



Juin 2024

COMMUNE de BON ENCONTRE ZAC ECOQUARTIER DE SAINT FERREOL

COMMENTAIRES SUR LE BILAN AU 31/12/2023

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.

Par avenant n° 1 au contrat de concession, signé le 5 juillet 2017, la rémunération du concessionnaire a été réduite, passant de 6% à 5% sur le montant des travaux et de 5% à 4% sur le montant des cessions, afin de permettre une baisse du coût des terrains.

Par avenant n° 2 au contrat de concession, signé le 12 juillet 2021, il a décidé de proroger la durée de la concession de 8 années, soit jusqu'au 31 juillet 2033, vu l'ampleur des travaux restant à réaliser et le rythme de commercialisation des terrains.

L'équilibre de l'opération s'établit à 5 130 230€ HT

I - BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

1 – LES DEPENSES

1.1 – Les acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée par la SEM47 en 2023, 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.

En 2023, compte tenu de l'avancement des ventes de la tranche ferme de la phase n°2, les travaux de finition de la voirie ainsi que les travaux de viabilisation des tranches optionnelles 1 et 6 ont été engagés

Exercice 2023 **376 373 € HT**

Réalisé au 31.12.2023 **2 641 270 € 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.2023 **19 294 € HT**

Réalisé au 31.12.2023 **116 219 € HT**

1.4 – Frais Financiers

Ils s'élèvent à 12 794 € HT au 31 Décembre 2023. Ces frais financiers représentent les frais court terme 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 2023 **12 794 € HT**

Réalisé au 31.12.2023 **115 875 € HT**

1.5 – Rémunération de la société

Les frais de rémunération s'établissent à 27 875 HT € au 31 Décembre 2023 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 2023 **27 875 € HT**

Réalisé au 31.12.2023 **281 467 € 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 39 837.00€ 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

En 2023 seulement 2 lots ont fait l'objet d'une signature d'acte authentique :

- Lot n°3 phase 2 M. LACOSTE et Mme. GENIEVRE 48 363.00€ HT
- Lot n°12 phase 2 M. CADET et Mme. SANTONI 41 674.50€ HT

Exercice 2023

90 038.50 € HT

Réalisé au 31.12.2023

2 327 392 € 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. Egalement, les lots 11 et 12 de la phase 1 faisant régulièrement l'objet d'une réservation et étude de construction sans aboutir compte tenu des contraintes pour les fondations, le prix de vente des terrains est présenté pour 75€ TTC/m².

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



2 – PERSPECTIVES 2024 et SUIVANTES

L'année 2023 a été marquée par un ralentissement des ventes due à une augmentation des coûts de construction mais également avec une capacité d'emprunt des ménages réduite par une augmentation des taux d'intérêts. Cependant, les travaux de voirie engagés permettant d'amener des perspectives et une autre vision du quartier résidentiel (voirie d'accès supplémentaire, liaison piétonne mise en œuvre...). Ainsi ces travaux d'aménagement permettent de proposer 33 lots à la commercialisation. Il n'est pas prévu d'autres travaux de viabilisation en 2024 et 2025 en dehors de ceux déjà engagés.

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

Il n'est pas prévu d'engager de nouveaux travaux de viabilisation en dehors de ceux engagés en 2023, restent seulement à réaliser les travaux de finition de voirie ainsi que les aménagements des espaces verts et éclairage public. Il n'est pas prévu de nouveaux travaux avant 2026 compte tenu du nombre de lots disponibles à la commercialisation.

Dans ce sens, le bilan prévoit pour 2024 les dépenses suivantes en travaux : **242 088 € HT**

1.3 – Frais de gestion

Les frais de gestion programmés représentent les frais d'entretien, les frais techniques (géomètre) et les impôts fonciers. Ce poste de dépense est revu compte tenu de l'avancement de la demande de rétrocession en cours auprès des services concernés.

9 670€ HT

1.4 – Frais Financiers

L'annuité de remboursement d'emprunt de 2023 est d'un montant de 11 059 euros, montant auquel viennent s'ajouter 1 735 euros de frais de court terme. Pour 2024 le montant des frais d'emprunts reste identique, les frais de découverts seront évolutifs suivant les ventes et travaux engagés.

Pour 2024 les frais financiers sont estimés à : **18 929€**

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 : **30 111 € HT**

2 – LES RECETTES

2.1 – Les Cessions

Compte tenu des difficultés de financement des projets par les organismes bancaires mais également des coûts de la construction, peu de vente ont abouti en 2023. Cependant, une redynamisation des ventes est envisagée suite aux nouveaux travaux de viabilisation et à une nouvelle offre de terrains disponibles. Nous prévoyons la vente de 8 lots durant l'année 2024, à l'établissement de ce compte rendu, 2 terrains font l'objet d'une réservation et compromis de vente.

Prévision de cession 2024 :

313 262€ HT

Attention : LE PRECEDENT CRAC INTEGRAIT UN DOUBLON DE VENTE DE TERRAIN AUGMENTANT AINSI LES RECETTES PROGRAMMEES SUR LA DUREE DE LA CONCESSION.

2.1 – Participations

Le remboursement de l'avance prévu 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 – 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.

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.

Les résultats de vente de l'année 2023 confirment des difficultés des ménages de finaliser les projets de construction, cependant les prospects et une nouvelle offre de lots viabilisés suite aux travaux d'aménagement vont apporter un dynamisme et un attrait au quartier résidentiel.

Sur la base du bilan 2023, nous 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 31.12.2023.

Fait à Agen, le 05 Juin 2024

Le Directeur Général Délégué de la SEM 47

P.J. : Bilan financier au 31.12.2023