Accusé de réception en préfecture
001-210104279-20240430-20243004UR050-DE
Date de télétransmission : 02/05/2024
Date de réception préfecture : 02/05/2024

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DÉPARTEMENT DE L'AIN
S.E.M.CO.D.A.
50 rue du Pavillon – CS 91007
01009 BOURG EN BRESSE CEDEX

TREVOUX
ZAC CENTRE OUEST

NOTE DE CONJONCTURE MAI 2022/MAI 2023

Le bilan prévisionnel établi en mai 2023 précise le bilan prévisionnel pris en considération par le Conseil Municipal de TREVOUX le 29 mars 2023.
Les modifications apportées concernent les postes liés aux dépenses ainsi que les recettes.

⇨ Concernant les Dépenses :

Le poste frais financier connait une évolution avec une majoration en tenant compte du calendrier de la commercialisation des derniers ilots de la ZAC. Il est par ailleurs estimé que l'acquisition de la propriété Descombes sera réalisée en 2024 pour un montant de 130 000 €.

De ce fait la majoration des frais financiers s'élève à 11 053,33 € HT pour 2022, est estimée à 22 226.22 € HT pour 2023 et 40 000 € HT pour 2024, en passant de 531 805,98 € HT à 590 032.20 € HT (montant estimé à la clôture de la ZAC en 2024).

⇨ Concernant les Recettes :

Concernant la commercialisation des droits à construire sur l'îlot ZB, le compromis de vente en projet avec la Société ELTIA PROMOTION pour un montant des droits à construire s'élevant à 195 641 € HT, n'a pas été conclu. La Société ELTIA PROMOTION, relancée à plusieurs reprises, n'a donné aucune suite. Un courrier informant du classement sans suite a été adressé la Société ELTIA PROMOTION, le 19/04/2023. Aucun retour de la Société ELTIA PROMOTION.
Sans autre prospect à ce jour connu, la vente du foncier de l'îlot ZB est donc supprimée du bilan prévisionnel. Une estimation des Domaines du 26/07/2022 valorise l'îlot ZB (parcelles AN51 et AN53) à hauteur de 442 000 €. Cette valorisation est inscrite au bilan prévisionnel en 2024.

Pour l'îlot ZCa, la SEMCODA a signé le 30/12/2020 une promesse unilatérale de vente de vente avec la Société SOGEPROM, comprenant une date de réitération au plus tard le 30/06/23. Compte-tenu des difficultés d'acceptabilité du projet par les tiers, de l'état du bâtiment et du souhait de la collectivité de conserver au mieux la mémoire du lieu, le projet a entièrement été revu avec une diminution importante du nombre de logements et donc des recettes attendues. De nouvelles négociations entre SOGEPROM, la Commune et SEMCODA sont intervenues et un accord a été trouvé. Le prix de vente a été convenu a 350 000 € HT. SOGEPROM a obtenu l'autorisation de son Permis de Construire le 07/04/2021.

Le bilan prévisionnel a donc été modifié pour prendre en compte cette nouvelle donnée. La recette prévisionnelle de 900 000 € HT inscrite en 2017 a été supprimée, et la vente à SOGEPROM est inscrite sur l'année 2024.

L'îlot ZA est destiné à recevoir des activités en lien avec le tourisme ou le secteur d'activités de loisirs. Toutefois le nouveau PLU de la Commune donne la possibilité d'ouvrir l'îlot ZA à une autre destination, le logement notamment. La maitrise foncière complète de cet îlot n'est à ce jour pas réalisée. Une estimation des Domaines du 11/10/2022 valorise les propriétés acquises sur l'îlot ZA à hauteur de 248 700 €. Cette valorisation est inscrite au bilan prévisionnel en 2024.

Compte-tenu des nouveaux éléments décrits ci-dessus, la participation communale s'élève quant à elle à 908 885,50 € HT.

Mai 2023