

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
Monsieur le Président
1 rue Michel BLANC
66 130 ILLE SUR TET

Toulouges, le 22 février 2023

N/réf : PB/EB – P1902

Objet : Concession « ZAE MILLAS » - Compte-Rendu Annuel au Concédant

LRAR n° 2C 179 077 4470 8

Monsieur Le Président

Vous nous avez confié la réalisation de la ZAE de Millas dans le cadre de la Concession d'Aménagement du 20/07/2016 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 et 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 compte-rendu, si vous le souhaitez.

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

La Directrice Générale,
Murielle CURTIL-ROSSILLON

PJ : Pièces annoncées

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 de MILLAS

COMPTE-RENDU ANNUEL
Pour les années 2021 et 2022



CONCESSION D'AMENAGEMENT

Février 2023



ZAE DE MILLAS

Pyrénées Orientales Aménagement SPL

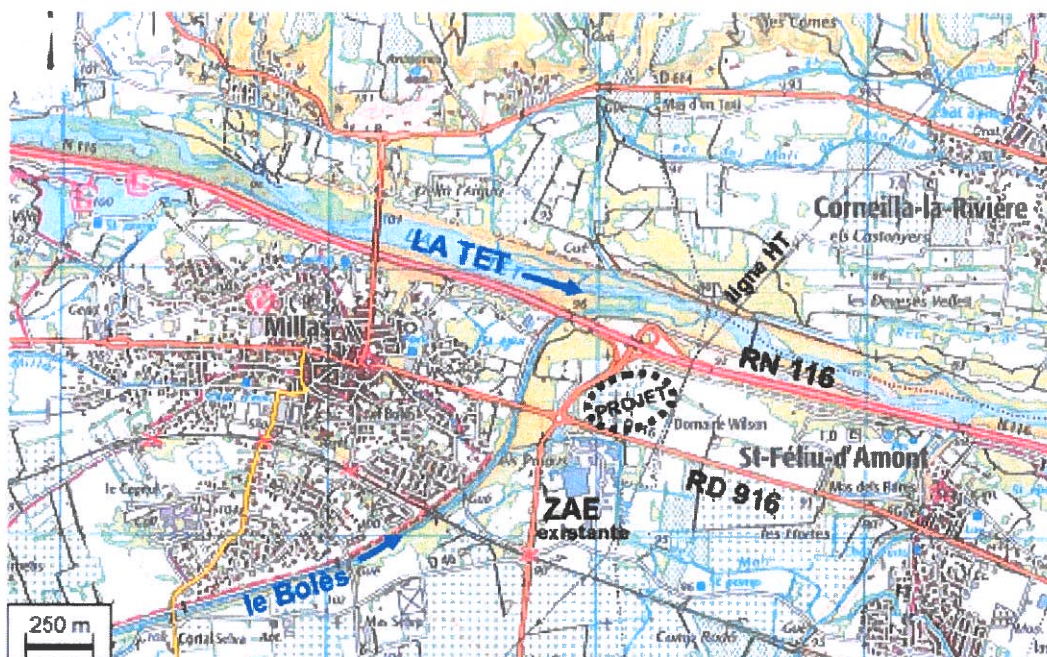
Compte rendu au concédant

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...).

L'objet de l'opération est la création d'une vingtaine de parcelles dédiées pour accueillir des activités économiques en Entrée Ouest de la ville.

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.



RF
Prades

1/ BILAN FINANCIER PREVISIONNEL GLOBAL ET ACTUALISE

Date de réception de l'AR: 21/07/2023

066-246600415-DE_051_2023-DE

Les dépenses globales constatées à fin 2017 s'élevaient à 25 531,33 € HT.
Les dépenses globales constatées à fin 2018 s'élevaient à 47 899,46 € HT.
Les dépenses globales constatées à fin 2019 s'élevaient à 66 418,32 € HT.
Les dépenses globales constatées à fin 2020 s'élevaient à 78 261,53 € HT.
Les dépenses globales constatées à fin 2021 s'élevaient à 79 037,25 € HT.
Les dépenses globales constatées à fin 2022 s'élèvent à 80 063,58 € HT.

