

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

SÉANCE DU 30 SEPTEMBRE À 18 HEURES 30

N° 5 - 107 / 2008 : ZA ALBIPOLE : APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ POUR L'ANNÉE 2007

L'An Deux Mille Huit, le 30 Septembre 2008

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est réuni en Mairie d'Albi le Mardi 30 Septembre 2008 à 18 Heures 30 en séance publique, sur convocation de Monsieur Philippe BONNECARRÈRE, Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : Monsieur Philippe BONNECARRÈRE

Secrétaire : Christine DEVOISINS

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Philippe BONNECARRÈRE, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Christine DEVOISINS, Jean-Michel BOUAT, Monique HUBERT, Geneviève PARMENTIER, Michèle BARRAU-SARTRES, Louis BARRET, Stephen JACKSON, Michel FOURNIALS, Pierre DOAT, Paul JUAREZ, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Jean-Claude De LAPANOUSE, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, William NION, Claude JULIEN, Thierry ASTOULS, Anne-Marie ROSÉ, Bruno LADOUCKETTE, Thierry DUFOUR, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Robert BOUDES, Viviane COMBES, Serge NEAU, Jean-Philippe ROQUES,

Membres suppléants votants : Mesdames, Messieurs, Laure SUDRE, Christelle GUILLAUMOT, Daniel GAUDEFROY, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Pascal LAMESLE, Patrice MANGIONE, Jean-Charles BORGOMANO, David KOWALCZYK,

Membres suppléants présents non votants : Mesdames, Messieurs, Marie-Louise AT, Bernard GILABERT, Françoise LESCURE, Gérard FABRE, Marie-Claude DURAND, Alain GRIMAL, Alain LONG, Thierry MALLÉ, Dominique BALOUP, Eliane CARLES, Emmanuelle VIEILLEDENT, Jean MAURIÈS,

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Olivier BRAULT, Patrick GARNIER, Laurence PUJOL, Michel FRANQUES, Dominique BILLET, Sarah LAURENS, Félix TORRÈS, Gérard POUJADE, Philippe HEIM, Michel TRÉBOSC, Michel DELPOUX,

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs, Gisèle DEDIEU, Naïma MARENGO, Jacqueline MAUREL, Pierre COSTES, Jean ESQUERRE, Frédéric ESQUEVIN, Marie-France DE TRUCHIS, Claude DEUTSCHMEYER, Michel ALBAREDE, Jean-Marie COUDERC, Christian MALGOUYRES, Michel ANDRAL, Robert PAGGI, Françoise ALARY, Noël RAMON, Claude COSTES, Jean-Marc WISNIEWSKI, Benoît DELERIS, Monique MILHAU, Blandine THUEL, Marc DE GUALY,

Présents (titulaires, suppléants votants et suppléants non votants) : 49

Votants (titulaires, suppléants votants) : 37

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DU MARDI 30 SEPTEMBRE 2008

N° 5 - 107 / 2008 : ZA ALBIPOLE : APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ POUR L'ANNÉE 2007

Pilote : Développement Economique

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

Monsieur Robert GAUTHIER, rapporteur

Par convention de concession en date du 04/12/1995, reçue en Préfecture le 19/12/1995, le 5^{ème} avenant a prorogé 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.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2007) présente les diverses phases pour finaliser cette ZAC. La maîtrise foncière est quasiment achevée, il ne restait plus fin 2007 qu'un seul terrain à acquérir sur le secteur Est. L'acte pour ce dernier a été passé en mars 2008 : la maîtrise foncière des acquisitions est achevée.

Après avoir repris les études de conception, les marchés et le démarrage des travaux, les phases 3 & 4 des aménagements de la ZAC pour une surface de 9,7 ha sont en cours d'achèvement (partie Est et Ouest). Les travaux d'espaces verts seront réalisés au cours du 4^{ème} trimestre 2008 afin de respecter la bonne période pour les plantations.

Le SDET ayant financé une partie du réseau d'éclairage, une moins value significative est à noter sur les dépenses. La gestion de la trésorerie au plus juste et le versement dès 2007 de notre participation a permis de faire une économie sur les frais financiers qui ne se sont élevés qu'à 3 040 € pour l'année 2007 pour 861 401 € de dépenses.

3 cessions se sont concrétisées au cours de l'année 2007 : AMAC, THIRIET et ALKIA.

Les subventions obtenues pour l'aménagement de ces phases sont de 136 000 € du Conseil Régional et 360 000 € des Charbonnages de France.

Les perspectives de commercialisation sont bonnes et plusieurs options devraient se concrétiser sur 2008/2009 en particulier sur le secteur Est pour un montant de 290 332.68 €.

La convention s'achevant en décembre 2008, il faudra préparer la liquidation foncière et financière de l'opération ainsi que le transfert des contrats en cours. Le quitus devra intervenir dans les 6 mois soit au plus tard en juin 2009. D'ores et déjà il est prévu dans le bilan une diminution des dépenses compte tenu que :

- Les imprévus sont supprimés car hormis les espaces verts tout a été réalisé

- La provision pour l'extension de la STEP est sortie du bilan car la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois réalisera, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux de réhabilitation.
- Les frais de commercialisation, la rémunération de Maîtrise d'œuvre, ainsi que celle du concessionnaire seront réduites.

Toutefois pour l'année 2009, notre collectivité récupèrera les parcelles non commercialisées au 19/12/2008 (18 lots pour une surface totale de 81 649 m²). Il conviendra de savoir comment ce foncier pourra être commercialisé à partir de 2009.

