

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ZAC MARMANDE SUD II

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

PREAMBULE

Par concession d'aménagement du 29 juillet 2013, le Syndicat Mixte du Développement Economique du Marmandais a confié à la SEM 47 l'extension du Parc d'Activité de Marmande Sud. Cette extension est réalisée dans le cadre d'une procédure de ZAC. Elle couvre une superficie de 40.8 ha avec 28.3 ha au Nord-Ouest et 12.5 ha au Sud. L'arrêté préfectoral portant création de la ZAC est intervenu le 18 novembre 2011. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 septembre 2013. Le projet d'extension du Parc d'Activités a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 25 juin 2012. Le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a également été déposé et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 20 juillet 2012.

La loi n°2015-991 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE) prévoyant le transfert obligatoire, à compter du 1er janvier 2017, de l'ensemble des zones d'activités économiques aux communautés de communes ou d'agglomération, il a été procédé au transfert de fait de la concession d'aménagement au profit de Val de Garonne Agglomération.

Le présent compte-rendu à la collectivité a pour objet de présenter l'avancement physique et financier de l'opération au 31 décembre 2017 et de préciser les perspectives pour 2018 et les années suivantes.

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

Pour rappel l'année 2015 a été marquée par la régularisation des dernières promesses de vente établies fin 2011 début 2012.

L'acquisition de l'ensemble de ces terrains a permis en septembre 2015 la réalisation du diagnostic archéologique prescrit pour l'aménagement du site. La réalisation de ce diagnostic a permis de lever toute contrainte archéologique puisque l'INRAP a établi en mars 2016 un rapport vierge de toute prescription.

1.1 – LES DEPENSES

- Acquisitions

Réalisation d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau en vue de la réalisation du merlon paysager en limite sud de la ZAC

IES Ingénierie 3 940 €

- Acquisitions

Sans objet

- Mise en état des sols

Réalisation d'analyses de sol sur l'emprise du merlon paysager pour définir l'amendement nécessaire à la bonne prise de végétaux

Analyse de sols 569 €

- Travaux et honoraires

La totalité des travaux réalisés en 2017 concerne le merlon paysager en limite sud de la ZAC. L'allotissement de cette opération se décomposait comme suit :

Lot 1 : travaux de terrassement – STAT GUGARCIN

Lot 2 : aménagement Paysagers : groupement BARATET / COUSERANT

Les montants réglés se décomposent comme suit :

STAT DUGARCIN	58 203 €
BARATET / COURSERANT	85 067 €

Le suivi de ces travaux a été accompagné de prestations de maîtrise d'œuvre (Thaïs BONICHON) et d'une mission de coordination sécurité (PGP) pour un total de

5190 €

Soit un total travaux de 148 460 €

▪ Frais de gestion – Impôts et assurances

Taxe foncière 2017 : 4 665 €

Géomètre pour relevés topo étude loi sur l'eau et bornages divers 8 920 €

Expertise foncière lié au transfert de compétence de la loi NOTRe 2 040 €

Frais divers (publication de l'appel 719 €

▪ Rémunération SEM 47

Rémunération sur dépenses : 11 767 €

2.2 – LES RECETTES

▪ Les cessions

Sans objet

▪ Participation

Sans objet

2.3 – FINANCEMENT

▪ Avance de trésorerie

Sans objet.

- Fournisseurs et divers

Sans objet

- Trésorerie

La trésorerie d'opération est, au 31 décembre 2017, négative à **- 202 404 euros**.

2 – PERSPECTIVES 2018 ET SUIVANTES

2.1 – LES DEPENSES

- Acquisitions

Sans objet. A ce jour la maîtrise de l'ensemble du foncier nécessaire à l'opération est assurée.

- Etude et travaux

Les travaux d'aménagement de la ZAC ne seront engagés qu'avec l'identification d'un acquéreur. Toutefois, et de manière à pouvoir engager ces travaux avec la plus grande réactivité, il convient de désigner un maître d'œuvre. Une consultation sera engagée dans ce sens dans le courant de l'année.

L'année 2018 sera marquée par la finalisation des aménagements paysagers du merlon en limite sud de la ZAC et le début des travaux d'entretien puisque le marché confié au groupement BARATET / COURSERANT intègre 2 années de confortement.

- Gestion

Provision de 5000 € pour la taxe foncière

2.2 – LES RECETTES

- Ventes

L'extension du Parc d'Activités Marmande Sud II permettra de proposer environ 22.5 ha de terrain commercialisables. Les prix de cessions ont été modifiés dans un souci de cohérence avec les prix actuellement pratiqués sur le Parc d'Activités Marmande Sud. Initialement estimé à 12 euros HT/m²,

le prix a été réévalué à 18 euros HT/m² dans le bilan, montant correspondant à la fourchette basse des prix de cession compris entre 18 et 22 euros HT/m².

Les frais financiers ont été réévalués au vu de la majoration des prix de cession et d'un rythme de commercialisation moyen de 2.2 ha par an. Le recours à l'emprunt sera nécessaire dès 2019 pour engager une première tranche de travaux dans l'hypothèse d'une première cession.

Sur la base d'un prix de commercialisation à 18 euros HT/m², le montant total des recettes est évalué à 4 198 949 euros HT.

Sur le poste cession il est à noter qu'avec la réalisation de l'aménagement paysager en limite sud de la ZAC, une partie du foncier de la zone sud, non valorisé jusqu'à présent dans le bilan d'opération a été valorisé en prévision d'une extension du site Garnica (45 000 m² à 3€).

- Participation

Sur la totalité de la durée de la concession la participation de la collectivité a été ramenée à 1 343 350 euros contre 2 698 000 euros dans le bilan initial du fait de la majoration du prix de cession.

2.3 – ANALYSE DES ECARTS (cf. tableau joint)

Les principaux écarts portent sur :

- Augmentation du poste études pré opérationnelles (+ 3940 €) avec la réalisation d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour l'aménagement du merlon paysager.
- Une augmentation du poste mise en état des sols (+ 569 euros HT) correspondant à la réalisation d'analyse des sols pour définir l'amendement des plantations du merlon.
- Une majoration du poste frais de gestion (+ 2925 €) principalement impacté par la réalisation de relevés topo complémentaires nécessaires au montage du dossier loi sur l'eau.
- Une majoration du poste cessions liée à la valorisation d'une partie du foncier de la zone Sud de la ZAC (3 €HT / m²) jusque-là non prise en compte dans le bilan.

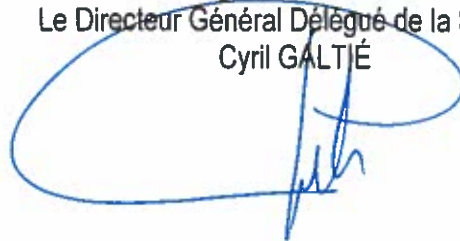
3 – PLAN DE FINANCEMENT – TRESORERIE

Il est donné en annexe.

4 – CONCLUSION

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

Fait à Agen, le 06 mars 2018
Le Directeur Général Délégué de la SEM 47
Cyril GALTIE



P.J. : Plan de financement