Le montant global des dépenses à terminaison est estimé à 3 066 139 €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 d'environ 3,0 M€ sera nécessaire pour l'achat du foncier, la réalisation des études et des travaux. Le montant pourra être défini plus précisément quand un bilan financier pourra être entériné. Pour obtenir cet emprunt, une consultation des banques sera à réaliser. Une hypothèse d'un taux fixe de 1,30% a été prise pour l'estimation des frais financiers dans les bilans financiers jusqu'à 2021. Pour 2022, la forte augmentation des taux nous a amené à prendre en hypothèse un taux fixe de 3,50%.

Le prêt sera conditionné à la mise en place d'une garantie de 70 % 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.

Prix de cession des terrains viabilisés :

Le prix de cession des terrains viabilisés était estimé dans le contrat de concession initial signé en 2016 à 72€ HT/m².

Lors des études de conception du projet v1, la CCRC a émis le souhait que les bilans financiers soient élaborés avec une hypothèse de prix de cession à 69 €HT/m².

Lors du chiffrage du projet v2, les prix de cession des terrains viabilisés ont dû être relevés à 75 €HT/m² afin d'équilibrer le bilan prévisionnel portant les recettes prévisionnelles à 3 608 700 €HT.

Enfin, le bilan prévisionnel du projet v3 consécutif à la mise à jour PGRI 2, a été établi avec un prix de cession à 85 €HT/m². Ce prix paraît être en cohérence avec les prix constatés actuellement. Malgré cela, compte tenu de la réduction de surface cessible d'environ 20 000 m² par rapport au projet initial, les recettes prévisionnelles des ventes sont de 2 762 500 €HT et nécessitent un complément du concédant (voir 2/ Note de conjoncture).

A noter que le bilan prend en compte une hypothèse d'achat du foncier à 8,50 €/m² en moyenne.

2/ NOTE DE CONJONCTURE

Au cours de l'année 2016, l'étude de faisabilité a été produite et la consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée.

En mai 2017, le marché de maîtrise d'œuvre a été passé 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 Maitrise 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 valorisés à 69 € HT/m².

Ce projet « 2019 » (Projet v1) n'a toutefois pas pu être réalisé pour les raisons que nous décrivons ci-après.

Nouvelle carte aléas inondation – PGRI 1

En juillet 2019, les services de la Préfecture ont publié une mise à jour de la carte aléas inondation du Département des Pyrénées Orientales (Porter à connaissance PGRI 1). Cette nouvelle cartographie a significativement impacté les surfaces de l'opération de la ZAE puisqu'elle classe environ 14 000 m² des surfaces d'assiette de l'opération en zone à aléas très fort. Ces zones devenant par conséquent inconstructibles, elles ne peuvent plus faire l'objet des aménagements prévus.

Ainsi, le projet d'aménagement réalisé pour la ZAE de Millas (Projet V1), bien que très avancé en termes d'études, a dû être abandonné.

Le périmètre de l'aménagement du projet a dû être réduit et l'équipe de Maitrise d'œuvre désignée pour l'opération a travaillé à réaliser un nouveau projet d'aménagement.

Après un travail de redéfinition réalisé par la SPL POA et l'équipe de maîtrise d'œuvre, deux Esquisses d'aménagement ont été présentées en mars 2020 avec un nouveau bilan financier (PROJET V2.1 et V2.2). Elles présentaient deux aménagements distincts avec environ 42 000 m² de surfaces cessibles (52 000 m² pour le projet initial).

Les surfaces cessibles ayant diminué de 10 000 m², le montant des recettes est fortement impacté par cette modification. Les dépenses restent quant à elles quasiment fixes du fait des coûts liés à l'acquisition des terrains et aux travaux d'aménagement qui concernent des périmètres équivalents.

Ainsi, le bilan financier n'est pas à l'équilibre et nécessite un financement complémentaire.

Plusieurs réunions de présentation et d'échanges ont été réalisées pour affiner ces nouveaux aménagements et étudier les possibilités de financement complémentaires.

