

**Bureau Communautaire du 7 septembre 2017**

<b>DB2017</b>	<b>018</b>
<b>Nombre de Membres du Bureau</b>	
En exercice	47
Présents	26
Votants	28

Le Bureau Communautaire de Val de Garonne Agglomération, légalement convoqué le **24 août 2017** s'est réuni à Beaupuy, sous la présidence de Daniel BENQUET.

**Etaient présents**

<b><u>Agné</u></b>	.....
<b><u>Beaupuy</u></b>	.....
<b><u>Birac sur Trec</u></b>	Alain LERDU
<b><u>Calonges</u></b>	.....
<b><u>Castelnau Sur Gupie</u></b>	.....
<b><u>Caubon Saint Sauveur</u></b>	.....
<b><u>Caumont Sur Garonne</u></b>	.....
<b><u>Clairac</u></b>	Michel PERAT – Carole VERHAEGHE
<b><u>Cocumont</u></b>	Jean-Luc ARMAND
<b><u>Couthures Sur Garonne</u></b>	Jean-Michel MOREAU
<b><u>Escassefort</u></b>	Christian FRAISSINÈDE
<b><u>Fauguerolles</u></b>	Maryline DE PARSCAU
<b><u>Fauillet</u></b>	.....
<b><u>Fourques Sur Garonne</u></b>	Jacques BIRILIRT
<b><u>Gaujac</u></b>	.....
<b><u>Gontaud de Nogaret</u></b>	.....
<b><u>Grateloup Saint Gayrand</u></b>	Alain PREDOUR
<b><u>Jusix</u></b>	Michel GUIGNAN
<b><u>Lafitte Sur Lot</u></b>	.....
<b><u>Lagruère</u></b>	.....
<b><u>Lagupie</u></b>	Jean-Max MARTIN
<b><u>Le Mas d'Agenais</u></b>	Francis DUTHIL
<b><u>Longueville</u></b>	.....
<b><u>Marcellus</u></b>	.....
<b><u>Marmande</u></b>	Daniel BENQUET - Philippe LABARDIN – Bernard MANIER
<b><u>Mauvezin sur Gupie</u></b>	Daniel BORDENEUVE
<b><u>Meilhan sur Garonne</u></b>	Régine POVEDA (+ pouvoir Marie-France BONNEAU)
<b><u>Montpouillan</u></b>	Didier MONPOUILLAN
<b><u>Puymiclan</u></b>	Michel FEYRY
<b><u>Saint Avit</u></b>	Michel COUZIGOU
<b><u>Saint Barthélémy d'Agenais</u></b>	.....
<b><u>Saint Martin Petit</u></b>	.....
<b><u>Saint Pardoux du Breuil</u></b>	.....
<b><u>Saint Sauveur de Meilhan</u></b>	.....
<b><u>Sainte Bazeille</u></b>	Gilles LAGAÛZÈRE – Christine VOINOT
<b><u>Samazan</u></b>	.....
<b><u>Sénestis</u></b>	.....
<b><u>Seyches</u></b>	André CORIOU
<b><u>Taillebourg</u></b>	.....
<b><u>Tonneins</u></b>	Dante RINAUDO
<b><u>Varès</u></b>	Jacky TROUVE
<b><u>Villeteau</u></b>	Jean GUIRAUD (+pouvoir de François NERAUD)
<b><u>Virazeil</u></b>	.....

**Absents ou excusés** Patrick GAUBAN – Pascal LAPERCHÉ – François NERAUD – Alexandre FRESCHI – Catherine BERNARD – Pierre IMBERT – Gilbert DUFOURG – Jean-François THOUHAZE – Thierry CONSTANS – Maryse VULLIAMY – Guy PEREUIL – Guy FARBOS – Jean-Claude DERC – Gaëtan MALANGE – Marie-France BONNEAU – Francis LABEAU – Bernard MONPOUILLAN – Jacques BRO – Jean-Pierre VACQUE – Jean GUIRAUD – Christophe COURREGELONGUE -

**Pouvoirs de** François NERAUD à Jean GUIRAUD – Marie-France BONNEAU à Régine POVEDA

## MODIFICATION DU PRIX DE VENTE DES LOTS DE LA PHASE 1 DE L'ÉCO-QUARTIER « MONTPLAISIR »

### Résumé de la décision

L'éco-quartier « Montplaisir » rencontre des difficultés de commercialisation. En vue de débloquer la situation, un allègement du règlement de lotissement est actuellement en cours. En complément, il semble indispensable de procéder à une baisse du prix de vente des lots de la phase 1.