Aussi je vous propose :

D'approuver le CRAC 2007 de la ZAC Albipôle.

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 2007, 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 2007.

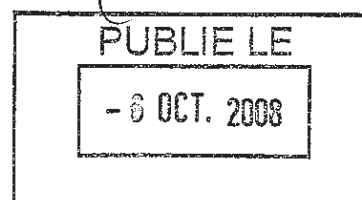
AUTORISE Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette opération et à signer tous les actes y afférents.

Pour extrait conforme,
Fait le 30 Septembre 2008,

Le Président,



Philippe BONNECARRÈRE



Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

Z.A.C. ALBIPOLE

Opération N°1253

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

EXERCICE 2007

SEPTEMBRE 2008

SOMMAIRE

I - SITUATION ADMINISTRATIVE

II - LE RAPPORT D'ACTIVITES 2007

III - PERSPECTIVES 2008

IV - LES MOYENS DE FINANCEMENT

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 et aux recettes de l'année 2007 ;
- un chapitre prospectif sur l'évolution des travaux, des recettes et des différents contacts commerciaux .

I- SITUATION ADMINISTRATIVE

I-1 Eléments administratifs

Par délibération en date du 11/07/1995, le Conseil syndical du SIAT a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC ALBIPOLE 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 ALBIPOLE, à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, suite à l'arrêté préfectoral du 11/02/2003.

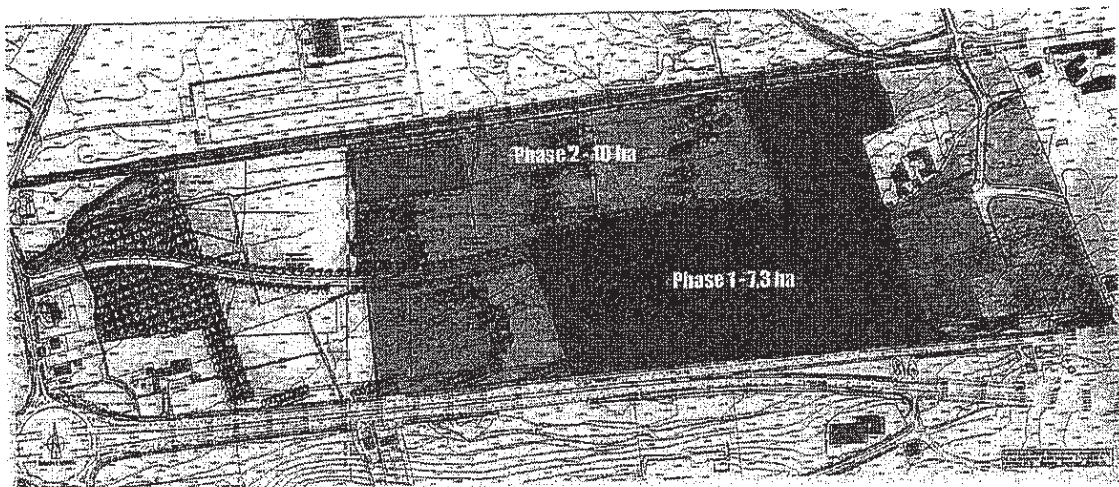
Un quatrième avenant en 2004 procède à la délégation des prérogatives d'expropriation de la Communauté d'Agglomération au bénéfice de l'aménageur, SEM81, dans le cadre de la DUP visant à l'aménagement du secteur Ouest de la ZAC Albipôle, dont l'enquête publique a été réalisée fin 2004 et l'arrêté préfectoral 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, en raison, de la prolongation de la commercialisation de la zone « Ouest »

I-2 Périmètre et phases de l'opération

Le périmètre total de l'opération est de 27ha. La réalisation a été programmée en quatre phases :

- les phases 1 et 2 achevées en 2006 pour une surface aménagée de 17,3 ha.



- les phases 3 et 4 engagées en novembre en 2007 pour une surface aménagée de 9,7 ha et achevées en 2008.



I-3 Procédure

I-3.1 La ZAC

La ZAC a été créée le 6 juillet 1994.

Le PAZ, le programme des équipements publics et le dossier de réalisation ont été approuvés le 7 septembre 1995.

Le PAZ a été incorporé dans le PLU (commune de Terssac).

I-3.2 La DUP

En date du 15 avril 2003, la C2A a demandé au Préfet du Tam, par délibération, de soumettre à enquêtes conjointes : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Albipôle et l'enquête parcellaire, sur le périmètre des terrains restant à acquérir, nécessaires à la réalisation dudit projet.

Le 2 juillet 2004, le Président du Tribunal administratif de Toulouse désigne le commissaire-enquêteur, Monsieur Lucien LAPORTE.

Par arrêté du 20 septembre 2004, le Préfet du Tarn arrête les dates d'ouverture d'enquêtes publiques, d'une durée de 15 jours, entre le 11 et le 26 octobre 2004.

Les arrêtés de DUP et de cessibilité ont été pris en date du 10 juin 2005, au profit de la C2A.

II- LE RAPPORT D'ACTIVITES 2007

II- 1. Dépenses 2007

Ce tableau présente le cumul des dépenses réalisées lors de l'engagement des 4 phases, par principaux postes (en euros HT) et plus particulièrement, les dépenses réalisées pour l'année 2007.

