

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

---

## **PARC D'ACTIVITES ANDRE THEVET**

### **COMPTE-RENDU D'ACTIVITE AU 31/12/2017**

#### **PREAMBULE**

Par concession d'aménagement du 27 Mai 2015, Val de Garonne Agglomération a confié à la SEM 47 la réhabilitation du parc d'activités André Thevet à Tonneins. Il couvre une superficie de 18.02 ha. Son aménagement doit permettre l'implantation de grandes et moyennes entreprises industrielles, artisanales ou de services. Cet aménagement comprend la démolition des bâtiments, l'aménagement d'une voie publique entre les rues André Thevet et Gay Lussac, la création de parking et d'aires de stockage, l'aménagement de l'accès sur l'embranchement ferroviaire et le raccordement sur l'impasse Edouard Branly.

## 1 – CONDITIONS DE REALISATION DE L'OPERATION AU 31/12/2017

### 1.1 – LES DEPENSES

#### ▪ Acquisitions

Les propriétés nécessaires à la réalisation de la réhabilitation du site André Thevet ont été acquises en 2015 auprès de la SEMPAM et de la liquidatrice judiciaire de la société Boalia.

Le coût total des acquisitions a été, hors frais notariés, de 635 000 € HT. Toutes les acquisitions ont été réalisées dans le respect des estimations de France Domaine.

#### ▪ Mise en état de sols

Des diagnostics repérage amiante ont dû être effectués sur l'ensemble des bâtiments concernés par les démolitions. Le coût de ces diagnostics représente 24 717 € HT.

#### ▪ Travaux et honoraires

Après mise en concurrence, la SEM 47 a désigné le groupement MG Architectes / FLUIDITEC / SAGNETTE Ingénierie / Cabinet ZANI / TEGELEC comme maître d'œuvre de l'opération. Les études de maîtrise d'œuvre ont été rapidement engagées en vue du dépôt début 2016 et de l'obtention mi 2016 du Permis de Construire nécessaire à l'engagement des travaux de rénovation.

Une première consultation a été lancée le 7 mars 2016 afin de programmer les travaux nécessaires à l'implantation des panneaux photovoltaïques de Fonroche.

Une deuxième consultation a été lancée le 30 septembre 2016 afin de démarrer les démolitions des bâtiments nécessaires à l'implantation des premières entreprises (bâtiments 501 / 502 / 409 / 410).

Une troisième phase de consultation a été lancée Juillet 2017 pour la réalisation des travaux de VRD.

Ainsi, les dépenses 2017 concernent :

- Travaux (démolitions/désamiantage/reprise gros-œuvre / couverture / bardage / VRD) :	1 451 573.00 € HT
- Maitrise d'œuvre :	42 615.00 € HT
- Contrôle technique :	<u>8 950.00 € HT</u>
TOTAL 2017	1 503 138.00 € HT

▪ Gestion

Au 31 Décembre 2017, les frais de gestion se décomposent ainsi :

- Honoraires techniques (géomètre...)	2 432 € HT
- Impôts et assurances	113 018 € HT
- Frais de gestion	3 146 € HT
- Commercialisation	11 200 € HT
- Frais divers	<u>720 € HT</u>
TOTAL 2017	130 516 € HT

▪ Frais financiers

Les frais financiers représentent les frais courts termes et les frais liés à l'emprunt. Au 31 décembre 2017, ils totalisent 43 735.00 € HT.

▪ Rémunération SEM 47

Pour la conduite d'opération et de gestion de l'opération, la SEM 47 a perçu une rémunération de 181 605.00 € HT en 2017.

## 1.2 – LES RECETTES

Elles proviennent essentiellement des recettes de cessions foncières et des loyers des bâtiments loués.

En 2017, trois cessions ont été réalisées :

- Alienor Ciment : 444 005 € HT pour 30 728 m<sup>2</sup> de foncier nu
- JLG (bâtiment 501) : 84 200 € HT pour 421 m<sup>2</sup> de bâtiment
- Acces Industrie (bâtiments 502-409-410) : 546 445 € HT pour 1 509 m<sup>2</sup> de bâtiments et foncier

Fonroche a également versé un remboursement de 21 720 € HT de travaux réalisé par la SEM 47, tel que prévu dans le bail emphytéotique signé en 2016.

