

Envoyé en préfecture le 02/10/2020

Reçu en préfecture le 02/10/2020

Affiché le 02/10/2020

**SLOW**

ID : 011-241100593-20200924-C2020\_183-DE



**ZAC Le Castellas**

# **Le Grand Narbonne Communauté d'Agglomération**

## **PARC D'ACTIVITES DU CASTELLAS à MONTREDON DES CORBIERES**

**COMPTE RENDU FINANCIER  
ANNUEL**

**au 31 décembre 2019**

**Mai 2020**

*Alenis*  
1 avenue du Forum  
11 100 NARBONNE  
Tél. 04.68.90.22.50 – Fax 04.68.90.22.59  
contact@alenis.fr

## SOMMAIRE

---

### 1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

- 1-1. Rappel des objectifs et des enjeux
- 1-2. Programme de l'opération
- 1-3. Cadre juridique

### 2 – ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

- 2-1. Acquisitions foncières
- 2-2. Etudes
- 2-3. Travaux d'aménagements
- 2-4. Frais divers
- 2-5. Cessions

### 3 – ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER DE L'OPERATION

- 3-1. Bilan prévisionnel actualisé HT
- 3-2. Financement
- 3-3. Trésorerie et financement

### 4 –PROPOSITIONS D'APPROBATION

### 5– ANNEXES

|               |   |                              |          |
|---------------|---|------------------------------|----------|
| <b>ALENIS</b> | <b>ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES</b>     |                              |          |
| JC            | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | <b>Version du 13/05/2020</b> | P. 2 /15 |

## PREAMBULE

---

Le présent compte rendu d'activité valant note de conjoncture concerne **l'opération ZAC DE MONTREDON DES CORBIERES- EXTENSION 1<sup>ère</sup> TRANCHE** située sur le territoire de la Commune de Montredon-des-Corbières. Cette opération fait l'objet de la concession d'aménagement entre *Alenis* et le Grand Narbonne notifiée le 10 janvier 2005 pour une durée de 10 ans. Conformément à l'avenant n°5 à la concession d'aménagement la nouvelle échéance de la convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020.

Ce compte-rendu financier annuel vise à présenter au concédant, la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, une description de l'avancement de l'opération en termes administratifs, physiques et financiers pour lui permettre de suivre le déroulement de l'opération et de décider des mesures à prendre pour en maîtriser l'évolution.

## 1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

---

### 1-1. Rappel des objectifs et des enjeux

---

Les zones d'activités sur le territoire de la Narbonnaise sont pour l'essentiel concentrées le long de l'axe routier A9, notamment au niveau des échangeurs de l'agglomération de Narbonne (Narbonne Sud et Est).

Les autres principales zones d'activités se répartissent sur les villages aux alentours comme ceux de Coursan, Armissan et Montredon-des-Corbières.

Il existe sur le territoire d'autres sites d'activités mais de moindre importance en termes d'emprise. Ils se situent sur les communes de Cuxac d'Aude, Vinassan, Fleury d'Aude, Ouveillan, Peyriac-de-Mer, Sigean, Bages d'Aude.

La zone d'activités actuelle de Montredon-des-Corbières qui s'étend sur une cinquantaine d'hectares est isolée du tissu urbain de l'agglomération de Narbonne. Cependant, elle est proche et facilement accessible depuis l'échangeur Narbonne Sud (A9-A61) et celui de Lézignan-des-Corbières (A61) par la RD 6113.

|               |   |                              |          |
|---------------|---|------------------------------|----------|
| <b>ALENIS</b> | <b>ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES</b>     |                              |          |
| JC            | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | <b>Version du 13/05/2020</b> | P. 3 /15 |

L'extension de la zone d'activités, dénommée ZAC du Castellas, objet de la concession d'Aménagement, s'inscrit en continuité de la zone actuelle et contribue à renforcer un véritable pôle économique sur le secteur Ouest de l'agglomération.

L'objectif est de favoriser le développement économique du Grand Narbonne par une offre foncière adaptée à l'implantation de nouvelles entreprises et au développement de celles déjà existantes.

Cette opération qui porte sur une superficie totale d'environ 32 hectares dont une vingtaine d'hectare commercialisable permettra d'accueillir une soixantaine d'entreprises sur le territoire.

