



**PAYS DE
LUMBRES**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Bilan financier prévisionnel sur les
zones d'activités
Juin 2024**

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240627-C2024-06-061-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

PREAMBULE

I -La zone d'activité : Porte du Littoral

II -La zone d'activités légères de Cléty

III -La zone d'activités légères de Wavrans sur l'Aa

IV - *Autres zones d'activités*

ANNEXES

- Annexe 1 : Délibération 24-04-45
- Annexe 2 : Emprunt tableau de remboursement
- Annexe 3 : Délibération 20-03-027 du 09 mars 2020

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240627-C2024-06-061-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

PREAMBULE

Lors du contrôle par la Chambre régionale des comptes, il a été rappelé qu'un bilan d'aménagement des zones d'activités doit être présenté tous les ans au Conseil Communautaire ainsi que selon l'article L5211-37 du CGCT le bilan financier des acquisitions et cessions opérées par les EPCI.

Afin de satisfaire aux recommandations de la Chambre régionale des comptes et aux réglementations, un premier bilan des zones d'activités de la CCPL est présenté en reprenant les années antérieures à 2023.

L'aménagement d'un parc d'activités a pour objectif premier d'attirer des activités économiques sur le territoire pour créer de l'emploi et permettre aux entreprises de diversifier le bassin industriel de Saint-Omer dont fait partie la CCPL. Pour parvenir à ces objectifs, les prix de vente des terrains sont bien évidemment moins importants que le coût réel d'aménagement. Ainsi, comme toute démarche volontariste des collectivités, le déficit engendré est assumé dès la décision de création des parcs d'activités.

Néanmoins, l'accueil de ces entreprises nouvelles en développement apporte également des recettes supplémentaires de fiscalité professionnelle (CFE-CVAE).

Ce bilan financier prévisionnel a vocation à informer sur l'état de commercialisation et d'entretien des Zones d'activités et leur intégration dans les budgets de la CCPL.

Ce document sera transmis au Conseil Communautaire avant transmission aux communes membres de la CCPL et diffusion sur le site de la CCPL.

I -La zone d'activité : Porte du Littoral



Parc d'Activités de la Porte du Littoral – Commercialisation au 12/01/2024

Au 01 janvier 2024, il reste à vendre sur la Porte du Littoral :

Stock restant à vendre						
Terrain/ Zac	surface en ha	surface en m2	date de cession envisagée	acheteur	Estimation de valeur	Valeur prévisionnelle de cession au m2
Portes du littoral	0,51	5 068	2024-2025	ZE 118	15 € HT/m ²	76 020,00 €
	0,34	3 449	2024-2025	ZE 121	15 € HT/m ²	51 735,00 €
	0,80	7 983	2024-2025	ZD 0195	15 € HT/m ²	119 745,00 €
	0,57	5 726	2024	OPALE pliage ZD 0201 0202 0204	15 € HT/m ²	85 890,00 €
	0,47	4 737	2024	INDUSTEAM ZD 251		71 055,00 €
	2,6963	26963			TOTAL Prévisionnel	404 445,00 €

A ce jour, 2 terrains font l'objet de transactions d'achat. La délibération 24-04-45 du 15 avril 2024 autorise la vente des terrains à Opale Pliage et Industeam au tarif de 15€ le m². (Annexe 1 : Délibération 24-04-45).

Ainsi le bilan en occupation de la Porte du Littoral est :

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240627-C2024-06-061-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

Etat des surfaces en m2	TOTAL
Achats terrains	502 786
Vente terrains	383 987
Affectatin de terrains en voirie ou espaces publics	89606
Solde surface au 31/12 en m2	26 963

Dont 2 230 m2 de marge d'erreur suite aux différents découpages des parcelles

D'un point de vue financier la situation devrait être la suivante :

En dépenses de fonctionnement :

Article	DEPENSES DE STOCKAGE 2007 - 2023	TOTAL AU 31/12/2023	PREVISIONNEL	COUT TOTAL
6015	Terrains à aménager	1 311 828,16 €	0,00 €	1 311 828,16 €
6045	Achats d'études, prestations de services	787 103,99 €	5 000,00 €	792 103,99 €
605	Achats de matériel, équipements et travaux	6 414 886,45 €	250 000,00 €	6 664 886,45 €
608	Frais accessoires terrains en cours d'aménagement hors chapitre 66	1 684 981,74 €		1 684 981,74 €
66	intérêts d'emprunt (non repris au 608)	878 905,90 €	295 658,75 €	1 174 564,65 €
	TOTAL	11 077 706,24 €	550 658,75 €	11 628 364,99 €

Les dépenses restantes sont constituées du remboursement des intérêts des emprunts (voir Annexe 2- Emprunt tableau de remboursement). Il reste 5 parcelles en vente dont 2 déjà en cours, d'où estimation de 5 000 € pour les frais de bornage ou division restant à venir et des travaux d'aménagements des eaux pour 250 000 €.

