



**MAS DE REST**

Opération N°1261

**EXERCICE 2008**

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

**PROJET COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

**septembre 2009**

# I – SITUATION ADMINISTRATIVE

## I-1 La convention publique d'aménagement

Par délibération en date du 17 février 2004, le Conseil municipal de la commune de Gaillac a confié à la SEM 81, l'aménagement et l'équipement de la Zone d'Activités du MAS DE REST. Cette mission a fait l'objet d'une Convention Publique d'Aménagement, signée le 11 mars 2004.

Par voie d'avenant à la CPA, signé le 25 avril 2005, le transfert de la convention entre la Commune et la Communauté de Communes Tarn et Dadou a été effectué.

Cette convention fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la SEM 81 exécutera ses missions sous le contrôle de la collectivité.

La durée de la CPA a été fixée à 6 ans à compter de sa date d'effet. Elle viendra à échéance en conséquence en 2010.

Conformément à son article 21, la SEM 81 s'engage chaque année à établir un bilan financier prévisionnel global et actualisé de l'opération.

## I-2 Orientations d'aménagement.

### Rappel

Initialement, la zone devait être dédiée à la logistique. Cependant, l'étude de RFF (remise en début d'année 2006), a conclu à la non faisabilité économique de la desserte ferrée de la zone, puisque le coût de la desserte a été estimé à près de 4,5 M€. Le projet de zone logistique globale a donc été remis en cause, ce qui a engendré une reprise des études d'aménagement du site sur l'année 2006.

A la suite de la présentation des études complémentaires, un nouveau découpage opérationnel du site a été présenté à la collectivité concédante. En septembre 2006, la Communauté de Communes a arbitré les nouvelles orientations d'aménagement.

## En 2007

Les études ont conclu à la réalisation de l'opération en plusieurs phases opérationnelles.

La première phase a été réalisée sous forme de lotissement à vocation d'activités artisanales et industrielles de nature à satisfaire les besoins locaux d'implantation et de développement de ce type d'entreprises. Le lotissement comprend 13 macro-lots présentant environ 32 parcelles d'une superficie variable de 10000 à 35 000 m<sup>2</sup>. Le dossier de lotissement a été déposé en juillet 2007. Il recouvre une superficie de 28 hectares environ. Son dimensionnement a été établi en considération des perspectives de la politique de développement de la Communauté de Communes de Tarn et Dadou en faveur de l'implantation de nouvelles entreprises sur son ressort géographique d'intervention. Les acquéreurs des lots sont soumis, pour la réalisation de leur construction, au règlement du PLU et au règlement du lotissement.

L'arrêté d'autorisation de lotir a été délivré le 22 novembre 2007.

L'opération est située au lieu-dit Mas de Rest au Nord/Est de la Commune de Gaillac, les équipements nécessaires à la viabilisation sont amenés par les concessionnaires. Ces aménagements sont programmés en considération du calendrier prévisionnel de commercialisation du site. Par ailleurs, pour garantir le lissage des coûts financiers de l'opération, l'autorisation de lotir fait l'objet d'une réalisation par tranche. Quatre tranches ont ainsi été définies. Le financement de chacune des tranches est déblocable à l'achèvement de la tranche précédente et ne porte que sur le coût des travaux afférents à la tranche engagée et ainsi, successivement jusqu'à l'achèvement complet du lotissement. Ce dispositif a pour avantage sa souplesse d'adaptabilité. Il est dans sa première tranche, compatible avec la durée contractuelle de la convention d'aménagement qui vient à échéance en 2010 sauf prorogation éventuelle après accord des parties. Toutefois, il est expressément convenu que la mise en œuvre des tranches complémentaires reste strictement conditionnée au potentiel de commercialisation et à la signature d'un avenant de prorogation de la CPA. A cet égard, les parties se réuniront afin d'ajuster le planning prévisionnel de réalisation. En conséquence, le bilan présenté en 2006 affichait la projection de la commercialisation prévisionnelle et le coût de réalisation de la première tranche jusqu'en 2010, à l'exclusion des tranches complémentaires.

Ces dispositions expliquaient la diminution du coût des travaux par rapport au bilan prévisionnel initial (- 2 159 704). Concomitamment, la collectivité a demandé à l'aménageur la réalisation de la viabilisation anticipant l'arrivée sur site de l'entreprise ATEMI et la conservation d'une réserve foncière à usage logistique. Les travaux des réseaux et voiries sont dimensionnés pour les besoins de l'activité de logistique et de la première tranche du lotissement. Une participation a été sollicitée à ce titre auprès de la Collectivité.

Ce principe a été maintenu lors de la présentation du CRACL 2007 en commission développement économique du 5 novembre 2008. Cette dernière a demandé de prévoir en 2009 l'engagement de la tranche 2 dans sa totalité, en intégrant la participation correspondante de la Collectivité. Cette participation a fait l'objet d'un avenant N°3 à la CPA signé en date du 25 février 2009.