La conception de cette zone s'inscrit dans la logique des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Narbonnaise ainsi que de l'étude du schéma de développement économique engagée par le Pays de la Narbonnaise et du schéma départemental des ZAE.

Elle traduit la préoccupation de la Communauté d'Agglomération de programmer ses grandes infrastructures et équipements en suivant une démarche d'aménagement et de développement durables de l'espace communautaire, en répondant aussi à l'exigence de l'équilibre et de la cohésion avec les territoires voisins.

## 1-2. Programme de l'opération

---

Les élus communautaires ont souhaité associer les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie de Narbonne-Lézignan Corbières-Port La Nouvelle / Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aude) à l'élaboration du cahier des charges et à la définition d'un plan d'aménagement initial de la zone.

La superficie totale commercialisable d'environ 201 665 m<sup>2</sup> de terrain représente 66 lots.

La vocation de la zone est d'accueillir des entreprises artisanales ou industrielles. Sont interdits les commerces de détail qui ne sont pas liés à une activité de production ou de prestation de services exercées dans l'établissement ou de vente de produits locaux et régionaux.

## 1-3. Cadre juridique

---

### 1-3-1. Contrat entre *Alenis* et le Grand Narbonne

|               |   |                              |          |
|---------------|---|------------------------------|----------|
| <b>ALENIS</b> | <b>ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES</b>     |                              |          |
| JC            | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | <b>Version du 13/05/2020</b> | P. 4 /15 |

**Convention Publique d'Aménagement en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme.**

|  |                   |
|--|-------------------|
| ➤ Date de délibération du concédant :    | 20/12/ 2004       |
| ➤ Date du visa du contrôle de Légalité : | 27/05/2005        |
| ➤ Date de notification :                 | 17/05/2005        |
| ➤ Date échéance de la convention :       | <b>10/01/2015</b> |

**Avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement**

|  |                   |
|--|-------------------|
| ➤ Date de délibération du concédant :    | 18/06/2007        |
| ➤ Date du visa du contrôle de Légalité : | 10/07/2007        |
| ➤ Date de signature :                    | 20/06/2007        |
| ➤ Date échéance de la convention :       | <b>10/01/2015</b> |

**Objet de l'avenant : Modification du bilan financier de l'opération passant de 9.100.000 euros HT à 10.000.000 euros HT.**

**Avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement**

|  |                   |
|--|-------------------|
| ➤ Date de délibération du concédant :    | 03/04/2009        |
| ➤ Date du visa du contrôle de Légalité : | 29/05/2009        |
| ➤ Date de signature :                    | 25/05/2009        |
| ➤ Date échéance de la convention :       | <b>10/01/2015</b> |

**Objet de l'avenant :**

- **Modification du bilan financier de l'opération,**
- **Augmentation de la participation d'équilibre du Grand Narbonne.**

**Avenant n°3 à la Convention Publique d'Aménagement**

|  |                   |
|--|-------------------|
| ➤ Date de délibération du concédant :    | 12/07/2012        |
| ➤ Date du visa du contrôle de Légalité : | 15/10/2012        |
| ➤ Date de signature :                    | 28/08/2012        |
| ➤ Date échéance de la convention :       | <b>10/01/2015</b> |

**Objet de l'avenant : Modification des modalités de rémunération de l'aménageur rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2012.**

**Avenant n°4 à la Convention Publique d'Aménagement**

|  |                   |
|--|-------------------|
| ➤ Date de délibération du concédant :    | 07/05/2015        |
| ➤ Date du visa du contrôle de Légalité : | 15/06/2015        |
| ➤ Date de signature :                    | 26/05/2015        |
| ➤ Date échéance de la convention :       | <b>31/12/2020</b> |

|               |   |                              |          |
|---------------|---|------------------------------|----------|
| <b>ALENIS</b> | <b>ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES</b>     |                              |          |
| JC            | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | <b>Version du 13/05/2020</b> | P. 5 /15 |

**Objet de l'avenant : Prolongation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2020.**

**Avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement**

- Date de délibération du concédant : 25/06/2015
- Date du visa du contrôle de Légalité : 14/09/2015
- Date de signature : 08/09/2015
- Date échéance de la convention : **31/12/2020**

**Objet de l'avenant : Intégration des nouvelles modalités fiscales au titre des chiffres d'affaires générés par l'opération de la ZAC du Castellans en conformité avec les dernières lois de finances.**

**Avenant n°6 à la Convention Publique d'Aménagement**

**Objet de l'avenant : Modification de la participation de la collectivité pour assurer l'équilibre de l'opération.**

- Date de délibération du concédant : 04/07/2017
- Date du visa du contrôle de Légalité : 12/07/2017
- Date de signature : 15/02/2018
- Date échéance de la convention : **31/12/2020**

Le présent compte-rendu annuel à la collectivité présente un projet d'avenant n°7 à la concession d'aménagement ayant pour objet la prolongation de la date d'échéance de la convention qui est portée au 31/12/2023.

