

assemblua

ZAC DE JULLIAT EST

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023
ID : 063-200071199-20230925-CCPL_2023_113-DE

Réunion de présentation au concédant du 30/06/2023



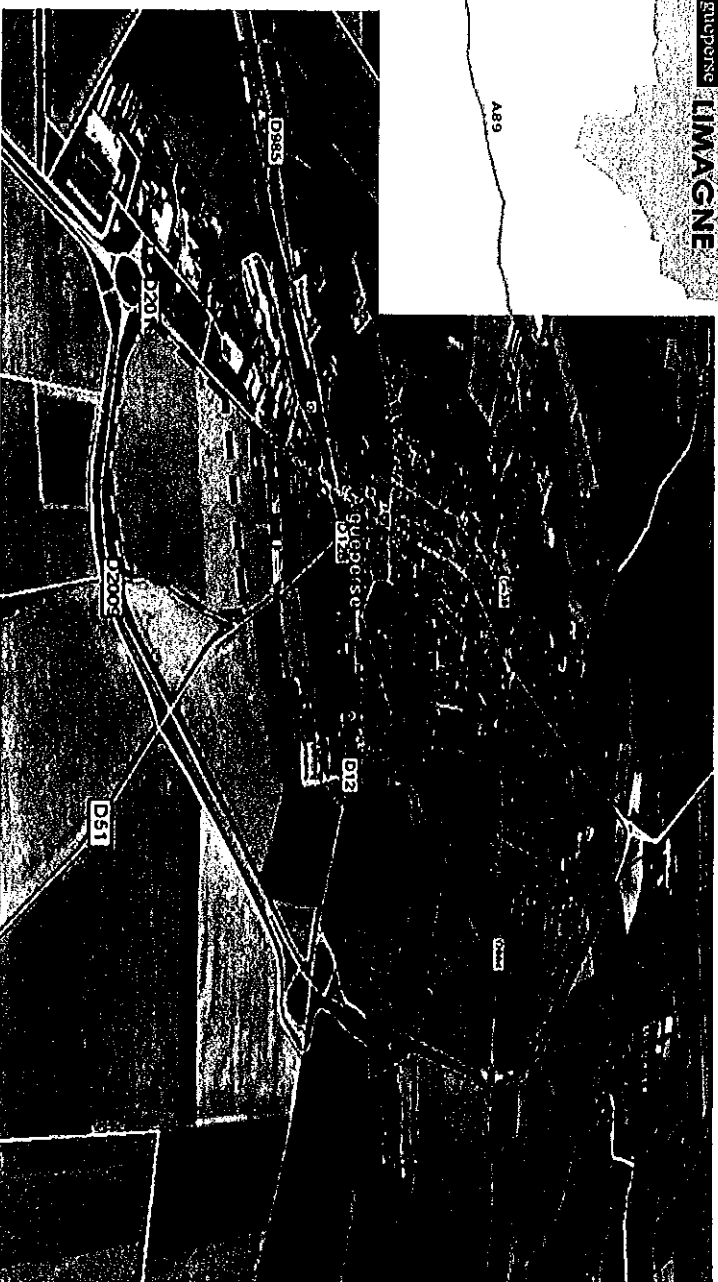
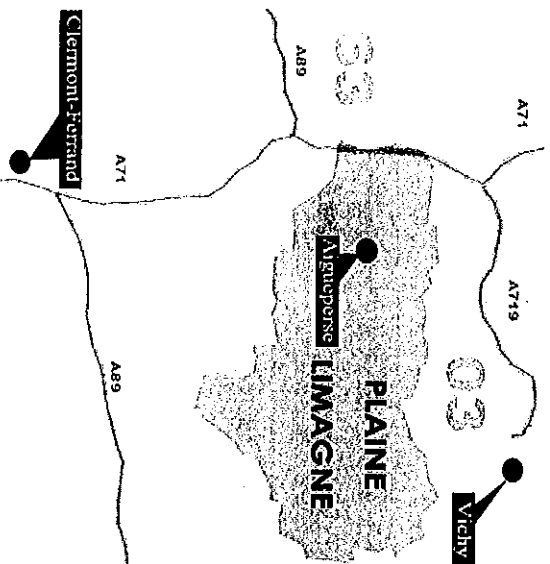
1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

+ La ZAC de Julliat Est, sur la commune de Aigueperse est une zone à vocation économique à accueillir des activités artisanales

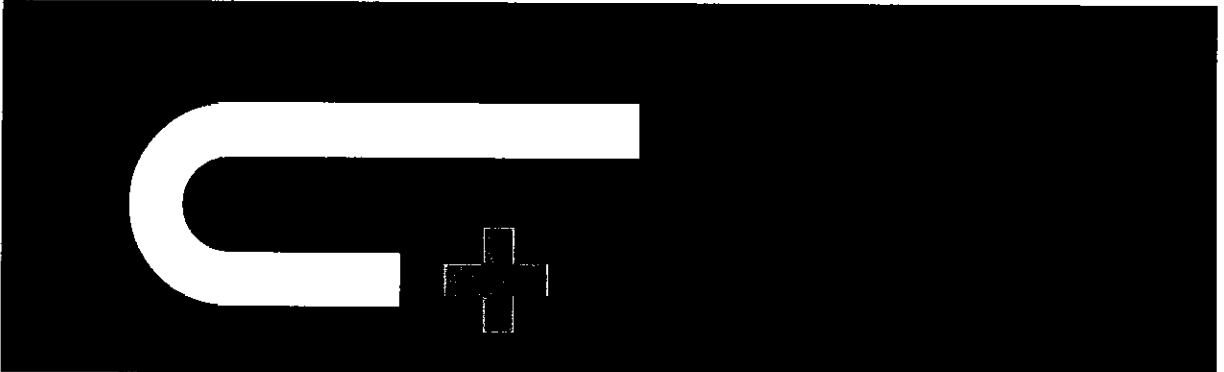
+ Surface opération : 11 hectares dont 8 hectares commercialisables