En investissement, il faut rembourser le capital de l'emprunt, le remboursement de l'avance de l'Agence de l'Eau Artois Picardie.

Pour ce qui est du remboursement au budget principal, cela dépendra du déficit définitif de la zone.

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240627-C2024-06-061-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

Article	DEPENSES D INVESTISSEMENT	TOTAL AU 31/12/2023	PREVISIONNEL	COUT TOTAL
1641	Remb emprunt capital	584 262,31 €	984 861,29 €	1 569 123,60 €
16876	Remb avance agence Eau Artois Picardie	37 220,40 €	69 123,60 €	106 344,00 €
168751	Remb avance budget principal	1 257 498,68 €		1 257 498,68 €
	TOTAL	1 878 981,39 €	1 053 984,89 €	2 932 966,28 €

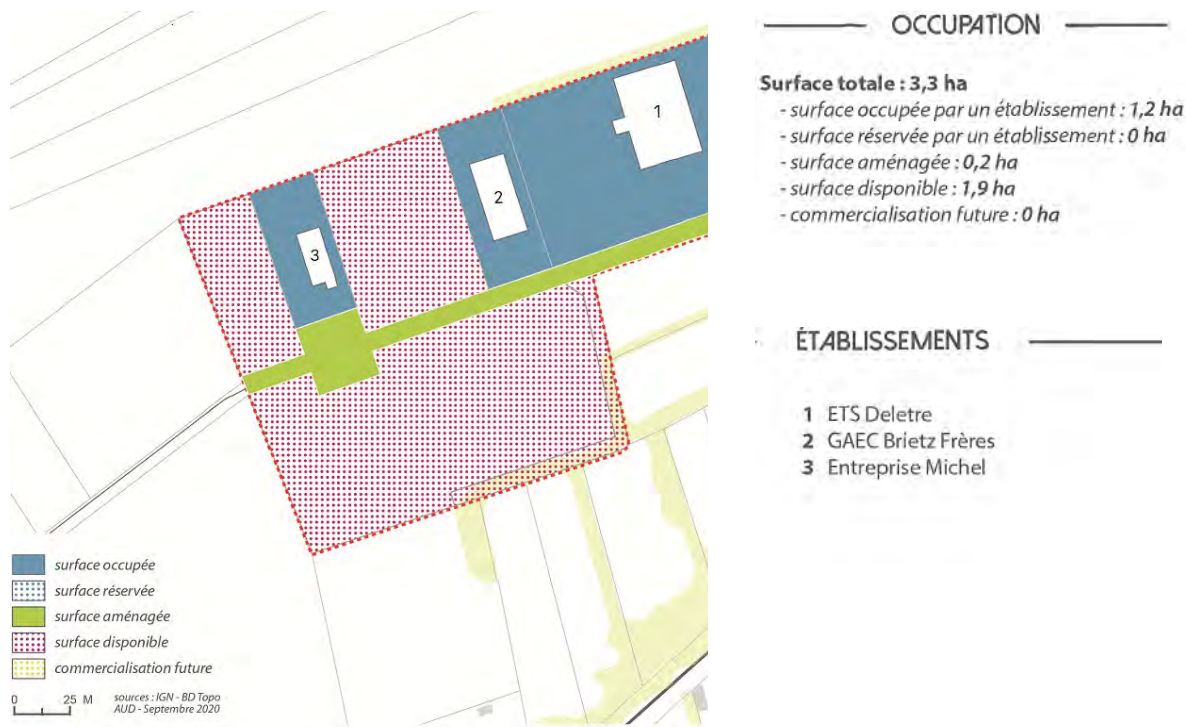
En recettes :

Article	RECETTES DE STOCKAGE 2007 - 2023	TOTAL	PREVISIONNEL	COUT TOTAL
7015	Vente de terrains aménagés	4 380 446,73 €	404 445,00 €	4 784 891,73 €
73216	Reversement TAM	97 207,82 €	50 000,00 €	147 207,82 €
74718	autres participations	298 453,34 €	0,00 €	298 453,34 €
7473	département	500 000,00 €	0,00 €	500 000,00 €
74836	etat	801 849,66 €	0,00 €	801 849,66 €
7478	autres organismes	90 227,77 €	0,00 €	90 227,77 €
	TOTAL	6 168 185,32 €	454 445,00 €	6 622 630,32 €

Le déficit en fonctionnement à la fin de l'opération est envisagé à ce jour autour de 5 000 000 €.

