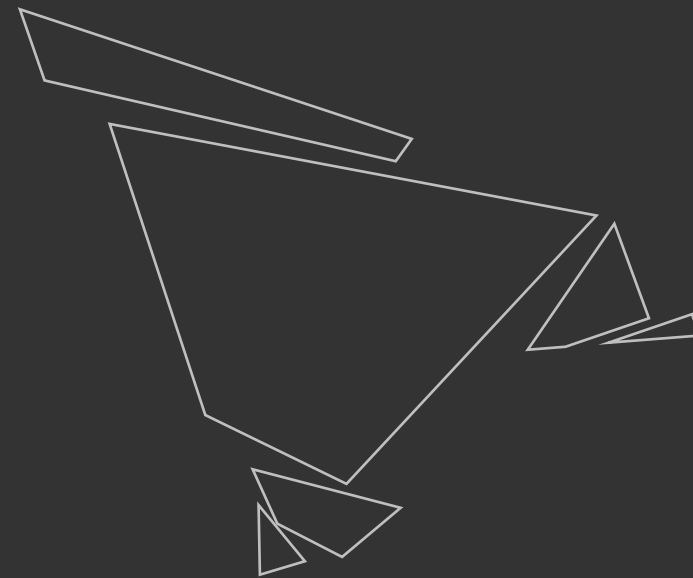




# Commission développement économique & agriculture

15 octobre 2020





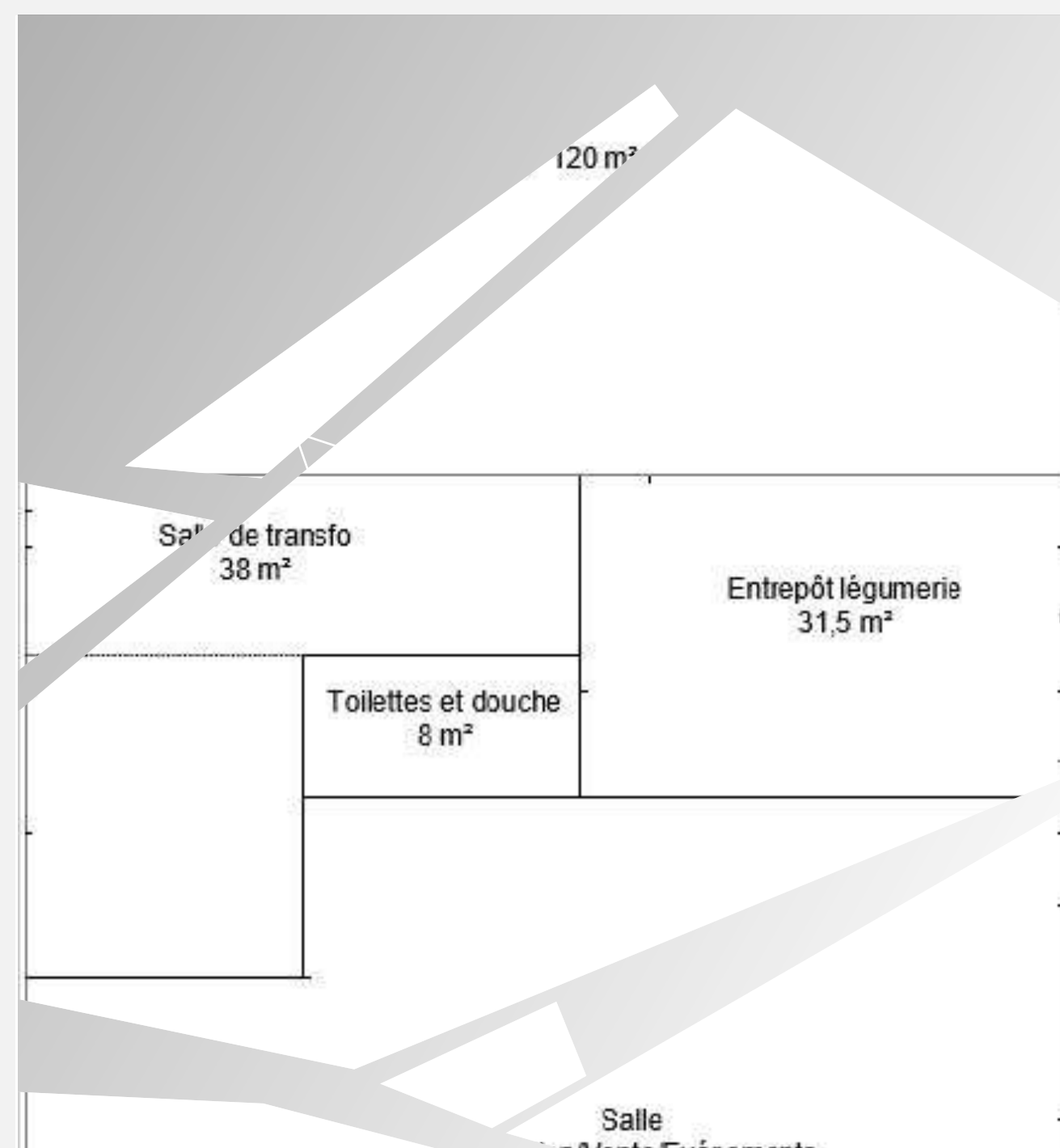
1<sup>e</sup> partie

Projet de  
Bâtiment  
multifonctions

# Bâtiment multifonctionnel Espirà de Conflent



Présentation Benjamin Bathfield



# Projet de bâtiment multifonctions



Présentation à la commission de développement économique  
de la communauté de communes Conflent Canigo

*15 Octobre 2020*

## **Plan de la présentation :**

- 1- Objectifs généraux du projet
- 2- Origines du projet
- 3- Le projet : plans et évaluation des coûts
- 4- Rayonnement territorial
- 5- Des atouts dans la manche

# 1- Objectifs généraux du projet

**==> LEVER LES VERRONS SOCIO-TECHNIQUES POUR FAVORISER  
(i) L'INSTALLATION/PERENNISATION DE PRODUCTIONS DE HAUTE QUALITE  
SUR LE TERRITOIRE  
ET (ii) LE DEVELOPPEMENT DE CIRCUITS-COURTS DE DISTRIBUTION**

En résumé, l'idée est de :

1

Structurer des filières agricoles locales = apiculture & productions végétales diverses...

2

... en créant un outil économique collectif de 1ère et/ou 2ème transformation et d'approvisionnement...