### Visas

Vu l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux différentes délégations de compétences accordées par le Conseil Communautaire au Bureau et au Président,

Vu la délibération **n°D2014C03 du 25 avril 2014 modifiée**, donnant délégations de compétences au Bureau Communautaire, notamment en matière de fixation de prix de vente de terrains (délégation 1.4).

Vu la délibération **n°D2013G13 du 31 octobre 2013**, fixant le prix de vente des lots de la tranche n°1 de l'éco-quartier Montplaisir.

### Exposé des motifs

L'éco-quartier « Montplaisir » aménagé par Val de Garonne Agglomération sur la commune de Sainte Bazeille prévoit la construction de 129 logements en 4 phases.

La 1<sup>ère</sup> phase dont les travaux d'aménagement sont terminés depuis octobre 2014, propose 21 lots à la vente :

2 lots destinés à accueillir du logement collectif : 1 599 m<sup>2</sup> et 1 704 m<sup>2</sup> à 79 950€ et 85 200€ (50€/m<sup>2</sup>).

10 lots mitoyens : 250 m<sup>2</sup> à 324 m<sup>2</sup> de 18 000 € à 22 328 € (69€ à 72€/m<sup>2</sup>).

9 lots pavillonnaires : 445 m<sup>2</sup> à 610 m<sup>2</sup>, de 28 035 € à 38 430 € (63€/m<sup>2</sup>).

Malgré tous les efforts de commercialisation mis en œuvre à ce jour (annonces presse et Web ; panneaux publicitaires en bords de route ; participation à des Foires/Salons ; organisation de Journées « Portes Ouvertes » sur site ; partenariat avec les constructeurs locaux et les banques...) la vente des terrains rencontre des difficultés.

Seuls les 2 terrains destinés aux logements collectifs ont été vendus. La SEM47 y réalise la construction de 24 logements locatifs sociaux dans le cadre d'un contrat en VEFA passé avec le bailleur social départemental Habitatlys.

Concernant les lots mitoyens et pavillonnaires, les potentiels acquéreurs et les constructeurs locaux ont fait part des principaux freins que présentait selon eux le projet, à savoir:

Des parcelles de tailles trop réduites,

Un prix des terrains au m<sup>2</sup> trop élevé,

Un règlement de lotissement trop exigeant, générant des surcoûts dans la construction des maisons.

Les travaux de la 1<sup>ère</sup> phase comprenant l'aménagement des accès aux lots, ainsi que la réalisation des sas et murets d'entrée, il n'est pas possible de modifier la taille des parcelles.

Un travail d'allègement du règlement de lotissement a été engagé et a fait l'objet d'une présentation en conseil communautaire (n°D2017D04). La procédure de modification du permis d'aménager est en cours, et le nouveau règlement devrait être opérationnel en septembre/octobre 2017.

En complément, il semble indispensable de procéder à une diminution du prix de vente des lots de la phase 1 en vue de débloquer la commercialisation.

A l'instar de tous les projets de lotissement communautaire, le prix de vente des lots a été fixé en vue de respecter l'équilibre financier de l'opération, et en tenant compte de l'avis de France Domaine [D2013-G-13]. Or, ces prix (63€/m<sup>2</sup> pour les lots pavillonnaires, et 72€/m<sup>2</sup> pour les mitoyens) se révèlent nettement supérieurs à ceux du marché, s'élevant à environ 40 €/ m<sup>2</sup> pour des produits comparables. Néanmoins, et au regard, de la qualité des aménagements réalisés sur l'éco-quartier (voirie, espaces verts, jeux pour enfants...), il semble opportun que les prix proposés y soient légèrement supérieurs.

Dans ce contexte, le scénario suivant est proposé : fixer le prix de vente des lots pavillonnaires à 52€/m<sup>2</sup>, et celui des lots mitoyens à 47€/ m<sup>2</sup>.

L'impact sur le prix de vente des lots est le suivant :

LOTS PAVILLONAIRES						
	ACTUEL			PROPOSITION		Evolution
	Surface en m <sup>2</sup>	prix/m <sup>2</sup>	Prix parcelle	Prix parcelle	prix/m <sup>2</sup>	
lot 1	610	63	38430	31720	52	-6 710 €
lot 2	610	63	38430	31720	52	-6 710 €
lot 3	610	63	38430	31720	52	-6 710 €
lot 4	610	63	38430	31720	52	-6 710 €
lot 5	609	64*	38667	31668	52	-6 999 €
lot 6	564	64*	35832	29328	52	-6 504 €
lot 7	504	63	31752	26208	52	-5 544 €
lot 8	445	63	28035	23140	52	-4 895 €
lot 9	487	64*	30981	25324	52	-5 657 €
<b>Total recettes</b>			<b>318987</b>	<b>262548</b>		
			<b>Manque à gagner</b>	<b>-56 439</b>		