**1-3-2. Procédures**

Délibération sur les modalités de concertation et lancement de la concertation publique : **21/11/2005**

Approbation du dossier de création de ZAC et bilan de la concertation : **9/10/2006**

Approbation du dossier de réalisation de ZAC : **26/11/2007**

Dépôt du Dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau : **31/05/2006**

Enquête publique relative au dossier loi sur l'eau : **août 2007**.

Arrêté préfectoral n° 2007-11-3702 valant autorisation au titre de la loi sur l'eau : **6/12/2007**

|               |   |                              |          |
|---------------|---|------------------------------|----------|
| <b>ALENIS</b> | <b>ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES</b>     |                              |          |
| JC            | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | <b>Version du 13/05/2020</b> | P. 6 /15 |

Dépôt du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire : **27/07/2016.**

Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête : **22/09/2016.**

Enquête publique au titre de la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire : **15 octobre 2016 au 15 novembre 2016.**

Délibération du Conseil Communautaire relative à la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération : **22/12/2016.**

Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Le Castellans et déclarant cessibles les parcelles nécessaires à sa réalisation : **20/02/2017.**

Ordonnance d'expropriation : **14 septembre 2017**

Jugement du TGI de fixation d'indemnités : **23 novembre 2017.**

### 1-3-3. Rappel des documents d'urbanisme

Délibération du Conseil Municipal de Montredon-des-Corbières relative à l'approbation de la deuxième révision simplifiée du PLU : 7/11/2006.

Afin de définir les conditions de réalisation de cette opération, de fixer les obligations de l'aménageur et de l'acquéreur, il a été établi un Cahier des Charges de Cessions de Terrains (C.C.C.T) avec en annexes le cahier des charges d'aménagement de la ZAC établi par l'architecte-urbaniste et des annexes diverses (prescriptions et recommandations EDF, plan des servitudes et contraintes, charte d'aménagement, règlement sur la redevance « ordures ménagères », questionnaire assainissement, extrait du PLU) d'autre part.

Approbation du Cahier des Charges de Cessions de Terrains et ses annexes par le Grand Narbonne : 21/11/2008.

## 2 – ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

### 2-1. Acquisitions foncières

Tableau des acquisitions réalisées par *Alenis* actualisé au 31/12/2019 : en annexe.

*Pour rappel* : 46 propriétaires étaient concernés dans le périmètre de la ZAC pour une superficie globale de 33 hectares. Un peu moins de la moitié de la surface était exploitée en vignes, le reste étant constitué de landes.

|        |   |                       |          |
|--------|---|-----------------------|----------|
| ALENIS | ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES            |                       |          |
| JC     | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | Version du 13/05/2020 | P. 7 /15 |

Les négociations ont été faites à l'amiable, dans le cadre de réunions de concertation organisées en partenariat avec la Mairie de Montredon, les représentants du Syndicat des Vignerons et de la SAFER.

A ce jour, 31ha73a92ca ont été achetés (dont 39 066 m<sup>2</sup> à la Commune de Montredon) pour un montant global de 1.531 497,55 euros€ frais compris.

2 terrains représentant une superficie de 4 781 m<sup>2</sup> ont été échangés avec 2 parcelles d'une superficie globale de 1.659 m<sup>2</sup>.

Deux parcelles ont été l'objet de complications juridiques. Après divers essais et sur conseil d'un avocat, Alenis a décidé de mettre en œuvre un dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique pour acquérir les 2 fonciers restants, dont un Bien Non Délimité.

