

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS SAÔNE

Présentation des Comptes Rendus Annuels à la
Collectivité Locale

au 31 décembre 2017

pour les ZAC du **Parc d'Activités d'Épinay
et des Grillons**

Conseil communautaire du 26 avril 2018

I. ZAC du Parc d'Activités d'Épinay à Gleizé

- Etat d'avancement de l'opération
- Point sur la commercialisation
- Bilan et plan de trésorerie

État d'avancement de l'opération



État de la commercialisation

2.1 Pôle commercial « Le Village Beaujolais »

Une nouvelle promesse unilatérale de vente a été signée le 11 janvier 2018 avec la SAS « Le Village Beaujolais » pour l'acquisition de deux lots d'une superficie de 30.974 m² pour la réalisation d'un projet à vocation commerciale de 10.000 m² de surface de plancher maximum et 5.500 m² de surface de vente maximum.

Le dépôt du nouveau permis de construire a été réalisé le 15 mars 2018.

2.2 Pôle Artisanat

Il est prévu la commercialisation d'environ 50.000 m² de terrain sur un potentiel de 13 lots oscillant entre 1.500 et 12.000 m² de superficie.

De nombreux prospects se sont manifestés.

Les promesses de vente suivantes ont été finalisées :

- Lot 2 : Société GUELPA : 3.014 m² pour 241.120 €
- Lot 3 : Société AVM : 3.601 m² pour 288.080 €
- Lot 8 : Société Aquaform'Action : 3.003 m² pour 255.255 €
- Lot 15 : Société Métal Stores : 761 m² pour 32.690 €

La signature de deux nouvelles promesses de vente est prévue au mois de mai prochain.

ZAC du Parc d'Activités d'ÉPINAY Bilan prévisionnel	Dernier bilan actualisé	Réalisé à fin N-1	2017	Réalisé à fin 2017	% de réali- sation	Reste à réaliser	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	Bilan actualisé	Écarts entre année N et N-1
Acquisitions	1 630 218	1 630 218		1 630 218	100%	500	500					1 630 718	500
Frais sur acquisitions	14 661	14 661		14 661	100%	0						14 661	0
Indemnités d'éviction	57 502	57 502		57 502	100%	0						57 502	0
Frais divers (impôts et taxes)	89 571	82 371	4 388	86 759	94%	6 000	4 000	2 000				92 759	3 188
LIBÉRATION DES SOLS	1 791 952	1 784 752	4 388	1 789 140	100%	6 500	4 500	2 000	0	0	0	1 795 640	3 688
Voirie + Assainissement (lots 1 et 2)	3 612 021	2 551 430		2 551 430	64%	1 429 962	917 924	346 275	165 763			3 981 392	369 371
Branchements	6 717	6 717		6 717	100%	0						6 717	0
Adduction eau (lot 3)	276 862	149 112		149 112	44%	187 175	116 220	27 970	42 985			336 287	59 425
Eclairage public (lot 4)	445 194	266 532		266 532	52%	247 950	143 070	40 005	64 875			514 482	69 288
Etudes et Travaux EDF	217 355	187 355	582	187 937	48%	200 000	100 000	100 000				387 937	170 582
Espaces verts (lot 5)	243 029	211 529		211 529	69%	95 000	69 954	11 433	13 613			306 529	63 500
Pré verdissement+clôtures	317 104	20 104		20 104	29%	50 000	50 000					70 104	- 247 000
Divers (entretien des terrains...)	102 798	92 798	6 587	99 384	91%	10 000	6 500	3 500				109 384	6 587
TRAVAUX (y compris révision de prix)	5 221 080	3 485 577	7 169	3 492 746	61%	2 220 087	1 403 668	529 183	287 236	0	0	5 712 833	491 753
Honoraires maîtrise d'œuvre	276 045	254 014		254 014	78%	71 000	47 042	15 750	8 208			325 014	48 969
Honoraires divers (urbaniste/paysagiste...)	115 084	58 184	32 952	91 136	65%	50 000	20 000	20 000	10 000			141 136	26 052
HONORAIRES	391 128	312 197	32 952	345 150	74%	121 000	67 042	35 750	18 208	0	0	466 150	75 021
Frais annexes (frais de reproduction+publicité)	28 117	23 117		23 117	82%	5 000	2 500	2 500				28 117	0
AUTRES PRESTATIONS	28 117	23 117	0	23 117	82%	5 000	2 500	2 500	0	0	0	28 117	0
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNT	493 756	453 881	23 173	477 054	97%	17 063	17 063					494 117	361
RÉMUNÉRATION	741 361	448 086	49 609	497 694	64%	284 724	115 985	150 412	18 327	0	0	782 418	41 057
CHARGES EXCEPTIONNELLES	143 220	143 220	0	143 220	100%	0						143 220	0
TOTAL DES DÉPENSES H.T.	8 810 614	6 650 830	117 291	6 768 121	72%	2 654 374	1 610 758	719 845	323 771	0	0	9 422 494	611 880
VENTES DE DROITS À CONSTRUIRE	13 315 155	4 479 390		4 479 390	32%	9 414 578	1 323 465	8 091 113				13 893 968	578 813
PARTICIPATION TRAVAUX	270 000	0		0		50 000	30 000	20 000				50 000	- 220 000
Participation Agglomération	0	0		0		0						0	0
PARTICIPATION AGGLOMERATION	0	0		0		0	0	0	0	0	0	0	0
DIVERS	63 238	63 238		63 238	100%	0	0	0	0	0	0	63 238	0
TOTAL DES RECETTES H.T.	13 648 392	4 542 627	0	4 542 627	32%	9 464 578	1 353 465	8 111 113	0	0	0	14 007 205	358 813
RÉSULTAT (Dépenses - Recettes)	4 837 778	-2 108 203	-117 291	-2 225 493	0	6 810 204	-257 293	7 391 268	-323 771	0	0	4 584 711	-253 067
FINANCEMENT													
Avance de trésorerie	1 000 000	500 000	500 000	1 000 000		1 000 000		1 000 000					
Remboursement avance de trésorerie	1 000 000			0		0							
Mobilisation emprunt	1 500 000	1 500 000		1 500 000		0							
Remboursement emprunt	1 500 000			0		1 500 000		1 500 000					
TRESORERIE GLOBALE	4 837 778	-108 203	382 709	274 507			17 214	4 908 481	4 584 711	4 584 711	4 584 711	4 584 711	-253 067