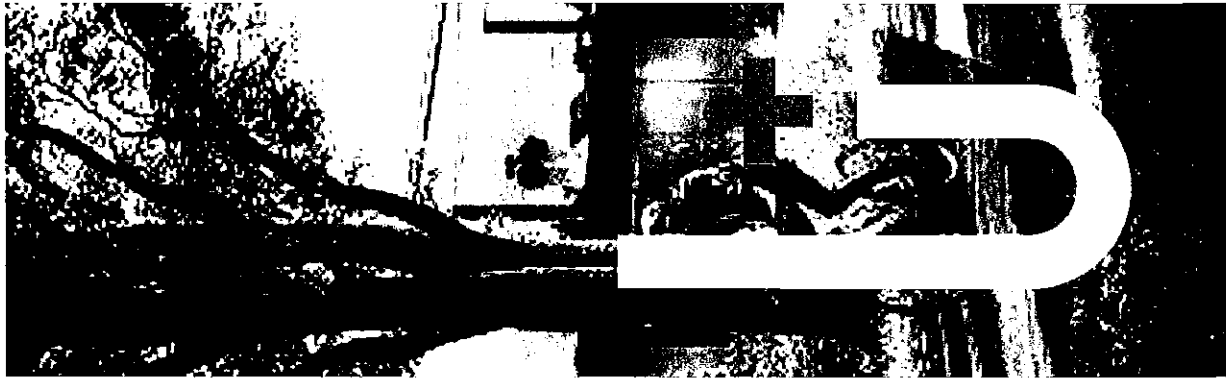
+ Durée initiale de la concession signée le 20/12/2016 : 12 ans

+ Expiration : décembre 2028



Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023
ID : 063-200071199-20230925-CCPL 2023_113-DE à Aigueperse est une zone à



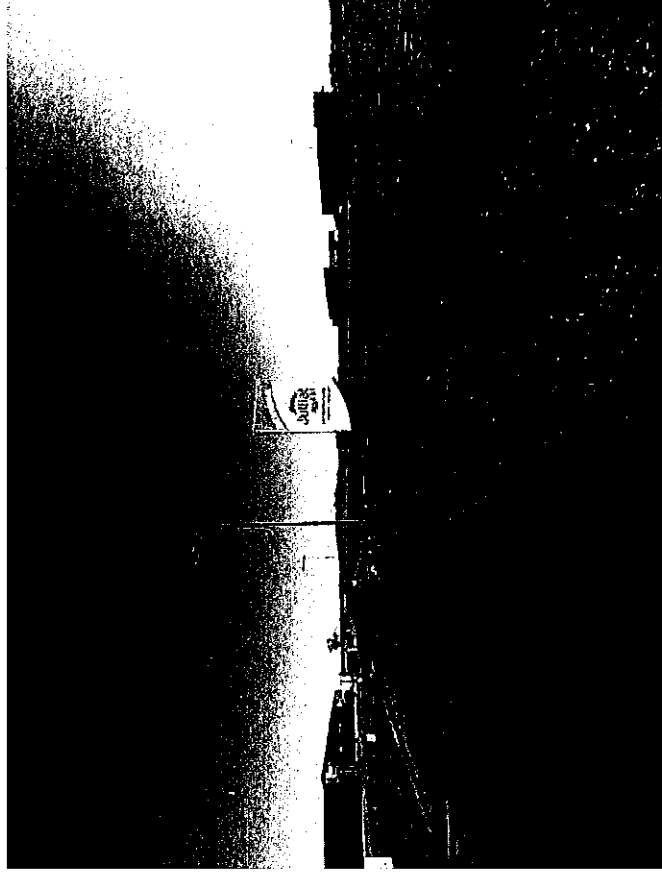
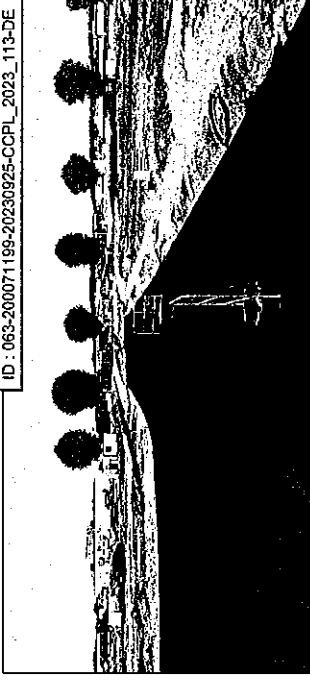