En 2016, Alenis a élaboré le dossier de demande de déclaration d'utilité Publique et le dossier d'enquête parcellaire. Celui-ci a été établi en collaboration avec les services de la Préfecture et soumis à l'approbation du Conseil Communautaire du Grand Narbonne le 30 juin 2016 afin d'autoriser le Président du Grand Narbonne à solliciter l'ouverture d'une enquête portant sur l'utilité publique du projet et une enquête parcellaire en vue de la réalisation des aménagements finaux de la ZAC Le Castellat. Le dossier a été déposé à l'instruction le 27 juillet 2016. L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture des enquêtes conjointes a été délivré le 22 septembre 2016. L'enquête publique au titre de la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire se sont déroulées du 15 octobre 2016 au 15 novembre 2016. Dans le cadre de son rapport, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur les dossiers d'enquête.

Le Conseil Communautaire a délibéré le 22 décembre 2016 sur la déclaration de projet relatif à l'intérêt général de l'opération.

L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Le Castellat et déclarant cessibles les parcelles nécessaires à sa réalisation a été pris le 20 février 2017. L'ordonnance d'expropriation a été signée en date du 14 septembre 2017.

Suite à l'ordonnance de fixation de transport sur les lieux pour le 9 novembre 2017, le Tribunal de Grande Instance de Carcassonne a rendu son jugement de fixation d'indemnisation le 23 novembre 2017.

L'indemnité globale de dépossession due propriétaires a été fixée à 10.025 € pour le BND et à 20.800 € pour l'autre propriété.

De plus, ce poste de dépense inclus les impôts fonciers des terrains portés par Alenis. Depuis 2013, 115 000 euros ont été réglés au Trésor Public au titre des taxes foncières. En raison de l'allongement de la durée de commercialisation et du foncier non encore maîtrisé, le portage

|               |   |                              |          |
|---------------|---|------------------------------|----------|
| <b>ALENIS</b> | <b>ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES</b>     |                              |          |
| JC            | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | <b>Version du 13/05/2020</b> | P. 8 /15 |

foncier a été revu à la hausse en 2016, représentant un montant prévisionnel de 304 K€ dont 242 K€ ont été réglés.

## 2-2 Etudes

---

Le Cabinet SCE Aménagement et Environnement a réalisé les études préalables (diagnostic du site, calage du programme et scénarii, conception du projet, recommandations architecturales, urbaines et paysagères) ainsi que le montage des dossiers de ZAC (dossier de création, concertation, dossier de réalisation).

Le Cabinet SCE Aménagement et Environnement intervient également dans le cadre du suivi des projets de permis de construire préalablement au dépôt de la demande d'autorisation par le pétitionnaire. Afin de s'assurer d'une bonne intégration des futurs projets dans cette zone d'activités et du respect de son cahier des charges, le bureau d'études SCE a été retenu pour assurer une mission d'architecte conseil.

Afin d'avoir une vision intégrée des activités implantées et des constructions à venir, Alenis a demandé à SCE de transposer l'ensemble des permis de construire sur le plan masse de la ZAC. Une mise à jour de ce plan est effectuée tous les ans.

## 2-3. Travaux

---

Les travaux de voirie et réseaux divers des voiries primaires et secondaires sont entièrement achevés exceptés les travaux de plantation.

Concernant les travaux de branchements, les parcelles commercialisées sont raccordées dans le cadre du marché de branchements à bons de commande. Ces travaux sont donc effectués au fur et à mesure des ventes de parcelles et des besoins des acquéreurs.

Une optimisation des profils de voirie a été étudiée en lien avec l'usage et le fonctionnement actuel et futur de l'opération. Le nouveau bilan présenté dans le cadre de ce compte-rendu intègre l'actualisation de l'estimation des travaux de finitions.

Par ailleurs le Grand Narbonne a souhaité qu'Alenis étudie le pré-terrassement de plusieurs lots afin d'en faciliter leur commercialisation. Ces adaptations ont pour impact d'augmenter les dépenses prévisionnelles de 336 KEuros HT (somme intégrée dans le bilan prévisionnel depuis 2018).

Un appel d'offre sera lancé courant 2019 en vue de réaliser les travaux avant la cession des lots 17, 19, 28 et 65. Les travaux ont débuté en novembre 2019.