La Maîtrise d'œuvre est assurée par « SEBA SUD OUEST » pour les aspects techniques et pour les travaux, « UN POUR CENT PAYSAGES » pour l'aménagement paysager et par Monsieur OFFROY Francis, géomètre expert à Castres (81200) pour ce qui relève de la propriété des sols.

### **Description du projet d'aménagement**

Le paysage naturel est ponctué de manière éparse par la végétation qui souligne d'anciennes limites agricoles ou naturelles. Le paysage bâti est accompagné par les plantations diverses des particuliers. Les parcelles, vierges de toute plantation, sont bordées latéralement par des pavillons en limite Ouest et la voie ferrée en limite Sud qui constitue la limite de la zone constructible.

La souplesse d'aménagement qui préside au projet, est également marquée par le choix du tracé des voiries et leur traitement paysager est de nature à assurer leur intégration discrète sur le site et au pourtour :

- La voirie distribue les lots en boucle, organisant une entrée et sortie unique pour l'ensemble du lotissement,

- Au stade de la première tranche, le cheminement s'organise à partir d'un accès qui tourne à gauche permettant la desserte des 4 premières parcelles ainsi que de la parcelle dédiée à la logistique.
- Autour de l'entrée est aménagé un espace vert, prévoyant des alignements d'arbres afin de marquer la « porte » de ce nouveau parc d'activité,
- La plate-forme de voirie possède une largeur suffisante pour permettre une circulation piétonne,
- L'aménagement d'un espace collectif paysager est organisé en bordure du bassin de rétention.

Des plantations sont prévues pour l'agrément et la mise en valeur des accès de chaque lot.

A terme, les plantations sur les parties privatives assureront l'animation paysagère des voies, dans la continuité de l'environnement immédiat.

Un merlon planté à l'Ouest des parcelles sera réalisé en favorisant un écran végétal important qui viendra protéger les habitations existantes du nouveau lotissement.

Le traitement des voiries, chaussées et trottoirs d'une emprise de 22 m à 13 m est prévu pour répondre aux objectifs de qualité de l'ensemble.

En ce qui concerne les équipements :

- Le réseau public d'eau potable sera amené par les concessionnaires (Ville de Gaillac) au droit de l'opération,
- Les besoins en électricité seront satisfaits par le réseau haute tension existant à proximité. Celui-ci alimentera en souterrain les transformateurs prévus sur l'opération,
- Les eaux vannes et usées sont captées à chaque lot et canalisées gravitairement par un réseau séparatif jusqu'à une station de refoulement. Celle-ci renvoi les rejets au réseau public chemin de la Mousse. La traversée de la voie ferrée se fera par fonçage.
- Le réseau séparatif des eaux pluviales est rejeté au ruisseau « Viars » situé sur l'opération. Des mesures compensatoires telles que des bassins de rétention ou autres dispositifs de stockages seront mis en place dans le cadre de l'aménagement et complétés, par des dispositifs propres à chacun des lots commercialisés et sur les espaces communs pour assurer un débit compatible avec le rejet actuel et conformément à la réglementation en vigueur et au dossier d'autorisation délivré par les services de la MISE.

- Cette opération sera desservie par Gaz de France.
- Chaque lot sera desservi en téléphone et fibre optique par un réseau souterrain issu du réseau aérien à proximité ou amené par le concessionnaire.

### **Le Dossier Loi sur l'Eau**

Le dossier loi sur l'eau a été présenté en 2005. Il a été repris en 2006 afin de compléter l'étude hydraulique et de l'adapter au nouveau projet. Les contraintes maximales ont été conservées bien que les dimensions du projet ont été revues à la baisse.

### **L'Etude d'impact**

L'étude d'impact a été présentée dans le cadre du dossier initial en 2005. Elle n'a pas été nécessaire au titre du dossier de lotissement.

## II – LE RAPPORT D'ACTIVITE 2008

**Il est important de rappeler les perspectives 2007 figurant dans le CRAC approuvé de 2006, qui explique et justifie le rapport d'activité de 2008.**

Comme précisé, lors du compte rendu annuel 2006, la nature du projet d'aménagement a nettement évoluée. Le projet initial, consistait en l'aménagement d'une zone logistique de grande dimension. Le projet revu, prévoit le maintien de 49 % du site destinés à l'activité logistique terrestre et 51 % dédiés au lotissement à usage artisanal, industriel,.. ( cf CRAC 2005 et 2006).

Le plan d'aménagement a donc été repensé afin d'imprimer cette nouvelle vocation à cette zone et favoriser d'avantage de souplesse (taille de projet, natures, ...).

L'objectif affiché est de favoriser :

- l'accueil d'entreprises respectueuses de l'environnement,
- le développement des entreprises existantes,
- les implantations nouvelles d'activités
- la création de parcs artisanaux.

Ces nouveaux objectifs ont eu pour conséquences :

- de revoir le dimensionnement des parcelles initiales.
- de rallonger la commercialisation effective du lotissement, à mettre en parallèle avec l'augmentation du nombre de parcelles à commercialiser.