2 – AVANCEMENT OPERATIONNEL

Les grandes étapes de l'aménagement

- + 2018 : Acquisitions foncières
- + Mars à septembre 2018 : Réalisation des terrassements généraux et accès à la ZAC depuis la RD. Viabilisation, création bassin d'orage et pompe de refoulement des eaux usées.
- + Octobre 2018 : Première cession – 4201 m² pour la SCI OLKARO
- + 2019 : Travaux de plantations

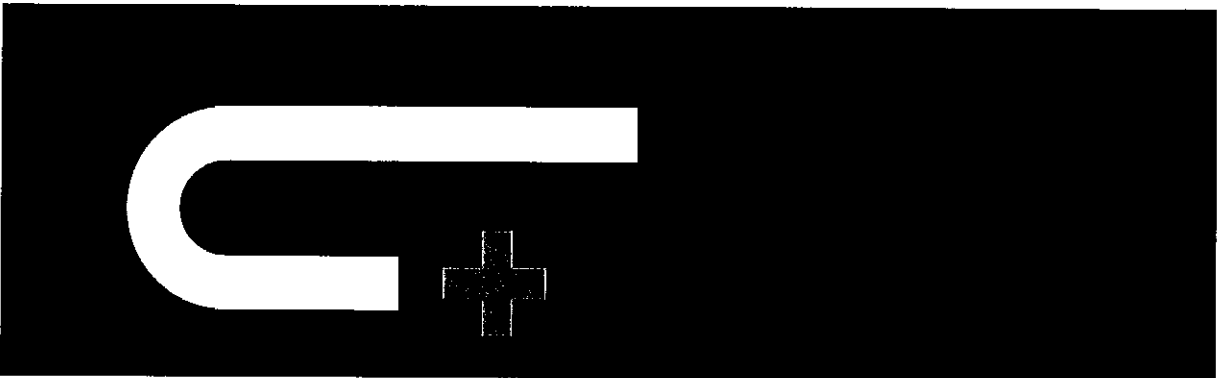
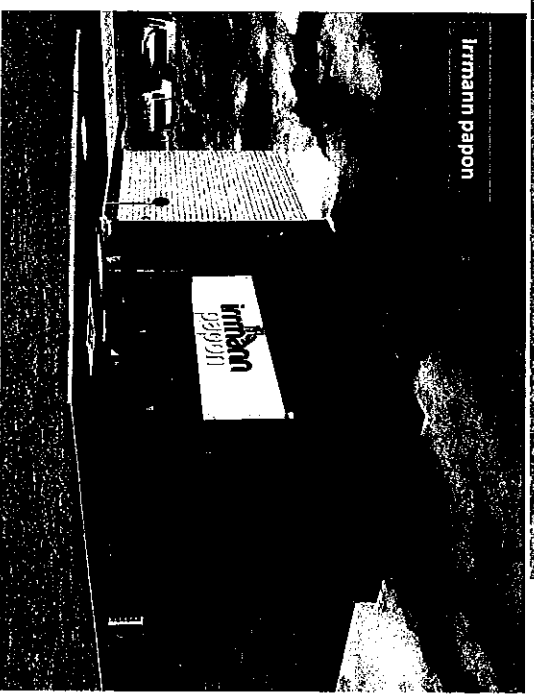
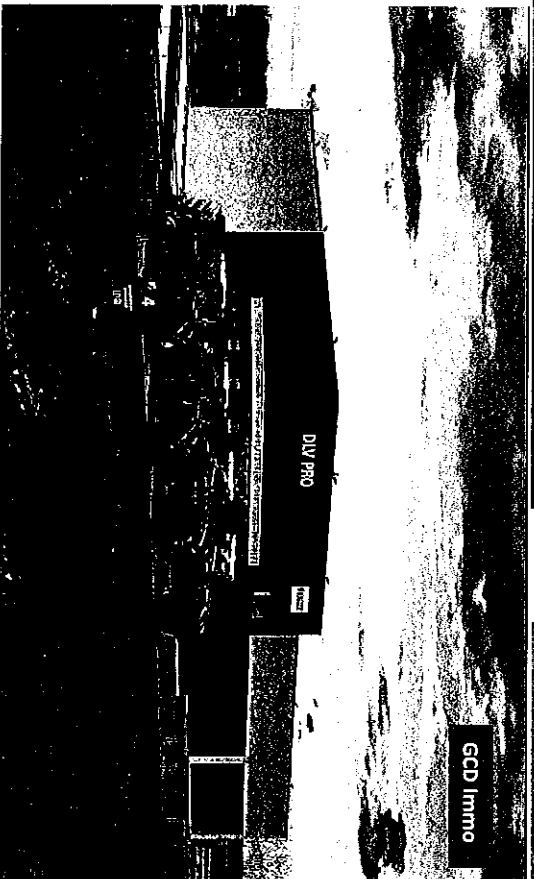
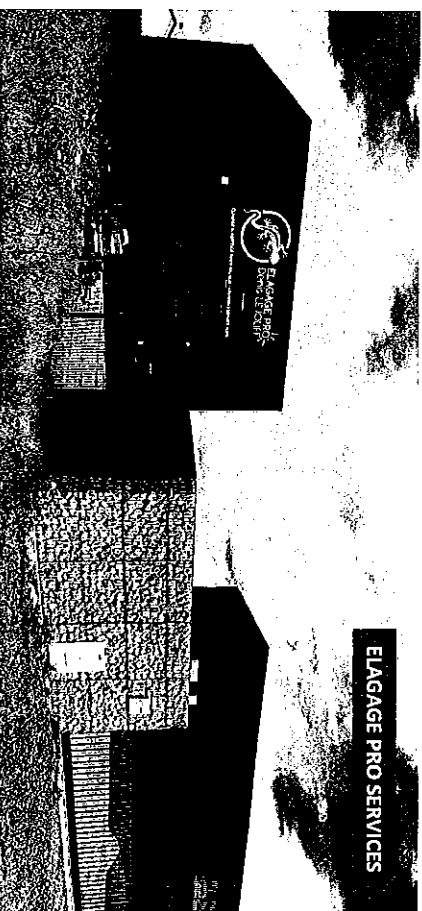
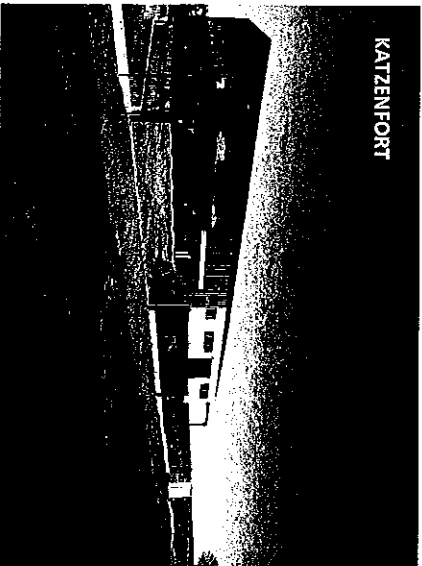
Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023
ID : 063-200071199-20230925-CCPL_2023_113-DE