## 2-4. Frais divers

|               |   |                              |          |
|---------------|---|------------------------------|----------|
| <b>ALENIS</b> | <b>ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES</b>     |                              |          |
| JC            | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | <b>Version du 13/05/2020</b> | P. 9 /15 |

---

Ce poste de dépenses tient compte des frais suivants :

Les frais de publicité obligatoire, les frais de reproduction, les frais de communication, les frais de procédure (huissiers, avocats), et les frais divers (étant précisé que les frais divers prennent en compte : les frais de nettoyage de la zone, les travaux d'encrochement et de fossés de protection contre l'intrusion des gens du voyage). Ces frais ont été provisionnés jusqu'en 2016. Les travaux d'entretien des espaces verts (au-delà de la période de garantie des végétaux) n'ont pas été pris en charge dans le bilan. Une rétrocession de ces espaces doit être mise en œuvre avec les services du Grand Narbonne dans le courant de cette année.

## 2-5. Cessions

---

▀ Tableau des cessions réalisées par *Alenis* durant l'exercice 2019 : en annexe.

Le service Développement Economique du Grand Narbonne et *Alenis* travaillent ensemble pour la commercialisation et la promotion de la zone.

▀ La commission d'attribution des terrains est de la responsabilité du Grand Narbonne qui réceptionne, analyse, sélectionne et attribue les terrains aux différents candidats. Lorsqu'*Alenis* est en contact avec un nouveau prospect qui souhaite des informations sur les terrains à vendre, *Alenis* le reçoit et lui fournit les renseignements souhaités puis lui remet un formulaire de candidature qui doit être déposé auprès du service Développement Economique du Grand Narbonne.

▀ Les prix de vente correspondent à une volonté de la collectivité de favoriser le développement économique local en soutenant les entreprises créatrices d'emplois, de valeur ajoutée et de recettes fiscales.

▀ Au 31/12/2019, 51 lots ont été commercialisés, soit un peu plus de 14 hectares.

▀ Sur l'exercice 2019, 9 853 m<sup>2</sup> de terrain ont été vendus pour accueillir deux nouvelles activités (cf. tableau des cessions de l'exercice 2019).

|               |   |                              |           |
|---------------|---|------------------------------|-----------|
| <b>ALENIS</b> | <b>ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES</b>     |                              |           |
| JC            | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | <b>Version du 13/05/2020</b> | P. 10 /15 |

### 3- AVANCEMENT FINANCIER

---

#### 3-1. Bilan prévisionnel actualisé HT

---

Le bilan prévisionnel a été établi sur les bases de l'avancement physique décrit précédemment, en tenant compte des dépenses et recettes constatées et des dépenses et recettes à réaliser conformément à l'échéancier prévisionnel figurant en plan de trésorerie.

#### 3-2. Financement

---

##### 3.2.1 Emprunt

Sans objet.

##### 3.2.2 Convention d'avance de Trésorerie

L'article 21-6 de la convention publique d'aménagement prévoit la possibilité de solliciter auprès de la Communauté d'Agglomération le versement d'avances pour couvrir l'insuffisance provisoire de trésorerie. Cette nécessité s'est faite jour dans la mesure où d'importants travaux ont été réalisés sans recette de commercialisation immédiate en contrepartie.

Au 31/12/2019, Alenis a remboursé 4.590.000 euros au Grand Narbonne.

Il est prévu de rembourser 500.000 euros de plus en 2020.

##### 3.2.3. Subventions

Les subventions inscrites au bilan représentent une recette de 1406 Keuros qui a été perçue à ce jour.

En juin 2014, l'expertise fiscale lancée par Alenis a permis de souligner le fait que certaines TVA qui avaient été déduites en 2012 et 2013 pouvaient être récupérées au bénéfice du bilan d'opération. Ainsi, ce travail a permis de récupérer en recette d'opération plus de 86.000 euros sur la concession de la ZAC Le Castellat.

En octobre 2017, suite à la relance des services et à la présentation de factures complémentaires de travaux réalisés, Alenis a obtenu le solde de la subvention du FNADT

|               |   |                              |           |
|---------------|---|------------------------------|-----------|
| <b>ALENIS</b> | <b>ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES</b>     |                              |           |
| JC            | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | <b>Version du 13/05/2020</b> | P. 11 /15 |

d'un montant de 21.089,97 euros. Le montant total de la subvention FNADT est ainsi porté à 155.087,40 euros au lieu de 134.000,00 euros attendus initialement.

▶ L'ensemble des subventions ayant été perçu, il n'y a pas de nouvelles subventions attendues sur cette opération.

### 3.2.4. Participations du concédant

Le montant des participations de la Communauté d'Agglomération approuvé dans le cadre de l'avenant n°6 à la concession d'aménagement est de 4.266.000 €.

