



## COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS

---

### ZAC CONFLUENCE II

# COMPTE-RENDU D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2022

## 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<sup>er</sup> 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.

La fin de la concession d'aménagement est prévue le 31 décembre 2025. Le contrat de concession a en effet été prolongé par avenant en 2022 pour une durée de 6 mois (pour permettre le remboursement d'un nouvel emprunt contracté en début d'année 2023).



**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). Cette nouvelle participation sera entérinée par voie d'avenant.

**Planning** : livraison des travaux été, septembre 2024

## 1.1 – LES DEPENSES

### ▪ Acquisitions

Les acquisitions suivantes ont été réalisées :

- Auprès de Monsieur Bissaro : parcelles ZA 66, ZA 106, ZB 107 surface de 45 645 m<sup>2</sup> pour un montant de 266 000 €
- Auprès de l'indivision De Lapeyrière, parcelles ZC 0027 et ZA 0033 à Damazan, dans le cadre d'un échange foncier au bénéfice de Monsieur Bissaro : 95 510 m<sup>2</sup> pour un montant de 238 775 €. Ces terrains sont revendus immédiatement à Monsieur Bissaro pour un montant de 239 500 €, permettant à Monsieur Bissaro de se rendre propriétaire des parcelles cadastrées ZC 0027 et ZA 0033 en échangeant ce foncier avec celui qu'il détenait sur la zone d'activités, sur les parcelles ZA 66, ZA 106, ZB 107.

### ▪ Travaux et honoraires

L'année 2022 n'a pas fait l'objet de travaux importants. Les dépenses enregistrées, concernent l'entretien des terrains pour un montant total de 19 888 €.

### ▪ Frais de gestion

Le montant total des frais de gestion s'est élevé, sur 2022 à un montant de 31 665 € 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 de acquisitions à réaliser.

### ▪ Frais financiers

Le montant total des frais financiers sur l'année 2022 est de 2 513 € HT (frais financiers court terme)

- Rémunération SEM 47

Pour la conduite d'opération et de gestion de l'opération, la SEM 47 a perçu une rémunération de 16 764 €.

## 1.2 – LES RECETTES

- Les cessions

Trois cessions ont été réalisées en 2022:

- Cession à Monsieur Bissaro des terres situées sur les parcelles ZC 0027 et ZA 0033 à Damazan pour un montant de 239 379 €
- Cession à Monsieur Moser, riverain des nouvelles parcelles de Monsieur Bissaro, d'une partie des terres bordant sa propriété pour une surface de 5 103 m<sup>2</sup> et un montant de 7 229 €.
- Cession d'un terrain à Valorizon : 1 073 m<sup>2</sup> pour un montant de 15 € HT/m<sup>2</sup>

- Participation

Le bilan comptable de l'opération montre le versement d'une participation d'équilibre de 201 235.00 € HT en 2022.

## 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 2022, à **- 494 739 euros**.

## 2 – PERSPECTIVES 2023 et SUIVANTES

### 2.1 – LES DEPENSES

L'année 2023 sera marquée par la poursuite des acquisitions et le démarrage de viabilisation du secteur de Camp Barrat.

#### ▪ Acquisitions

La dernière acquisition sur le secteur de Camp Barrat, auprès de Monsieur et Madame Capot aura lieu en avril 2023 et porte sur une surface de 98 722 m<sup>2</sup> pour un montant d'acquisition de 840 748 € hors frais de notaire.

#### ▪ Travaux et honoraires

En termes de travaux, il est prévu en 2023, pour un montant total de 652 030 € :

- Le démarrage de la viabilisation de la zone de Camp Barrat (83 000 €)
- L'entretien des terrains une fois acquis auprès de Monsieur Capot (23 000€)
- Les premières finitions des voiries de la première partie de la Zone, car les revêtements provisoires commencent désormais, après 10 ans, à s'abîmer légèrement (50 000 €)
- Les frais de maîtrise d'œuvre liés à l'étude de l'aménagement du secteur Camp Barrat, et frais divers (57 080 €)
- Premier versement pour les travaux de renforcement électrique à hauteur de 438 350 €.

#### ▪ Gestion

Il a été provisionné le paiement prévisionnel des impôts fonciers de la ZAC Confluence II. Sont également prévues les dépenses de géomètre et liées aux études de sols G1.

#### ▪ Frais financiers

L'annuité de remboursement des frais financiers de l'emprunt est prévue en 2023 pour un montant de 63 237 euros.

## 2.2 – LES RECETTES

### ▪ Les cessions

Trois compromis de vente sont signés :

- Archimède : Lot 13 c, d'une surface de 8 205 m<sup>2</sup> pour un montant de 15 €HT /m<sup>2</sup>. L'accord sur le prix date de plusieurs années.
- Holding financière DV : parcelle ZB 195, d'une surface de 7 123 m<sup>2</sup> pour un montant de 24 €HT/m<sup>2</sup>
- DLS 360 : parcelle ZC 85, d'une surface de 42 889 m<sup>2</sup> pour un montant de 17.5 €HT /m<sup>2</sup>

Il est prévu le détachement d'un terrain de 2700 m<sup>2</sup> pour une activité de pyrotechnie, pour un montant de 24€HT/m<sup>2</sup>. Le compromis est en cours de préparation.

### ▪ Participation

Le montant de la participation pour l'année 2023 est de 201 335 €. L'aménageur appellera également une participation pour le renforcement électrique à hauteur de 219 175 € 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 des terrains de la ZAC qui ont été actualisés
- Un ajustement des travaux de viabilisation du secteur de Camp Barrat et surtout l'intégration du montant du renforcement électrique amont à la zone

- Les prix de cession de terrains ont été actualisés également eu égard aux évolutions des dépenses
- La participation de la Communauté de communes au renforcement électrique a été intégrée
- En termes de financement, le nouveau bilan intègre un second emprunt

### 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 15/03/2023  
Le Directeur Général Délégué de la SEM 47  
Cyril GALTIE

P.J.: Plan de financement  
Support de présentation