémunération de études & réalisation			840.52	840.52		840.52
SOLDE	-21 811.33	-25 531.33	-19 336.96	-44 868.29	-13 497.21	-58 365.50