

**N° 1 - 18 / 2006 : ZA ALBIPÔLE : APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL
À LA COLLECTIVITÉ POUR L'ANNÉE 2005**

Pilote : Développement Économique

Autres services concernés par le présent rapport : Direction Générale des Services
Finances et Budget

Monsieur Michel ALBINET, rapporteur,

Par convention de concession en date du 04/12/1995, reçue en Préfecture le 19/12/1995, le SIAT avait confié l'aménagement de la ZA Albipôle à la SEM 81 jusqu'au 19 décembre 2003.

L'avenant n° 3 a prolongé cette convention jusqu'au 19/12/2005 et l'avenant N° 4 a précisé les modalités de recours à l'expropriation qui ont été confiées à la SEM 81 pour la DUP concernant le prolongement de la ZAC. Un 5^{ème} avenant proroge cette convention d'aménagement jusqu'au 19/12/2008 afin de permettre à la SEM81 de mener à bien l'ensemble des procédures d'expropriation et l'aménagement du prolongement de la ZAC Albipôle.

Ladite convention de concession prévoit, conformément à la loi N° 83-595 du 07 juillet 1983 et du décret n° 88.74 du 21 janvier 1998, que le concessionnaire doit présenter un compte rendu annuel à la collectivité sur le déroulement de l'opération du point de vue administratif et financier, au niveau des études et de la réalisation.

Compte tenu de la création de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, Monsieur le Préfet du Tarn a notifié, par son arrêté du 11 février 2003, la substitution de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois au SIAT conformément à l'article L 5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

La SEM 81 a donc adressé, à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, le compte rendu annuel relatif à l'opération d'aménagement de la ZA Albipôle pour l'exercice 2005. Au 31/12/2005 la trésorerie de l'opération présentait un solde légèrement négatif de 4 506 € du au différé des recettes pour les cessions de terrains prévues. Par conséquent pour cette année il n'est sollicité aucune participation. Toutefois dans les perspectives des travaux d'aménagement de 2006, si les acquisitions à l'amiable se réalisent, une participation de la collectivité à hauteur de 100 000 € serait appelée vers la fin de l'année 2006.

Le Conseil de Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU la convention de concession en date du 14 décembre 1995,

VU le compte rendu annuel des activités réalisées, pour l'exercice 2005, sur la ZA Albipôle présenté par la SEM 81 et ci annexé,

ENTENDU le présent exposé,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

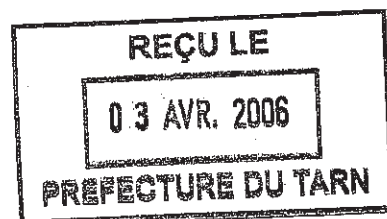
✚ **APPROUVE** le compte rendu annuel présenté par la SEM 81 pour les activités réalisées, sur la ZA Albipôle, pour l'exercice 2005,

✚ **DIT** qu'il versera une participation de 100.000 € au bilan de la zone à la demande de la SEM 81 si les travaux d'aménagement sont réalisés au cours du 4^{ème} trimestre 2006.

✚ **AUTORISE** Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette opération et à signer tous les actes y afférents.

Pour extrait conforme,
Fait le 28 Mars 2006

Le Président,
Philippe BONNECARRÈRE





OPERATION 1-253

ZONE ALBIPOLE

**Communauté d'Agglomération de
l'Albigeois**

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

EXERCICE 2005

Le présent rapport présenté à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois est le compte rendu annuel à la Collectivité prévu par le traité de concession en son article 18 III, entre la C2A et la SEM 81.

Ce document se décompose en

- un chapitre consacré aux renseignements à caractère administratif ;
- un chapitre consacré aux dépenses, aux recettes, au financement, et au tableau de trésorerie, au 31/12/2005 ;
- un chapitre prospectif sur l'évolution des travaux et des recettes et les contacts commerciaux ;
- en annexe : les tableaux du bilan – état des cessions – subventions
- un plan de zone

1. LES ELEMENTS ADMINISTRATIFS

Par délibération en date du 11/07/1995, le Conseil syndical du SIAT a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC ALBIPÔLE à la SEM 81, par le biais d'une convention de concession, conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité, et au renouvellement urbain. Cette convention de concession est devenue exécutoire le 19/12/1995.