2 – AVANCEMENT OPERATIONNEL

Commercialisation - L'implantation de nombreuses enseignes

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le 23/10/2023
ID : 063-200071199-20230925-CCPL_2023_113-DE



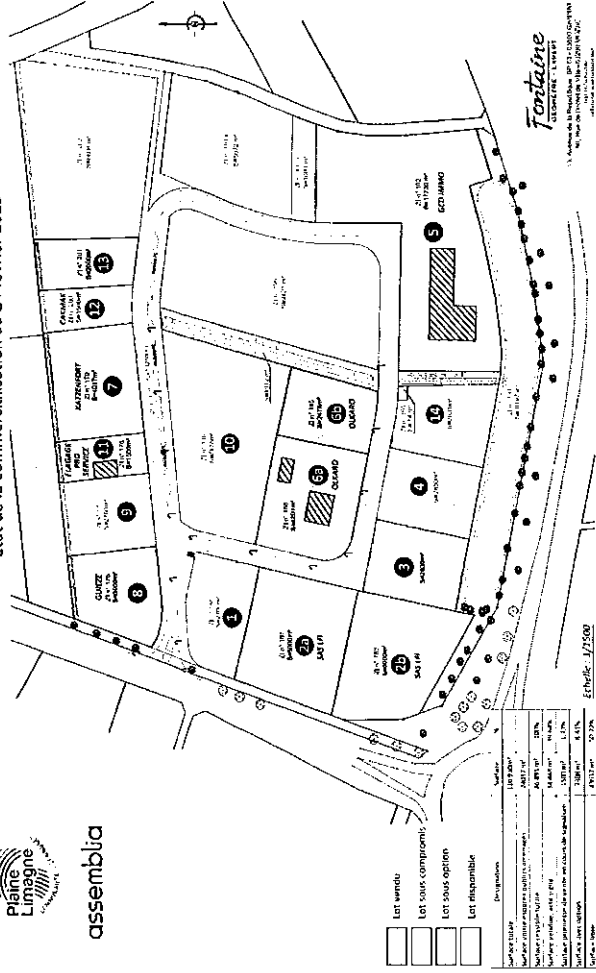
2 – AVANCEMENT OPERATIONNEL

Avancement de la commercialisation

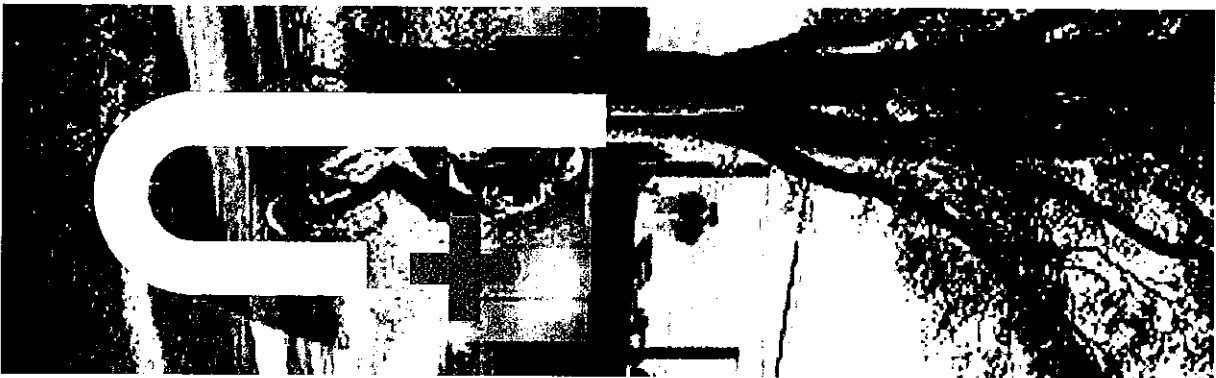
Envoyé en préfecture le 03/10/2023
 Reçu en préfecture le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023
 ID : 063-200071199-20230925-CCPL_2023_113-DE.