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2003 Année	2004 Année	2005 Année	2006 Année	2007 Année	cumulé	Ecart
	DEPENSES	5 895 101	2 497 331	62 744	146 028	253 639	861 401	3 821 143	-2 073 958
230	ETUDES	144 743	132 543	0	12 200	0	0	144 743	0
2	MAITRISE DU FONCIER	618 936	350 538	0	0	245 030	-2 147	593 421	-23 615
3	TRAVAUX	4 111 718	1 492 295	49 009	124 661	918	800 568	2 467 451	-1 644 264
310	Frais de géomètre	32 791	29 589	2 572	629		1 778	34 568	1 777
320	Travaux extérieurs							0	0
	Travaux								
330	d'aménagement	3 685 902	1 385 712	46 437	97 027	918	764 879	2 294 974	-1 390 928
	Travaux de							0	0
340	superstructure								
	Honoraires sur travaux								
350	Maîtrise d'Œuvre	242 157	76 993		27 005		33 911	137 909	-104 248
360	Aléas Travaux	150 865						0	-150 865
4	DEPENSES DIVERSES	221 222	123 256	6 177	2 209	2 294	3 680	137 816	-83 606
5	FRAIS FINANCIERS	356 662	240 625	4 570	4	2 377	3 040	250 616	-106 046
6	REMUNERATION DE LA SEM	443 822	158 074	2 986	6 964	3 020	56 260	227 296	-216 527
810	Tva réglée							0	0

Les dépenses totales pour 2007 s'élèvent à 861 401 EUROS HT, essentiellement constituées par le poste des travaux engagés. Le détail des postes figure dans le bilan détaillé en annexe.

II- 1.1 Etudes

L'opération étant en voie d'achèvement (travaux), il n'y a pas eu de dépense sur le poste « études » en 2007.

II- 1.2 Acquisitions foncières (secteur ouest)

La C2A a missionné la SEM 81 par l'avenant n°4 à la concession. Faisant suite à l'arrêté de DUP, par requête du Préfet, le 5 décembre 2005, le juge de l'expropriation a ordonné le 9 janvier 2006 l'expropriation des terrains appartenant à Monsieur et Madame Albinet, ainsi qu'à Monsieur DZIADOSZ, soit la totalité de l'emprise foncière de la ZAC de la phase 4 qui restait à acquérir. Les négociations amiables ayant aboutis à un accord, la procédure d'expropriation n'a pas été menée jusqu'à son terme.

Acquisition DZIADOSZ

La négociation avec Monsieur DZIADOSZ, propriétaire de 4ha25a93ca de terrains, s'est déroulée pendant l'année 2006. Un accord a été trouvé sur la base de 4,57 €/m² hors indemnité accessoire. La signature de l'acte authentique est intervenue le 19 septembre 2006, pour un montant total de 240 000€.

Acquisition ALBINET

Par entente amiable, et pour des raisons fiscales, il a été convenu que l'acquisition des 30a67ca de terrains appartenant à Monsieur et Madame ALBINET n'interviendrait qu'en 2008. La vente des terrains ALBINET a été achevée en mars 2008.

C'est pourquoi il n'y a pas eu d'acquisition foncière en 2007.

La SEM 81 maîtrise alors l'ensemble de l'assiette foncière de la ZAC à acquérir avant cession. Il va de soi que depuis le début de l'opération des terrains acquis ont été cédés à des entreprises (phases I et II, notamment).

II- 1. 3 Travaux

L'année 2007 a été marquée par deux points :

- l'engagement en Novembre 2007 des phases 3 et 4 pour une surface aménagée de 9,7 ha.



Seuls les travaux d'espaces verts ont été différés pour l'ensemble de la zone à l'achèvement des VRD ainsi que le traitement de la problématique de la STEP

II- 1. 3. 1 LA STATION D'EPURATION

Rappel

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, qui présentaient 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 l'engagement d'une convention de déversement entre ces mêmes exploitants et la C2A.

Les travaux réalisés par VEOLIA, sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, ont permis temporairement de gérer ces problèmes. La somme de 270 000 €HT, sur le poste « Travaux » a été provisionnée au CRAC

2005, reconduit au CRAC 2006, en vu de réaliser les travaux de renforcement de la STEP, selon les études réalisées en 2005, et de la solution retenue alors.

2007

La station d'épuration prévue au départ de l'opération englobait la problématique assainissement pour l'ensemble des secteurs 1 et 2. Un renforcement des dispositifs d'épuration devait intervenir au niveau des phases 3 et 4. Deux facteurs ont néanmoins modifié les données de base sur ce point :

- la présence d'une industrie Agroalimentaire productrice importante de matières organiques saturées,
- une réflexion plus globale menée à l'échelle du Grand Ouest Albigeois.

De fait, une décision devait intervenir fin 2007 pour la réalisation ou non de ce renforcement. Compte tenu des deux facteurs précédents et afin de trouver des scénarii d'aménagement différents, la C2A a demandé à la SEM81 d'explorer de nouvelles pistes. Une étude de faisabilité a été commanditée pour une solution alternative réutilisant une canalisation pluviale pour l'exutoire.

Les résultats de cette étude ont été remis en février 2008. Après recueil et analyse des données, deux scénarios ont été analysés. Ils concernaient l'exutoire de la STEP.

Il n'y a pas eu de travaux en 2007.

A ce jour, la Communauté d'Agglomération a décidé de procéder à la réhabilitation de la STEP. La CPA s'achevant le 19 décembre 2008, et les travaux que doit réaliser la C2A n'ayant pas démarrés, la provision pour une participation de la CPA à ces travaux n'est plus maintenue.