Par avenant à la concession d'aménagement, en date du 24/04/02, la convention de concession est devenue Convention Publique d'Aménagement, en conformité avec les textes de la Loi SRU du 13/12/00.

Un troisième avenant intervenu en 2003 a eu pour objet de compléter ladite CPA en ratifiant le transfert des opérations du SIAT, et en particulier de la ZAC ALBIPÔLE, à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, suite à l'arrêté préfectoral du 11/02/2003.

Un quatrième avenant en 2004 a permis de préciser les modalités de recours à l'expropriation par la SEM81 dans le cadre de la DUP visant au prolongement de la ZAC Albipôle, dont l'enquête publique a été réalisée fin 2004 et l'arrêté de DUP pris en juin 2005.

Un avenant n°5, en date du 15 décembre 2005, a prolongé la durée de la convention jusqu'au 19 décembre 2008.

2. AMENAGEMENT DE LA ZAC ACTUELLE

A ce jour, l'aménagement de la ZAC pour sa partie « actuelle » est terminé, à l'exception de travaux de finitions (éclairage, trottoirs...) qui pourront être réalisés lors des travaux d'extension de ZAC.

En 2005, le dysfonctionnement de la station d'épuration a donné lieu à des études pour son extension ainsi qu'à des travaux permettant une gestion plus souple des volumes à traiter, présentant des taux de graisses importants, ainsi que des volumes supérieurs à ceux pour lesquels la station est dimensionnée.

Ces études ont montré la nécessité de mettre en place un pré traitement des effluents chez les industriels, ainsi que la mise en place d'une convention de déversement entre l'exploitant et la C2A.

Les travaux réalisés par la générale des eaux, sous maîtrise d'ouvrage de la ZAC permettent temporairement de gérer ces problèmes.

Plusieurs compromis de vente ont été signés en 2005, restent à commercialiser 24 400 m2 de terrains, situés en grande partie en arrière de zone.

Une antenne de téléphonie mobile a été installée, elle fait l'objet d'un contrat de location avec la SEM 81.

3. PROLONGEMENT DE LA ZAC ALBIPOLE

Au cours de l'année 2005, l'enquête publique relative au prolongement de la ZAC ALBIPOLE a été réalisée et a donné lieu à un arrêté de DUP suite à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointes.

Cet arrêté en date du 10 juin 2005 a conduit à la saisine du juge de l'expropriation en septembre 2005, en vue de l'acquisition des terrains DZIADOSZ et ALBINET.

La maîtrise d'œuvre a réalisé les études complémentaires loi sur l'Eau qui ont conduit au dépôt d'un dossier de déclaration modificatif auprès de la MISE modifiant le dimensionnement du futur bassin d'eau pluviale pour des pluies d'occurrence trentennale.

A ce jour, il est envisageable de réaliser les travaux de voirie dès la fin de l'année 2006, sous réserve de l'acquisition des terrains DZIADOSZ avant la fin de l'été. Un accord sur un prix de 240 000 € a été trouvé avec la famille. La réalisation de certains travaux de clôture est à définir plus précisément dans le cadre des négociations en cours.

Ces travaux permettront de viabiliser près de 4 ha de terrains.

4. LES DEPENSES ET LES RECETTES DURANT L'ANNEE 2005 & AU 31/12/05 (cumulées) en €HT et MOYENS DE FINANCEMENT

Ces deux chapitres retracent l'avancement des dépenses et des recettes dans le cadre de l'opération d'aménagement.