Section	N°	Surface m²	Libellé	Date d'		
ZI	186	42a 01ca	SCI OLKARO (IRRMANN PAPON)	26/03/2018	83 300,40 €	Forfait
ZI	181 et 182	100a 00ca	SAS LFI LA FONCIERE INDUSTRIELLE	30/10/2019	216 000,00 €	18,00 €
ZI	192	117a 30ca	SCI GCD IMMO	27/12/2019	228 000,00 €	Forfait
ZI	178	15a 00ca	SCI ESPERANCE (ELAGAGE PRO SERVICE)	11/06/2020	30 600,00 €	17,00 €
ZI	179	40a 17ca	SCI RIJ2K (KATZENFORT)	23/07/2021	81 946,80 €	17,00 €
ZI	176	30a 00ca	GUIEZE	22/08/2022	68 400,00 €	19,00 €
Total		3ha 44a 48ca				

ZAC de JULLIAT EST- Commune d'Aigueperse - Communauté de Communes Plaine Limagne
 Etat de la commercialisation au 24 février 2023



- + Surface cessible : 77473 m²
- + 2 prix de cessions nouvellement délibérés :
 - + 25 €HT/m² pour les terrains en façade
 - + 20 €HT/m² pour les terrains arrière
- + 40 % des terrains vendus au 31/12/2022



3 – PLAN DE TRESORERIE

Trésorerie et moyens de financement :

Implications financières et contractuelles

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023
ID : 063-200071199-20230925-CCPL_2023_113-DE

■ **Situation à fin 2022**

+ Comptes arrêtés au 31/12/22 :

+ Dépenses : 1715 K€ HT - Recettes : 1894 K€ HT

+ Trésorerie : + 391 K€ compte tenu des participations, subventions et cessions réalisées

+ Avances : aucune avance faite sur cette opération

+ Emprunt : remboursement de 286 K€ sur les 500 K€

+ Participations : 1060 K€. La dernière vient d'être appelée pour un montant de 340 K€

+ Marge : le bilan prévisionnel prévoit une marge en fin d'opération de 150 K€ (A réajuster au moment de la liquidation en fonction des dépenses réelles restantes notamment des travaux de la phase 2 et des finitions)

3 – PLAN DE TRESORERIE

Trésorerie et moyens de financement : Implications financières et contractuelles

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023
ID : 063-200071199-20230925-CCPL_2023_113-DE

SITUATION AU 31/12/2022	2023				4ème Trim.	3ème Trim.	2ème Trim.	1er Trim.	2024	2025	2026	2027	2028	totaux BILAN
	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.										
	392	369	703	644	537	539	541	550	715	770	394			
A NOUVEAU														
AVANCES RECUES COLLECTIVITES														
REMBOURSEMENT AVANCES COLLECTIVITES														
EMPRUNT MOBILISE	500													500
REMBOURSEMENTS EMPRUNT MOBILISE	286		71	71	71	71	71	71	71	71				500
RECETTES A ENCAISSER	0				0				0					-
DEPENSES A REGLER TRAVAUX TTC														-
DEPENSES A REGLER AUTRES														-
AVANCES SUR MARCHES (AUTRES)														-
TVA SUR DEPENSES	226	1	2	16	19	0	0	22	22	25	5	65	44	407
TVA SUR RECETTES	330	68	5	73	73	4	8	33	45	68	37	16		500
MOUVEMENTS DE TVA	1	-67	-3	16	16	-4	-8	-11	-11	-43	-32	49	44	
REMBOURSEMENT CREDIT TVA FIN D'OP		1		16	17							49	44	
TRESORERIE REELLE - SOLDE PERIODE		-23	401	-56	-122	5	34	-24	20	208	88	-426	-287	
TRESORERIE CORRIGEE TVA - SOLDE PERIODE		-23	334	-59	-122	2	34	-32	9	165	56	-426	-287	
TRESORERIE CORRIGEE - SOLDE CUMULE	391,5280	369	703	644	537	539	541	550	715	770	394			150