Par ailleurs, conformément au marché de concession, la Sem 47 a sollicité auprès Val de Garonne Agglomération le versement de la participation 2017 d'un montant de 200 000 €.

Enfin, concernant les aides, la Sem 47 a adressé le 30 septembre 2015 une demande de subvention d'un montant de 100 000 euros au Département et une demande subvention de 350 000 euros à la Région Aquitaine.

Par courrier en date du 19 Janvier 2017, le Département a indiqué ne pas donner de suite favorable à l'aide demandée en raison de la Loi NOTRE.

Aucune décision n'a été notifiée à ce jour par la Région Aquitaine.

### 1.3 – FINANCEMENT

#### ▪ Emprunt

Afin d'engager la réalisation de la réhabilitation du parc André Thevet, un emprunt a été contracté en Août 2015 auprès de la Banque Postale pour un montant de 1 250 000.00 € (taux fixe de 2.38% remboursable sur 8 ans).

Une partie de l'emprunt a été mobilisée en 2015, 755 000 €, pour le paiement des acquisitions foncières. Le restant de l'emprunt a été mobilisé en 2016 pour le paiement des travaux (495 000 €).

#### ▪ Trésorerie

La trésorerie d'opération est, au 31 décembre 2017, négative de **- 480 616 euros**.

## 2 – PERSPECTIVES 2018 et SUIVANTES

### 2.1 – LES DEPENSES

L'année 2018 sera marquée par les travaux de désamiantage et reprise de couverture des bâtiments 403 / 404 / 405 / 408 et poursuite des travaux de VRD.

- Acquisition foncières

La Sem47 s'est rapprochée de la société Biopress pour acquérir une emprise d'environ 15 132 m<sup>2</sup> permettant d'améliorer le fonctionnement du site notamment en facilitant l'accès poids-lourds des bâtiments les plus importants pouvant accueillir une activité logistique. Le restant de la parcelle sera disponible pour une entreprise intéressée par l'acquisition de foncier nu.

Un accord d'acquisition au prix de 150 000 € a été trouvé avec le propriétaire. La situation du terrain complexifie l'acquisition et la régularisation de l'accord amiable.

- Travaux et honoraires

Les travaux de démolitions / désamiantage de bâtiments permettant l'accueil d'entreprises se poursuivront en 2018. De même, les travaux de VRD nécessaires à l'utilisation du site se poursuivront.

Enfin, les mâts lumineuses seront installés pour le confort des usagers.

- Frais de gestion

Il est prévu des frais de gestion pour l'année 2018 : frais géomètre, assurance, impôts fonciers...

## 2.2 – LES RECETTES

### ▪ Les cessions

A ce jour, 5 cessions sont envisagées en 2018 :

- Acces Industrie ; acquisition d'une partie du bâtiment 405 + bâtiment 203 et foncier nu pour un prix total de 546 445 € HT
- Activité tertiaire (partie A bâtiment 408) : 108 900 € HT
- Activité tertiaire (partie B bâtiment 408) : 114 695 € HT
- Activité agro-alimentaire (bâtiment 404/405) : 288 105 € HT
- Atelier de la Queille (foncier nu de 1 602m<sup>2</sup>) pour un prix de 24 030 € HT

Le versement de la subvention régionale (350 000 €) est programmé pour 2018.

Enfin, VGA versera sa participation annuelle de 200 000€, tel que convenu dans le contrat de concession.

## 2.4 – ECART (tableau ci-joint)

Les principaux écarts par rapport au bilan initial portent sur :

- Mise en état des sols : repérage amiante dans les toitures (+ 9 277 € HT)
- Travaux de démolition / désamiantage / VRD : + 47 184 € HT
- Ajustement des impôts fonciers et de la quittance d'assurance : + 46 750 € HT
- Baisse des frais financiers courts termes du fait du bon rythme de commercialisation : - 12 959 € HT
- Augmentation des recettes dus à la vente des terrains nus

## 3 – CONCLUSION

Val de Garonne Agglomération est invité à approuver le présent compte rendu d'activité avec son bilan financier.

Fait à Agen, le 26 février 2018  
Le Directeur Général Délégué de la SEM 47  
Cyril GALTIE



P.J.: Plan de financement