



VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

---

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

### **COMPTE-RENDU D'ACTIVITE AU 31/12/2018**

#### **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 31/12/2018

### 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 25 317.00 € HT.

#### ▪ Travaux et honoraires

Après mise en concurrence, la SEM 47 a désigné le groupement MG Architectes / FLUIDITEC / SAGNETTE Ingénierie / Cabinet ZANI / TEGELEEC 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.

Une consultation travaux a été lancée en janvier 2018 pour entreprendre les travaux de désamiantage / dépose et repose de toiture des bâtiments 404 – 405 – 408.

Une consultation travaux a été également lancée en Février 2018 pour la mise en place de l'éclairage public de la Rue Albert Einstein.

Enfin, une quatrième phase de consultation travaux a été lancée en juin 2018 pour la réalisation de travaux de voiries et de réseaux divers du parc d'activités André Thevet.

Ainsi, les dépenses 2018 concernent :

- Travaux :	1 146 005.00 € HT
- Maitrise d'œuvre :	34 235.00 € HT
- Coordinateur SPS :	<u>3 915.00 € HT</u>

TOTAL 2018 1 184 155.00 € HT

▪ Gestion

Au 31 Décembre 2018, les frais de gestion se décomposent ainsi :

- Honoraires techniques (géomètre...)	2 332 € HT
- Impôts et assurances	118 855 € HT
- Frais de gestion	5 653 € HT
- Frais divers	<u>1 440 € HT</u>

TOTAL 2018 128 280 € HT

▪ Frais financiers

Les frais financiers représentent les frais courts termes et les frais liés à l'emprunt. Au 31 décembre 2018, ils totalisent 44 431.00 € HT.

▪ Rémunération SEM 47

Pour la conduite d'opération et de gestion de l'opération, la SEM 47 a perçu une rémunération de 133 920.00 € HT en 2018.

## 1.2 – LES RECETTES

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

En 2018, trois cessions ont été réalisées :

- Atelier ATQ : 23 730 € HT pour 1 602 m<sup>2</sup> de foncier nu
- @Com (bâtiment 408 pour partie) : 114 695 € HT pour 459 m<sup>2</sup> de bâtiment
- Acces Industrie (bâtiment 203) : 496 988 € HT pour 2 971 m<sup>2</sup> de bâtiment

Fonroche a également versé un loyer de 50 €, tel que le stipule 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 2018 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 € au Département et une demande subvention de 350 000 € 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 2018, négative de **- 1 242 903 euros**.

## 2 – PERSPECTIVES 2019 et SUIVANTES

### 2.1 – LES DEPENSES

L'année 2019 sera marquée par une pause dans les travaux, dans l'attente de nouveaux prospects.

#### 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

Seuls les travaux de peinture de bardage et bâtiments cédés seront prévus cette année 2019.

Les travaux restant à faire ont été différés dans les années à venir, en fonction de l'état de commercialisation.

- Frais de gestion

Il est prévu des frais de gestion pour l'année 2019 : frais géomètre, assurance, impôts fonciers...

## 2.2 – LES RECETTES

### ▪ Les cessions

A ce jour, 3 cessions sont envisagées en 2019 :

- Acces Industrie ; acquisition d'une partie du bâtiment 405 + bâtiment 404 et foncier nu pour un prix total de 339 183.00 € HT
- Activité tertiaire (partie B bâtiment 408) : 114 695 € HT
- Alienor Ciment : cession d'une partie du foncier (environ 1500m<sup>2</sup>) pour environ 22 500 € HT

Le versement de la subvention régionale (350 000 €) est programmé pour 2019.

Enfin, VGA versera sa participation annuelle de 50 000€, tel que convenu dans le contrat de concession.

## 2.4 – ECART (tableau ci-joint)

Les principaux écarts par rapport au bilan initial portent sur :

- Ajustement des travaux VRD devant les bâtiments 101 et 102 : + 236 051 € HT
- Ajustement des impôts fonciers et de la quittance d'assurance : + 145 077 € HT
- Augmentation des recettes du à la vente des terrains nus et à l'ajustement du prix de cession devant les bâtiments 101 et 102 : + 530 454.00 € HT

## 3 – CONCLUSION

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

Fait à Agen, le 05 Avril 2019  
Le Directeur Général Délégué de la SEM 47  
Cyril GALTIE

P.J. : Plan de financement