II -La zone d'activités légères de Cléty

La ZAL de Cléty fait une surface totale de 32026 m². A ce jour, il reste 18 423 m² de disponible à la vente. Le prix estimé est de 12 € ht selon délibération 20-03-027 du 09 mars 2020. (Annexe 3). Le prix définitif de vente sera établi au moment d'un projet après sollicitation de l'avis des domaines et délibération du Conseil Communautaire sur le projet de vente.



Le bilan financier de la ZAL est évalué ainsi :

Article	Objet	TOTAL AU 31/12/2023	PREVISIONNEL	COUT TOTAL
6015	Terrains à aménager	22 040,13 €	0,00 €	22 040,13 €
6045	Achats d'études, prestations de services	15 782,10 €	2 000,00 €	17 782,10 €
605	Achats de matériel, équipements et travaux	416 270,33 €	0,00 €	416 270,33 €
608	Frais accessoires terrains en cours d'aménagement	1 483,25 €	0,00 €	1 483,25 €
TOTAL DEPENSES		455 575,81 €	2 000,00 €	457 575,81 €
7015	Vente de terrains aménagés	52 343,86 €	221 076,00 €	273 419,86 €
BILAN	Déficit au 31/12/2023	403 231,95 €		184 155,95 €

A priori, il n'y a plus de travaux d'aménagement de prévu, on peut estimer à 2 000 € les frais de division/bornage, quant aux recettes elles sont estimées à 221 076 € (au tarif de 12 € ht le m²). Ce qui à la fin de l'opération ZAL de Cléty le déficit est estimé à près de 185 000 €.

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240627-C2024-06-061-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

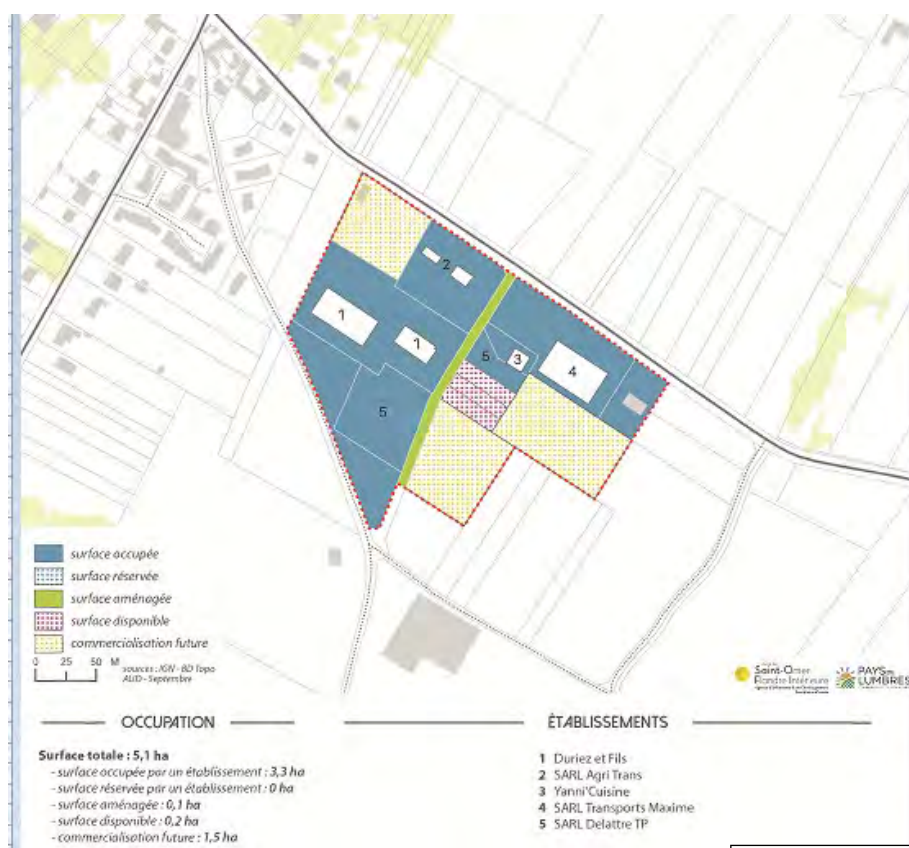
III -La zone d'activités légères de Wavrans sur l'Aa – Le Gré

La ZAL de Wavrans sur l'Aa a une surface au PLUI de 5.1 ha dont 3.3 ha de surfaces occupées. A ce jour, la CCPL est propriétaire de 0.1926 ha de vacant sur cette zone, et il reste 1.5 ha appartenant à des propriétaires non vendeurs à ce jour.