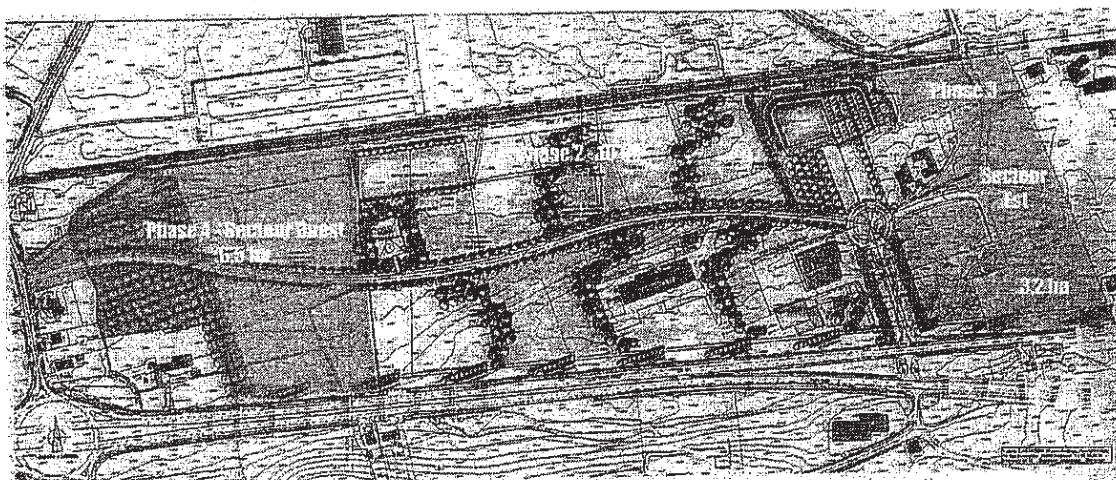
II- 1. 3. 2 LES TRAVAUX

2007 est une année marquée par la reprise des études de conception, la passation des marchés et le démarrage des travaux des phases 3 et 4.

Elles concernent surtout la reprise des études opérationnelles pour l'aménagement des phases 3 et 4 :

- avril 07 : réalisation du « PRO »
- juin 07 : réalisation du « DCE »

Les procédures d'appels d'offres ont été engagées en suivant. Les marchés de travaux prévoyaient une Tranche Ferme sur la phase 3 et une Tranche Conditionnelle sur la phase 4. Les ordres de services ont été donnés en novembre 2007 pour les deux tranches.



La viabilisation des terrains a été engagée comme prévu au programme des travaux. Il avait été prévu en sus des options et choix complémentaires qui sont les suivants:

TRAVAUX COMPLEMENTAIRES réalisés ou non réalisé à la demande de la C2A

Raccord. Hab. J.Thomas	3100€	Non réalisé
Déplacement et Enfouissement HT	17 600€	Non réalisé hors ZAC
Déplacement BT aérien hab. J.Thomas	1900 €	Non réalisé
Espaces Verts sur Lot M	13.950 €	Font parti des travaux différés
Aménagement /Gestion Bassin de stockage la Martelle	45 000 €	Réalisé en partie
Aménagement /Gestion Bassin de stockage diam. 400	25 000 €	Réalisé
Reprofilage raquette et retournement	43 000 €	réalisé
Raccordement voie principale au ch. Du pontet	91000 €	Non réalisé
Coût Travaux Total Options	240 550 €	

Le raccordement au chemin du Pontet sera traité directement par la collectivité :

- Compte tenu du statut de la voie existante (rétrocédée),
- Compte tenu des délais de réalisation du futur échangeur (mise en cohérence)

Les dépenses travaux réalisées sont conformes aux prévisions. Néanmoins, il est à noter une moins value significative résultant du financement par le SDET d'une partie du réseau d'éclairage. (Marché lot 2 – réseaux secs).

II- 1. 4 Dépenses diverses

Ce poste regroupe différents frais inhérents à l'opération :

- Frais d'appel d'offre & de reproduction
- Fonds de concours
- Frais de commercialisation
- Impôts fonciers & autres taxes
- Taxe Organic
- Autres dépenses diverses et SPS
- Assurances

Son montant s'élève à : 3 680 €HT, soit une dépense inférieure à celle prévue antérieurement pour l'année 2007.

II- 1. 5 Les frais financiers

Le montant des frais financiers s'élève pour l'année 2007 à : 3 040 €HT.

II- 1. 6 Rémunération de la SEM

La rémunération de la SEM est établie selon les modalités de la CPA, en partie sur la coordination des travaux réalisés et sur la commercialisation des terrains.

Compte tenu du paiement des travaux, la rémunération, s'élève à : 56 260 €HT.

II- 2. Recettes 2007

En euros HT

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2003 Année	2004 Année	2005 Année	2006 Année	2007 Année	cumulé	Ecart
	RECETTES	5 942 185	2 609 463	96 401	21 421	68 472	875 603	3 671 360	-2 270 825
1	CESSIONS	3 093 117	1 102 759		15 846	54 263	250 315	1 428 183	1 669 984
2	VERSEMENTS DE LA COLLECTIVITE	2 831 770	1 500 688	96 082		8 820	616 180	2 221 770	-610 000
210	Participation de la collectivité	1 240 007	820 007	45 000		8 820	616 180	1 490 007	250 000
220	Participation phases 3 et 4	250 000						0	-250 000
230	Subventions	1 341 763	680 682	51 082				731 763	-610 000
3	PRODUITS DIVERS	17 298	6 015	319	5 576	5 389	9 108	26 406	-9 108
4	TVA							0	0
410	Crédit de TVA à récupérer							0	0

II- 2. 1. Les cessions de terrains

En 2007, les cessions de terrains ont représentées **250 315 €HT**, soit **299 376,74 €TTC**, net d'acompte.