Un dispositif Régional AIDE A LA CREATION - EXTENSION DE ZAE HORS OZE a ainsi été identifié. Il permet un financement des déficits liés à l'aménagement des ZAE. L'Agence Adocc départementale a ainsi été contactée pour nous assister dans le montage d'un dossier de subvention.

RF
Prades

Contrôle de légalité

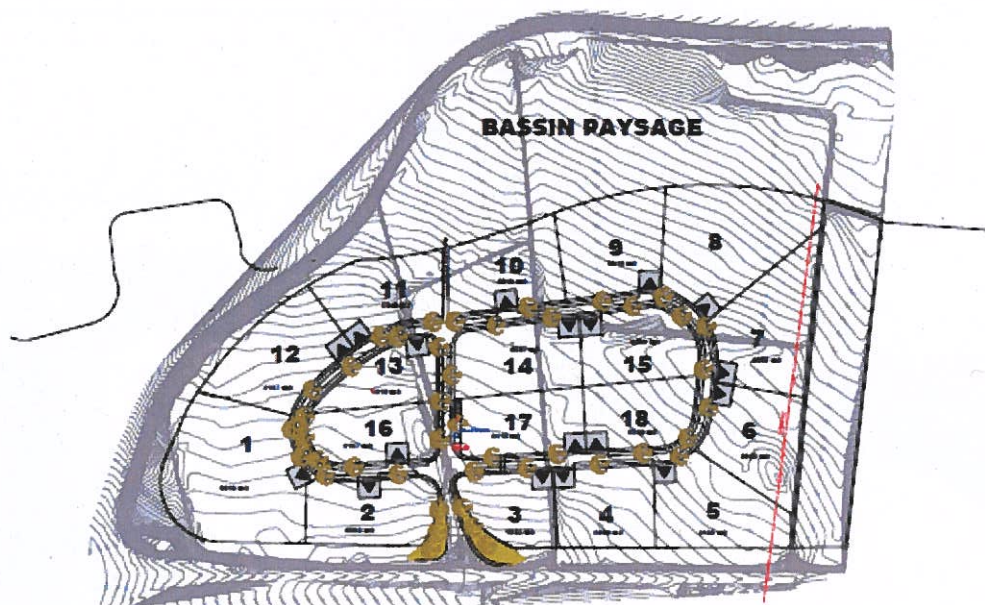
Date de réception de l'AR: 21/07/2023

066-246600415-DE_051_2023-DE

A fin 2021, la version V2.2 de l'opération est retenue et il est proposé de transmettre un dossier de demande de subvention à la Région dans le cadre de l'aide aux ZAE. Cette subvention pouvait financer la moitié du déficit affiché par le bilan financier de l'opération. L'autre moitié du déficit restant à la charge du concédant (voir bilan financier CRAC 2021).

Projet Version 2.2 retenue

ESQUISSE Z.A.E VERSION 2 18.03.2020



Un dossier de subvention a ainsi été déposé aux services de la Région début 2022 en accord avec l'agence ADOCC. La réponse de la Région s'est avérée négative pour motif d'irrecevabilité de la demande due principalement à la trop importante part financière des acquisitions foncières dans le budget global d'opération.

Il s'est avéré que le dispositif de subvention ne prenait pas en compte le prix du Foncier dans le bilan d'opération, et ainsi ne considérait pas l'opération comme déficitaire. L'absence de déficit ne justifiait alors pas l'accord d'une demande de subvention.

Mise à jour de la carte aléas inondation – PGRI 2

Début 2022, le règlement du PGRI 1 a été mis à jour (PGRI 2 – Période 2022 – 2027), rendant plus contraignantes les conditions d'autorisation de construction des différentes zones d'aléas. Les bassins pluviaux ne pouvant notamment plus être réalisés en zone d'aléa modéré.

Ainsi, les terrains d'assiette du projet ont été une nouvelle fois réduits et le Projet v2 s'est avéré non réalisable.

Un nouveau projet a dû être redéfini sur les nouvelles surfaces disponibles : Projet v3.