La fin de la concession d'aménagement s'arrêtant en 2010, la réalisation de la totalité des travaux n'étant pas apparue nécessaire dans le cadre du nouveau projet défini, **il a été proposé et accepté au CRAC approuvé de 2007, de conserver dans le cadre des dépenses prévisionnelles, jusqu'en avril 2010, la réalisation des travaux et la commercialisation, des phases 1 et 2.**

Toutefois, la collectivité a souhaité anticiper, en 2008, la réalisation des travaux prévus initialement à l'horizon 2009, c'est-à-dire à la signature du compromis de vente de la parcelle logistique. Les travaux correspondants sont donc intervenus par anticipation.

Cette anticipation intervenant à la demande unilatérale de la collectivité, l'opération bénéficie à ce titre d'une participation complémentaire faisant l'objet de l'avenant annexé au CRAC 2006 d'un montant **global de 1 810 000 euros HT, percevable en deux tranches.**

- 1. La 1<sup>ère</sup> afférente à l'anticipation de la viabilisation pour les besoins de l'activité logistique et de la première tranche du lotissement.**
- 2. La seconde afin de se garantir de la constitution d'une réserve foncière à usage logistique, à intervenir en 2010. La réserve foncière ne sera pas constituée en cas de vente du foncier afférent.**

## II -1 Dépenses réalisées au 31 décembre 08

Ligne	Intitulé	Bilan			Engagements	Réalisé	Fin 2004	2005	2006	2007	2008
		Initial	Approuvé	Reste	Engagé	Total	Année	Année	Année	Année	Année
	DEPENSES	8 537 618	3 230 976	1 262 594	1 968 382	1 826 588	615 315	1 30 577	98 130	159 791	822 776
1	ETUDES	169 155	172 287	11 503	160 784	157 287			59 376	91 411	6 500
110	Etudes pré-opérationnelles	169 155	770	-1 797	2 567	770				770	
120	Etudes opérationnelles		171 517	13 300	158 217	156 517		59 376		90 641	6 500
2	MAITRISE DU FONCIER	924 000	856 849	269 690	587 159	587 159	586 953				206
210	Acquisitions foncières	840 000	840 000	259 690	580 310	580 310	580 310				
220	Frais d'acquisitions foncières	84 000	16 849	10 000	6 849	6 849	6 643				206
3	TRAVAUX	6 117 773	1 665 554	813 346	852 208	809 562		86 295	1 390	5 776	716 101
310	Frais de géomètre	56 385	12 607	7 108	5 499	4 969			1 390		3 579
320	Travaux extérieurs		61 995	-10 800	72 795	72 795		60 295		1 700	10 800
330	Travaux d'aménagement	5 638 500	1 434 736	681 052	753 684	715 412		26 000		1 146	688 266
340	Travaux de superstructure		86 000	86 000							
350	Honoraires sur travaux	422 888	39 662	19 431	20 231	16 386				2 929	13 457
360	Imprévus AVP		30 554	30 554							
4	DEPENSES DIVERSES	422 888	147 925	58 434	89 491	61 899	8 777	19 349	6 675	14 748	12 350
410	Frais d'appel d'offre & de reproduction	28 193	23 611	15 489	8 122	7 905	18	3 703	1 284	2 512	389
420	PS COMMERCIALISATION		40 000	40 000							
430	Frais de commercialisation	56 385	20 312	1 130	19 182	9 848		3 643	1 039	500	4 667
440	Impôts fonciers & autres taxes	56 385	47 342	13 050	34 293	34 293	8 759	9 492	4 328	5 803	5 911
445	Taxe Organic										
450	Autres dépenses diverses et SPS	281 925	13 660	-13 606	27 266	9 487		2 511	25	5 934	1 018
460	Assurances		3 000	2 371	629	366					366
5	FRAIS FINANCIERS	458 029	236 267	32 601	203 666	144 152	13 156	18 715	26 016	40 246	46 019
510	Frais financiers à court terme	458 029	109 683	-645	110 328	110 328	13 156	18 715	26 016	40 246	12 195
515	Autres frais financiers										
520	Frais financiers sur emprunts		126 584	33 246	93 338	33 824					33 824
6	REMUNERATION DE LA SEM	445 773	152 094	77 021	75 073	66 529	6 429	6 218	4 673	7 609	41 600
610	Rémunération de coordination	362 592	117 944	99 829	18 115	63 988	6 429	6 218	4 673	7 609	39 059
620	Rémunération de commercialisation	57 421	8 390	-22 808	31 198	2 542					2 542
630	Rémunération de liquidation	25 760	25 760		25 760						

## II – 1 -1 Acquisitions foncières

Pour mémoire :

Dossier DUP : mai 2003.

Enquêtes conjointes : 2 juin au 25 juillet 2003

Arrêté préfectoral de DUP : 18 décembre 2003

Il n'y a pas eu de transfert du bénéficiaire de la DUP au profit de la SEM 81 après la CPA ( 2004). Les acquisitions amiables réalisées par la SEM 81, sont hors champ de DUP. Seule la parcelle n°18, section MI a été achetée à l'amiable par la ville en 2004 sous régime de DUP.

