



AVRIL 2022

COMMUNE de BON ENCONTRE ZAC ECOQUARTIER DE SAINT FERREOL

COMMENTAIRES SUR LE BILAN AU 31/12/2021

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.

L'équilibre de l'opération s'établit à 5 183 849€ HT

I - BILAN AU 31 DECEMBRE 2021

1 – LES DEPENSES

1.1 – Les acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée par la SEM47 en 2021

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 Phase 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. Dans la continuité, la tranche 1 a été viabilisée dans son intégralité.

Le planning prévisionnel de l'aménagement de l'îlot DOMOFRANCE a permis la réalisation des travaux de finition uniquement au droit des logements créés afin de permettre une installation des locataires dès Janvier 2022.

Exercice 2021 **353 678 € HT**

Réalisé au 31.12.2021 **2 235 955 € 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.)

Exercice.2021 **16 155 € HT**

Réalisé au 31.12.2021 **82 648 € HT**

1.4 – Frais Financiers

Ils s'élèvent à 14 284 € HT au 31 Décembre 2021. 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.

Exercice 2021 **14 284 € HT**

Réalisé au 31.12.2021 **90 514 € HT**

1.5 – Rémunération de la société

Les frais de rémunération s'établissent à 25 476 HT € au 31 Décembre 2021 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.

Exercice 2021 **25 476 € HT**

Réalisé au 31.12.2021 **227 969 € 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).

En 2021, 2 lots individuels ont été signés :

- Lot n°14 Mme. ROQUES 34 563.00 € HT
- Lot n°19 M. BOUZIANE 38 973.00 € HT

Exercice 2021

73 536 € HT

Réalisé au 31.12.2021

1 556 006.00 € HT

En 2021, la SEM 47 a réalisé les travaux d'aménagement de la phase 2 de la ZAC, compte tenu des aménagements à réaliser mais également des résultats de l'appel d'offre, le prix de cession des lots libre a été réévalué à 73 € HT/m² soit 87€ TTC/m². En 2021, aucun acte authentique de vente n'a été signé sur la phase 2 d'aménagement.

3 – FINANCEMENT

3.1 – Avance de la collectivité

Au 31 décembre 2021, 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. Compte tenu de l'allongement de la durée de la concession d'aménagement jusqu'en 2033, le versement de cette avance est reporté en 2033

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 : 8 ans

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

En vue du réaménagement de la dette pour une cohérence avec l'allongement de la concession d'aménagement, une rallonge du différé de remboursement a été demandée. Initialement, le prêt contracté en 2015 prévoyait un différé de remboursement de 8 ans et un amortissement sur 3 ans soit un remboursement total du capital finalisé 2025.

En application du réaménagement opéré, le prêt est prolongé de 11 années supplémentaires en date du 01/07/2022 avec différé de paiement de 8 ans supplémentaires et amortissement sur 3 ans soit une fin de remboursement en 2033.

4 - TRESORERIE

Cf. tableaux



3 – PERSPECTIVES 2022 et SUIVANTES

Suite à la baisse du prix de cession des lots individuels, un dynamisme dans la vente a pu être constaté. Les travaux de finition sur la phase 1 ont permis d'obtenir des promesses de vente sur la quasi-totalité des lots encore disponible. Les travaux de viabilisation de la tranche 1 de la Phase 2 ont également permis d'obtenir les premières promesses de vente et dépôts de permis de construire. Ces constructions permettront de dynamiser la vente des terrains disponibles.

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

En 2022, il n'est pas prévu de travaux particuliers, cependant, compte tenu des difficultés pour permettre le bon écoulement des eaux pluviales provenant du bassin d'écêtement de la Phase 2, la réalisation d'un drainage en fond de bassin avant exutoire est prévue.

Cet aménagement permettra d'éviter la stagnation d'eau dans le bassin, et facilitera l'infiltration compte tenu de l'arrivée d'eau pluviales sur le bassin, et de l'attente de solution technique ou juridique pérenne 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 2022 a un montant de 12 000 euros, montant auquel viennent s'ajouter 10 385 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 2022, 16 ventes de lots individuels sont prévues pour un montant de 634 398 € HT.

Les lots n° 1, 8, 9, 10, 11, 12, 15 et 22 de la tranche 2 de la Phase 1 sont déjà sous compromis ou vendus depuis le 1^{er} Janvier 2022.

Les lots n°1, 12, 13, 14,15,16, 17 et 18 de la tranche 1 de la phase 2 font l'objet d'un compromis de vente ou sont déjà vendus depuis le 1^{er} Janvier 2022.

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

A ce jour, le prolongement de la concession d'aménagement tel que décidé a permis de dynamiser la vente des terrains restants sur la Phase 1 et d'amorcer la vente sur la Phase 2. L'aménagement des tranches 2, 3, 4, 5 et 6 prévus en 2023, 2026 et 2029 est cohérent au vu du nouveau rythme de vente actuel.

Cependant, la réalisation des travaux en 2023 reste conditionné par une vente à plus de 50% réalisée sur la tranche 1 et 7 de la Phase 2.

Sur la base du bilan ci-présenté, nous vous proposons de maintenir les prix de vente établis et conserver le calendrier de travaux tel que défini.

La Commune de Bon-Encontre est invitée à approuver le présent Bilan au 31.12.2021.

Fait à Agen, le 29 Avril 2022

Le Directeur Général Délégué de la SEM 47

Cyril GALTIE

P.J.: Bilan financier au 31.12.2021