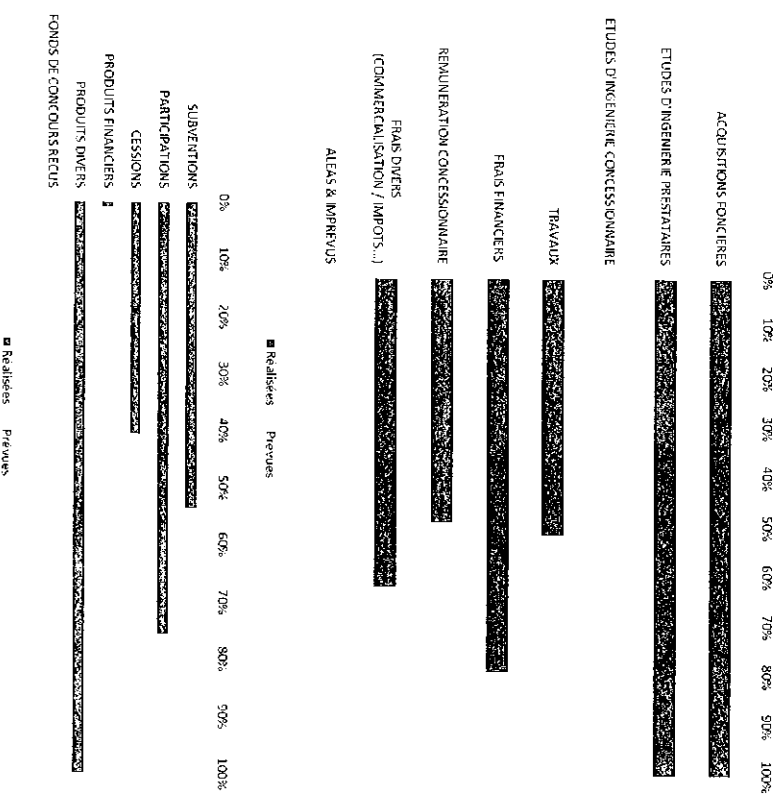
4 – ELEMENTS FINANCIERS

Bilan financier prévisionnel de l'opération

Bilan financier prévisionnel en fin d'opération

DEPENSES		RECETTES	
Libellés	en K€	Libellés	en K€
ACQUISITIONS FONCIERES	335	SUBVENTIONS	453
ETUDES D'INGENIERIE PRESTATAIRES	2	PARTICIPATIONS	1 400
ETUDES D'INGENIERIE CONCESSIONNAIRE	0		
TRAVAUX	2 242	CESSIONS	1 450
FRAIS FINANCIERS	19		
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	290	PRODUITS FINANCIERS	31
FRAIS DIVERS (COMMERCIALISATION / IMPOTS...)	106	PRODUITS DIVERS	0
MARGE EN FIN D'OPERATION	150		
ALEAS & IMPREVUS	200	FONDS DE CONCOURS RECUS	0
TOTAL DEPENSES	3 334	TOTAL RECETTES	3 334

Avancement au 31/12/2022



Envoyé en préfecture le 03/10/2023
 Reçu en préfecture le 03/10/2023
 Publiée le 03/10/2023
 ID : 053-200071199-20230925-CCLPL_2023_113-DE

4 - ELEMENTS FINANCIERS

Détail des dépenses

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
 Reçu en préfecture le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023
 ID : 069-200071199-20230925-CCPL_2023_113-DE

MONTANTS EN K.C.	2023		2024		2025		2026		2027		2028		TOTAL
	Realisé	Engagé	Realisé	Engagé	Realisé	Engagé	Realisé	Engagé	Realisé	Engagé	Realisé	Engagé	
ACQUISITIONS													
FONCIERS / COLLECTIV. Non taxables													
Description													
Montant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ACQUISITIONS													
FONCIERS / COLLECTIV. Taxables													
Description													
Montant	329	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	329
ACQUISITIONS													
FONCIERS / PRIMES Non taxables													
Description													
Montant	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ACQUISITIONS													
FONCIERS / PRIMES Taxables													
Description													
Montant	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
ETUDES TRS													
Description													
Montant	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
TRAVAUX													
Description													
Montant	1 076	6	20	80	96	106	106	106	106	120	120	220	1 956
TRAVAUX NON TAXABLES													
Description													
Montant	81												276
FRAIS DIVERS ET DE COMMERCIALIZATION													
Description													
Montant	1 200 € / lot	7 lots	1 lot	0	1	1	1	1	1	4	5	2	20 lots
FRAIS ET IMPOTS non taxables													
valeur assiette													
Montant	0 09 €												
ALES & IMPREVUS													
Description													
Montant	34												
REN. FORFAIT. CESSIONS													
Description													
Montant	0												
TOTAL													
Description													
Montant													

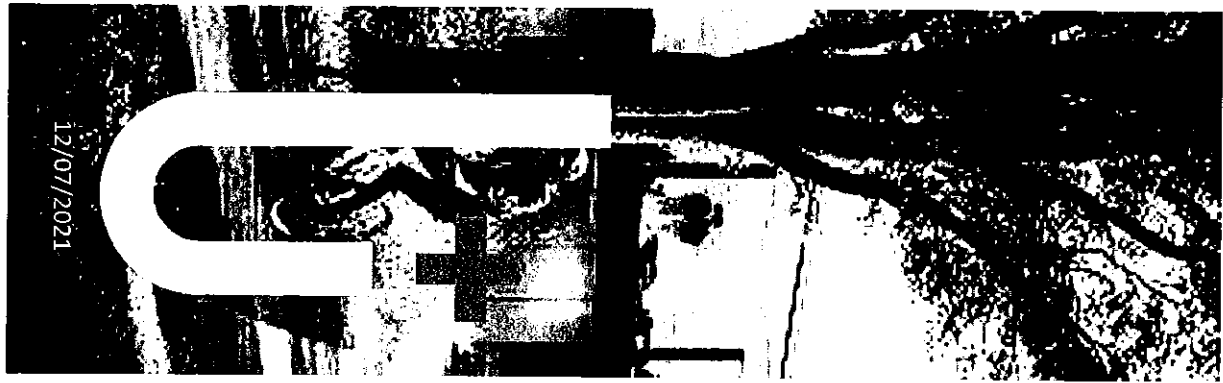


4 – ELEMENTS FINANCIERS

Détail des dépenses

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
 Reçu en préfecture le 03/10/2023
 Publié le **03/10/2023**
 ID : 063-200071199-20230925-CCPL_2023_113-DE