La différence entre les prévisions et les acquisitions réalisées s'explique essentiellement par la non acquisition du terrain MODZENSKI. Ce terrain sera acquis uniquement si le besoin est exprimé par le propriétaire. Il n'est pas nécessaire pour l'équipement de la zone tel que prévu dans le dossier de lotissement.

La maîtrise foncière est donc assurée pour l'essentiel. Seul le solde de la parcelle **MODZENSKI** de 2 065 m<sup>2</sup>, incluse dans le périmètre de l'opération, n'a pas fait l'objet d'un transfert de propriété.

<b>Périmètre de l'opération</b>	<b>739 033 m<sup>2</sup></b>
Surface acquise par la SEM au 31/12/2005	637 892 m <sup>2</sup>
Surface acquise par la Commune de Gaillac en 2005	99 076 m <sup>2</sup>
Surface non acquise par l'aménageur au 31/12/2008 partie de parcelle <b>MODZENSKI</b>	2 065 m <sup>2</sup>
Dont Surface à vocation agricole au Nord et au Sud du MAS DE REST et au Sud Parcelle AX et ME 3	118.505 m <sup>2</sup>

## **Il n'y a pas eu d'acquisitions en 2008.**

Dans l'attente, de la commercialisation des lots, l'entretien des terrains est confié à un ou des agriculteurs par des prêts à usage de 1an (du 1 septembre au premier septembre de l'année suivante).

## **II – 1 -2 Les études réalisées en 2008**

**Le montant des études pour 2008 est de 6 500 euros HT.** Ces frais correspondent essentiellement à l'assistance juridique sollicitée par la SEM 81 dans le cadre de l'opération.

## **II – 1 -3 Les travaux**

Comme prévu, les travaux de réalisation d'une première partie des équipements ont été engagés fin 2007. Ils ont été poursuivis et achevés en 2008. Seuls les travaux du lot espaces verts ont été réceptionnés en 2009.

Ces travaux ont été réceptionnés et remis à la collectivité.

Le descriptif des travaux réalisés, compte tenu de la demande d'anticipation de la collectivité est le suivant :

- la création des voiries principales,
- la réalisation des réseaux humides et secs,
- la réalisation des bassins d'orages,
- la réalisation de l'entrée de la Zone d'Activité

- la viabilisation des 4 Macro-lots de la phase 1 (dont la maison existante avec son parc)
- une partie des aménagements paysagers ne pouvant être séparée a également été engagée.

Il est à noter qu'il était prévu au CRAC de 2007 pour 2008 un montant de travaux de 891 419, 00 euros HT. Cependant les travaux d'espaces verts n'ont été achevés que courant du premier trimestre 2009. C'est pourquoi **le montant des travaux au 31/12 /2008 s'élève à : 716 101 euros HT**

Les travaux de voirie ont été achevés en 2008.

Ils ont fait l'objet d'une réception avec remise des ouvrages au concédant le 7 juillet 2008.

#### **II – 1 -4 Les 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 : 12 350 euros HT**, soit une dépense inférieure à celle prévue pour l'année 2008.

#### **II – 1 -5 Les frais financiers**

Le montant des frais financiers s'élève à : 46 019 euros HT

## II – 1 -6 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, jusqu'en 2010.

## II -2 Recettes réalisées au 31 décembre 08

### II – 2 -1 Les cessions de lots

Il n'était pas prévu de cessions en 2008.

#### ↳ Coopérative Agricole d'Achat de Gaillac

Un compromis de vente a été signé en décembre 2008 sur la parcelle n°12 d'une surface de 5 000 m<sup>2</sup> pour un prix de 101 660 € TTC

La signature de l'acte authentique de vente est prévue pour fin août 2009.

#### ↳ Contacts et propositions commerciales :

- SCOPROM : 10 ha sur parcelle logistique de 22 ha – Projet de construction d'une unité de production industrielle de maisons modulaires en Ductal. Les négociations sont en cours.
- HELIOPOLIS : Réservation des parcelles à l'entrée du lotissement, formant la phase 1 du lotissement.
- ARTERRIS : Proposition de 10 000 m<sup>2</sup> de terrain à 17 € HT le m<sup>2</sup>, en fond du lotissement, contre la voie ferrée. En attente de réponse de leur part, pour une signature de compromis de vente.
- METALLICA (contact MPE) : Proposition de 5 000 m<sup>2</sup> à 17 € HT/m<sup>2</sup>, pour une activité de découpe de métaux au laser.
- CAYOL – 2 000 m<sup>2</sup> de terrain pour une activité de menuiserie.