RF
Prades

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 21/07/2023

066-246600415-DE_051_2023-DE

Maitrise Foncière

Concernant la mission 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. Des Promesses Unilatérales de Vente (PUV) ont été signées par une majorité des propriétaires des terrains d'assiette du projet.

La phase d'acquisition a toutefois été mise en attente de la visibilité sur la redéfinition de l'opération due aux contraintes évoquées ci-après (nouvelle carte aléas inondation). Ainsi les PUV, signées obligatoirement pour des durées limitées, sont arrivées à échéance et n'ont pu être renouvelées. Elles ne sont plus valables à fin 2022.

La maîtrise foncière n'a pas évolué en 2022 du fait de l'absence de visibilité en termes de faisabilité de l'opération.

A noter que dans les conditions actuelles de faisabilité du projet v3, il est pris en compte un prix d'achat moyen des terrains d'assiette à 8,50 €/m². Ce prix est sensiblement plus bas que les prix annoncés initialement du fait de la part grandissante des terrains inconstructibles dans l'assiette foncière.

Voir partie MISSION FONCIERE.

Suite de l'opération :

Au cours de l'année 2023 sont prévus :

- L'arbitrage du concédant sur la poursuite de l'opération en fonction du nouvel équilibre financier déterminé sur le projet v3,

En fonction, seront prévues ;

- La reprise des négociations concernant l'acquisition du foncier dans les conditions financières présentées au Bilan Financier ;
- La reprise des études de conception jusqu'à la dépose du permis d'aménager et des demandes d'autorisations administratives,
- La consultation des financeurs ;

L'assiette foncière initiale 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 NAVARRO : 2 003 m²

Courant 2018, les situations se sont débloquées 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.

A fin 2019, l'ensemble des surfaces hors parcelles Domaine Wilson (85% soit 72 514 m² des terrains d'assiette) est maîtrisé sous Promesse Unilatérale de Vente (PUV) pour un prix d'acquisition d'environ 13 €/m². Cela permet au projet initial d'être réalisé en proposant 52 300 m² de surfaces cessibles après aménagement (Voir tableau récapitulatif ci-dessous).



Bilan Mission Foncière à fin 2019

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

SURFACE TOTALE	85241 m ²	
SURFACE MAITRISEE	72514 m ²	
	85%	
MONTANT ACTUEL	945 064,50 €	13,03 €

Cependant, à la suite du Porté à connaissance émis par la Préfecture en juillet 2019, le projet v1 conçu jusqu'alors est devenu irréalisable du fait du classement d'une partie importante des terrains en terrains inondables non constructibles.

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. Ainsi les PUV, signées obligatoirement pour des durées limitées, ne sont plus valables à fin 2022.

A noter qu'en 2021 - 2022, afin de favoriser la faisabilité d'un nouveau projet, l'équipe municipale de Millas s'est proposée de contacter les propriétaires pour leur expliquer la situation et essayer de négocier une baisse générale du prix de vente des terrains d'assiette du projet.

Lorsqu'un nouveau projet équilibré financièrement sera déterminé, une nouvelle négociation devra avoir lieu avec les propriétaires pour pouvoir relancer la maîtrise foncière.

Le bilan financier prévisionnel du projet v3 est établi avec un prix d'achat moyen des terrains d'assiette à 8,50 €/m². Ce prix est sensiblement plus bas que les prix annoncés initialement du fait de la part grandissante des terrains inconstructibles dans l'assiette foncière.

Pour rappel, les estimations financières initiales réalisées par France Domaine établissaient un prix d'acquisition à 11,50 € / m². Cependant, ces estimations ne prenaient pas en compte les PGRI successifs ni le fait que plus d'un quart de la zone d'assiette est devenu inconstructible à ce jour. Ces zones inconstructibles faisant partie des parcelles à acquérir, cela justifie la baisse du prix moyen d'acquisition.