SITUATION AU 31/12/2022	2023				2024				2025				2026				2027				2028				TOTAL BILAN
	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.	
A NOUVEAU																									
Surface totale de l'opération acquise sans TVA	392	369	703	644	537	539	573	541	550	715	770	394													
ACQUISITIONS FONCIERES Collectivités Non taxables																									
ACQUISITIONS FONCIERES Collectivités Taxables																									
ACQUISITIONS FONCIERES Privés et Frais Non Taxables																									
ACQUISITIONS FONCIERES Privés et Frais Taxables																									
ETUDES TIERS																									
TRAVAUX																									
TRAVAUX NON TAXABLES																									
TRAVAUX NON TAXABLES	1 078	6	10	80	96	20	106	120	20	325	220	2													
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME																									
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNT MOBILISE																									
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNT MOBILISE	15		2		2		1	1	1																
REMUNERATION SUR INVESTISSEMENTS et/ou GLOBAL ET FORFAITAIRE	138	23			23	23	1	23	23	23	23	23													
FRAIS DIVERS, ET DE COMMERCIALISATION TAXABLES	32				1	1	1	4	6	5	2	1													
FRAIS DIVERS ET IMPOTS NON TAXABLES	34				6	6	6	6	4	3	2	2													
REMUNERATION DE LIQUIDATION																									
AUTRES & IMPREVUS																									
TOTAL DEPENSES HT	1 715	23	6	13	126	169	24	20	2	156	202	133	189	466	249	3 184									



12/07/2021

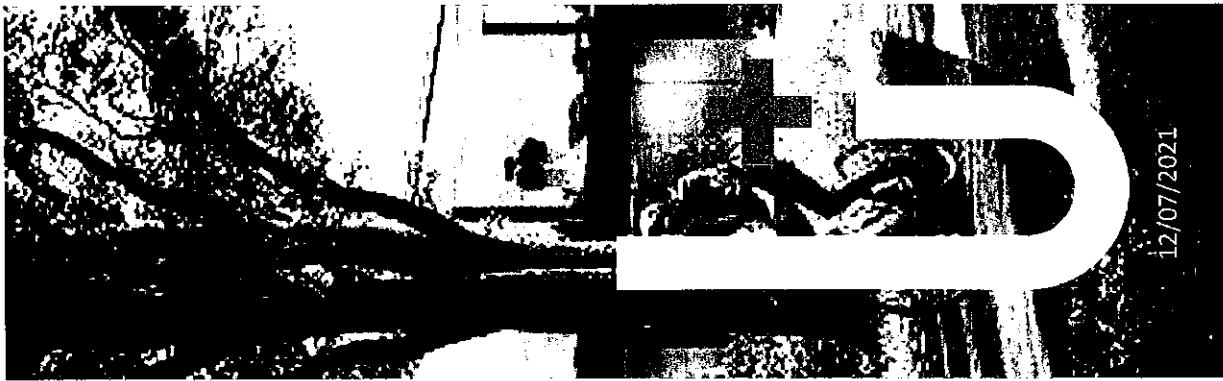


4 – ELEMENTS FINANCIERS

Comparatif des dépenses

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
 Reçu en préfecture le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023
 ID : 063-200071199-20230925-CCPL_2023_113-DE

DÉPENSES (en K€)				
Libellés	CRAC 2021	CRAC 2022	Ecart	Commentaires
ACQUISITIONS FONCIERES	335	335	0	
ETUDES D'INGENIERIE PRESTAIRES	7	2	-5	
ETUDES D'INGENIERIE CONCESSIONNA	0	0	0	
TRAVAUX	2 159	2 242	83	Augmentation prévisionnelle des révisions de prix
FRAIS FINANCIERS	19	19	0	
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	280	280	0	
FRAIS DIVERS (COMMERCIALISATION / IMPOTS...)	136	106	-30	
MARGE EN FIN D'OPERATION	50	150	100	Suite augmentation des prix de cession
ALEAS & IMPREVUS	210	200	-10	
TOTAL DEPENSES	3 196	3 334	138	



4 – ELEMENTS FINANCIERS

Détail des recettes

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
 Reçu en préfecture le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023
 ID : 063-200071199-20230925-CCPL_2023_113-DE

SITUATION AU 31/12/2022	2023				2024				2025				2026				2027				2028				TOTALS BILAN	
	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.		
	392	369	703	644	537	539	573	541	550	715	770	394														
A NOUVEAU																										
SUBVENTIONS	243			20	20	54			54	82	54															453
PARTICIPATIONS Taxables	1 060	340			340																					1 400
CESSIONS Taxables (Taux Normal)	590		26		26	42	164		226	342	184	82														1 450
PRODUITS FINANCIERS	0				6				6	6	6	7	6													31
PRODUITS DIVERS	0																									0
TOTAL RECETTES HT	1 884	340	26	20	386	54	164	286	429	245	90	6	3 334													