4.1. Les Dépenses de l'année 2005

Elles s'élèvent à un montant global de 146 028 €HT, se décomposant en :

	Depenses 2005 HT constatées	Cumul des dépenses HT 31-12-2005
Etudes	12 200 €	144 743 €
Maîtrise du foncier	0 €	350 538 €
Géomètre	629 €	32 791 €
Travaux d'aménagement	97 027 €	1 529 177 €
Honoraires sur travaux	27 005 €	103 998 €
Frais d'appel d'offre et repro	520 €	19 740 €
Fond de concours	0	82 322 €
Frais de commercialisation	0 €	18 223 €
Impôts fonciers	432 €	3 265 €
Divers	1 256 €	8 093 €
Frais financiers	4 €	245 199 €
Rem de coordination	6 954 €	105 743 €
Rem de commercialisation	0 €	62 272 €
TOTAL DEPENSES	146 028 €	2 706 103 €

Les principales dépenses ont consisté à :

- la viabilisation des parcelles situées autour de SPORT SYSTEM (lots 104, 106 et antenne téléphonique)
- la réalisation de travaux sur la station d'épuration
- l'étude de maîtrise d'œuvre pour l'extension de ZAC

4.2. Les Recettes de l'année 2005

Elles ont été de **21 421 €** au total, constituées par la signature de compromis de vente et la location du terrain pour l'antenne de téléphonie (SFR).

	Recettes constatées HT en 2005	Recettes HT cumulées au 31-12-2005
ALKIA acompte	8 064 €	
THIRIET Acompte	5 490 €	
GAVAP Acompte	2 291 €	
Total cession de terrains	15 846 €	1 118 605 €
Participation de la collectivité	0	865 007 €
Subventions	0	731 763 €
Produits financiers et autres	685 €	7 018 €
Convention SFR	4 891 €	4 891 €
TOTAL	21 421 €	2 727 285 €

4.3. Les moyens de financement

Trésorerie au 31/12/2005 : - 4 506 €

Cette trésorerie négative s'explique par le différé des recettes sur les compromis de vente passés en 2005. Mais le différé sur les acquisitions de terrains prévues en 2005 permet de compenser en partie ce déficit.

5. LES PERSPECTIVES 2006

5.1 Les Dépenses

L'arrêté de prise de DUP pour le prolongement de la ZAC ayant été pris en 2005, la procédure d'acquisition des terrains peut donc être engagée en 2006, par voie amiable de préférence et par voie d'expropriation si nécessaire.

A ce titre les études pré-opérationnelles et opérationnelles pour le prolongement de la voie principale de desserte de la ZAC ont été lancées en 2005, et aboutiront au DCE mi 2006.

La finition des voiries existantes et la signalétique de la zone seront réalisées en 2006-2007, en même temps que les travaux de prolongement qui débiteront à l'automne 2006.

Dépenses prévues en 2006	€ HT
Maîtrise du foncier (acquisitions DZIADOSZ) et frais d'acquisitions	250 000 €
Travaux d'aménagement (géomètre, début des travaux du prolongement, maîtrise d'œuvre)	132 000 €
Dépenses diverses	6 000 €
Frais financiers court terme	1 525 €
Rémunération de la SEM	18 051 €
TOTAL	407 576 €

5.2 Les Recettes

5.2.1 La vente du foncier

Plusieurs lots sont en cours de négociations ou de compromis, les actes authentiques doivent être passés en 2006 et 2007.

Le solde des subventions sur la dernière tranche de travaux réalisés en 2003 doit être reçu en 2006, pour un montant de 76 264 €.

Recettes attendues en 2006 terrains en cours de compromis	acompte versé en 2005	solde attendu en 2006-2007	Prix total de vente
ALKIA (2 400 m ² x 33,60 €HT)	8 064 €	72 576 €	80 640 €
GAVAP (2 350 m ² x 19,50 €HT)	2 291 €	43 534 €	45 825 €
VEDEL (1 247 m ² x 15,25 €HT)		19 017 €	19 017 €
SOULIE (1 397 m ² x 15,25 €HT)		21 304 €	21 304 €
autres prévisions de cessions (compromis)		30 040 €	
TOTAL prévision cessions 2006		186 471 €	255 961 €
Subventions FNADT		76 264 €	
TOTAL RECETTES 2006		362 695 €	

Compromis signé mais VENTE ATTENDUE EN 2007			
THIRIET (6 000 m ² x 18,30 €HT)	5 490 €	104 310 €	109 800 €

5.2.2 Besoin de financement :

Une participation globale de la collectivité de 1 240 K€ a été délibérée pour participer à l'équilibre de l'opération. A ce jour, 865 007 € ont été versés au compte de l'opération.