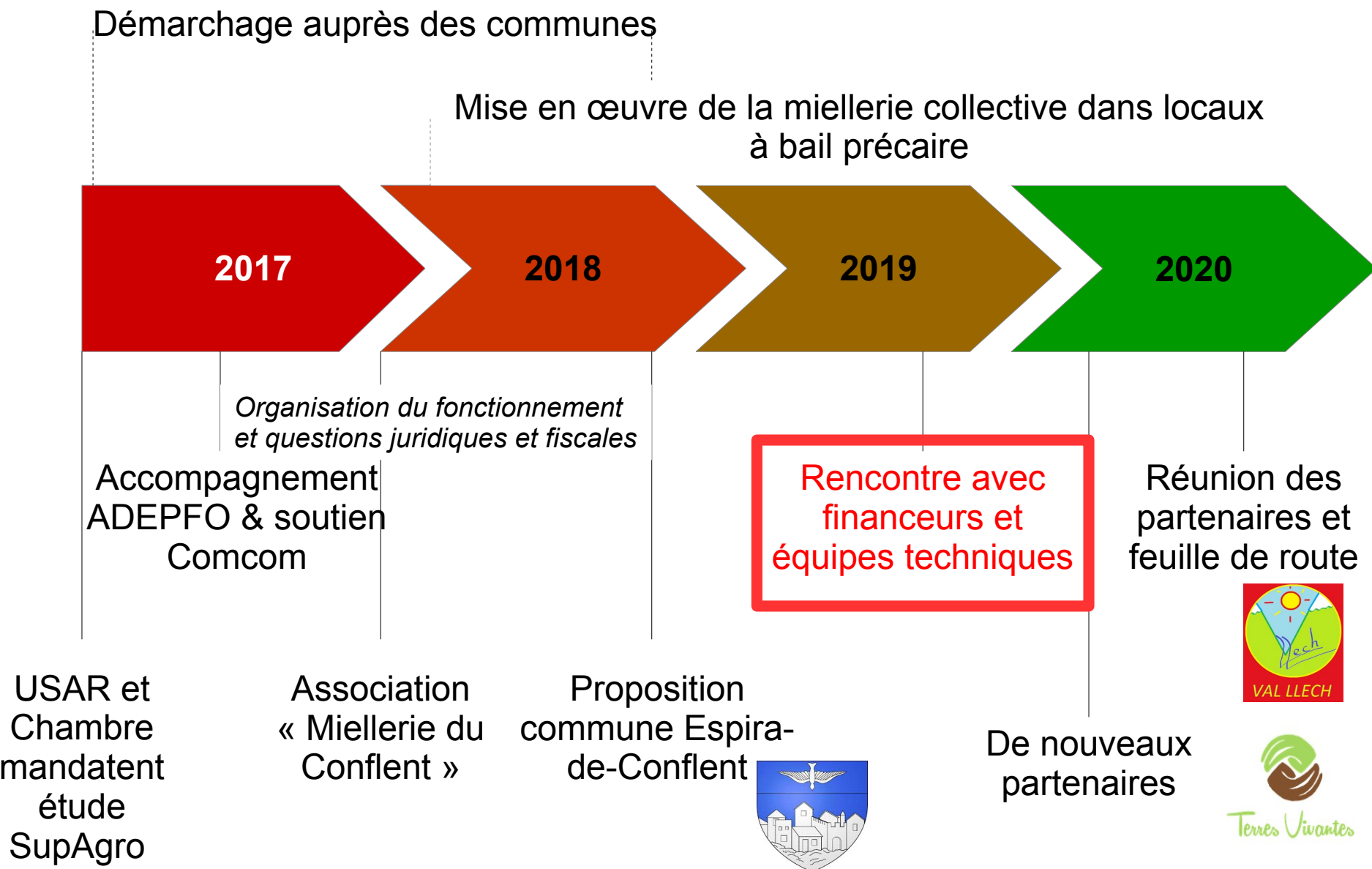
3

... sur une commune périphérique du Conflent...

4

... en s'appuyant sur des dynamiques locales fortes (« Miellerie du Conflent » // « Val Llech »).

# 2- Les origines du projet et ses évolutions



# 2- Les origines du projet et ses évolutions

Un moment crucial : *la rencontre avec les financeurs et équipes techniques*

Présents : Miellerie du Conflent (B. Bathfield, C. Duron)  
Commune (R. Paillès, C. Ricart, J-F Planas)  
Comcom (B. Ferraris, J. Lubrano)  
Chambre d'Agriculture (G. Yau)  
Département (R. Olive & services)  
Région (J. Carmona & services)  
PNR & LEADER (S. Dever)  
+  
Architecte (Mr Querol)  
Avocat (cabinet HG&C)

**Avancées sur scénario** : soutien de principe au projet // viser un financement à 65% du HT pour le bâtiment (via DETR / Région / Département) et 80% des équipements (LEADER)

# 2- Le projet en résumé



## Miellerie Collective



Soutien de la filière apicole locale à l'heure d'une restructuration nationale

## Espace d'Exposition / Vente / Evénements



Possibilité de valorisation de la production en vente directe (marchés) ou boutique de producteurs et possibilités locatives