Le Grand Narbonne a déjà versé 3.772.241 euros.

Une participation au titre de l'exercice 2019 d'un montant de 150.000 euros a été versée par le Grand Narbonne.

Une participation de 154.000 euros sera demandée au Grand Narbonne pour l'année 2020 restant sensiblement équivalente au compte-rendu financier annuel précédent.

### 3-3. Commentaires sur le bilan

---

Le volume de dépenses passe de 13.391 à 13.404 Keuros HT par rapport au précédent compte-rendu financier annuel approuvé en 2019. Le montant des recettes est porté à 13.404 Keuros HT contre 13.391 Keuros HT en 2018.

### 3-4. Indicateurs d'avancement financier au 31 décembre 2019

---

Recettes constatées : 82,71 %

Dépenses constatées : 92,26 %

## 4 – PROPOSITIONS D'APPROBATION

---

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- d'approuver le bilan financier au 31/12/19,

|               |   |                              |           |
|---------------|---|------------------------------|-----------|
| <b>ALENIS</b> | <b>ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES</b>     |                              |           |
| JC            | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | <b>Version du 13/05/2020</b> | P. 12 /15 |

- d'approuver le présent compte rendu financier annuel d'activité et les tableaux des acquisitions et cessions de l'année 2019,

## 5 – ANNEXES

---

- 1- Bilan et plan de trésorerie prévisionnels
- 2 - Tableau des acquisitions foncières de l'exercice 2019
- 3 - Tableau des cessions de parcelles de l'exercice 2019

### **ANNEXE 1 : Bilan et plan de trésorerie prévisionnels KEuros**

|               |   |                              |           |
|---------------|---|------------------------------|-----------|
| <b>ALENIS</b> | <b>ZAC LE CASTELLAS – MONTREDON DES CORBIERES</b>     |                              |           |
| JC            | Compte-Rendu Financier Annuel actualisé au 31/12/2019 | <b>Version du 13/05/2020</b> | P. 13 /15 |