Cela correspond à la réalisation de trois cessions dont les actes ont été signés en 2007, acomptes compris :

.société AMAC, : 90 148,50 €TTC

.THIRIET : 131 320,80 €TTC

.ALKIA : 96 445,44 €TTC

II- 2. 2. Les versements et participations de la collectivité

Pour 2007, la mise en œuvre de la politique sélective de commercialisation sous l'inflexion de la collectivité concédante et l'actualisation des coûts de travaux impactant le financement de l'opération ont fait apparaître la nécessité d'une participation complémentaire de 250 000 €HT au bilan initial. Ceci a eu pour incidence de porter le montant global de la participation à 1 490 000 €HT.

La participation de 616 180 € a été appelée en 2007, c'est-à-dire au démarrage des travaux et versée en janvier 2008.

II- 2.3. Les subventions

Depuis, le début de l'opération au 31/12/2007, le montant des subventions perçue est de : 731 763 €.

Il n'y a pas eu de subvention perçue en 2007.

Des financements sont prévus par le FIBM et le Conseil Régional, la zone ALBIPOLE étant qualifiée en zone éligible de niveau I. Le montant prévisionnel de subvention est estimé au CRAC de 2006 à environ 360 000 €HT pour le FIBM, et à 250 000 €HT pour le Conseil Régional.

Par courrier en date du 16 juin 2008, le Conseil Régional a notifié l'attribution d'une subvention de 136 000 €.

II- 2. 4. La récupération de la TVA

Suite à l'instruction ministérielle du 16 juin 2006, et après analyse des spécificités des recettes de la concession ALBIPOLE, des opérations de restitution de la TVA ayant grevée les subventions ou participations perçues pour ces opérations depuis 2004, une récupération de la TVA, pour l'année 2006 a été obtenue.

Cette dernière s'élève à 8 820 €.

En conclusion, en 2007 :

- le poste dépense s'élève à : 861 401 €HT
- le poste recette s'élève à : 875 603 €HT y compris participation collectivité.
- Le solde de l'année 2007 est de 14 203 €HT.

III. LES PERSPECTIVES 2008

III – 1 Situation administrative

Les présentes perspectives sont rédigées en prenant en compte l'achèvement de la CPA le 19 décembre 2008.

Il y a donc lieu, en 2008, de préparer la liquidation foncière et financière de l'opération ainsi que le transfert des contrats en cours dans le cadre du quitus qui interviendra dans les 6 mois de la fin de la concession.

III – 2 Les dépenses

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2003 Année	2004 Année	2005 Année	2006 Année	2007 Année	2008 Année	Cumul	Bilan Nouveau	Ecart
	DEPENSES	5 895 101	2 497 331	62 744	146 028	253 639	861 401	1 299 102	5 120 244	5 120 244	-774 857
1	ETUDES	144 744	132 348		12 200			30 000	130 748	130 748	-13 996
2	MAÎTRISE DU FONCIER	6 539 103	380 598			245 000	3 147	117 572	4 111 216	4 111 216	-2 427 887
4	TELVAR	4 111 216	1 202 295	49 000	121 451	3 743	1 001 563	11 145 672	10 600 244	10 600 244	-501 972
7	DEPENSES DIVERSES	221 222	125 236	4 177	2 209	2 294	10 301	19 291	125 107	125 107	-96 115
8	FRANCS FINANCIERS	146 062	240 626	4 370		2 327	3 040	1 17 389	268 148	268 148	-18 456
9	REMUNERATION	2 481 222	1 380 741	2 955	6 061	1 020	65 260	85 657	3 222 152	3 222 152	-120 940
10	DE LA SEM										

III-2-1 Les acquisitions foncières

L'acquisition des terrains ALBINET a eu lieu en mars 2008.

La maîtrise foncière des acquisitions est achevée.

III-2-2 Les aménagements

III-2-2-2-Les TRAVAUX

Le montant total prévisionnel pour 2008 était de 1 142 572 €HT.

Le coût des travaux réalisés y compris le lot « espaces vert » dont le marché est attribué, s'élève en 2008 à : 1 064 167 €HT (hors honoraire, imprévus et frais divers).

Les travaux engagés sont achevés et réceptionnés au 3^{ème} trimestre 2008. Les réserves seront levées en octobre 2008.

L'appel d'offres « espaces verts » avait été engagé. Afin de respecter la bonne période, il sera procédé aux plantations en novembre 2008. Les travaux seront achevés à l'expiration de la CPA. Cependant le contrat sera transféré à la C2A pour les reprises de garanties, puisqu'il s'agit d'un marché d'espaces verts (délai 2 ans après les plantations : reprise et parachèvement).

III-2-2-3- la STEP

La C2A entend procéder à la réhabilitation de la STEP, in situ. Elle réalisera elle même les travaux. En conséquence, la CPA s'achevant le 19 décembre 2008, la provision pour travaux de 270 000 €HT n'est pas maintenue.

III-2.3 Dépenses diverses

Ce poste regroupe différents frais inhérents à l'opération :

- Frais d'appel d'offre & de reproduction
- Fonds de concours
- Frais de commercialisation
- Impôts fonciers & autres taxes
- Taxe Organie
- Autres dépenses diverses et SPS
- Assurances

Il est provisionné une somme de : 19 291 €HT.

III-2-4 Les frais financiers

Il est provisionné une somme de : 17 580 €HT.