LOTS MITOYENS						
	ACTUEL			PROPOSITION		Evolution
	Surface en m <sup>2</sup>	prix/m <sup>2</sup>	Prix parcelle	Prix parcelle	prix/m <sup>2</sup>	
lot 10	280	72	20160	13160	47	-7 000 €
lot 11	253	72	18216	11891	47	-6 325 €
lot 12	251	72	18072	11797	47	-6 275 €
lot 13	250	72	18000	11750	47	-6 250 €
lot 14	298	69*	20456	14006	47	-6 450 €
lot 15	324	69*	22328	15228	47	-7 100 €
lot 16	250	72	18000	11750	47	-6 250 €
lot 17	250	72	18000	11750	47	-6 250 €
lot 18	250	72	18000	11750	47	-6 250 €
lot 19	250	72	18000	11750	47	-6 250 €
<b>Total recettes</b>			<b>189232</b>	<b>124832</b>		
			<b>Manque à gagner</b>	<b>-64 400</b>		

\* Du fait de leur positionnement ou de leur configuration certains lots avaient fait l'objet de plus et de moins-value, qu'il ne semble pas nécessaire de maintenir

Un tel scénario générerait un manque à gagner total de 120 839 € pour l'Agglomération. Dans la mesure du possible, il faudra veiller à compenser ce manque à gagner dans le cadre des prochaines phases de commercialisation.

Les membres du Bureau Communautaire sont invités à approuver la décision suivante,

### Le Bureau Communautaire,

#### Décide

de modifier le prix de vente des lots de la phase 1 de l'éco-quartier « Montplaisir » fixé par délibération D2013-G-13.

#### Rappelle

que la TVA sur marge appliqué au prix de vente est nulle, au regard rescrit fiscal venu préciser l'application du régime de taxation sur marge au titre des opérations immobilières effectuées par Val de Garonne Agglomération.

**Fixe**

le prix de vente des lots de la phase 1 de l'éco-quartier « Montplaisir », situé à Sainte Bazeille, selon le détail ci-après:

- lot n°1 (610 m<sup>2</sup>) : 31 720€, soit 52€/m<sup>2</sup>
- lot n°2 (610 m<sup>2</sup>) : 31 720€, soit 52€/m<sup>2</sup>
- lot n°3 (610 m<sup>2</sup>) : 31 720€, soit 52€/m<sup>2</sup>
- lot n°4 (610 m<sup>2</sup>) : 31 720€, soit 52€/m<sup>2</sup>
- lot n°5 (609 m<sup>2</sup>) : 31 668€, soit 52€/m<sup>2</sup>
- lot n°6 (564 m<sup>2</sup>) : 29 328€, soit 52€/m<sup>2</sup>
- lot n°7 (504 m<sup>2</sup>) : 26 208€, soit 52€/m<sup>2</sup>
- lot n°8 (445 m<sup>2</sup>) : 23 140€, soit 52€/m<sup>2</sup>
- lot n°9 (487 m<sup>2</sup>) : 25 324€, soit 52€/m<sup>2</sup>
- lot n°10 (280 m<sup>2</sup>) : 13 160 €, soit 47€/m<sup>2</sup>
- lot n°11 (253 m<sup>2</sup>) : 11 891 €, soit 47€/m<sup>2</sup>
- lot n°12 (251 m<sup>2</sup>) : 11 797 €, soit 47€/m<sup>2</sup>
- lot n°13 (250 m<sup>2</sup>) : 11 750 €, soit 47€/m<sup>2</sup>
- lot n°14 (298 m<sup>2</sup>) : 14 006 €, soit 47€/m<sup>2</sup>
- lot n°15 (324 m<sup>2</sup>) : 15 228 €, soit 47€/m<sup>2</sup>
- lot n°16 (250 m<sup>2</sup>) : 11 750 €, soit 47€/m<sup>2</sup>
- lot n°17 (250 m<sup>2</sup>) : 11 750 €, soit 47€/m<sup>2</sup>
- lot n°18 (250 m<sup>2</sup>) : 11 750 €, soit 47€/m<sup>2</sup>
- lot n°19 (250 m<sup>2</sup>) : 11 750 €, soit 47€/m<sup>2</sup>

**Autorise**

M. Le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette opération

<b>Résultat du vote</b>	
<i>Votants</i>	<b>28</b>
<i>Pour</i>	<b>28</b>
<i>Contre</i>	<b>/</b>
<i>Abstention</i>	<b>/</b>

Fait à Marmande, le 7 septembre 2017

**Daniel BENQUET**,  
Président de Val de Garonne Agglomération

Publication / Affichage  
Le 12.9. 2017