Les parcelles appartenant à la CCPL sont peu adaptées à l'implantation d'activités diverses de part leur taille et disposition. Il semble ainsi probable que les parcelles restantes ne soient pas vendues.

Le déficit final de la zone si les parcelles ne sont pas vendues serait de près de 64 000 € dans le cas contraire il serait de près de 41 000 €.

Article	Objet	TOTAL AU 31/12/2023	PREVISIONNEL	COUT TOTAL
6015	Terrains à aménager	26 532,69 €	0,00 €	26 532,69 €
6045	Achats d'études, prestations de services	1 350,00 €	0,00 €	1 350,00 €
605	Achats de matériel, équipements et travaux	70 085,80 €	0,00 €	70 085,80 €
608	Frais accessoires terrains en cours d'aménagement		0,00 €	0,00 €
TOTAL		97 968,49 €	0,00 €	97 968,49 €
7015	Vente de terrains aménagés	34 364,40 €	23 112,00 €	57 476,40 €
	Déficit au 31/12/2023	63 604,09 €		40 492,09 €



Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240627-C2024-06-061-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

IV -Autres zones d'activités

A ce jour, seules les 3 zones précitées sont reprises dans le budget ZAC. Afin de déterminer précisément ce qui est imputable à chacune des zones, en 2024, une comptabilité analytique (basée sur l'ancienne comptabilité fonctionnelle utilisée) est mise en place :

901 : Porte du littoral

902 : ZAL de Cléty

903 : ZAL de Wavrans sur l'Aa

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240627-C2024-06-061-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

ANNEXES

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 AVRIL 2024
DELIBERATION N°24-04-45

OBJET : Développement économique – Vente de terrain Porte du Littoral – Autorisation de cession

Rapporteur : G.WYCKAERT

Dans le cadre de sa compétence de développement économique, la CCPL a aménagé et commercialise depuis plusieurs années le parc d'activités de la Porte du Littoral à Leulinghem ainsi que la Zone d'activités Légères de Cléty.

Conformément à l'article L 5211-37 du CGCT, « Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers envisagée par un établissement public de coopération intercommunale donne lieu à délibération motivée de l'organe délibérant portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. ».

Concernant la Porte du Littoral, deux acquéreurs se sont fait connaître auprès de la CCPL.

Opale Pliage dirigée par Mr ZIELINSKI est déjà présent sur le parc d'activités en location au sein des bâtiments BECI.

Il souhaite acquérir, via la SCI SHOP, les parcelles ZD 0201, ZD 0202, ZD 0204 pour une superficie de 5 726 m² situées sur la phase 1 de la PdL le long de la voie rapide entre RING et NovaStyle. Le permis de construire PC06250423L0008 déposé le 3 novembre 2023 a été accordé le 30 janvier 2024 par arrêté de Monsieur le Maire de Leulinghem.

L'estimation des domaines jointe à la présente délibération en date 26 mars 2024 évalue le prix des terrains à 15 € HT le m² soit un prix de cession évalué à 85 890 € arrondis à 86 000 €.

INDUSTEAM dirigée par Jean-Pierre CARLU est aussi déjà présent sur le parc d'activités dans les bâtiments BECI.

Il souhaite acquérir la parcelle ZD 251 pour une superficie de 4737 m² située également sur la phase 1 de la PdL à l'arrière de REPI Sécurité. Le permis de construire n°PC06250423L0006 déposé le 25 Juillet 2023 a été accordé le 12 janvier 2024 par arrêté de Monsieur le Maire de Leulinghem.

L'estimation des domaines jointe à la présente délibération en date du 26 mars 2024 évalue le prix du terrain à 15 € HT le m² soit un prix de cession évalué à 71 055 € arrondis à 71 000 €.