Situation financière au 31 décembre 2017 :

- Dépenses : 6.768.121 € H.T.
- Recettes : 4.542.627 € H.T.
- Financements : 2.500.000 €
- Trésorerie : (+) 274.507 € H.T.

Le prévisionnel des dépenses et des recettes est échelonné sur trois ans :

DÉPENSES	2.654.374 €	
ACQUISITIONS	6.500 €	Impôts et taxes sur le foncier
TRAVAUX	2.220.087 €	
➤ Marchés	1.960.087 €	Marchés engagés en avril 2018.
➤ Prestations complémentaires	50.000 €	Végétalisation et clôtures des lots privés du pôle artisanat sur le linéaire des limites arrières de leur foncier donnant sur les habitations et sur le Parc du Bois Doré
➤ Travaux divers	10.000 €	Entretien des terrains
➤ Travaux concessionnaires	200.000 €	Etudes et travaux concessionnaires Travaux Enedis (BT – MT – Transfo...)
HONORAIRES	121.000 €	Marché de Maitrise d'œuvre VRD, Urbaniste en chef de la ZAC, paysagiste, géomètre, avocat, Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé
FRAIS ANNEXES	5.000 €	Frais de reproduction, mesure de publicité, divers
FRAIS FINANCIERS	17.063 €	Frais financiers sur emprunt de 1.500.000 €
RÉMUNÉRATION SAMDIV	284.724 €	Sur la base des éléments actés dans la convention du 5 mai 2003 et de l'avenant n°5 en date du 16 novembre 2017.

RECETTES	9.464.578 €	
CESSIONS	9.414.578 €	4.557.600 € Pôle commercial 4.856.978 € Pôle Artisanat sur la base de 50.191m ² cessible
PARTICIPATION TRAVAUX	50.000 €	Remboursement au ratio, selon preneurs, du poste travaux complémentaires réalisés par la SAMDIV (végétalisation, clôtures)
FINANCEMENTS		
MOBILISATION		
REMBOURSEMENT	2.500.000 €	Remboursement de l'avance de trésorerie de l'Agglomération à hauteur de 1.000.000 € et de l'emprunt auprès de la Caisse d'Épargne à hauteur de 1.500.000 €