## **II – 2 -2 La participation de la Collectivité**

La Communauté a demandé à la SEM 81 d'intégrer la réalisation partielle de la phase 2. Lors de la séance du 5 novembre 2008 la commission développement économique a demandé de prévoir en 2009, la réalisation de l'intégralité de la phase, en prévoyant un appel d'offre, en 2 tranches, 1 tranche ferme pour la phase 2 partiellement et 1 tranche conditionnelle pour le reste. Selon les conditions économiques de 2009 et l'état de la commercialisation il sera alors engagé la phase partielle ou la phase 2 totale.

Le montant total des dépenses prévues était donc de 3.23 millions d'euros dont 549 455 euros HT pour les travaux de VRD de la phase 2.

La participation de la collectivité (à l'initiative de l'engagement de cette phase 2) a été augmentée de 621 000 euros HT, à verser en 2009, soit une participation totale de 2 431 000 € HT lors de l'approbation du CRAC 2007.

## **II – 2 – 3 Les subventions**

Des financements sont prévus, notamment 129 017,00 euros de Dotation de Développement Durable qui seront perçus par la collectivité en 2009.

D'autres subventions sont sollicitées par la Communauté de Communes Tarn et Dadou auprès du Conseil Régional. Dès que le montant de la subvention sera connu, il sera pris en compte dans le bilan prévisionnel de l'opération.

## **III – LES PREVISIONS 2009 à 2010**

### **III -1 Dépenses prévisionnelles 2009 et au-delà**

#### **III – 1 -1 Acquisitions foncières**

L'Arrêté préfectoral de DUP datant du 18 décembre 2003, expirait au 18 décembre 2008. La Communauté de Communes n'a pas souhaité que la DUP soit prorogée dans la mesure où l'acquisition de la parcelle de Mme MODZENSKI n'est pas nécessaire à la réalisation du projet. La provision de 269 690 euros H.T. pour l'acquisition de cette parcelle a donc été retirée du bilan. Une parcelle au sud de la Zone reste à acquérir auprès de la commune de Gaillac, celle-ci étant nécessaire à la commercialisation du lot logistique n°33. Une provision de 28 000 euros est inscrite en 2009. L'acte pourrait être signé courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009.

#### **III – 1 -2 Les études réalisées en 2009**

Dans le cadre de la décision de lancer la phase 2 de travaux lors de l'approbation du CRACL 2007, le PRO a fait l'objet d'une actualisation, celui-ci a été validé par la Communauté de Communes de TARN et DADOU en date du 25 mars 2009 pour un montant de 852 403,32 euros H.T. pour les travaux de voirie et à hauteur de 190 227,00 euros H.T. pour les espaces verts (comprenant les aménagements paysagers de la phase 2 y compris aménagements paysagers de la voie supplémentaire créée ainsi que les travaux différés d'aménagements paysagers de la phase 1). La plus value par rapport au PRO initial fait suite à des demandes de travaux complémentaires demandés par la Communauté de Communes de TARN et DADOU :

- création d'une voie nouvelle devant desservir la partie sud de l'ex parcelle ATEMIS ;
- modification du traitement des trottoirs ;
- modification des entrées de lots.

Le DCE pour les travaux de voirie a été établi sur ces bases en intégrant une tranche ferme et plusieurs tranches conditionnelles. Tranches conditionnelles qui seront affermies au regard du résultat de l'appel d'offre travaux :

Cette phase 2 a donc été décomposée en plusieurs tranches (cf. plan annexé):

- une tranche ferme : travaux de voirie correspondant au tronçon AB de la voie B (permettant de desservir le lot n°12 destiné à la coopérative agricole d'achat de Gaillac.
- une tranche conditionnelle 1 : travaux de voirie correspondant au tronçon BCD de la voie B, et CE de la voie D (voie nouvelle devant desservir la partie sud de l'ex parcelle ATEMIS)
- une tranche conditionnelle 2 : travaux de voirie correspondant au tronçon EF de la voie D.

Les tranches conditionnelles seront affermies en même temps que la tranche ferme sous réserve du résultat de l'appel d'offre.

Une demande de permis d'aménagé modificatif a été déposée en 2009 afin de prendre en compte :

- la modification du phasage de l'opération intégrant notamment le lot n°2 dans la deuxième tranche de travaux ;
- la prise en compte des travaux différés d'aménagements paysagers de la première tranche ;
- la modification du règlement du lotissement et plus particulièrement les règles de prospect autorisant ainsi la commercialisation de lots de petite taille (entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>).

L'arrêté modificatif a été obtenu en date du 29 mai 2009.

Par ailleurs, la collectivité publique a demandé à la SEM 81 d'intégrer dans la Convention Publique d'Aménagement une prestation portée par le groupement Heliopolis visant à créer une sous zone Heliopolis – Gaillac – Midi-Pyrénées au sein du lotissement d'activités afin de décliner le concept Heliopolis ( création d'un parc technologique destiné à recevoir notamment des bureaux d'études, des industriels et leur sous-traitants dans l'objectif du développement des énergies nouvelles, de l'éco-construction, de la domotique...).

