



DECEMBRE 2023

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

COMMENTAIRES SUR LE BILAN AU 31/12/2022

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 5 168 727€ HT

I - BILAN AU 31 DECEMBRE 2021

1 – LES DEPENSES

1.1 – Les acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée par la SEM47 en 2022, tous les terrains nécessaires à l'opération sont aujourd'hui maîtrisés.

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 l'aménagement de la voie communale n°4 et ainsi sécuriser l'accès à la ZAC et au centre aéré.

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.

En 2022, des travaux d'aménagement des espaces verts, d'amélioration du fonctionnement du bassin de rétention des eaux pluviales de la phase 2 ont été réalisés.

Exercice 2022 **28 942 € HT**

Réalisé au 31.12.2022 **2 264 897 € 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, frais d'entretien et exploitation du poste de relevage eaux usées, consommations électricité.

Exercice.2022 **14 277 € HT**

Réalisé au 31.12.2022 **96 925 € HT**

1.4 – Frais Financiers

Ils s'élèvent à 12 567 € HT au 31 Décembre 2022. 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 2022 **12 567 € HT**

Réalisé au 31.12.2022 **103 081 € HT**

1.5 – Rémunération de la société

Les frais de rémunération s'établissent à 25 623 HT € au 31 Décembre 2022 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 2022 **25 623 € HT**

Réalisé au 31.12.2022 **253 592 € 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 |

En 2022, 12 lots individuels ont été signés :

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| - Lot n°1 M. LAVIGNE et Mme. BOUYS | 38 775.83€ HT |
| - Lot n°8 Mme. FLEURY | 32 324.17€ HT |
| - Lot n°9 M. ALTMAYER | 42 265.00€ HT |
| - Lot n°10 M. DOMPY et Mme. LETIN | 37 920.00€ HT |
| - Lot n°15 Mme. ANTONI | 37 393.33€ HT |
| - Lot n°22 M. FRANCOIS | 35 023.33€ HT |

- Lot n°1 phase 2 Mme. HAMADI	59 837.00€ HT
- Lot n°13 phase 2 M. ZAKRY	42 777.00€ HT
- Lot n°14 phase 2 M. EL BOUJADI	40 945.00€ HT
- Lot n°15 phase 2 M. PETIT FRERE	53 803.17€ HT
- Lot n°16 phase 2 M. AUBURTIN et Mme. HAURY	41 674.50€ HT
- Lot n°18 phase 2 M. DAGNET et Mme. SAURA	37 066.00€ HT

Exercice 2022

479 804 € HT

Réalisé au 31.12.2022

2 233 341.00 € HT

Pour mémoire, 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 libres a été réévalué à 73 € HT/m² soit 87€ TTC/m². En 2022, 6 actes authentiques ont été signés chez notaire.

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 2023 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, un lot est sous compromis de vente, il reste un lot libre à la vente. 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. A l'issue de l'année écoulée et des premiers échanges, nous avons constaté que la nature du sol couplée au prix de vente des terrains ne permet pas de concrétiser la vente des terrains faute de budget de la part des acquéreurs. Une solution de redécoupage des lots pourrait dynamiser les ventes.

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

Le bilan financier de la concession d'aménagement prévoit le démarrage des travaux d'une nouvelle phase. Malgré le nombre de ventes réalisées en 2022, nous ne sommes pas à la moitié des terrains disponibles vendue pour la première tranche de la phase 2.

Également, le bilan prévoit la réalisation des travaux de finitions des voiries et espaces publics en 2023. Compte tenu des ventes et avancement des constructions, ces travaux pourront être réalisés fin 2023. Enfin, les aménagements réalisés sur les tranches suivantes pourraient améliorer la cessibilité des terrains (liaison routière route de Darel, redécoupage des lots, bouclage interne des voies...).

Dans ce sens, le bilan prévoit pour 2023 les dépenses suivantes en travaux : **613 859€ HT**

1.3 – Frais de gestion

Les frais de gestion programmés représentent les frais d'entretien, les frais techniques (géomètre) et les impôts fonciers, pour 2023 les frais de gestions sont estimés à 15 648€ HT. En 2022, la SEM47 a fait la demande de la rétrocession des réseaux et voirie de la Phase 1 ainsi que les réseaux de la phase 2. En effet, les équipements créés en phase 2 intègrent un poste de relevage faisant l'objet d'un contrat d'entretien à la charge de la SEM47 alors que la redevance équivalente à l'assainissement collectif est collectée par Eau de Garonne.

15 648€ HT

1.4 – Frais Financiers

L'annuité de remboursement d'emprunt de 2022 est d'un montant de 9 350 euros, montant auquel viennent s'ajouter 3 217 euros de frais de court terme. Pour 2023, le montant des frais d'emprunts reste identique, les frais de découverts seront évolutifs suivant les ventes et travaux engagés.

Pour 2023 les frais financiers sont estimés à : **16 409€**

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.

Ainsi la rémunération projetée, compte tenu du rythme actuel de vente des terrains et prévision des travaux, est estimée à : **56 475€ HT**

2 – LES RECETTES

2.1 – Les Cessions

En 2023, les cessions de 8 lots individuels sont prévues dans le bilan financier pour un montant de 390 526 € HT.

A l'établissement du compte-rendu annuel, seuls les lots n°11 et n° 12 de la tranche 2 de la Phase 1 sont disponibles à la vente sur cette phase. Sur la phase 2, un travail pour le redécoupage des lots 4 à 7 sera étudié pour dynamiser leurs ventes.

Prévision de cession 2023 : **390 526€ HT**

2.1 –Participations

Le remboursement de l'avance prévue initialement en 2022, a été repoussé en 2033 à la clôture de l'opération.

Si la trésorerie de l'opération le permet, cette participation sera restituée à la clôture de l'opération.

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 prévu en 2023, 2026 et 2029 est cohérent au vu du nouveau rythme de vente actuel.

A ce jour, nous atteignons la moitié des terrains vendus sur la phase 2, les travaux de finitions pourront donc être réalisés en 2023 ainsi que le début des travaux des tranches suivantes.

Si 2022 constitue une année favorable à la vente de terrains (taux d'emprunt attractif, faible répercussions de l'inflation), 2023 est moins favorable à la vente compte tenu de l'augmentation des taux d'intérêt et de l'inflation des prix des matériaux de construction.

Particulièrement pour le lot n°11 de la phase 1, les études géotechniques réalisées démontrent un sol difficile pour la réalisation de fondations classiques, cela a donc un impact sur la constructibilité du terrain (purge importante, fondations onéreuses, surcoût de construction). Nous vous proposons de réévaluer le prix de vente du terrain à 75€ TTC/m².

Sur la base du bilan ci-présenté, nous vous proposons de maintenir les prix de vente établis à 87€ TTC/m² pour la phase 2 et conserver le calendrier de travaux tel que défini.

La Commune de Bon-Encontre est invitée à approuver le présent Bilan au 31.12.2022.

Fait à Agen, le 13 Décembre 2023

Le Directeur Général Délégué de la SEM 47

Cyril GALTIE

P.J. : Bilan financier au 31.12.2022