| DEPENSES  | CRFA<br>approuvé le<br>06/06/2019          | Réalisé du<br>01/01/2019<br>au<br>31/12/2019           | Bilan actualisé<br>en KEuros HT         | Constaté<br>Réalisé<br>KEuros HT au<br>31/12/2019           | Prévision<br>HT année<br>2020          | Prévision<br>HT année<br>2021          | Prévision<br>KEuros HT<br>année 2022<br>et suivantes           |
|---|--|--|---|---|--|--|--|
| <b>Acquisitions &amp; frais annexes</b>               | <b>1 900</b>                               | <b>15</b>  | <b>1 900</b>                            | <b>1 841</b>  | <b>28</b>                              | <b>15</b>                              | <b>16</b>  |
| Acquisitions tiers                                    | 1 527                                      |  | 1 527                                   | 1 516   | 11                                     |  | 0  |
| Frais notariés  | 69   |  | 69                                      | 67  | 2                                      |  | 0  |
| Impôts fonciers                                       | 304  | 15   | 304                                     | 258   | 15                                     | 15                                     | 16   |
| Frais annexes s/ acq. négociateur                     |  |  | 0                                       | 0   | 0                                      |  | 0  |
| <b>Etudes générales</b>                               | <b>237</b>                                 | <b>0</b>   | <b>237</b>                              | <b>229</b>  | <b>3</b>                               | <b>3</b>                               | <b>2</b>   |
| Géomètre - topographie - photographie                 | 52   |  | 52                                      | 44  | 3                                      | 3                                      | 2  |
| Diagnostic études opérationnelles, Etudes faune-flore | 94   |  | 94                                      | 94  | 0                                      |  | 0  |
| Etude de sols   | 7  |  | 7                                       | 7   | 0                                      |  | 0  |
| Suivi juridique, contentieux, expertises              | 84   |  | 84                                      | 84  | 0                                      |  | 0  |
| <b>Etudes s/trx &amp; Travaux</b>                     | <b>10 433</b>                              | <b>238</b>   | <b>10 446</b>                           | <b>9 619</b>  | <b>356</b>                             | <b>205</b>                             | <b>266</b>   |
| MOE : Urb, VRD, Pays, EI, DLE, Archi coordonnateur    | 504  | 22   | 504                                     | 493   | 6                                      | 5                                      | 0  |
| Frais A.O. & repro                                    | 17   |  | 17                                      | 17  | 0                                      |  | 0  |
| Frais de géomètre sur travaux                         | 0  |  | 0                                       | 0   | 0                                      |  | 0  |
| Honoraires coordination SPS                           | 11   |  | 11                                      | 11  | 0                                      |  | 0  |
| Voirie, terrassements, réseaux divers, paysage        | 9 810                                      | 211  | 9 794                                   | 9 005   | 335                                    | 188                                    | 266  |
| Aléas travaux révisions                               | 91   | 5  | 120                                     | 93  | 15                                     | 12                                     | 0  |
| <b>Frais financiers</b>                               | <b>0</b>                                   | <b>0</b>   | <b>0</b>                                | <b>0</b>  | <b>0</b>                               | <b>0</b>                               | <b>0</b>   |
| Frais financiers sur emprunts divers                  |  |  | 0                                       | 0   | 0                                      | 0                                      | 0  |
| <b>Frais de Société</b>                               | <b>704</b>                                 | <b>40</b>  | <b>704</b>                              | <b>561</b>  | <b>52</b>                              | <b>22</b>                              | <b>68</b>  |
| Frais sur acquisitions                                | 0  |  | 0                                       | 0   | 0                                      | 0                                      | 0  |
| Frais sur dépenses                                    | 156  | 16   | 156                                     | 108   | 22                                     | 12                                     | 14   |
| Frais sur recettes                                    | 264  | 24   | 264                                     | 169   | 30                                     | 10                                     | 54   |
| Remuneration  | 284  |  | 284                                     | 284   | 0                                      |  | 0  |
| <b>Frais sur ventes</b>                               | <b>27</b>                                  | <b>0</b>   | <b>27</b>                               | <b>27</b>   | <b>0</b>                               | <b>0</b>                               | <b>0</b>   |
| Frais de communication                                | 27   |  | 27                                      | 27  | 0                                      | 0                                      | 0  |
| <b>Frais de gestion</b>                               | <b>90</b>                                  | <b>0</b>   | <b>90</b>                               | <b>90</b>   | <b>0</b>                               | <b>0</b>                               | <b>0</b>   |
| Frais divers  | 90   |  | 90                                      | 90  | 0                                      | 0                                      | 0  |
| <b>Fonds de concours versés</b>                       | <b>0</b>                                   | <b>0</b>   | <b>0</b>                                | <b>0</b>  | <b>0</b>                               | <b>0</b>                               | <b>0</b>   |
| Fond de concours réalisation équipements publics      |  |  |   | 0   | 0                                      | 0                                      | 0  |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>                                 | <b>13 391</b>                              | <b>293</b>   | <b>13 404</b>                           | <b>12 367</b>   | <b>439</b>                             | <b>245</b>                             | <b>352</b>   |