Cette Mission consiste en la réalisation d'un volet graphique et communication – promotion – prospection (réalisation d'un plan masse et esquisses de bâtiments et descriptif de ces bâtiments). Cette prestation d'un montant 135 000 euros H.T. fera l'objet d'un transfert de contrat et sera intégré dans la participation de la collectivité publique le montant des prestations restant à réaliser, à savoir 60 000 euros H.T.

### **III – 1 -3 Les travaux**

#### III – 1 – 3 – 1 les travaux de voirie et de réseaux divers

En 2008, les travaux de la tranche 1 ont été poursuivis et achevés. Ces travaux sont réceptionnés et il a été procédé à la remise des ouvrages à la collectivité qui dès lors en assure la gestion et l'entretien, le 7 juillet 2008. Il sera procédé au transfert de propriété (procédure en cours).

Nous avons également prévu des dispositions complémentaires (barrières d'enrochement, ...) afin d'éviter que les terrains ainsi équipés, ne soient occupés et détériorés par des implantations d'activités temporaires illégales.

Comme indiqué précédemment, le DCE des travaux de voirie a été établi sur la base du PRO approuvé par la Communauté de Communes de Tarn et Dadou.

Un appel d'offre a été lancé en procédure adaptée avec :

- un avis d'appel public à la concurrence transmis à la publication le 17 avril 2009 ;
- une remise des offres prévue pour le 11 mai 2009.

Les travaux sont répartis en trois lots séparés :

Lot n°1 – Voirie, terrassement, pluvial

Lot n°2 – Assainissement EU, adduction d'eau potable,

Lot n°3 – Electricité, éclairage, conduites télécommunication, conduites fibre optique gaz.

Les marchés ont été notifiés en date du 10 juillet 2009 :

Lot n°1 (voirie-terrassement-pluvial) à l'entreprise COLAS avec la décomposition suivante :

- tranche ferme : 183 911,47 euros H.T.
- tranche conditionnelle 1 : 144 498,22 euros H.T.
- tranche conditionnelle 2 : 37 557,67 euros H.T.

Total marché lot 1 : 365 967,36 euros H.T.

Lot n°2 (assainissement-adduction d'eau potable) à l'entreprise MAILLET avec la décomposition suivante :

- tranche ferme : 32 654,00 euros H.T.
- tranche conditionnelle 1 : 33 114,80 euros H.T.
- tranche conditionnelle 2 : 9 615,20 euros H.T.

Total marché lot n°2 : 75 384,00 euros H.T.

Lot n°3 (Réseaux secs) à l'entreprise LACLAU avec la décomposition suivante :

- tranche ferme : 98 255,28 euros H.T.
- tranche conditionnelle 1 : 30 424,52 euros H.T.
- tranche conditionnelle 2 : 14 243,80 euros H.T.

Total marché lot n°3 : 142 923,60 euros H.T.

Le montant total des travaux de la voirie de la phase 2 toutes tranches confondues s'élève à 584 274,96 euros H.T. Au regard du résultat de l'appel d'offre il a été décidé d'affermir toutes les tranches. La phase de préparation de chantier a donc débuté le 10 juillet 2009. La fin prévisionnelle des travaux (hors intempéries) est prévue pour début 2010.

### III – 1 – 3 – 1 les travaux d'espaces verts (travaux différés de la phase 1 et travaux de la phase 2)

Une partie des travaux d'espaces verts prévus initialement dans le PRO et dans le permis de lotir de la phase 1 n'a pas été engagée (aménagement paysager de la voie A en entrée de zone, l'aménagement paysager du merlon , aménagement paysager du bassin de rétention). Il est donc proposé d'engager ces travaux dans le cadre de la réalisation des espaces verts de la phase 2 soit un lancement d'appel d'offre en septembre 2009; Le montant estimatif des travaux des espaces verts (travaux différés phase 1 + travaux phase 2) est de 208 457,48 euros H.T.

### I – 3 – 4 - Préfinancement ERDF : 176 632,13 euros H.T. :

Préalablement au commencement des travaux de viabilisation, la SEM 81 doit passer une convention avec ERDF pour définir les conditions de desserte électrique du site. En l'absence de la connaissance des besoins énergétiques des futures entreprises qui viendront s'implanter, la SEM 81 a du estimer les puissances électriques nécessaires à l'alimentation de la ZAC

L'étude d'ERDF a démontré que le réseau actuel (hors ZAC) est dans l'incapacité de fournir la puissance demandée sans renforcement. En l'application du cahier des charges de concession d'ERDF, ces travaux de renforcement font l'objet d'un préfinancement par l'aménageur. Ils sont estimés à environ 176 632,13 € HT. La convention ERDF prévoit un règlement d'acompte à la signature de la convention soit 50 % inscrit au bilan soit 88 316,07 euros H.T. en 2009.

Sur la base d'un bilan annuel de consommation réelle par les entreprises implantées, ERDF remboursera à l'aménageur, au prorata la somme préfinancée.

