



JUIN 2021

**COMMUNE de BON ENCONTRE
ZAC ECOQUARTIER DE SAINT FERREOL**

COMMENTAIRES SUR LE BILAN AU 31/12/2020

PREAMBULE

Par concession d'aménagement en date du 31 juillet 2013, la commune de Bon-Encontre a confié à la SEM 47 la réalisation de l'Eco-quartier de Saint-Ferréol. Cet éco-quartier est réalisé dans le cadre d'une procédure de ZAC.

Elle couvre une superficie de 12 ha. La délibération communale approuvant la création de la ZAC est intervenue le 27 Mars 2013. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le conseil municipal le 17 Septembre 2013.

I - BILAN AU 31 DECEMBRE 2020

1 – LES DEPENSES

1.1 – Les acquisitions

- Acquisition du terrain communal (parcelle cadastrée C n°1370p) en 2015
44 034 m² à 4,00 € /m² 176 136.00 €
Frais d'acquisition 2 833.77 €
TOTAL 178 696.77 €

En 2015, une avance correspondant au montant d'acquisition du terrain communal à savoir 176 136 € par la commune à l'opération a été opérée.

- Acquisitions du terrain de M. et Mme MAZARS (parcelles C15, C16 et C799 pour partie) en 2015 suite à l'accord amiable pour un prix de cession de 6 € m². Ce prix est supérieur à l'estimation des services fiscaux (4,56 €/m²) mais il reste bien inférieur au montant de 9 €/m² qui lui avait été proposé par un promoteur privé.

70 060 m² à 6 €/m² 420 360.00 €
Frais d'acquisition 5 630.33 €
TOTAL 425 990.43 €

En 2016, 1 288 € HT de frais de notaires (ajustement des frais d'acquisitions) ont été régularisés.

Réalisé au 31.12.2020

606 248.00 € HT

1.2 – Travaux et Honoraires

L'appel d'offres travaux pour la réalisation des travaux des phases 1 et 2 a été lancé en Juin 2015. Les négociations lors de cette consultation ont conduit à des résultats techniques et financiers fructueux (-20% par rapport à l'estimation MOE) permettant de retenir la réalisation de la tranche conditionnelle - aménagement de la voie communale n°4.

Les travaux ont été engagés en Août 2015, pour une durée de 9 mois. Pour éviter les dégradations, les travaux de finitions ont été différés après réalisation des constructions.

En 2018, les travaux de finition de la voirie ont été réalisés devant les logements Agen Habitat.

En 2019, les études de la seconde phase de la ZAC ont été engagées.

L'année 2020 a été marquée par la réalisation des travaux de finitions devant les ilots de Habitalys ainsi que les travaux de la première tranche de l'extension de la ZAC.

Les travaux de finitions des voiries desservant les lots individuels ont été réalisés en grande partie en 2020 afin de booster la vente des derniers terrains.

Les études de la tranche 2 de la ZAC ont été lancées en 2019 pour permettre l'implantation de DOMOFRANCE (anciennement Ciliopée Habitat) courant 2020. Les travaux de viabilisation de l'îlot Domofrance ont été engagés mi 2020.

Réalisé au 31.12.2020

1 882 227.00 € HT

1.3 – Frais de gestion

Les frais de gestion correspondent aux frais annexes liés à la réalisation de l'opération (frais de géomètre, frais d'appels d'offres, taxes foncières, frais d'entretien des terrains, etc.)

Réalisé au 31.12.2020

66 493.00 € HT

1.4 – Frais Financiers

Ils s'élèvent à 76 230 € HT au 31 Décembre 2020. Ces frais financiers représentent les frais courts termes ainsi que les frais d'emprunt.

La mise en place d'un emprunt pour réaliser l'acquisition des terrains Mazars et engager une première tranche de travaux a été nécessaire dès 2015.

Réalisé au 31.12.2020

76 230.00 € HT

1.5 – Rémunération de la société

Les frais de rémunération s'établissent à 202 492 HT € au 31 Décembre 2020 sur la base d'une rémunération de 5% sur le montant TTC des postes 1.2 et 1.3 ainsi que 4% sur le montant TTC du poste 2.1.

Réalisé au 31.12.2020

202 492.00 € HT

2 – LES RECETTES

2.1 – Les Cessions

Le résultat fructueux de l'appel d'offres a permis de revoir à la baisse le prix de cession pour plus d'attractivité. Le bilan de ZAC a été établi sur la base des prix de cessions suivants :

- 65 € HT/m² de terrain pour les îlots destinés à des opérations groupées ou d'habitat collectif
- 66 euros HT/m² soit 79 € TTC/m² pour les lots libres destinés à l'Habitat individuel. Au regard de ce prix unitaire, le prix de cession d'un terrain de 535 m² (superficie moyenne des lots commercialisés en phases 1 et 2) sera de 42 265.00 euros TTC et d'un terrain de 493 m² (superficie moyenne des lots commercialisés en phases 3 et 4) sera de 38 947.00 euros TTC.

En 2016, Agen Habitat a acquis les îlots 2.1 et 2.2 pour une surface totale de 6 070 m² (cession de 394 550.00 €HT).