La réalisation des travaux de prolongement de la ZAC vont entraîner une trésorerie négative du fait du décalage avec la commercialisation des terrains.

Une participation à hauteur de 200 K€ était prévue pour l'année 2006 dans le bilan du CRAC de l'année 2004.

Cette participation permettrait la réalisation des travaux de la voirie structurante en fin d'année 2006.

Elle sera appelée à hauteur de 100 000 € en fin d'année 2006 dans le cas d'un démarrage des travaux au dernier trimestre 2006 et une participation complémentaire sera demandée en tout début d'année 2007.

6. Les PERSPECTIVES à long terme

Au-delà de 2006 et après acquisitions des terrains DZIADOSZ, il conviendra de prévoir un fort investissement, pour équiper la zone ouest. Une trésorerie négative est attendue à la fin de l'année 2006 et 2007. Cette trésorerie sera ajustée dans le CRAC 2006 afin de prévoir, si nécessaire, les financements associés pour compenser ce manque de trésorerie.

Des études pour l'extension de la station d'épuration réalisées en 2005 ont permis de chiffrer plus précisément les travaux à effectuer.

Plusieurs hypothèses sont possibles, en partant d'un traitement minimal des effluents chez les industriels et un coût d'investissement pour la collectivité de 550 000 € HT de travaux bruts pour la réalisation d'une deuxième file de traitement de 2 300 équivalent habitants, jusqu'à l'hypothèse d'un pré traitement performant chez les industriels, qui nécessiterait un investissement de la collectivité de 270 000 €HT, pour la réalisation d'une deuxième file de traitement de 400 équivalent habitants.

Le budget inscrit au bilan de la présente est de 270 000 €HT de travaux, enveloppe financière permettant d'équilibrer le bilan. Aucune décision d'investissement n'est prise à ce jour. Le prix de vente des terrains devra être adapté à la solution retenue pour la station d'épuration et selon les subventions accordées.

Des subventions ont été inscrites au bilan pour une valeur de 225 K€, pour la réalisation de la station d'épuration et pour les travaux d'aménagement, hypothèse à valider en 2006 dans le cadre des travaux d'infrastructure et dès que la programmation des travaux de la station d'épuration sera faite.

Le bilan global de l'opération, estimé à 5 M€, et s'équilibre selon les hypothèses suivantes :

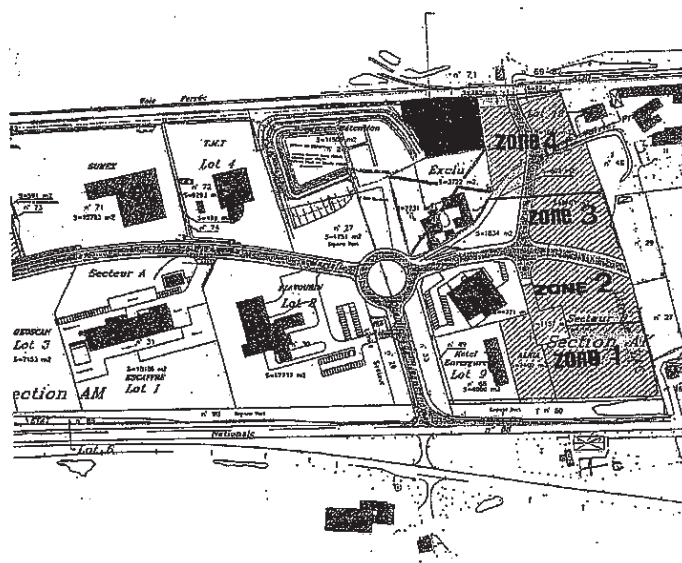
- Vente de l'ensemble des terrains cessibles de l'extension en 2007-2008
 - 270 000 € de travaux pour la station d'épuration
 - 225 000 € de subventions
 - Solde de la participation de la collectivité versée à l'opération
 - Prix de vente des terrains industriels pour l'extension :
 - o 19.5 €HT/m² en façade
 - o 17.5 €HT/m² en 2^{ème} rideau
 - La C2A, par son courrier du 18 février 2006 a validé les prix de commercialisation des lots situés à l'arrière de l'hôtel Envergure selon l'emplacement des terrains cessibles :
- | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|
| - | Façade | 38.1 €HT/m ² |
| - | 2 ^{ème} rideau | 33.5 € HT/m ² |
| - | 3 ^{ème} rideau | 26 €HT/m ² |
| - | 4 ^{ème} rideau | 20 €HT/m ² |