Conformément à ce qui précède et conformément à la délibération n°20-03-27 en date du 9 mars 2020 fixant le prix de cession des terrains sur le parc d'activités de la Porte du Littoral au prix de 15 € HT le m², il est proposé au conseil communautaire,

- De bien vouloir prendre acte de l'estimation des domaines évaluant le prix de cession des terrains de la Porte du Littoral à 15 € HT le m² tant pour la cession à Opale Pliage qu'à Industeam

- De bien vouloir confirmer le prix de cession des terrains évoqués ci-dessus à 15 € HT le m² tel que prévu dans la délibération n° 20-03-27 en date du 9 mars 2020
- D'autoriser le Président à signer l'acte de vente des terrains pour les projets d'Industeam et d'Opale pliage « SCI SHOP »
- D'autoriser le Président à signer tout document administratif, juridique ou financier permettant la mise en œuvre de la présente délibération

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **PREND ACTE** de l'estimation des domaines évaluant le prix de cession des terrains de la Porte du Littoral à 15 € HT le m² tant pour la cession Opale Pliage qu'à Industeam
- **CONFIRME** le prix de cession des terrains évoqués ci-dessus à 15 € HT le m² tel que prévu dans la délibération n° 20-03-27 en date du 9 mars 2020
- **AUTORISE** le Président à signer l'acte de vente des terrains pour les projets d'Industeam et d'Opale pliage « SCI SHOP »
- **AUTORISE** le Président à signer tout document administratif, juridique ou financier permettant la mise en œuvre de la présente délibération

Pour extrait certifié conforme,

Le Président

Signé électroniquement par
Christian LEROY
Président,



.....

L'an deux mil vingt-trois, le lundi 15 avril 2024 à 18 heures 30, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de Monsieur Christian LEROY Président (reçoit pouvoir de J.DELATTRE) suite à la convocation en date du 9 avril 2024.

Présents :

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240627-C2024-06-061-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

Mesdames COFFIN H. ; BERQUEZ M.L.(reçoit pouvoir de J.DELRUE) ; LEROY M ; ROLLAND P; MERLO S. ;POURCHEL.I (reçoit pouvoir de V.DESESQUELLE) ;TAVERNE M.H. ; COCQUEREL M. ;

Messieurs ALLOUCHERY J.M. ; BACQUET J.; LECAILLE S. (reçoit pouvoir de P.CAUX); COYOT J.C ; DELANNOY J (reçoit pouvoir de S.FOUACHE); DENECQUE J.F ; DUFOUR O. ; FOURNIER D. (reçoit pouvoir de G.PRINGAULT); GARDIN J.; LAVOGEZ S. ; LHEUREUX M. ; PRUVOST J.P.; DOMMANGET A. ; FRANQUE G.A ; POURCHEL L.;CROQUELOIS J.M.; CLABAUT A.; MERLO O. ;WILQUIN G.; WACQUET P. ; TELLIER.C. ; LEFEBVRE S (reçoit pouvoir de O.OBERT) ; WYCKAERT G.(reçoit pouvoir de G.COLIN) ; BEE D.; SENECAAT D.; CORDIER A. ; PRUVOST. M;

Absents excusés :

Mesdames DELRUE J (donne pouvoir à ML.BERQUEZ) ; LEROY I; S.FOUACHE. (donne pouvoir à J.DELANNOY) ; DESESQUELLE V.(donne pouvoir à I.POURCHEL) ;
Messieurs CAUX P. (donne pouvoir à S.LECAILLE) ; COLIN G. (donne pouvoir de G.WYCKAERT) ; .DELATTRE J. (donne pouvoir à C.LEROY). ; OBERT O. (donne pouvoir à S.LEFEBVRE); PRINGAULT G (donne pouvoir à D.FOURNIER); D.DAMBRUNE ;

Absents :

Messieurs FAUVIAUX F. ; MONBAILLY V.

Madame PAULE ROLLAND est élue secrétaire.

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240627-C2024-06-061-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240415-2024-04-045-DE
Date de télétransmission : 22/04/2024
Date de réception préfecture : 22/04/2024

ZONES D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRES

Etat de l'endettement annuel (avec emprunts sur créances)