III-2-5 Rémunération de la SEM

La rémunération de la SEM est établie selon la CPA, en partie sur la coordination des travaux réalisés et sur la commercialisation des terrains.

Compte tenu des travaux achevés en 2008 et des perspectives de commercialisation jusqu'au 19 décembre 2008, la rémunération prévisionnelle est estimée à : 95 687 €HT.

En conclusion, les prévisions de 2008 en dépenses sont moins importantes que celles qui avaient été prévues en 2007 pour les raisons suivantes :

- la provision pour la STEP a été supprimée
- les travaux ayant été réalisés à l'exception des travaux espaces verts, les imprévus sur travaux sont supprimés
- de fait les rémunérations maîtrise d'œuvre diminuent
- la provision frais divers est réduite, étant en fin de CPA

- les frais de commercialisation sont réduits
- la rémunération de la SEM est réduite, puisque la commercialisation attendue est au-delà de la date d'achèvement de la CPA et que les dépenses relatives à ce poste ont diminué en conséquence. (nota : la prestation de commercialisation devra être assurée, selon les dispositions choisies par la C2A).

III – 3 Les recettes

Ligne	Intitulé	Bilan	Fin 2003	2004	2005	2006	2007	2008	Bilan
		Approuvé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
	RECETTES	5 942 186	2 609 463	96 401	21 421	68 472	875 603	635 726	4 307 086
1	CESSIONS	1 082 212	1 027 551		15 846	54 250	251 574	243 029	1 635 212
2	VERSSEMENTS DE LA COLLECTIVITE	2 331 770	1 400 558	32 082		8 820	541 130	392 697	2 517 464
210	Participation de la collectivité	1 240 007	820 007	45 000		8 820	616 180		1 490 007
220	Participation Comp C2A Phase 3 et 4	250 000							
230	Subventions	1 091 763	680 682	51 082				256 697	988 460
240	Subventions REGION	250 000						136 000	136 000
3	PRODUITS DIVERS	17 298	6 015	319	685	53	3 416		9 942
310	Produits financiers	6 525	5 469	319	685	53	3 416		9 942
320	Autres produits de gestion	546	546						546
330	Participations diverses	10 227			4 891	5 336	5 693		15 920
410	Crédit de TVA à récupérer								

III- 3. 1. Les cessions de terrains

Il est à noter que la présente convention s'achève le 19 décembre 2008. En conséquence, seules les perspectives pour 2008 sont indiquées.

Au 19 décembre 2008, il est prévu un montant de cession (net d'acompte) de 243 029 €HT, soit 290 662,68 €TTC.

Cela correspond aux ventes suivantes (y compris acomptes) :

- Cabinet Comptable-ETIENNE : 58 326,52 €TTC
- ESCAFFRE BOIS (extension) : 134 661,22 €TTC
- LABORDE- SANCHEZ : 28 964,00 €TTC
- REPORT ONE : 50 596,00 €TTC
- FUTURIS : 28 622,00 €TTC

Le bilan cumulé au 19 décembre 2008, fait apparaître un écart par rapport aux prévisions antérieures, puisque ne sont pas comptabilisées les recettes attendues au delà du 19 décembre 2008.

Au-delà du 19 décembre 2008, il restera à commercialiser 81 649 m² de terrain représentant une recette totale de 1 711 576 €HT (cf. plan et tableau en annexes).

Le montant cumulé des recettes est supérieur à celui prévu au CRAC de 2006, puisque les prix de cessions ont été réactualisés.

III- 3. 2. Les versements et participations de la collectivité

La CPA expirant au 19 décembre 2008, et conformément à ses dispositions, la collectivité prendra à sa charge le différentiel de l'opération entre les dépenses réalisées et les recettes non réalisées, et ce en rachetant les terrains équipés non vendus au prix de revient.

A cette date, le différentiel est évalué à 813 158 €HT, sachant que la CPA s'achevant, les recettes attendues de 1 711 576 €HT interviendront au-delà du 19 décembre 2008 et ne peuvent être comptabilisées.

La SEM transférera donc les terrains équipés restant à commercialiser pour la valeur du différentiel apparaissant au bilan, soit au prix de revient des dits terrains.

III- 3. 3. Les subventions

Il reste à percevoir le solde de la subvention FIBM et la subvention du Conseil Régional soit au total un montant de : 392 697 €HT.

IV - LES MOYENS DE FINANCEMENT

IV-1- Pour l'année 2007

Au 31/12/2007, la trésorerie de l'opération était de - 350 000 €.

IV-2- Pour l'année 2008

La CPA expirant au 19 décembre 08, et conformément à ses dispositions, la collectivité prendra à sa charge le différentiel de l'opération entre les dépenses réalisées et les recettes attendues, mais non comptabilisées.

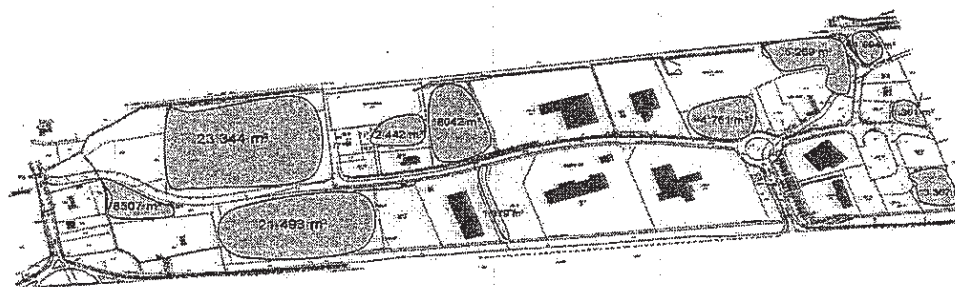
Dans cette attente le déficit de trésorerie est porté sur la ligne de trésorerie court terme.