**Un projet 3 en 1**

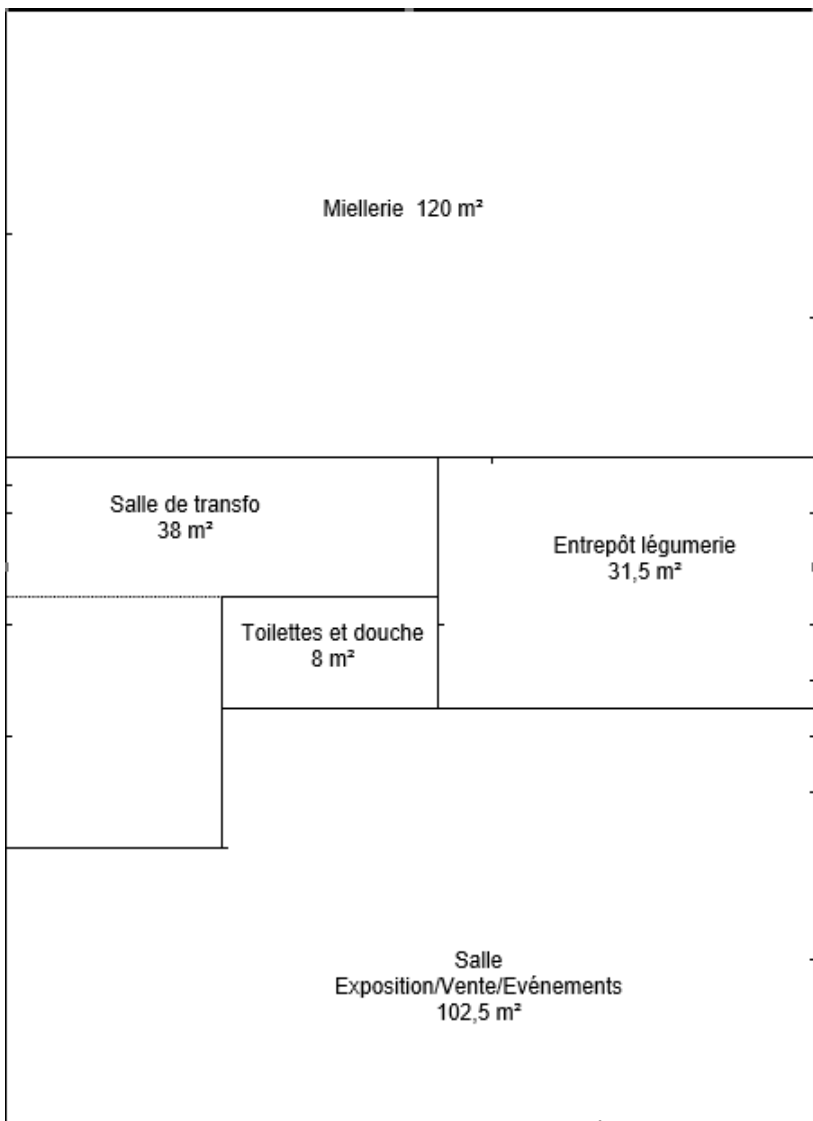
## Atelier de transformation de productions végétales

Soutien à de petites structures à forte valeur ajoutée adaptées au territoire





# 3- Le projet : plans et évaluation des coûts



Estimation des coûts et emprunt nécessaire	
Terrain	60 000 €
Bâtiment	336 200 €
Architecte	33 620 €
Finitions	33 620 €
<b>Coût bâtiment</b>	<b>463 440 €</b>
Subventions (sur HT)	251 030 €
<b>Autofinancement</b>	<b>212 410 €</b>

	Coût du bâtiment			
	Miellerie	Légumerie	Espace E/V/E	Communs
<b>Px m<sup>2</sup></b>	800 €	800 €	1 200 €	2 000 €
<b>Surface</b>	120	31,5	102,5	46
<b>Sous-total</b>	96 000 €	25 200 €	123 000 €	92 000 €
<b>Total</b>	<b>336 200 €</b>			
<b>Tantieme</b>	32%	8%	37%	23%

# 3- Le projet : plans et évaluation des coûts

Financement du bâtiment par des locations aux différentes parties prenantes au prorata des usages :

	Usages			
	<i>Miellerie</i>	<i>Legumerie</i>	<i>Salle EVE</i>	<i>Communs</i>
surfaces	120	31,5	102,5	46
Tantième du coût du bâtiment	32%	8%	37%	23%
Tantième annuité	3 414 €	896 €	4 374 €	3 271 €
Usage des communs (jours)	40	104	20	
Nb de jours totaux	164			
Tantième des communs (jours)	21,7%	56,5%	10,9%	
Tantième des communs (annuités)	711,2 €	1 849,1 €	355,6 €	
<b>Loyer annuel par type d'usage</b>	<b>4 125 €</b>	<b>2 745 €</b>	<b>4 729 €</b>	