Année	Capital de départ	Capital	Intérêts	Frais	Ecart de change	Total versement	Capital restant
2024	984 861,29	56 025,39	38 474,37	0,00	(+) 0,00	94 499,76	928 835,90
2025	928 835,90	58 254,61	36 245,15	0,00	(+) 0,00	94 499,76	870 581,29
2026	870 581,29	60 581,80	33 917,96	0,00	(+) 0,00	94 499,76	809 999,49
2027	809 999,49	63 011,35	31 488,41	0,00	(+) 0,00	94 499,76	746 988,14
2028	746 988,14	65 547,68	28 952,08	0,00	(+) 0,00	94 499,76	681 440,46
2029	681 440,46	68 195,50	26 304,26	0,00	(+) 0,00	94 499,76	613 244,96
2030	613 244,96	70 959,76	23 540,00	0,00	(+) 0,00	94 499,76	542 285,20
2031	542 285,20	73 845,52	20 654,24	0,00	(+) 0,00	94 499,76	468 439,68
2032	468 439,68	76 858,10	17 641,66	0,00	(+) 0,00	94 499,76	391 581,58
2033	391 581,58	80 003,18	14 496,58	0,00	(+) 0,00	94 499,76	311 578,40
2034	311 578,40	83 286,51	11 213,25	0,00	(+) 0,00	94 499,76	228 291,89
2035	228 291,89	86 714,15	7 785,61	0,00	(+) 0,00	94 499,76	141 577,74
2036	141 577,74	90 292,51	4 207,25	0,00	(+) 0,00	94 499,76	51 285,23
2037	51 285,23	51 285,23	737,93	0,00	(+) 0,00	52 023,16	0,00
Sous-total		984 861,29	295 658,75	0,00		1 280 520,04	
Total		984 861,29	295 658,75	0,00		1 280 520,04	

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240627-C2024-06-061-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

N°20-03-027

L'an deux mil dix-neuf, le lundi 9 mars à 18 heures 30, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de Monsieur Christian LEROY, Président, suite à la convocation en date du 25 février 2020.

Présents :

Mesdames CARVALHO H. ; PIRET R. ; POULAIN P. ; DE JONGHE N. ; FOURNIER A. ; LASSALLE M. ; DELRUE J. ; WESTENHOEFFER V. ; BERQUEZ M.L. (reçoit pouvoir de F. DEGREMONT) ;
Messieurs PRUVOST M. ; ALLOUCHERY J.M. ; VASSEUR C. ; BOUFFART J. (reçoit pouvoir de GA FRANQUE) ; DEVIGNE E. ; GARDIN J. ; COLIN O. ; SENECAT D. ; GARENAUX M. ; DELATTRE J. ; SAGNIER F. ; MAILLOT D. ; CROQUELOIS J.M. ; CLABAUT A. ; FOURNIER D. ; COLIN G. ; MAGERE M. ; WALLET B. ; WAQUIER A. ; COYOT J.C. ; WAVRANT M. ; CORDIER A. ; BACQUET J. ; GALLET J.M. ; DENUNCQ R. ; TELLIER C. ; LEFEBVRE S. ; DELATTRE G. ; DELANNOY J. (reçoit pouvoir d'E. BOIN) ; WYCKAERT G. ; BEE D.

Absents excusés :

Mesdames DEGREMONT F. (donne pouvoir à ML BERQUEZ) ; BOIN E. (donne pouvoir à J. DELANNOY)
Messieurs DUWAT A. ; LHEUREUX M. ; FRANQUE G.A. (donne pouvoir à J. BOUFFART) ; BRUGGEMAN M. ; CHARLEMAGNE V.

Absents :

Madame POURCHEL I.
Messieurs DUFOUR O. ; FOURRIER B. ; HOCHART J.L.

1

Monsieur Jean-Marie ALLOUCHERY est élu secrétaire.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – CESSIION DE PARCELLES DANS LES PARCS D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRES – FIXATION DU PRIX DE VENTE

Rapporteur : Gérard WYCKAERT

Par délibération n° 16-06-041 du 26 juin 2015, le conseil communautaire avait fixé les tarifs de revente des terrains viabilisés des parcs ou des zones d'activités.

Compte tenu de la raréfaction des terrains disponibles à la vente pour l'implantation d'activités économiques et à l'image des territoires voisins, il est proposé au conseil communautaire de faire évoluer les prix de vente de terrains pour les parcs d'activités de la CCPL :

Il est proposé que les prix de vente soient fixés ainsi :

- 12 € HT du m², pour la ZAL de Cléty (tarif inchangé)
- 15 € HT du m² pour la Porte du Littoral

Ces tarifs s'appliqueront aux nouveaux projets à compter de la date de délibération. Ils ne s'appliqueront pas aux projets ayant déjà fait l'objet d'accord, soit par protocole d'accord simple, soit par compromis de vente.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité, **ACCEPTE** la tarification proposée.

Pour extrait conforme.

Le Président,

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20200309-20-03-027-DE
Date de télétransmission : 13/03/2020
Date de réception préfecture : 13/03/2020



Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20240627-C2024-06-061-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024