ANNEXES :

- BILAN FINANCIER OPERATIONNEL AU 31/12/2021
Avec état des dépenses au 31/12/2021 et prévisionnel financier selon projet v2
- BILAN FINANCIER OPERATIONNEL AU 31/12/2022
Avec état des dépenses au 31/12/2022 et prévisionnel financier selon projet v3

RF
Prades

Contrôle de légalité
Date de reception de l'AR: 21/07/2023
066-246600415-DE_051_2023-DE



Ligne	Intitulé	Bilan		Constaté HT	Prévisionnel HT						Bilan	Ecart 2021 / 2020
		Initial	Approuvé 2020	FIN 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	CRAC 2021	
				Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	507 550	1 388 878	79 037	1 505 066	1 529 700	770 983	916 991	846 000	611 000	31 171	146 707
	DEPENSES	3 720 290	4 000 000	79 037	1 505 066	1 879 700	2 528 27	5 681 9	54 000	39 000	3 866 449	435 627
A	ACQUISITIONS	1 248 650	1 040 750	16 975	1 351 375	-	-	-	-	-	1 368 350	327 600
A10	Terrains principal	1 105 000	950 000	-	1 187 420	-	-	-	-	-	1 187 420	237 420
A11	Indemnités d'éviction	-	-	-	40 000	-	-	-	-	-	40 000	40 000
A13	Frais d'acquisition	49 725	80 750	16 850	84 080	-	-	-	-	-	100 930	20 180
A14	Autres frais	93 925	10 000	125	39 875	-	-	-	-	-	40 000	30 000
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	17 000	17 840	8 300	15 540	4 000	-	-	-	-	27 840	10 000
B10	Géomètre	17 000	8 500	-	4 500	4 000	-	-	-	-	8 500	-
B11	Frais d'enquêtes	-	-	-	5 000	-	-	-	-	-	5 000	5 000
B14	Etudes de sols	-	9 340	4 500	4 840	-	-	-	-	-	9 340	-
B15	Etudes environnementales	-	-	3 800	1 200	-	-	-	-	-	5 000	5 000
C	INGENIERIE	101 000	96 586	35 060	42 000	43 000	18 360	-	-	-	138 420	41 834
C10	Maîtrise d'oeuvre	101 000	59 810	35 060	30 000	30 000	4 750	-	-	-	99 810	40 000
C12	Coordinateur SPS	-	5 000	-	2 000	3 000	-	-	-	-	5 000	-
C18	Provision pour révision	-	15 263	-	5 000	5 000	5 855	-	-	-	15 855	592
C19	Imprévus et aléas	-	16 513	-	5 000	5 000	7 755	-	-	-	17 755	1 242
D	TRAVAUX	1 668 000	1 651 298	-	-	1 640 000	135 500	-	-	-	1 775 500	124 202
D11	Travaux VRD	1 530 000	1 526 298	-	-	1 500 000	85 500	-	-	-	1 585 500	59 202
D12	Raccordements	-	90 000	-	-	90 000	-	-	-	-	90 000	-
D30	Provision pour révision	22 000	-	-	-	25 000	-	-	-	-	25 000	25 000
D31	Imprévus et aléas	116 000	35 000	-	-	25 000	50 000	-	-	-	75 000	40 000
F	FRAIS FINANCIERS	200 200	192 500	2 385	28 188	38 868	34 524	2 819	-	-	106 783	85 717
F10	Frais et commissions sur emprunts	200 200	187 500	-	25 188	35 868	31 524	-	-	-	92 579	94 921
	SIMULATION EMPRUNT Foncier	-	-	-	8 125	15 917	11 573	6 165	1 033	-	42 813	42 813
	SIMULATION EMPRUNT Travaux	-	-	-	17 063	19 951	12 429	4 809	-	-	54 251	54 251