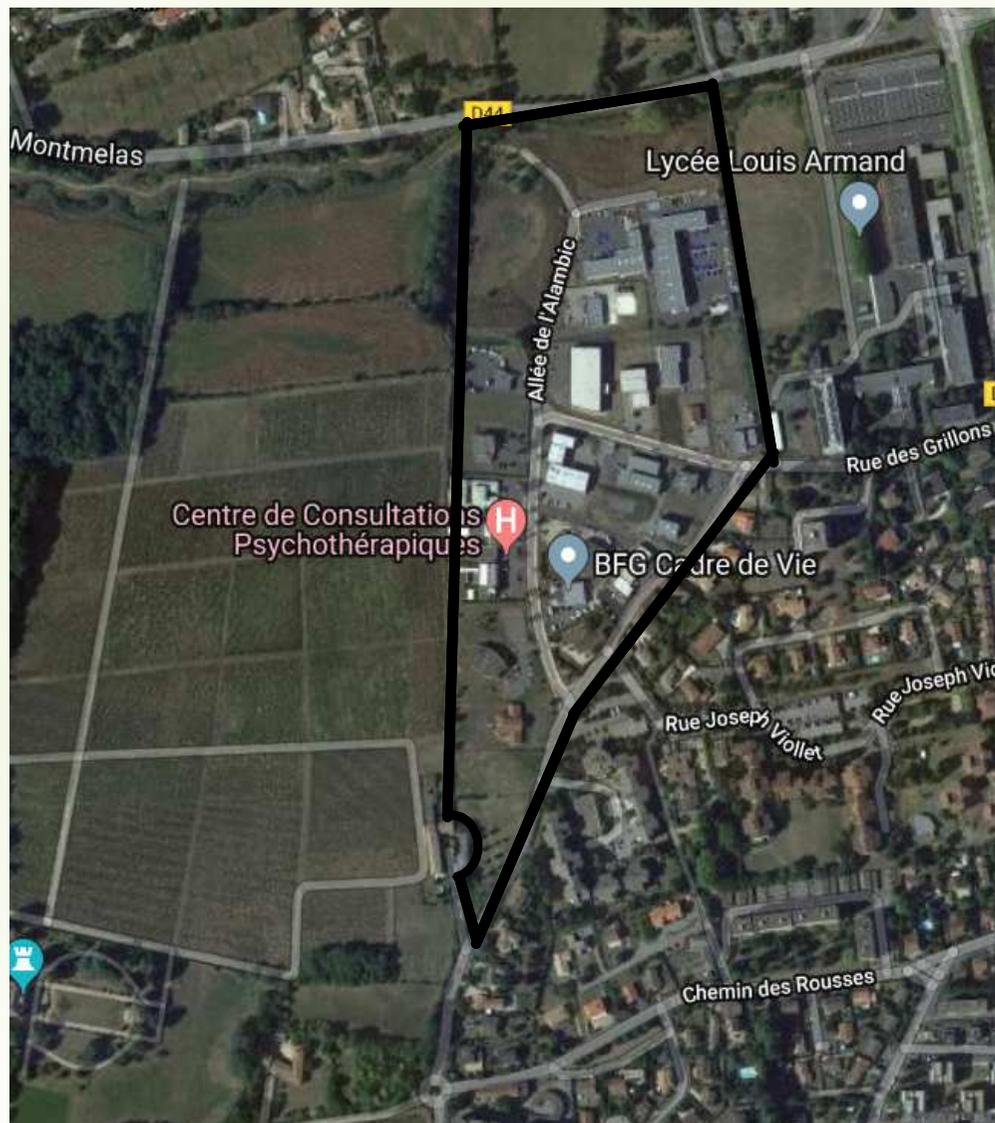
Conclusion pour la ZAC d'Epinais

Tous ces éléments permettront d'aboutir à un solde d'opération aujourd'hui positif à hauteur de 4.584.711 € H.T. qui sera reversé en fin d'année 2020 lors de la clôture de la concession, au concédant de la ZAC, la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