En 2017, Habitalys a acquis les îlots 3, 5.1 et 5.2 pour une surface de 3 319 m² (cession de 215 800.00 € HT)

En 2017, 3 lots individuels ont été signés :

- | | |
|---|----------------|
| - Lot 4 Mme TURPAIN (compromis signé avant la baisse de prix) : | 37 350.00 € HT |
| - Lot 5 Mme MOREAUD | 33 048.33 € HT |
| - Lot 6 M. MAURET et Mme BURIEZ | 32 916.67 € HT |

En 2018, 4 lots individuels ont été signés :

- | | |
|-----------------------|----------------|
| - Lot 7 M. ZANARDO | 33 114.00 € HT |
| - Lot 13 M. WEGMULLER | 32 127.00 € HT |
| - Lot 17 M. TREVISIOL | 35 682.00 € HT |
| - Lot 18 M. TREVISIOL | 35 879.00 € HT |

En 2019, 6 lots individuels ont été signés :

- | | |
|--------------------------|----------------|
| - Lot 2 M. MME EL KABIRI | 38 118.00 € HT |
| - Lot 3 MME. DELPRAT | 32 917.00 € HT |
| - Lot 16 M. TONICELLO | 35 287.00 € HT |
| - Lot 20 M. ABERCHANE | 39 566.00 € HT |
| - Lot 21 MME LENOBLE | 34 694.00 € HT |
| - Lot 24 MME CHOTIN | 30 810.00 € HT |

En 2020, 1 lot individuel a été signé :

- | | |
|--------------------|----------------|
| - Lot 23 M. MORELL | 35 616.00 € HT |
|--------------------|----------------|

En 2020, DOMOFrance (Ciliopée Habitat) a acquis les lots 27 à 28, 37 à 42 et l'îlot 7 pour une surface totale de 5 923 m² (cession de 384 995.00 €HT).

Réalisé au 31.12.2019

1 482 468.00 € HT

3 – FINANCEMENT

3.1 – Avance de la collectivité

Au 31 décembre 2020, l'opération s'appuie sur la mise en place d'une avance de **176 136 €** de 2015 à 2022, montant correspondant au coût d'acquisition du terrain communal.

3-2 Emprunt

Un emprunt a été mis en place dès 2015 pour permettre la réalisation des acquisitions foncières et d'une première tranche de travaux. Le bilan a été établi avec un emprunt **850 000 €** auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, après une mise en concurrence auprès de plusieurs organismes bancaires.

Montant emprunté : 850 000 €

Durée : 10 ans

Durée de différé d'amortissement : 9 ans

Taux : taux du livret A (en vigueur à la daté d'effet du contrat de prêt) + 0.60 %

4 - TRESORERIE

Cf. tableaux



3 – PERSPECTIVES 2021 et SUIVANTES

Suite à la baisse du prix de cession des lots individuels, un dynamisme dans la vente a pu être constaté.

1 – LES DEPENSES

1.1 – Les acquisitions

La Sem 47 a acquis l'ensemble des terrains de la ZAC dès 2015.

1.2 – Travaux et Honoraires

L'année 2021 sera marquée par la fin des travaux de finitions des espaces verts de la 1^{ère} tranche de la ZAC. La procédure de rétrocession des équipements publics devrait être engagée.

Les travaux de viabilisation de la 1^{ère} tranche de travaux de la phase 2 se sont terminés début 2021. Seul l'exutoire du bassin a été différé en l'attente d'une solution technique ou juridique permettant le cheminement des eaux pluviales sur la parcelle voisine.

1.3 – Frais de gestion

Les frais de gestion programmés représentent les frais d'entretien, les frais techniques (géomètre) et les impôts fonciers.

1.4 – Frais Financiers

L'annuité de remboursement d'emprunt de 2020 a un montant de 15 100 euros, montant auquel viennent s'ajouter 0 euros de frais de court terme.

1.5 – Rémunération de la société

Afin de permettre une baisse du coût de cession des terrains individuels, la SEM 47 a participé à l'effort financier en réduisant en 2017 son taux de rémunération de 6% à 5% du montant des travaux et de 5% à 4% du montant des cessions.

2 – LES RECETTES

2.1 – Les Cessions

En 2021, 6 ventes de lots individuels sont prévues pour un montant de 217 053 € HT.

Les lots n° 14, 23 sont déjà sous compromis.

2.1 – Participations

Afin d'équilibrer le bilan d'opération, le remboursement de l'avance prévue initialement en 2022, constituera une participation pour l'opération.

Si l'opération le permet, cette participation sera restituée.

3 – ECARTS

Cf. tableau ci-joint

4 – CONCLUSION

En 2017, suite à la difficulté à vendre les lots à bâtir, une diminution du prix de vente a été approuvée afin d'amorcer la vente des lots individuels. Au vu du rythme de commercialisation et de l'ampleur des travaux restant dans la phase 2, il nous semble impossible de terminer l'aménagement de la ZAC comme initialement prévu, en 2025.

En effet, cela impliquerait la réalisation des 6 tranches de travaux et la vente des 76 lots (8 restants + 68) de 2022 à 2025, ce qui semble incohérent au vu du rythme de commercialisation observé.

C'est pourquoi nous proposons le prolongement du contrat de concession d'aménagement de 8 ans, jusqu'en 2033. Afin de permettre cette prolongation et de conserver l'équilibre financier de l'opération, nous sollicitons votre accord pour :

- Prolonger le différé de remboursement de notre prêt GAÏA selon les conditions qui nous seront proposées par la Caisse des dépôts.
- Augmenter le prix de cession des terrains de la 2^{ème} phase à 87 € TTC/m².

La Commune de Bon-Encontre est invitée à approuver le présent Bilan au 31.12.2020.

Fait à Agen, le 07 Juin 2020

P.J. : Bilan financier au 31.12.2020
Projet d'avenant au contrat de concession d'aménagement