Si aux termes des implantations, la consommation est inférieure à celle arrêtée dans la convention, le solde du préfinancement ne sera pas remboursé à l'aménageur et impactera par conséquent le bilan de l'opération. Si au contraire, la consommation réelle s'avère supérieure à celle inscrite dans la

convention et si le réseau extérieur au périmètre de ZAC doit à nouveau être renforcé, le surcoût sera financé directement par l'aménageur, sans remboursement d'ERDF.

En fonction de ces dispositions, ont été intégrés au bilan actualisé de ce CRACL :

- le préfinancement de 176 632,13 €,

- par prudence, il n'a pas été comptabilisé dans le bilan actualisé un remboursement de 100 % par ERDF mais de 80 % inscrits « artificiellement » en 2010 (cf. recettes : paragraphe 4.2)

### **III – 1 -4 Dépenses diverses**

Ce poste a été augmenté en 2009 par la mise en place du contrat de prospection commerciale demandé par la Collectivité. Ce poste prend également en compte la mission de Coordonateur Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des travaux de la tranche 2.

### **III – 1 -5 Frais financiers**

Une provision de 299 448 euros H.T. est inscrite dans le bilan. Dans le cadre de la commercialisation du lot n°12 qui est intervenue avant que les travaux de la phase 2 n'aient été achevés, il a été constitué une demande de garantie d'achèvement de travaux auprès de la Banque Populaire. Ces frais s'élèvent à 1,5 % du montant des travaux garantis, soit 12 786 euros à payer en 2009 et 2010.

### **III -2 Recettes prévisionnelles**

Les recettes prévisionnelles sont inscrites dans le bilan prévisionnel annexé ci-après.

### III – 2 -1 Les cessions des lots du lotissement :

Aujourd'hui les hypothèses de recettes sont :

#### Année 2009 :

- ↪ **COOPERATIVE D'ACHAT DE GAILLAC** : Signature de l'acte authentique prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2009, sur le lot 12 d'une surface de 5 000 m<sup>2</sup>, pour un montant de 85 000 € HT.
- ↪ **ARTERRIS** : Signature d'un compromis de vente avant la fin de l'année 2009, sur les lots 8 et 9 pour une surface de 10 748 m<sup>2</sup> à 17 e HT le m<sup>2</sup>.
- ↪ **HELIOPOLIS** : Réservation des parcelles de la tranche 1 par le biais d'un contrat avec la Communauté de Communes Tarn et Dadou.

#### . Année 2010 :

- ↪ **ARTERRIS** : Une signature de l'acte authentique sur les lots 8 et 9 peut être envisagée au 2<sup>ème</sup> semestre 2010.

### III-2 -2 recettes hors lotissement – déclaration d'aménager

Il s'agit du lot logistique n° 33 de 213 852 m<sup>2</sup>.

LA SEM 81 est en pourparler avec le groupe SCOPROM pour l'implantation d'une unité de production industrielle de maisons modulaires en Ductal

## TABLEAU DES RECETTES PREVISIONNELLES

Dénomination des parcelles	superficie	prix € HT / m <sup>2</sup>	prix € HT le lot	2008	2009	2010	au-delà de la CPA
<b>phase 1 – Concept HELIOPOLIS</b>	<b>56 287</b>		<b>803 018</b>				
lot n°1	29 651	14	415 114				415 114
lot n° 15	5 000	17	85 000				85 000
lot n° 31	10 088	14	141 232				141 232
lot n° 32	11 548	14	161 672				161 672
<b>phase 2</b>	<b>53 114</b>		<b>924 889</b>				
lot n° 14	5 000	17	85 000				85 000
lot n°13	5 000	17	85 000				85 000
lot n° 12 - CAG	5 000	17	85 000		85 000		
lot n° 11	5 203	17	88 451				88 451
lot n°10	10 931	17	185 827				185 827
lot n° 9 – ARTERRIS	6 506	17	110 602			110 602	
lot n° 8 - ARTERRIS	4 242	17	72 114			72 114	
lot n° 22	5 049	14	70 686				70 686
lot n° 21	1 005	23	23 115				23 115
lot n° 20	1 013	23	23 299				23 299
lot n° 19	1 027	23	23 621				23 621
lot n° 18	1 037	23	23 851				23 851
lot n° 17	1 046	23	24 058				24 058
lot n° 16	1 055	23	24 265				24 265
<b>phase 3</b>	<b>51 233</b>		<b>780 262</b>				
lot n° 7	5 000	17	85 000				85 000

lot n° 6	5 000	17	85 000				85 000
lot n° 5	6 000	17	102 000				102 000
lot n° 4	5 000	17	85 000				85 000
lot n° 23	7 571	14	105 994				105 994
lot n°24	11 997	14	167 958				167 958
lot n° 25	5 966	14	83 524				83 524
lot n° 26	4 699	14	65 786				65 786
<b>phase 4</b>	<b>76 762</b>		<b>1 304 954</b>				
lot n° 3	29 664	17	504 288				504 288
lot n°2	33 835	17	575 195				575 195
lot n° 27	4 790	17	81 430				81 430
lot n° 28	3 384	17	57 528				57 528
lot n° 29	5 089	17	86 513				86 513
<b>parcelle hors lotissement</b>	<b>213 852</b>						
<b>TOTAL (hors parcelle hors lotissement)</b>	<b>237 396</b>		<b>3 813 123</b>	<b>0</b>	<b>85 000</b>	<b>182 716</b>	<b>3 545 407</b>

### III – 2 -3 Les autres recettes

#### La participation de la collectivité

Afin d'anticiper la venue sur site de l'activité logistique, et pour se garantir à terme de l'affectation à caractère logistique, le concédant a sollicité la réalisation anticipée des infrastructures. Cette action permettra le maintien d'une réserve à usage logistique.

Une participation globale a été prévue au CRAC de 2007 pour un montant de 2 431 000 HT. Il était prévu d'appeler la participation en trois tranches, en concordances avec les besoins financiers de l'opération :

*1° Tranche d'un montant de 710 000 euros HT qui a été appelée et versée en 2008*

*2° Tranche d'un montant de 621 000 euros HT à appeler en 2009 permettant d'engager la phase 2 des travaux.*

*3° Tranche d'un montant de 1 100 000 euros H.T. à appeler en 2010 pour permettre à la collectivité de maîtriser l'affectation de l'assiette foncière ouest du projet à l'usage de réserve foncière à dominante logistique.*

Le montant de subventions attendues en 2009 et inscrit dans le CRAC 2007 était de 384 000 euros. Le montant pouvant être effectivement perçu pour 2009 est de 129 017 euros (Dotation de Développement Rural). Compte tenu de ces éléments et dans l'attente du montant de subventions pouvant être perçu dans le cadre du dossier devant être déposé par la Communauté de Communes auprès du Conseil Régional, il est proposé d'augmenter la participation de la collectivité pour l'année 2010 ce qui porterait une participation totale de 2 866 000 euros H.T. répartie de la manière suivante :

*1° Tranche d'un montant de 710 000 euros HT qui a été appelée et versée en 2008*

*2° Tranche d'un montant de 621 000 euros HT à appeler en 2009 permettant d'engager la phase 2 des travaux.*

*3° Tranche d'un montant de 1 535 000 euros H.T. à appeler en 2010.*

Cette participation pourra être revue à la baisse au regard des subventions qui pourront être perçues auprès du Conseil Régional.

### **Produits financiers :**

C'est essentiellement le remboursement par ERDF du préfinancement du renforcement du réseau hors ZAC qui explique la forte évolution de ce poste. Comme indiqué dans le paragraphe III – 1 – 4 Préfinancement ERDF, seuls 80 % du coût du préfinancement ont été intégrés dans le bilan.

### **Les subventions**

Comme indiqué précédemment, des financements sont prévus, notamment 129 017,00 euros de Dotation de Développement Durable qui seront perçus par la collectivité en 2009.

D'autres subventions sont sollicitées par la Communauté de Communes Tarn et Dadou auprès du Conseil Régional. Dès que le montant de la subvention sera connu, il sera pris en compte dans le bilan prévisionnel de l'opération.

### **IV Les moyens de financement**

Faisant suite au compte rendu administratif de 2007, le portage financier des dépenses engagées (portage foncier et travaux de réalisations des phases 1 et 2) dans le cadre de cette opération est réalisé dans le cadre de la ligne de trésorerie court terme de la SEM 81.

La SEM 81 s'est chargée en 2007, et à compter du démarrage des travaux de mettre en place l'emprunt pour en assurer le financement par tranche. Cet emprunt a été réalisé dans le cadre d'une consultation auprès de différents organismes financiers après cautionnement de la Communauté de Communes et a fait l'objet d'une garantie d'emprunt de la part de TED.

Compte tenu, de la trésorerie de l'opération, il y a eu lieu de mettre en place un emprunt de 650 000 euros en 2008. A cet effet, la SEM a sollicité la garantie de la collectivité.

## IV – Conclusion

En conclusion,

**Le bilan prévisionnel actualisé (annexé ci après) fait ressortir un montant total :**

- **dépenses arrondis de 3,53 millions d’euros HT.**
- **et recettes arrondies de 3,53 millions d’euros HT réparties de la façon suivante :**
  - **0,397 millions d’euros de charges foncières, soit**
  - **2,866 millions d’euros de Participation de la collectivité**
  - **0,129 millions d’euros de subventions attendues dans le cadre de la DDR**
  - **0,137 millions d’euros de Produits Divers (dont remboursement du préfinancement versé dans le cadre de la convention signée avec ERDF)**

L’avenant suivant à la convention publique d’aménagement est proposé pour :

- modifier le montant de la participation de la collectivité
- modifier la durée de la convention publique d’aménagement
- modifier les modalités de la rémunération de commercialisation de la SEM 81

## ANNEXES

- Bilan révisé
- Plan d'aménagement avec modification des phases
- Avenant n°4 à la CPA