# 4- Rayonnement territorial du projet

- Un projet qui s'appuie et renforce de l'existant :
  - *Marchés festifs de Val Llech* : Espira, Estoher, Finestret, Vinça, Marquixanes, Arboussols, Los Masos, Prades, Evol, Montalba
  - *Miellerie du Conflent* : Espira, Prades, Marquixanes, Fillols, Los Masos
  - *Atelier de transformation* : prospective sur le territoire du Conflent => partenariat TV et CA



# 5- Des atouts dans la manche

- Des apports conséquents de la commune :
  - Cession du terrain
  - Aménagements extérieurs au bâtiment (parking, accès)
- Des recherches de financement balisées par la « Miellerie du Conflent »
- Insertion possible (souhaitable) dans le PAT intercommunal
- *Projet « Court-Circuit » de Val Llech*

- 

- 

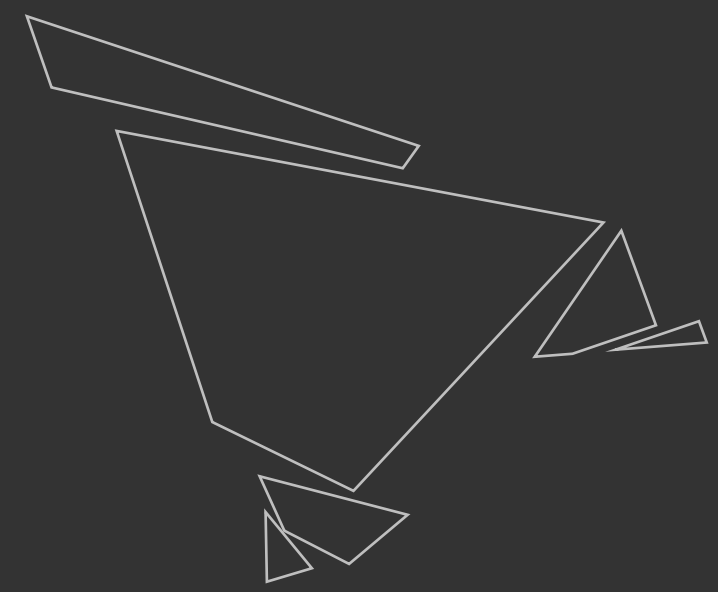
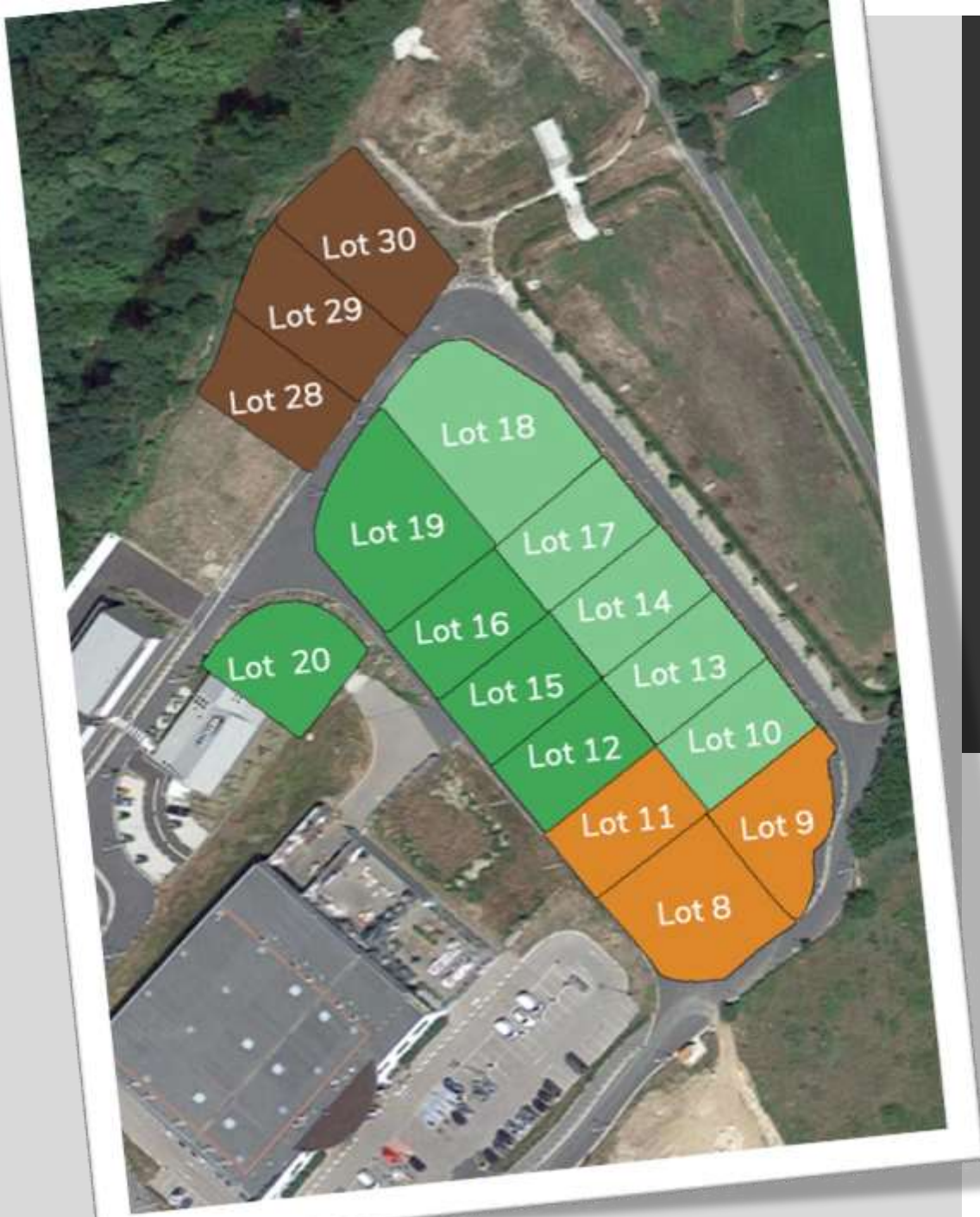
- 