Légende

-  : Lots Commerciaux
-  : Lots Résidentiels à Commercialiser
-  : Parcelles non Viabilisées appartenant à la SEM 01
-  : Parcelles à Exproprier

ne de TERSSAC



7. Autre hypothèse de travail, vente de 4ha à un même industriel

Dans le cas d'une cession de plus de 4ha d'un même lot situé sur le prolongement de la ZAC, les travaux de voirie nécessaires consisteraient à la réalisation d'une zone de retournement en bout de voie, la réalisation du bassin de rétention pluvial, ainsi que des travaux sur la station d'épuration, à définir selon l'activité industrielle accueillie.

Dans cette hypothèse, les travaux d'aménagement ne représenteraient plus que 500 000 € au lieu de 1.3 M€, ce qui permettrait la vente de 4 ha de terrain à 10€/m².

Le déficit de recettes engendré par un prix de vente du terrain à 10€/m², au lieu de 18.5€ (prix de vente moyen) serait largement compensés au bilan par les 800 000 € de travaux de voirie à ne pas réaliser.

8. Conclusion

Le bilan est globalement équilibré à 5 M€, sous réserve de la validation des travaux à réaliser sur la station d'épuration et des subventions associées

Dans le cas d'une cession de plus de 4ha d'un même lot situé sur le prolongement de la ZAC, la vente de 4ha à 10€/m² est envisageable et permet même un équilibre du bilan plus facile.

ANNEXES

- ✓ Bilan au 31-12-2005 / Prévisions de travaux et dépenses ultérieures
- ✓ Tableau des participations au 31-12-2005
- ✓ Tableau des subventions au 31-12-2005
- ✓ Plan de la ZAC
- ✓ tableau des prévisions de cessions de terrains
- ✓ Tableau des cessions dans le cas de la vente de 4ha à un seul industriel

CR 1253 Albipôle (Terssac)