| <b>Taux avancement dépenses</b>                       |  |  | <b>100,00%</b>                          | <b>92,26%</b>   | <b>95,54%</b>                          | <b>97,37%</b>                          |  |
| <b>RECETTES</b>                                       | <b>CRFA<br/>approuvé le<br/>06/06/2019</b> | <b>Réalisé du<br/>01/01/2019<br/>au<br/>31/12/2019</b> | <b>Bilan actualisé<br/>en KEuros HT</b> | <b>Constaté<br/>Réalisé<br/>KEuros HT au<br/>31/12/2019</b> | <b>Prévision<br/>HT année<br/>2020</b> | <b>Prévision<br/>HT année<br/>2021</b> | <b>Prévision<br/>KEuros HT<br/>année 2022<br/>et suivantes</b> |
| <b>Cessions</b>                                       | <b>7 681</b>                               | <b>416</b>   | <b>7 681</b>                            | <b>5 708</b>  | <b>420</b>                             | <b>505</b>                             | <b>1 049</b>   |
| Cessions en TVA sur marge                             | 7 681                                      | 416  | 7 681                                   | 5 708   | 420                                    | 505                                    | 1 049  |
| Cessions au Concédant                                 |  |  | 0                                       | 0   | 0                                      | 0                                      | 0  |
| <b>Subventions et produits divers</b>                 | <b>1 444</b>                               | <b>13</b>  | <b>1 457</b>                            | <b>1 457</b>  | <b>0</b>                               | <b>0</b>                               | <b>0</b>   |
| Subvention Etat                                       | 155  |  | 155                                     | 155   | 0                                      |  | 0  |
| Subventions Région                                    | 33   |  | 33                                      | 33  | 0                                      |  | 0  |
| Subvention Département                                | 1 218                                      |  | 1 218                                   | 1 218   | 0                                      |  | 0  |
| Produit divers  | 38   | 13   | 51                                      | 51  | 0                                      |  | 0  |
| <b>Participations</b>                                 | <b>4 266</b>                               | <b>150</b>   | <b>4 266</b>                            | <b>3 922</b>  | <b>154</b>                             | <b>78</b>                              | <b>112</b>   |
| Participations  | 4 266                                      | 150  | 4 266                                   | 3 922   | 154                                    | 78                                     | 112  |
| <b>TOTAL RECETTES</b>                                 | <b>13 391</b>                              | <b>579</b>   | <b>13 404</b>                           | <b>11 087</b>   | <b>574</b>                             | <b>583</b>                             | <b>1 161</b>   |
| <b>TOTAL RECETTES</b>                                 | 13 391                                     | 579  | 13 404                                  | 11 087  | 574                                    | 583                                    | 1 161  |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>                                 | 13 391                                     | 293  | 13 404                                  | 12 367  | 439                                    | 245                                    | 352  |
| <b>RECETTES - DEPENSES</b>                            | <b>0</b>                                   | <b>286</b>   | <b>-0</b>                               | <b>-1 280</b>   | <b>135</b>                             | <b>338</b>                             | <b>810</b>   |
| <b>TVA</b>  |  |  |   |   |  |  |  |
| TVA à récupérer                                       |  | 12   |   | 43  |  |  |  |
| <b>SOUS TOTAL</b>                                     |  | <b>274</b>   | <b>0</b>                                | <b>-1 323</b>   | <b>178</b>                             | <b>338</b>                             | <b>810</b>   |
| <b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>                          |  |  |   |   |  |  |  |
| Mobilisation emprunts                                 |  |  |   |   |  |  |  |
| Amortissement emprunts                                |  |  |   |   |  |  |  |
| Fournisseurs dûs & acomptes / cv                      |  | 95   |   | 160   | 30                                     |  |  |
| Clients dûs   |  |  |   |   | 160                                    | 30                                     |  |
| Avances collectivité recues                           | 6 400                                      |  | 6 400                                   | 6 400   |  |  |  |
| Avances collectivité remboursées                      | 6 400                                      | 100  | 6 400                                   | 4 690   | 500                                    | 250                                    | 960  |
| Avances société reçues                                |  |  |   |   |  |  |  |
| Avances société remboursées                           |  |  |   |   |  |  |  |
| <b>Mvts de trésorerie de l'année</b>                  | <b>0</b>                                   | <b>269</b>   | <b>0</b>                                | <b>547</b>  | <b>-453</b>                            | <b>57</b>                              | <b>-150</b>  |
| <b>TRESORERIE</b>                                     | <b>0</b>                                   | <b>269</b>   | <b>0</b>                                | <b>547</b>  | <b>94</b>                              | <b>151</b>                             | <b>0</b>   |

## Annexe 2

### TABLEAU DES ACQUISITIONS REALISEES AU COURS DE L'ANNEE 2019

---

Néant.

## Annexe 3

### TABLEAU DES CESSIONS REALISEES AU COURS DE L'ANNEE 2019

---

| ACQUEREUR         | Date de vente | Notaires                     | m <sup>2</sup> | Prix Ventes         | N° du lot |
|-------------------|---------------|------------------------------|----------------|---------------------|-----------|
| NEO SHOCK         | 12/06/2019    | COMPLEMENT DE PRIX           |                | 12 000.00 €         | 41        |
| RMS FERRANDEZ     | 18/07/2019    | SCP RAPINAT-GAUTIER-BROUSSON | 6703           | 261 417.00 €        | 30        |
| BILLBOROW         | 24/09/2019    | SCP RAPINAT-GAUTIER-BROUSSON | 1462           | 65 790.00 €         | 38        |
| LJMA/METAL FABRIK | 05/11/2019    | SCP RAPINAT-GAUTIER-BROUSSON | 1688           | 75 960.00 €         | 48        |
| <b>TOTAL 2019</b> |               |                              | <b>9853</b>    | <b>415 167.00 €</b> |           |