II. ZAC des Grillons à Gleizé

- État d'avancement de l'opération
- Bilan et plan de trésorerie

État d'avancement de l'opération



ZAC des GRILLONS Bilan prévisionnel	Dernier bilan actualisé	Réalisé à fin N-1	2017	Réalisé à fin 2017	% de réali- sation	Reste à réaliser	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	Bilan actualisé	Écarts entre année N et N-1
Acquisitions	733 383	733 383		733 383	100%	0						733 383	0
Frais sur acquisitions	9 457	9 457		9 457	100%	0						9 457	0
Frais de démolition	88 649	88 649		88 649	100%	0						88 649	0
Frais divers (notaire...)	271 382	268 159		268 159	98%	6 500	3 500	3 000				274 659	3 277
LIBÉRATION DES SOLS	1 102 871	1 099 648	0	1 099 648	99%	6 500	3 500	3 000	0	0	0	1 106 148	3 277
Voirie Assainissement	1 584 845	1 584 845		1 584 845	100%	0						1 584 845	0
Adduction eau	14 674	14 674		14 674	100%	0						14 674	0
Eclairage public	154 860	144 597	2 421	147 019	100%	0						147 019	- 7 842
Travaux EDF	122 247	122 247	239	122 486	100%	0						122 486	239
Espaces verts	58 872	58 872		58 872	100%	0						58 872	0
Signalisation	5 239	5 239		5 239	100%	0						5 239	0
Divers (entretien des terrains...)	254 289	251 789	3 996	255 785	98%	5 500	4 000	1 500				261 285	6 996
TRAVAUX	2 195 026	2 182 263	6 656	2 188 919	100%	5 500	4 000	1 500	0	0	0	2 194 419	- 607
Honoraires BE	116 734	116 734		116 734	100%	0						116 734	0
Honoraires divers (géomètre...)	55 825	50 825		50 825	94%	3 000	1 500	1 500				53 825	- 2 000
HONORAIRES	172 559	167 559	0	167 559	98%	3 000	1 500	1 500	0	0	0	170 559	- 2 000
Frais de communication	25 813	25 813		25 813	100%	0						25 813	0
Frais annexes	33 955	31 955		31 955	94%	2 000	1 000	1 000				33 955	0
AUTRES PRESTATIONS	59 768	57 768	0	57 768	97%	2 000	1 000	1 000	0	0	0	59 768	0
FRAIS FINANCIERS	421 140	416 989	3 561	420 550	99%	3 133	3 133					423 683	2 543
RÉMUNÉRATION	317 286	305 451	4 613	310 064	98%	7 608	4 788	2 820	0	0	0	317 672	386
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0		0		0						0	0
TOTAL DES DÉPENSES H.T.	4 268 651	4 229 679	14 829	4 244 508	99%	27 741	17 921	9 820	0	0	0	4 272 249	3 599
VENTES DE DROITS À CONSTRUIRE	3 974 358	3 454 358		3 454 358	87%	520 000	400 000	120 000				3 974 358	0
PARTICIPATION TRAVAUX	0		0	0		0						0	0
Participation Agglomération	622 205	622 205		622 205		0						622 205	0
PARTICIPATION AGGLOMERATION	622 205	622 205		622 205		0	0	0	0	0	0	622 205	0
DIVERS	1 760	1 760		1 760	100%	0	0	0	0	0	0	1 760	0
TOTAL DES RECETTES H.T.	4 598 324	4 078 324	0	4 078 324	89%	520 000	400 000	120 000	0	0	0	4 598 324	0
RÉSULTAT (Dépenses - Recettes)	329 673	- 151 355	-14 829	-166 185	0	492 259	382 079	110 180	0	0	0	326 074	
FINANCEMENT												0	
Avance de trésorerie	0	0		0		0							
Remboursement avance de trésorerie	0	0		0		0							
Mobilisation emprunt	1 500 000	360 000		360 000		0							
Remboursement emprunt	1 500 000	0		0		360 000	360 000						
TRESORERIE GLOBALE	329 673	208 645	- 14 829	193 815	0		215 894	326 074					

Situation financière au 31 décembre 2017 :

- Dépenses : 4.244.508 € H.T.
- Recettes : 4.078.324 € H.T.
- Financements : 360.000 €
- Trésorerie : (+) 193.815 € H.T.

Bilan prévisionnel actualisé

Le prévisionnel des dépenses et des recettes est échelonné sur deux ans :

DÉPENSES	27.741 €	
ACQUISITIONS	6.500 €	Impôts et taxes sur le foncier + honoraires Notaire
TRAVAUX	5.500 €	Travaux d'entretien des terrains
HONORAIRES	3.000 €	Intervention géomètre pour bornage et plan de recollement
FRAIS ANNEXES	2.000 €	Frais de reproduction et mesures de publicité
FRAIS FINANCIERS	3.133 €	Sur emprunt auprès de la Caisse d'Épargne
RÉMUNÉRATION SAMDIV	7.608 €	Application du pourcentage de rémunération sur les dépenses et les recettes
RECETTES	520.000 €	
CESSIONS	520.000 €	Vente des deux derniers lots commercialisables : - Lot Logement à Utiade : 400.000 €. Signature acte authentique de vente avant le 15 juin 2018 ; - Lot activités : 2.275 m ² (dont 1.300 m ² de constructible) x 52,74 € H.T. / m ² : 120.000 €. Commercialisation en cours.
FINANCEMENTS		
REMBOURSEMENT D'EMPRUNT	360.000 €	Remboursement du solde du capital de l'emprunt contracté auprès de la Caisse d'Épargne

Conclusion pour la ZAC des Grillons

Tous ces éléments permettent d'aboutir à un solde d'opération aujourd'hui positif à hauteur de 326.074 € H.T. qui sera reversé lors de la clôture de la concession, au concédant de la ZAC, la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône.