



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS

ZAC CONFLUENCE II

COMPTE-RENDU D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2023

COMMENTAIRES

PREAMBULE

Par concession d'aménagement du 02 Avril 2013, Le Syndicat Mixte du Confluent 47 a confié à la SEM 47 l'extension du Parc d'activités de la ZAC Confluence à Damazan. Cette extension est réalisée dans le cadre d'une procédure de ZAC. Elle couvre une superficie de 53.4 ha. L'arrêté préfectoral portant création de la ZAC est intervenu le 09 juillet 2012. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par arrêté préfectoral le 25 avril 2013. Le projet d'extension du parc d'activités a été déclaré d'Utilité Publique par arrêté préfectoral le 30 octobre 2012, prorogé le 30 octobre 2017 jusqu'au 30 octobre 2022.

Au 1^{er} janvier 2019, la dissolution du Syndicat Mixte a entraîné un transfert de la concession par la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas.

Par avenant n° 1, la participation du concédant d'un montant de 5 543 900 €HT a été portée à 5 743 900 € HT
Par avenant n° 2 en date du 4 janvier 2023, la durée du contrat de concession est portée à 12 ans et 9 mois, pour une fin le 31 décembre 2025, afin de couvrir la durée de l'emprunt souscrit.

Par avenant n° 3 en date du 20 juillet 2023, le montant de la participation du concédant est arrêté à 4 132 450 €HT afin d'intégrer la participation de la communauté de communes au renforcement électrique.

AR Prefecture

047-200068922-20240325-0182024-DE
Reçu le 05/04/2024

1 – CONDITIONS DE REALISATION DE L'OPERATION AU 31/12/2023

L'année 2023 a été marquée par l'acquisition des derniers terrains de la zone afin de viabiliser le secteur Camp Barrat et le démarrage des études de maîtrise d'œuvre relatives à l'aménagement de ce secteur.



Elle a été marquée également par la préparation d'un renforcement du réseau électrique nécessaire en amont de la zone d'activités.

A la suite d'échanges avec Enedis, une étude sur les besoins électriques a été réalisée sur la base :

- Des hypothèses d'urbanisation et d'aménagement au sein de la Zone d'Aménagement Concerté et aux abords immédiats,
- Des demandes récentes de raccordement auprès de Enedis
- Des programmes de Travaux projetés par Enedis sur la zone analyse.

Le besoin estimé en puissance supplémentaire afin de répondre aux besoins liés à l'implantation de nouvelles entreprises, sur les lots encore disponibles de la zone, et sur les sites d'extension future est établi à 8 000 Kva. Il a été estimé que la zone d'aménagement concerté de la Confluence 2, qui fait l'objet du présent traité de concession d'aménagement, connaît un besoin de 4 000 Kva, tandis que les secteurs de Contine et Bagnoque ont un besoin de 2 000 Kva chacun.

Montant des travaux de renforcement : 1 753 400 € TTC. La participation totale du maître d'ouvrage est de 1 052 040,25 € TTC soit 876 700 € HT, ENEDIS prenant en charge 40% du montant des travaux. Compte tenu de la portée de ces travaux qui viendront renforcer les secteurs de Bagnoque et Contine, une participation de la Communauté de Communes est prévue à hauteur de 50% de ce montant correspondant au renforcement électrique HORS ZAC (438 350 € HT).

L'avenant n° 3 en date du 20 juillet 2023 a permis de faire évoluer la participation de la Communauté de Communes afin de financer ces travaux de renforcement électrique.

Planning : Les travaux sont prévus entre Mi-2024 et Fin 2024

1.1 – LES DEPENSES

▪ Acquisitions

Les acquisitions suivantes ont été réalisées :

- Auprès de Mme/M. Capot : parcelles ZA 108, ZB 41, ZB 259 surface de 98 465 m² pour un montant de 840 748, 00 €

▪ Travaux et honoraires

Des travaux supplémentaires d'accès à une parcelle vendue à Valorizon ont été réalisés en 2023 pour un montant de 58 503 €

Un premier acompte à Enedis a été effectué d'un montant de 465 046 €

Les dépenses travaux pour l'année 2023 s'élève à 534 950 €.

L'entretien des terrains représente un montant total de 3 436 €.

▪ Frais de gestion

Le montant total des frais de gestion s'est élevé, sur 2023 à un montant de 21 228 € comprenant les impôts (taxes foncières sur les terrains appartenant à la SEM47), les frais de géomètre ordinaires, des frais pour une expertise foncière dans le cadre des acquisitions à réaliser.

▪ Frais financiers

Le montant total des frais financiers sur l'année 2023 est de 44 959 € ; soit un montant de 32 518 € pour les frais financiers court terme et de 12 441 € pour les frais d'emprunts.

- Rémunération SEM 47

Pour la conduite d'opération et de gestion de l'opération, la SEM 47 a perçu une rémunération de 81 536 €.

1.2 - LES RECETTES

- Les cessions

Une cession a été réalisée en 2023:

- Cession à Tri Garonne Environnement des Lots 14 et 20 d'une surface totale de 33 482 m² pour un montant de 803 568 €

- Participation

Le bilan comptable de l'opération montre le versement d'une participation d'équilibre de 201 235.00 € HT en 2023.

1.3 - FINANCEMENT

- Emprunt

Afin d'engager la réalisation d'importants travaux de voirie et de VRD de la tranche 1, un emprunt avait été contracté en 2013 pour un montant de 2 500 000.00 €.

Un second emprunt d'un montant de 1 100 000 € sera contracté en 2023 afin de couvrir les dépenses liées aux acquisitions de terrains du secteur de Camp Barrat.