En conclusion et pour mémoire, à compter de 2009, les ventes de terrains restant à commercialiser seront encaissées par la C2A.

Elles représentent, à ce jour, selon les tarifs de commercialisation arrêtés par la collectivité, une somme prévisionnelle de 1,7 M€HT.

La C2A deviendra propriétaire de ces terrains équipés dans le cadre du transfert de propriétaire qui s'opère au titre de la liquidation financière et foncière, à travers un acte de cession au prix de revient.

Plan de situation des lots restants à commercialiser :



COMMUNE DE TERSSAC ZONE ALBIPOLE Surfaces restantes à commercialiser Secteur ZA			
	Prix total TTC	Surfaces en m²	Prix/m² €/H.T
Lot 34	77 200,00 €	1930	40,00 €
Lot 35	57 480,00 €	1437	40,00 €
Lot 43	38 108,00 €	1361	28,00 €
Lot 40	37 268,00 €	1694	22,00 €
Lot 38	32 626,00 €	1483	22,00 €
Lot 39	22 792,00 €	1036	22,00 €
C	60 500,00 €	2750	22,00 €
Total HT	325 974,00 €	11 691,00	
Soit en TTC	389 864,90 €		

Surfaces totales restantes libres	81 649 m²
Recettes totales attendues après 2008	1 711 576 € H.T

COMMUNE DE TERSSAC
ZONE ALBIPOLE

Surfaces restantes à commercialiser
Secteur ZB

	Prix total H.T	Surfaces en m²	Prix/m² €/H.T
Façade à 21,50 €/m² / H.T	168 560,00 €	7 840 m²	21,50 €
	142 136,50 €	6 611 m²	21,50 €
	151 403,00 €	7 042 m²	21,50 €
	86 279,50 €	4 013 m²	21,50 €
	96 621,00 €	4 494 m²	21,50 €
Façade à 19,50 €/m² / H.T	26 890,50 €	1 379 m²	19,50 €
Total H.T	671 890,50 €	31 379 m²	
Soit en TTC	803 581,03 €		
Fond de zone à 18,50 €/m² / H.T			
<u>Extension</u>			
EDA	257 150,00 €	13 900 m²	18,50 €
	174 714,00 €	9 444 m²	18,50 €
Total	431 864,00 €	23 344 m²	
Soit en TTC	516 509,34 €		
<u>Existant</u>	45 177,00 €	2 442 m² (lot 104)	18,50 €
	148 777,00 €	8 042 m² (lot 10)	18,50 €
	87 893,50 €	4 751 m² (lot 27)	18,50 €
Total	281 847,50 €	15 235 m²	
Soit en TTC	337 089,61 €		

COMMUNE DE TERSSAC ZONE ALBIPOLE Surfaces restantes à commercialiser Secteur ZA			
	Prix total TTC	Surfaces en m²	Prix/m² €/H.T
Lot 34	77 200,00 €	1930	40,00 €
Lot 35	57 480,00 €	1437	40,00 €
Lot 43	38 108,00 €	1361	28,00 €
Lot 40	37 268,00 €	1694	22,00 €
Lot 38	32 626,00 €	1483	22,00 €
Lot 39	22 792,00 €	1036	22,00 €
C	60 500,00 €	2750	22,00 €
Total HT	325 974,00 €	11 691,00	
Solt en TTC	389 864,90 €		

Surfaces totales restantes libres	81 649 m²
Recettes totales attendues après 2008	1 711 576 €H.T

ANNEXES

✓ Bilan au 31-12-2007

CR 1253 Albipôle (Terssac)