F11	Frais financiers sur court terme	-	5 000	2 385	3 000	3 000	3 000	2 819	-	-	14 204	9 204
G	FRAIS DE GESTION	3 000	35 000	720	17 280	62 000	6 000	-	-	-	86 000	51 000
G10	Impôts et taxes	-	10 000	-	7 000	54 000	-	-	-	-	61 000	51 000
G11	Charges diverses de gestion	-	8 000	-	3 000	3 000	2 000	-	-	-	8 000	-
G12	Publicité Panneau Constat	-	8 000	720	3 280	2 000	2 000	-	-	-	8 000	-
G13	Reprographie	-	4 000	-	2 000	1 000	1 000	-	-	-	4 000	-
G14	Autres frais	3 000	5 000	-	2 000	2 000	1 000	-	-	-	5 000	-
I	FRAIS DE COMMERCIALISATION	62 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
J	REMUNERATION COLLECTIVITE	39 000	39 000	-	-	-	-	-	-	-	-	39 000
K	REMUNERATION SOCIETE	381 440	396 848	15 598	50 683	91 832	58 443	54 000	54 000	39 000	363 556	33 292
K11	Rémunération faisabilité	-	51 840	15 598	50 683	-	-	-	-	-	66 281	14 441
K12	Rémunération de études & réalisation	152 946	120 986	-	-	91 832	8 943	-	-	-	100 775	20 211
K13	Rémunération de commercialisation	228 494	216 522	-	-	-	42 000	54 000	54 000	39 000	189 000	27 522
K14	Rémunération autres	-	7 500	-	-	-	7 500	-	-	-	7 500	-
	RECETTES	4 227 840	-	-	-	350 000	1 023 810	973 810	900 000	650 000	3 897 620	288 920
A	CESSIONS	4 227 840	3 608 700	-	-	-	700 000	900 000	900 000	650 000	3 150 000	458 700
A1	CESSIONS DE TERRAINS	4 227 840	3 608 700	-	-	-	700 000	900 000	900 000	650 000	3 150 000	458 700
A11	Cessions Terrains activités	4 227 840	3 608 700	-	-	-	700 000	900 000	900 000	650 000	3 150 000	458 700
C	SUBVENTIONS	-	-	-	-	350 000	323 810	73 810	-	-	747 620	747 620
C12	Subventions Région	-	-	-	-	200 000	173 810	-	-	-	373 810	373 810
C14	Autres Subventions - CCRC	-	-	-	-	150 000	150 000	73 810	-	-	373 810	373 810
	FINANCEMENT	-	-	-	-	1 800 000	1 200 000	-	-	-	3 000 000	-
A	AMORTISSEMENTS	-	-	-	-	204 968	989 727	1 002 656	802 648	-	3 000 000	-
A10	EMPRUNTS	-	3 000 000	-	-	204 968	989 727	1 002 656	802 648	-	3 000 000	-
	Emprunts	-	3 000 000	-	-	204 968	989 727	1 002 656	802 648	-	3 000 000	-
	SIMULATION EMPRUNT Foncier	-	1 250 000	-	-	204 968	413 948	419 356	211 728	-	1 250 000	-
	SIMULATION EMPRUNT Travaux	-	1 750 000	-	-	204 968	575 779	583 301	590 921	-	1 750 000	-
A	MOBILISATIONS	-	-	-	1 800 000	1 200 000	-	-	-	-	3 000 000	-
A10	EMPRUNTS	-	3 000 000	-	1 250 000	1 750 000	-	-	-	-	3 000 000	-
	Emprunts	-	3 000 000	-	1 250 000	1 750 000	-	-	-	-	3 000 000	-
	SIMULATION EMPRUNT Foncier	-	1 250 000	-	1 250 000	-	-	-	-	-	1 250 000	-
	SIMULATION EMPRUNT Travaux	-	1 750 000	-	-	-	1 750 000	-	-	-	1 750 000	-
	TRESORERIE / SOLDE	-	138 878	79 037	29 494	53 468	218 744	85 666	43 352	611 000	31 171	107 707

