

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ZAC MARMANDE SUD II

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

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 2018 et de préciser les perspectives pour 2019 et les années suivantes.

1 – CONDITIONS DE REALISATION DE L'OPERATION AU 31/12/2018

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

- Etudes pré-opérationnels

Sans objet

- Acquisitions

Lors de la dissolution du SMIDEM, il a été procédé à l'acquisition des terrains appartenant au SMIDEM pour un montant total de 5 178 €.

- Mise en état des sols

Sans objet

- Travaux et honoraires

La totalité des travaux réalisés en 2018 concerne le merlon paysager en limite sud de la ZAC. L'allotissement de cette opération, et plus particulièrement les travaux d'aménagements paysagers (Groupement BARATET/COURSERANT).

Les montants réglés se décomposent comme suit :

Travaux	52 777 €
---------	----------

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

Maitrise d'œuvre	13 945 €
------------------	----------

Coordinateur SPS	1 100 €
------------------	---------

Soit un total de	67 822 €
------------------	----------

- Frais de gestion – Impôts et assurances

Taxe foncière 2018 :	4 501 €
----------------------	---------

Géomètre pour bornages divers	1 847 €
-------------------------------	---------

- Frais financiers

Les frais financiers pour découvert pour l'année 2018 s'élèvent à	2 604 €
---	---------

- Rémunération SEM 47

Rémunération sur dépenses :	5 119 €
-----------------------------	---------

2.2 – LES RECETTES

- Les cessions

Aucune cession n'a été faite en 2018.

- 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 2018, négative à **- 257 514 euros**.

2 – PERSPECTIVES 2019 ET SUIVANTES

2.1 – LES DEPENSES

- Acquisitions

A ce jour, la majorité des terrains sont maîtrisés par la SEM 47. Il est programmé d'acquérir les fossés communaux et un chemin d'exploitation situés dans la partie Nord de la ZAC Marmande Sud II en 2019.

- Etude et travaux

Les travaux d'aménagement de la ZAC ne seront engagés qu'avec l'identification d'un acquéreur.

De manière à pouvoir engager ces travaux avec la plus grande réactivité, il convient de désigner début 2019 un maître d'œuvre. Une consultation a été engagée en mars 2019.

Les études seront engagées au plus vite afin de satisfaire le calendrier d'implantation de l'acquéreur.

Les travaux devront débutés au 3eme trimestre 2019. Il ne sera engagé uniquement les travaux permettant la desserte du lot cédé.

Travaux	500 000 €
Maitrise d'œuvre (Fluiditec – 2.81 % du montant des travaux)	14 050 €
Imprévus	95 000 €
Concessionnaires	100 000 €
Coordinateur SPS	3 000 €

- Gestion

Les frais de gestion regroupent :

- Provision de 5 000 € pour le géomètre
- Provision de 19 834 € pour la taxe foncière
- Provision de 10 000 € pour les frais d'entretien non commercialisés

2.2 – LES RECETTES

- Ventes

L'extension du Parc d'Activités Marmande Sud II permettra de proposer environ 22.5 ha de terrain commercialisables en partie Nord. 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 terrains en partie Sud ont été valorisés à :

- 150 000 € HT pour les terrains situés à proximité immédiate de l'entreprise Garnica. Cette entreprise souhaite acquérir 44 349 m² pour du stockage de matière première
- 164 072 € HT pour les terrains proposés pour la ferme solaire (41 018 m²)

En 2019, il est programmé les cessions des terrains Garnica (en attente des résultats de l'étude hydraulique) et le terrain d'environ 22 634 m² en partie Nord pour l'accueil d'une plateforme logistique.

- 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 :

- Acquisition des fossés communaux et chemin d'exploitation.
- Ajustement des travaux et augmentation des frais de gestion
- Baisse des frais financiers grâce aux prochaines cessions
- Augmentation des cessions par la valorisation des terrains en partie Sud (ferme solaire et Garnica)

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 05 Avril 2019
Le Directeur Général Délégué de la SEM 47
Cyril GALTIE

P.J. : Plan de financement