Merci pour votre attention, place aux questions...

- 

- 

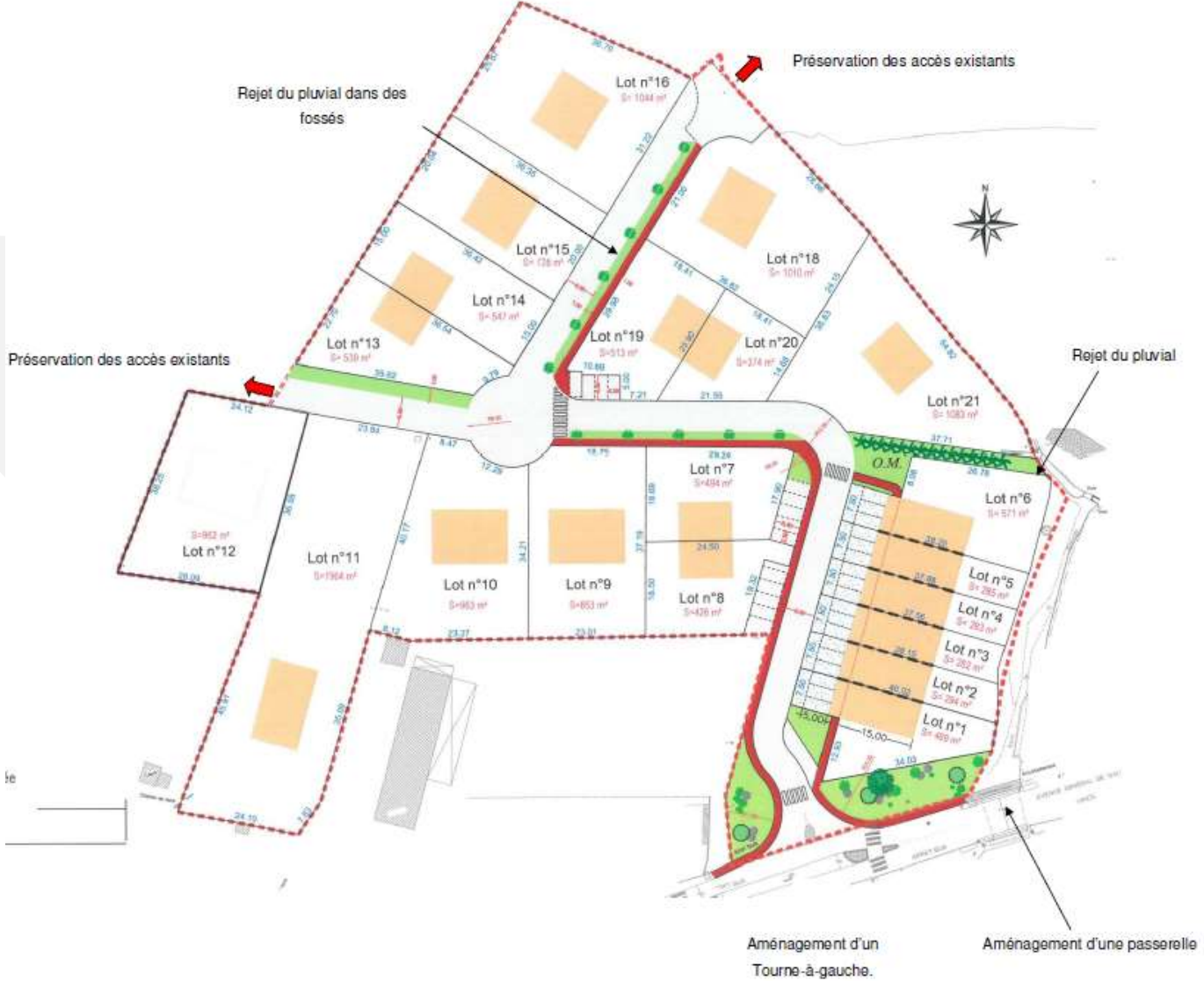
-



2<sup>e</sup> partie

Foncier et  
immobilier  
**D'ENTREPRISE**

# ZAE Venta Farines - Vinçà



# ZAE Venta Farines - Vinçà





# ZAE Venta Farines - Vinça

# 19

Parcelles à a vente

# Août 2020

Dépôt du permis d'aménager

# 820 k€

estimation en phase PRO

# 1,73 ha

Surface commercialisée

# 282 m<sup>2</sup>

parcelle la plus petite

# 1964 m<sup>2</sup>

parcelle la plus grande

# ZAE Venta Farines - Vinça

Concertation avec des entreprises du secteur de la Baronnie en octobre 2017

Projet en phase de maîtrise d'œuvre depuis début 2019 : réunions régulières en concertation avec la Mairie de Vinça

Les études ont toutes été menées

Enquête publique relative à une DP emportant mise en compatibilité du PLU de Vinça en mars 2020.

Mission spécifique d'esquisse du macro lot 1 en 2020

Dépôt du PA en août 2020

# ZAC de Gibraltar Prades



# ZAC de Gibraltar – Prades

**16**  
Parcelles à a vente

**1,14 ha**  
Surface commercialisée

**40 € HT/m<sup>2</sup>**  
Premier prix

**574 m<sup>2</sup>**  
parcelle la plus petite

**28.272 € TTC**  
Premier prix


**1200 m<sup>2</sup>**  
parcelle la plus grande





Des questions ?


# Merci de votre attention




Bruno FERRARIS 

+33 6 02 12 10 33 

economie@conflentcanigo.fr 

[www.investinconflent.com](http://www.investinconflent.com) 

@Bruno Ferraris Conflent Canigó 

## Commissions « développement économique » et « agriculture »

### 15 octobre 2020 à la Mairie de Prades.

Sous la présidence de MM. Roger PAILLÈS et Olivier GRAVAS,  
Vice-Présidents de la Communauté de Communes.