RF
Prades

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 21/07/2023
066-246600415-DE_051_2023-DE



Ligne	Intitulé	Bilan		Constaté HT	Prévisionnel HT						Bilan	Ecart 2022 / 2021
		Initial	CRAC 2021	FIN 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	CRAC 2022	
				Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	507 550	311 711	80 064	82 180	1 603 147	466 406	809 707	798 265	655 826	196 361	165 190
	DEPENSES	3 720 290	3 866 449	80 064	67 820	1 753 147	866 406	1 402 933	1 011 735	566 674	3 066 139	800 310
A	ACQUISITIONS	1 248 650	1 368 350	16 975	-	754 025	-	-	-	-	771 000	597 350
A10	Terrains principal	1 105 000	1 187 420	-	-	600 000	-	-	-	-	600 000	587 420
A11	Indemnités d'éviction	-	40 000	-	-	51 000	-	-	-	-	51 000	11 000
A13	Frais d'acquisition	49 725	100 930	16 850	-	63 150	-	-	-	-	80 000	20 930
A14	Autres frais	93 925	40 000	125	-	39 875	-	-	-	-	40 000	-
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	17 000	27 840	8 300	15 540	4 000	-	-	-	-	27 840	-
B10	Géomètre	17 000	8 500	-	4 500	4 000	-	-	-	-	8 500	-
B11	Frais d'enquêtes	-	5 000	-	5 000	-	-	-	-	-	5 000	-
B14	Etudes de sols	-	9 340	4 500	4 840	-	-	-	-	-	9 340	-
B15	Etudes environnementales	-	5 000	3 800	1 200	-	-	-	-	-	5 000	-
C	INGENIERIE	101 000	138 420	35 060	32 000	33 000	10 740	-	-	-	110 800	27 620
C10	Maîtrise d'œuvre	101 000	99 810	35 060	25 000	25 000	4 940	-	-	-	90 000	9 810
C12	Coordinateur SP5	-	5 000	-	2 000	3 000	-	-	-	-	5 000	-
C18	Provision pour révision	-	15 855	-	3 000	3 000	3 500	-	-	-	9 500	6 355
C19	Imprévus et aléas	-	17 755	-	2 000	2 000	2 300	-	-	-	6 300	11 455
D	TRAVAUX	1 668 000	1 775 500	-	-	840 000	738 400	4 000	-	-	1 582 400	193 100
D11	Travaux VRD	1 530 000	1 585 500	-	-	700 000	690 000	-	-	-	1 390 000	195 500
D12	Raccordements	-	90 000	-	-	90 000	-	-	-	-	90 000	-
D30	Provision pour révision	22 000	25 000	-	-	20 000	18 400	-	-	-	38 400	13 400
D31	Imprévus et aléas	116 000	75 000	-	-	30 000	30 000	4 000	-	-	64 000	11 000
F	FRAIS FINANCIERS	200 200	106 783	3 411	3 000	3 000	27 646	86 293	51 735	20 924	196 009	89 226
F10	Frais et commissions sur emprunts	200 200	92 579	-	-	-	24 646	83 293	48 735	16 676	173 350	80 771
	<i>SIMULATION EMPRUNT Foncier</i>	-	<i>42 813</i>	-	-	-	<i>24 646</i>	<i>15 517</i>	<i>6 064</i>	-	<i>46 227</i>	-
	<i>SIMULATION EMPRUNT Travaux</i>	-	<i>54 251</i>	-	-	-	<i>67 776</i>	<i>42 671</i>	<i>16 676</i>	-	<i>127 123</i>	-
F11	Frais financiers sur court terme	-	14 204	3 411	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	4 248	22 659	8 455
G	FRAIS DE GESTION	3 000	86 000	720	17 280	53 000	6 000	-	-	-	77 000	9 000
G10	Impôts et taxes	-	61 000	-	7 000	45 000	-	-	-	-	52 000	9 000
G11	Charges diverses de gestion	-	8 000	-	3 000	2 000	-	-	-	-	8 000	-
G12	Publicité Panneau Constat	-	8 000	720	3 280	2 000	2 000	-	-	-	8 000	-
G13	Reprographie	-	4 000	-	2 000	1 000	1 000	-	-	-	4 000	-
G14	Autres frais	3 000	5 000	-	2 000	2 000	1 000	-	-	-	5 000	-