- Trésorerie

La trésorerie d'opération est, au 31 décembre 2023, positive de **308 203 euros**.

2 – PERSPECTIVES 2024 et SUIVANTES

2.1 – LES DEPENSES

L'année 2024 sera principalement marquée par les travaux d'aménagement définitifs de la tranche ferme, ainsi que les acquisitions foncières pour la mise en place des mesures compensatoires ex-situ (Destruction espèces protégées sur Camp barrat)

▪ Acquisitions

Les acquisitions foncières nécessiteront un besoin foncier estimé entre 5 et 6 hectares. Un montant de 560 000 € est alloué pour cette acquisition.

Deux autres acquisitions se porteront sur les parcelles ZB 7p appartenant à M. Genaudeau (restructuration voirie "Camp barrat") ainsi que les parcelles ZB 86p2 appartenant à Mme/M. Tarascon (Aménagement voirie rond point VC N°4) pour un montant total de 7 978 €.

▪ Travaux et honoraires

En 2024, il est prévu en termes de travaux, pour un montant total de 1 392 419 € :

- Les aménagements définitifs voirie de la tranche ferme : Création d'une voie douce, réfection définitive couche voirie : 600 000 €
- Aménagement voirie rond-point VC N°4 : 50 000€
- Arrachage des peupliers "Camp Barrat" : 23 000€
- Terrassement des accès Lot 13 B et C : 60 000 €
- Deuxième versement pour les travaux de renforcement électrique à hauteur de 438 350 €.

En 2025, il est prévu en termes de travaux, pour un montant total de 2 158 000 € :

- L'extension de Camp Barrat Première tranche travaux : 800 000€
- Les aménagements définitifs voirie de la tranche conditionnelle 2 : Création d'une voie douce, réfection définitive couche voirie, mise en place éclairage public : 600 000 €
- Aménagement du rond-point "Camp Barrat" Première tranche travaux : 200 000 €
- Aménagement paysager Tranche ferme et tranche conditionnelle 2 : 300 000 €

En 2026, il est prévu en termes de travaux, pour un montant total de 1 115 000 € :

- L'extension de Camp Barrat Deuxième tranche travaux : 800 000€
- Aménagement du rond-point "Camp Barrat" Deuxième tranche travaux : 200 000 €

▪ Gestion

Il a été provisionné le paiement prévisionnel des impôts fonciers de la ZAC Confluence II.

Sont intégrés pour 2025 les frais liés à la mise en place de la gestion du foncier compensé (Destruction espèces protégées) pour un montant de 75 000 €.

▪ Frais financiers

L'annuité de remboursement des frais financiers (court terme et emprunt) portera sur un montant de 26 400 € en 2024, un montant de 53 209 € en 2025, un montant de 164 201 € en 2026.

2.2 – LES RECETTES

▪ Les cessions

Pour l'année 2024, quatre cessions seront signées :

- DLS 360 : Lot 15 d'une surface de 42 889 m² pour un montant de 747 899 €
- PYROPASSION : Lot 17 d'une surface de 2 711 m² pour un montant de 65 064 €
- Holding financière DV : Lot 16, d'une surface de 7 123 m² pour un montant de 160 752 €
- Sas LetG Développement : Lot 13 b, d'une surface de 8 205 m² pour un montant de 123 075€

Pour l'année 2025, trois cessions sont prévues :

- A Vive Allure : Lot 19 d'une surface de 7 516 m² pour un montant de 180 384 €
- Le Lot 7 d'une surface de 5 600 m² pour un montant de 134 400 € (Pas de prospect à ce jour)
- Le Lot 13c d'une surface de 7 342 m² pour un montant de 176 208 € (Pas de prospect à ce jour)

Pour l'année 2026, deux cessions sont prévues :

- ALTAREA : Lot 18 d'une surface de 99 151 m² pour un montant de 2 776 228 €
- GSE : Lots 14 - 21 d'une surface de 83 899 m² pour un montant de 2 433 071 €

▪ Participation

Le montant de la participation versée pour l'année 2023 est de 201 335 €.

La SEM47 n'appellera pas à participation financière la Communauté des Communes pour les années 2024 et 2025, ce qui représente une réduction de la participation d'un montant de 402 662 €HT, se justifiant par l'augmentation des prix de cession des derniers terrains de l'opération, cessions qui devraient intervenir en 2026.

Seule la participation liée au renforcement du réseau électrique pour la desserte des terrains Contine et Camp Barrat est conservée, elle représente 438 350 €HT.

2.3 – FINANCEMENT

▪ Emprunt

Tel qu'indiqué précédemment un emprunt est contracté en début d'année 2023 afin de procéder aux acquisitions du secteur de Camp Barrat et démarrer les travaux. Le remboursement de cet emprunt est réalisé sur les années 2024 et 2025.

2.4 – ECART (tableau ci-joint)

Les principaux écarts par rapport au bilan initial portent sur :

- Les montants d'acquisition du foncier pour la mise en place des mesures compensatoires (Destruction espèces protégées)
- Un ajustement des devis travaux de viabilisation du secteur de Camp Barrat

- Les prix de cession de terrains ont été actualisés également eu égard aux évolutions des dépenses

3 - CONCLUSION

La Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas est invitée à approuver le présent compte rendu d'activité avec son bilan financier.

Fait à Agen, le 15/02/2023
Le Directeur Général Délégué de la SEM 47

Cyril, Pascal,
Olivier
GALTIE

Signature
numérique de
Cyril, Pascal, Olivier
GALTIE
Date : 2024.02.21
07:46:52 +01'00'

P.J. : Plan de financement
Support de présentation

AR Prefecture

047-200068922-20240325-0182024-DE
Reçu le 05/04/2024