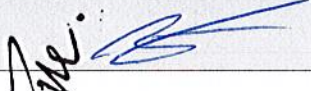
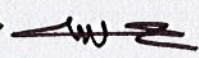
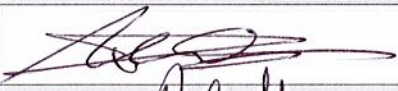
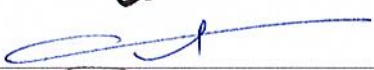
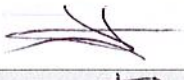
Prénom nom	Mairie	Signature
Olivier GRAVAS	SARDRE	
ERIK CHATELUS	ESTOUER	
Catherine BONTEC	VILLERIEUX	
Geberk Théria	Prades	
VILLECONGUE Jérémie	SOCHI	
BATHFIELD Benjamin	Espiras de C.	
Frédéric PEZZINI-PICART	TAURINYA	
Anne JOULIA	CONAT	
Simone Messian	Ria	
François FERRAND	Prades	F.F.
Rena DRAGUÉ	VINGO	
ROBERT MORLANS	EUS	
Patrick LEGRAS	VILLEFRANQUE DE CONFLENT	
MAURY Jean	MAURDET	
PAILLÈS Roger	ESPIRAS DE C.	
BOUCHEZ Florence	des Masos	

Animation : Bruno FERRARIS, responsable du développement économique

Invitation par courriel en date du 6 octobre 2020

p.1/3

## Commissions « développement économique » et « agriculture » du 15 octobre 2020.

Prénom nom	Mairie	Signature
Bruno FERRARI	4C	
Patrick MASSELOT	Codalet	
Sophie Zuber	Clava-Vilwach	
David MAROUBY	Molhig l'us B.	
COTTEREAU Laurence	los Nasos	
BATARDIERE Christine	Codalet	
<b>YVES GARNIER</b>	<b>TAURINYA</b>	
PONTENC Céline	Venut's Bus	
Elisabeth PREVOT	Prades	
coulet jean Louis de	Bailletavy	
Jessica BLANPEY	Castel	
Solveig PAGES	Vinga	en visio
Christophe ANDREUX	Bailletavy	en visio
Stéphane PENDARIES	4C	



## Commission « développement économique » et « agriculture » du 15 octobre 2020

Prénom nom	Mairie	Signature
<i>Excusés : Jean-Louis JALLAT, Aude VIVÈS,</i>		

## Bruno Ferraris

---

**De:** Bruno Ferraris  
**Envoyé:** mardi 6 octobre 2020 10:18  
**Objet:** Commission mixte développement économique et agriculture

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Avec indicateur

À l'attention de Mmes et MM. les membres des commissions développement économique et agriculture  
Information aux Maires.

Madame, Monsieur,  
tel que cela avait été évoqué en commissions, nous vous proposons de réunir les commissions développement économique et agriculture ensemble,  
le **jeudi 15 octobre à 18h30** afin de faire le point sur les sujets suivants :

Ordre du jour : immobilier et foncier d'entreprises

- Présentation détaillée du **projet de miellerie collective** à Espirà-de-Conflent,
- Présentation et point d'avancement du projet de **zone d'activité Venta Farines** à Vinça,
- Présentation et point d'avancement de la **ZAC de Gibraltar** à Prades.

Afin d'organiser au mieux la commission en fonction des participants, merci de bien vouloir vous inscrire en ligne ici :

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScmInuJqWdN22Pazl5Vpa57j4PUi7paV0CDlycbfFZuf9GH0Q/viewform>  
*Le lieu de la réunion vous sera précisé ultérieurement, ainsi que le lien de visio participation le cas échéant.*

Très cordialement.  
P/o



Développement économique

Bruno FERRARIS  
Responsable du Développement économique  
et du Village d'entreprises INICI

☎ 04 68 96 70 87 - 06 02 12 10 33

[www.conflentcanigo.fr](http://www.conflentcanigo.fr)

INICI Village d'entreprises  
1, allée Anna Roca-Rostain – ZAC de Gibraltar  
66 500 PRADES

Mail : [economie@conflentcanigo.fr](mailto:economie@conflentcanigo.fr)

Sites Internet : [investinconflent.fr](http://investinconflent.fr)

[www.inici.fr](http://www.inici.fr)

Visite virtuelle : <http://lenscom.fr/INICI.html>

**Facebook** : Bruno Ferraris Conflent Canigó  
@IniciPrades

**Linked In** : Bruno Ferraris