I	FRAIS DE COMMERCIALISATION	62 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
J	REMUNERATION COLLECTIVITE	39 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K	REMUNERATION SOCIETE	381 440	363 556	15 598	-	66 122	83 620	50 000	50 000	35 750	301 090	62 466
K11	Rémunération faisabilité	-	66 281	15 598	-	21 122	-	-	-	-	36 720	29 561
K12	Rémunération de études & réalisation	152 946	100 775	-	-	45 000	46 120	-	-	-	91 120	9 655
K13	Rémunération de commercialisation	228 494	189 000	-	-	-	30 000	50 000	50 000	35 750	165 750	23 250
K14	Rémunération autres	-	7 500	-	-	-	7 500	-	-	-	7 500	-
	RECETTES	4 227 840	3 897 620	-	150 000	150 000	400 000	950 000	900 000	712 500	3 262 500	635 120
A	CESSIONS	4 227 840	3 150 000	-	-	-	250 000	900 000	900 000	712 500	2 762 500	387 500
A1	CESSIONS DE TERRAINS	4 227 840	3 150 000	-	-	-	250 000	900 000	900 000	712 500	2 762 500	387 500
A11	<i>Cessions Terrains activités</i>	<i>4 227 840</i>	<i>3 150 000</i>	-	-	-	<i>250 000</i>	<i>900 000</i>	<i>900 000</i>	<i>712 500</i>	<i>2 762 500</i>	<i>387 500</i>
C	SUBVENTIONS	-	747 620	-	150 000	150 000	150 000	50 000	-	-	500 000	247 620
C12	Subventions Région	-	373 810	-	-	-	-	-	-	-	-	373 810
C14	Autres Subventions - CCRC	-	373 810	-	150 000	150 000	150 000	50 000	-	-	500 000	126 190
	FINANCEMENT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	AMORTISSEMENTS	-	3 000 000	-	-	-	257 430	974 491	1 009 048	759 031	3 000 000	-
A	EMPRUNTS	-	3 000 000	-	-	-	257 430	974 491	1 009 048	759 031	3 000 000	-
A10	Emprunts	-	3 000 000	-	-	-	257 430	974 491	1 009 048	759 031	3 000 000	-
	<i>SIMULATION EMPRUNT Foncier</i>	-	<i>800 000</i>	-	-	-	<i>257 430</i>	<i>266 559</i>	<i>276 011</i>	-	<i>800 000</i>	-
	<i>SIMULATION EMPRUNT Travaux</i>	-	<i>2 200 000</i>	-	-	-	<i>707 932</i>	<i>733 037</i>	<i>733 037</i>	<i>759 031</i>	<i>2 200 000</i>	-
	MOBILISATIONS	-	3 000 000	-	1 800 000	1 200 000	-	-	-	-	3 000 000	-
A	EMPRUNTS	-	3 000 000	-	1 800 000	1 200 000	-	-	-	-	3 000 000	-
A10	Emprunts	-	3 000 000	-	1 800 000	1 200 000	-	-	-	-	3 000 000	-
	<i>SIMULATION EMPRUNT Foncier</i>	-	<i>800 000</i>	-	<i>800 000</i>	<i>800 000</i>	-	-	-	-	<i>800 000</i>	-
	<i>SIMULATION EMPRUNT Travaux</i>	-	<i>2 200 000</i>	-	<i>1 000 000</i>	<i>1 200 000</i>	-	-	-	-	<i>2 200 000</i>	-
	TRESORERIE / SOLDE	-	311 711	80 064	82 180	196 853	476 164	164 784	210 783	103 205	196 361	165 190



RF
Prades

CR P1902 CC RC - MILLAS - ZAE
CPA - Régulé HT - Arrêté au 31/12/2019

07/04/2020 14:00
Chiffres en €
BARTOUX Philippe

Intitulé	Bilan		Fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	Au delà	Bilan	
	Initial	Approuvé								Année	Année
REVENUS											
DEPENSES	3 720 290	3 469 822	58 365	1 353 024	1 699 157	813 135	826 047	800 806		229 442	90 564
ACQUISITIONS	1 245 639	1 046 790	16 975	1 023 775						3 379 258	-90 564
A											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	