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2003 Année	2004 Année	2005 Année	2006 Année	2007 Année	2008 Année	Cumul	Bilan Nouveau	Ecart
	EXPENSES	5 855 101	5 297 331	5 827 444	5 467 028	5 253 639	5 661 401	5 129 102	5 120 244	5 120 244	774 857
	110 Etudes pré-opérationnelles	82 792	82 792						82 792	82 792	
	120 Etudes opérationnelles	61 952	49 752		12 200			6 000	67 952	67 952	6 000
C06097/0	études programmation ZAC et diverses		49 752					6 000	53 752	53 752	
M05-054/0	étude STEP SOGREAH				12 200				12 200	12 200	
	210 Acquisitions foncières	600 842	344 474			240 000		17 000	601 474	601 474	632
	220 Frais d'acquisitions foncières	16 094	6 064			5 030	-2 147	972	9 918	9 918	-6 175
	310 Frais de géomètre	32 791	29 589	2 572	629	1 778	4 937	39 505	39 505	39 505	6 714
	320 Travaux extérieurs			2 572	629	1 778	4 937	39 505	39 505	39 505	
	330 Travaux d'aménagement	3 685 902	1 385 712	46 437	97 027	918	764 879	1 064 167	3 358 142	3 358 142	-326 760
M07324/TF	travaux antérieurs à 2005		1 385 712	46 437				47 377	1 479 526	1 479 526	
C06/288/0	travaux STEP				41 083	552			41 646	41 646	
C05/43/0	visibilisation lot 104-106				55 944	356			56 300	56 300	
C08129/0	Terrassement - Voirie - Réseaux humides						764 879	474 635	1 239 514	1 239 514	
Lot 1 - TC	Terrassement - Voirie - Réseaux humides							176 750	176 750	176 750	
M07265/0	Réseaux Secs							258 000	258 000	258 000	
Lot 2 - TC	Réseaux Secs							71 274	71 274	71 274	
Options Lot 1	travaux s 3 et 4							4 847	4 847	4 847	
Options Lot 2	travaux							3 485	3 485	3 485	
Options Lot 3	Complément paysagers							27 800	27 800	27 800	
Lot 3 - TC	Travaux d'espaces verts										
340 Travaux de superstructure		242 157	76 993		27 005		33 911	90 736	188 645	188 645	-53 513
M02023/0	Maîtrise d'œuvre antérieure à 2005		76 993						76 993	76 993	
04266/0	maîtrise d'œuvre CET INFRA				26 405		33 911	44 834	105 210	105 210	
M05193/0	SFS lots 104-106				600			3 000	3 600	3 600	
	maîtrise d'œuvre STEP										
	SFS prolongement							2 842	2 842	2 842	
360 Aides Travaux 8%		150 065						22 733	22 733	22 733	-126 133
	410 Frais d'appel d'offre & de repro		13 571	5 649	520	511	2 875	3 002	26 131	26 131	-14 119
	420 Fonds de concours	82 322	82 322						82 322	82 322	
	430 Frais de commercialisation	63 323	18 223						18 223	18 223	-45 000
	440 Impôts fonciers & autres taxes	5 873	2 413	420	432	322	525	3 500	7 612	7 612	1 739
F0105002400223	taxe foncière		2 413	420	432	322	525	3 500	7 612	7 612	
	445 Taxe Organic							539	539	539	539
	450 Autres dépenses diverses	29 594	6 727	110	1 256	1 461	276	12 250	22 079	22 079	-7 474
	460 Assurances										
	510 Frais financiers à court terme	167 611	51 579	4 570		4	2 377	3 040	9 580	71 144	-96 465
	515 Autres frais financiers	189 051	189 051						197 051	197 051	8 000
	520 Frais financiers sur emprunts										
	610 Rémunération de coordination	237 266	58 802	2 988	6 994	279	40 364	59 692	206 079	206 079	-31 167
	620 Rémunération de commercialisation	181 558	62 272		2 740	15 896		10 965	91 903	91 903	-89 653
	630 Rémunération de liquidation	25 000						25 000	25 000	25 000	0
	810 TVA réglée	5 942 186	5 203 463	5 864 901	5 421 421	5 684 472	5 755 609	6 355 726	4 307 086	4 307 086	-1 635 099
	110 Cessions de terrain	1 169 100	1 102 799		15 846	50 495	189 925	1 339 024	1 339 024	1 339 024	169 925
	111 Cession de terrain CA < 152 44	1 433 471				3 768	80 390	243 029	327 187	327 187	-1 106 284
111 1	Prévisions Zone Est								75 375	75 375	
060009555/0	Compromis du 14/11/2006 IZARD					3 768	71 507		24 217	24 217	
060009621/0	Compromis de vente SCI Laborde/Sanchez						1 800	22 417			
111 2	Prévisions Zone Ouest								48 768	48 768	
070010504/0	Compromis Eitanne Laurent du 04/07/2007						2 436				
070010525/0	Compromis Delmas Jeep, Dominique 05/07/07						2 015	-2 015			
070011253/0	Compromis de vente Report One ESCAFFRE						2 530	39 774	42 304	42 304	
	FUTURIS										
080012371/0	Vente à SCI la Martelle Escaffre 25/07/08							112 593	112 593	112 593	
080012374/0	Compromis SCI Nations Unis/Rolland							23 931	23 931	23 931	
112 1	Cession de terrain CA > 152 44	490 546									-490 546
	1122 Prévisions Zone Ouest										
	120 Cessions de superstructure										
	130 Autres cessions										
	210 Participation de la collectivité	1 240 007	820 007	45 000		8 620	616 180		1 490 007	1 490 007	250 000
	220 Participation Comp CZA Phase	250 000									-250 000
	230 Subventions	1 091 783	688 682	51 082				256 697	988 460	988 460	-103 303
	240 Subventions REGION	250 000						136 000	136 000	136 000	-114 000
	310 Produits financiers	6 525	5 469	319	665	53	3 416		9 942	9 942	3 416
	320 Autres produits de gestion	546	546						546	546	
	330 Participations diverses	10 227			4 891	5 336	5 693		15 920	15 920	5 693
	410 Crédit de TVA à récupérer										
	AMORTISSEMENTS										
	110 Emprunts										
	210 Avances collectivités										
	310 Avances clients										
	410 TVA réglée										
	MOBILISATIONS										
	110 Emprunts										
	210 Avances collectivités										
	310 Avances clients										
	TVA sur dépense	578 689	310 672	8 163	26 328	459	158 027	219 000			
	TVA sur recette	1 084 942	442 484	18 832	4 064	2 851	50 733	74 290			
	TVA sur financement	-144 725		-142 403	-2 322		-8 645				
	TVA période							-283 255			
	TVA déclarée (CA3)							-283 255			
	Dépenses TTC	6 473 790	2 808 003	70 907	172 856	254 098	1 019 428	1 508 522			
	Recettes TTC	7 027 127	3 051 946	115 233	25 486	71 333	926 337	710 016			
	Amortissements	144 725		142 403	2 322		8 645				
	Mobilisations										
	Clients										
	Fournisseurs										
	TRESORERIE PERIODE	408 612	243 944	-98 077	-149 692	-182 765	-101 736	-393 230			
	TRESORERIE CUMUL							-813 158			