4 – ELEMENTS FINANCIERS

Comparatif des recettes

REGETTES (en K€)				
Libellés	CRAC 2021	CRAC 2022	Ecart	Commentaires
SUBVENTIONS	453	453	0	
PARTICIPATIONS	1 400	1 400	0	
CESSIONS	1 343	1 450	107	Augmentation des prix de cessions
PRODUITS FINANCIERS	0	31	31	Augmentation des taux
PRODUITS DIVERS	0	0	0	
FONDS DE CONCOURS RECUS	0	0	0	
TOTAL REGETTES	3 196	3 334	138	

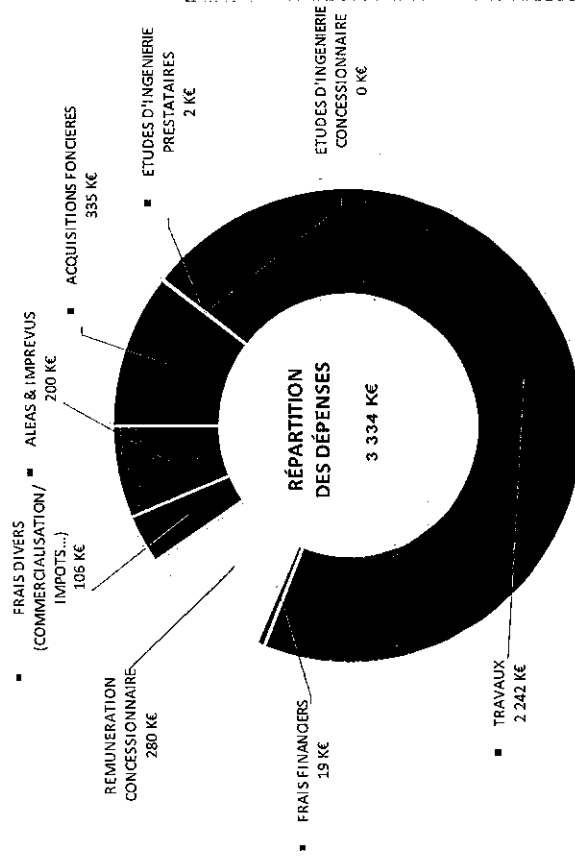


4 – ELEMENTS FINANCIERS

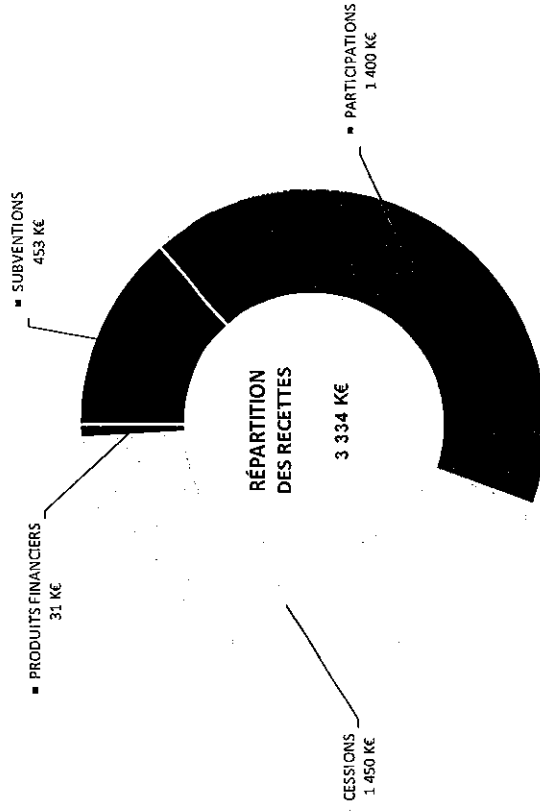
Envoyé en préfecture le 03/10/2023
 Reçu en préfecture le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023
 ID : 063-200071-199-20230925-COPL_2023_113-DE

LES POINTS A RETENIR DU CRAC 2022 :

- Fin de la concession le 31/12/2028
- 40% des terrains vendus
- Dernière participation de la collectivité appelée (340 K€ pour un total de 1400 K€)
- Marge fin d'opération de 150 K€



- Point de vigilance
- + Report et suivi des subventions avec la Région et le Département



Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023
ID : 063-200071199-20230925-CCPL_2023_113-DE

Merci de votre attention

assembli^a

Bâtisseur de l'ions

Siège social

14 rue Buffon

63019 Clermont-Ferrand CEDEX 2

Tél. 04 73 98 28 98 - www.assembli.a.fr

contact@assembli.a.fr

Agence de La Pardieu

3 rue Louis Rosier - 63000 Clermont-Ferrand

Tél. 04 73 28 69 69 - agence-pardieu@assembli.a.fr

Agence de l'Allier - Les Portes d'Auvernes

42 rue de la République - 03000 Avernes

Tél. 04 70 44 56 01 - agence-avernes@assembli.a.fr