Ligne	Intitulé	Bilan		2005		2006		2007		2008		Bilan	
		Approuvé	Fin 2004	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	4 982 707	2 560 075	146 028	2 706 103	407 576	3 113 679	1 206 955	4 320 634	775 480	5 096 114	5 096 114	113 408
0	Non affecté												
110	Etudes pré-opérationnelles	113 792	82 792		82 792		82 792		82 792		82 792	82 792	-31 000
120	Etudes opérationnelles	80 752	49 752	12 200	61 952		61 952		61 952		61 952	61 952	-18 800
102455	études programmation ZAC et diverses		49 752		49 752		49 752		49 752		49 752	49 752	
M05-054	étude STEP SOGREAH			12 200	12 200		12 200		12 200		12 200	12 200	
210	Acquisitions foncières	545 474	344 474		344 474	240 000	584 474	16 368	600 842		600 842	600 842	55 368
220	Frais d'acquisitions foncières	26 064	6 064		6 064	10 000	16 064	1 000	17 064		17 064	17 064	-9 000
310	Frais de géomètre	45 661	32 161	629	32 791	1 000	33 791	1 000	34 791	1 000	35 791	35 791	-9 871
320	Travaux extérieurs			97 027	1 529 177	100 000	1 629 177	1 000 000	2 629 177	570 000	3 199 177	3 199 177	67 027
330	Travaux d'aménagement	3 132 149	1 432 149		1 432 149		1 432 149		1 432 149		1 432 149	1 432 149	
041270	travaux antérieurs à 2005		1 432 149		1 432 149		1 432 149		1 432 149		1 432 149	1 432 149	
M05-055	travaux STEP			41 083	41 083		41 083		41 083		41 083	41 083	
C05343	viabilisation lot 104-106			55 944	55 944		55 944		55 944		55 944	55 944	
340	Travaux de superstructure				100 000	100 000	100 000	1 000 000	1 100 000	300 000	1 400 000	1 400 000	
350	Honoraires sur travaux	144 993	76 993	27 005	103 998	31 000	134 998	40 167	175 165	40 000	215 165	215 165	70 172
M02023	maîtrise d'oeuvre antérieure à 2005		76 993		76 993		76 993		76 993		76 993	76 993	
042660	maîtrise d'oeuvre prolongement ZAC			26 405	26 405	30 000	56 405	30 167	86 572	10 000	96 572	96 572	
M05193	SPS lots 104-106			600	600		600		600		600	600	
SPS prolongement						1 000	1 000	10 000	11 000	3 000	14 000	14 000	
410	Frais d'appel d'offre & de reproduction	33 219	19 219	520	19 740	1 000	20 740	10 000	30 740	5 700	36 440	36 440	3 220
420	Fonds de concours	82 322	82 322		82 322		82 322		82 322		82 322	82 322	
430	Frais de commercialisation	38 223	18 223		18 223	500	18 723	5 000	23 723	2 850	26 573	26 573	-11 650
440	Impôts foncières & autres taxes	6 833	2 833	432	3 265	500	3 765	500	4 265	500	4 765	4 765	-2 068
450	Autres dépenses diverses	71 836	6 836	1 256	8 093	4 000	12 093	40 000	52 093	22 800	74 893	74 893	3 056
460	Assurances												
510	Frais financiers à court terme	56 143	56 143		56 148	1 525	57 672	12 212	69 884	11 054	80 938	80 938	24 795
515	Autres frais financiers	68 254											-68 254
520	Frais financiers sur emprunts	189 051	189 051		189 051		189 051		189 051		189 051	189 051	
610	Rémunération de coordination	195 586	98 789	6 954	105 743	6 900	112 643	54 833	167 477	32 143	199 619	199 619	4 033
620	Rémunération de commercialisation	152 353	62 272		62 272	1 151	73 423	25 875	99 298	64 433	163 732	163 732	11 378
630	Rémunération de liquidation									25 000	25 000	25 000	25 000
810	Tva réglée												

RECETTES	4 983 648	2 705 863	21 421	2 727 285	362 695	3 089 980	707 698	3 797 678	1 302 480	5 100 158	5 100 158	116 509
0 Non affecté												
110 Cessions de terrain	2 609 135	1 102 759	15 846	1 118 605		1 118 605		1 118 605		1 118 605	1 118 605	-1 490 530
03000238 ventes antérieures à 2005		1 102 759	15 846	1 102 759		1 102 759		1 102 759		1 102 759	1 102 759	
0500077 COMPROMIS DE VENTE EN COURS				15 846		15 846		15 846		15 846	15 846	
111 Cession de terrain CA < 152 449 €					186 471	186 471	432 698	619 169	1 077 480	1 696 649	1 696 649	
Vente Albia					72 576	72 576	104 310	72 576		72 576	72 576	
Vente Thiriet (SIFL)								104 310		104 310	104 310	
Vente GAVAP					43 534	43 534	328 388	43 534		43 534	43 534	
Prévisions/ cessions futures					70 361	70 361		398 749	1 077 480	1 476 229	1 476 229	
112 Cession de terrain CA > 152 449 €												
120 Cessions de superstructure												
130 Autres cessions												
210 Participation de la collectivité	1 240 007	865 007		865 007	100 000	965 007	275 000	1 240 007		1 240 007	1 240 007	0
220 Participation SRU & PAE												
230 Subventions	1 128 491	731 763		731 763	76 224	807 987		807 987	225 000	1 032 987	1 032 987	-95 504
310 Produits financiers	5 788	5 788	685	6 472		6 472		6 472		6 472	6 472	685
320 Autres produits de gestion	227	546	4 891	546		546		546		546	546	319
330 Participations diverses				4 891		4 891		4 891		4 891	4 891	4 891
410 Crédit de TVA à récupérer												
RESULTAT	942	145 789	-124 607	21 182	-44 881	-23 699	-499 257	-522 956	527 000	4 044	4 044	3 102
AMORTISSEMENTS												
110 Emprunts												
210 Avances collectivités												
310 Avances clients												
410 TVA réglée												
MOBILISATIONS												
110 Emprunts												
210 Avances collectivités												
310 Avances clients												
FINANCEMENT												
TRESORERIE			-4 506		22 174		-586 885		4 044		4 044	

	Montant	Modalité	Date	TTC	HT	TVA	Reste à appeler	Date	Encaissé TTC	Reste à encaisse
FÉDER (soldé)	214 024,70	arrêté du 06.09.94 assiette subventionnable : 2 291 613,63 euros HT	17/02/1995 11/12/1996 06/12/1996	128 971,87 72 687,69 12 365,14	128 971,87 72 687,69 12 365,14	0,00 0,00 0,00		27/02/1995 13/12/1996 17/09/1997	128 971,87 72 687,69 12 365,14	0 0 0
REGION (soldé)	76 224,51	Arrêté du 28.04.95 assiette subventionnable : 2 286 735,26 euros HT	12/06/1995	76 224,51	63 204,40	13 020,11	0,00	10/06/1996	76 224,51	0
(soldé)	137 204,12	Phase 1: 1994/1995 Phase 2: 1995/1996	11/12/1996 22/01/1998	115 251,46 21 952,66	95 565,05 18 202,86	19 686,41 3 749,80		15/04/1997 31/08/1998	68 602,06 68 602,06	46 649 -46 649
	22 080,26	Phase 3: 1997/1998					22 080,26			0
	73 632,88	Phase 2000/2001	13/12/2002	12 538,93	10 484,06	2 054,87		18/12/2002	12 538,93	0
		Phase 2000/2001	02/11/2004	61 093,95	51 081,90	10 012,05	0,00			
FIC (soldé)	259 163,33	Convention n° 186 du 22.07.94	17/02/1995 04/12/1996	129 581,66 129 581,67	109 259,41 107 447,48	20 322,25 22 134,19		29/03/1995 15/04/1997	129 581,66 129 581,66	0 0
FIBM	74 928,69	Convention n° 276 du 27.05.97 Assiette subventionnable : 461 768,07 euros	31/12/1997 27/11/2002	22 478,61 52 450,08	18 638,98 43 834,59	3 839,63 8 595,49		13/03/1998 11/06/2003	22 478,61 52 450,08	0 0
	857 258,49									
		TOTAL En compte au 30/11/05 Ecart		835 178,23	731 763,43 731 763,44 -0,01	103 414,80	22 080,26		774 084,27	0

Participations

	Modalité	Appelé				Versé	
		HT	TVA	TTC	Date	TTC	Date
SIAT	Participation dossier de ZAC	88 486,16	18 228,15	106 714,31	08/12/1995	106 714,31	18/04/1996
	Participation bilan 1996	126 380,24	26 034,33	152 414,57	(1)	152 414,57	20/01/1998
	Participation bilan 1997	126 380,24	26 034,33	152 414,57	(2)	152 414,57	02/02/1999
	Participation bilan 1998	101 127,06	20 832,17	121 959,23	06/09/1999	121 959,23	27/09/1999
	Participation bilan 1999	101 127,49	19 820,99	120 948,48	06/09/2000	120 948,48	???
	Participation bilan 2000	127 465,73	24 983,28	152 449,01	25/09/2001	152 449,01	26/09/2001
	Avoir sur participation bilan 2000	-26 338,24	-5 162,30	-31 500,54	10/12/2001	-31 500,54	26/09/2001
	Participation bilan 2001	114 336,76	22 410,00	136 746,76	02/09/2002	136 746,76	03/10/2002
	Participation bilan 2002	38 000,00	7 448,00	45 448,00	27/05/2003	45 448,00	04/07/2003
	Participation bilan 2003	45 000,00	8 820,00	53 820,00	28/07/2004	53 820,00	15/09/2004
Divers	Participation Morillon Corvol	12 819,82	2 384,49	15 204,31	14/12/1994	15 204,31	13/01/1995
	Participation GAPD Seve	2 903,92	0,00	2 903,92		2 903,92	???
	Participation diverse SIAT	7 317,55	1 507,42	8 824,97		8 824,97	???
	Total	865 006,73	173 340,87	1 038 347,60		1 038 347,60	
	Solde en compte	865 006,66					
	Ecart	0,07					

(1) pas d'appel de fonds, le SIAT à virer au vu du CRAC 1996 présenté en 10/97

(2) pas d'appel de fonds, le SIAT à virer au vu du CRAC 1997



Prévisions de vente hors compromis en cours				
Terrains cessibles au 31/12/2005		2006	2007	2008
Lots en arrière de zone (face maison de M. Albinet) soit 9 160 m²				
surface	2000m2	2000		
prix zone 4	20	40 000 €		
surface	1560 m2		1560	
prix zone 4	20		31 200 €	
surface	5600 m2			5600
prix moitié zone 3/moitié zone 4	23			128 800 €
Lot façade arrière hôtel				
surface	7274 m²	7274		
prix moyen entre façade et 2ème rideau	35,8	260 409 €		
Lot à côté de Sumex				
surface	8000 m2		8000	
prix zone 3	17,5		140 000 €	
Estimation prolongement de la ZAC + surplus lot devant Thiner				
surface	24 000 m²		12 000	12 000
prix façade	19,5		234 000 €	234 000 €
surface	21 000 m2		10000	11000
prix 2ème rideau	17,5		175 000 €	192 500 €
TOTAL		300 409 €	580 200 €	555 300 €
Acompte versé année N		30 041 €	58 020 €	55 530 €
Solde à l'acte de vente authentique année N+1		270 368 €	522 180 €	499 770 €
		2006	2007	2008
Recette attendue sur l'année N		30 041 €	328 388 €	1 077 480 €

Prévisions de vente hors compromis en cours si vente de 4ha au même industriel

Terrains cessibles au 31/12/2005	2006	2007	2008
Lots en arrière de zone (face maison de M. Albinet) soit 9 160 m ²			
surface prix zone 4	2000m ² 20	2000 40 000 €	
surface prix zone 4	1560 m ² 20		1560 31 200 €
surface prix moitié zone 3/moitié zone 4	5600 m ² 23		5600 128 800 €
Lot façade arrière hôtel			
surface prix moyen entre façade et 2ème rideau	7274 m ² 35,8	7274 260 409 €	
Lot façade de Sumex			
surface prix zone 3	8000 m ² 17,5		8000 140 000 €
Estimation prolongement de la ZAC surplus lot devant l'hôtel			
surface prix façade	7000 19,5		7 000 136 500 €
surface prix 2ème rideau	40000 10		40000 400 000 €
TOTAL		300 409 €	571 200 €
Acompte versé année N		30 041 €	57 120 €
Solde à l'acte de vente authentique année N+1		270 368 €	514 080 €
			238 770 €
	2006	2007	2008
Recette attendue sur l'année	30 041 €	327 488 €	779 380 €

Plan du Périmètre de la ZAC "ALBIPOLE"

Sections : AM et AK

Lieux dits : La Martelle et Jean Thomas

ECHELLE : 1 / 3000

éternit

commune de TERSSAC

Légende

-  : Lots Commercialisés
-  : Lots Restants à Commercialiser
-  : Parcelles non Viabilisées appartenant à la SEN B1
-  : Parcelles à Exproprier
-  : Périmètre ZAC.

