

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE**

5^{ème} RÉUNION DE 2012

Séance du 5 juillet 2012

CG12/5^{ème}/VI-06

L'an deux mil douze, le 5 juillet, les membres du Conseil Général légalement convoqués se sont réunis à l'Hôtel du Département sous la présidence de M. Jean-Michel BAYLET, Président du Conseil Général. Après avoir constaté le quorum légal, l'Assemblée départementale peut valablement délibérer.

Présents ou ayant donné procuration de vote : MM. Albert, Astoul, Astruc, Aurientis, Baylet, Bésiers, Cambon, Capayrou, Dagen, Deprince, Descazeaux, Empociello, Garrigues Francis, Garrigues Roland, Gonzalez, Guillamat, Hébral, Lacombe, Lavabre, Marty Michel, Marty Patrick, Massip, Moignard, Mouchard, Quéreilhac, Raynal, Roger, Roset, Tabarly et Viguié.

**SYNDICAT MIXTE D'ETUDES ET D'AMENAGEMENT DE LA
PLATE-FORME LOGISTIQUE DEPARTEMENTALE SUR LES
COMMUNES DE CAMPSAS, LABASTIDE-SAINT-PIERRE ET
MONTBARTIER**

Cette session est l'occasion de vous présenter les dernières informations sur la Z.A.C « Grand Sud Logistique ».

I – Consolidation de l'emprunt lié à l'aménagement de la Tranche 1

Pour assurer le financement des acquisitions foncières et des travaux d'aménagement de la 1^{ère} tranche de la Z.A.C, le Syndicat Mixte a contracté, en août 2010, un prêt d'un montant de 13,5 millions d'euros auprès de l'établissement bancaire DEXIA.

Pendant deux années, le Syndicat Mixte a bénéficié d'une phase de mobilisation « revolving » avec une capacité de tirage et de remboursement, au jour le jour, en fonction des dépenses et des recettes.

Afin de consolider ce prêt au 31 juillet 2012, le Syndicat Mixte devra contracter un emprunt à moyen-long terme.

Après l'étude de différents scénarios, il est proposé au Syndicat Mixte « Grand Sud Logistique » de consolider la somme de 13,5 millions d'euros dans les conditions suivantes :

- durée du prêt: 15 ans,
- échéances trimestrielles,
- taux d'intérêt : Euribor 3 mois préfixé (taux du 25 mai 2012 : 0,677 %) assorti d'une marge de +0,73%,
- différé d'amortissement : 24 mois,
- remboursement anticipé : sans indemnité pour tout ou partie du capital restant dû,
- amortissement : ligne à ligne.

Il est précisé qu'à tout moment de la durée de vie de cet emprunt, le Syndicat Mixte pourra faire le choix de le consolider avec un taux fixe, et ce sans frais ni pénalité.

Avec cette proposition, le Syndicat Mixte conserve une souplesse en terme de remboursement de capital en fonction de la commercialisation des parcelles aménagées. Pendant 24 mois, le Syndicat Mixte n'aura à supporter que les intérêts liés à cet emprunt, et le capital ne sera remboursé qu'à partir de juillet 2014.

II – Convention avec la SAFER-SOGAP

La SAFER-SOGAP assure pour le compte du Syndicat Mixte la négociation et le portage des acquisitions foncières réalisées dans un cadre amiable.

A ce jour, le stock constitué par la SAFER-SOGAP représente 125 Ha pour un montant total de 6,2 millions d'euros, y compris les bâtiments et l'ensemble des indemnités versées.

Au titre de la convention, ont été précisées les conditions de libération du stock entre le Syndicat Mixte et la SAFER-SOGAP. Il a été négocié que les premiers déstockages de terrain auraient lieu en fin d'année 2015 et s'échelonnent progressivement sur les années suivantes.

A ce titre, le Syndicat Mixte a retenu une hypothèse prudente en terme de commercialisation du foncier de la zone d'activités et, avec ce déstockage différé, seuls les intérêts liés au portage foncier seront remboursés jusqu'à fin 2015. A compter de cette date, débutera le remboursement du stock foncier.

III – Évaluation du stock du Syndicat Mixte

A ce jour, le Syndicat Mixte dispose d'environ 320 Ha de terrains en stock sur le périmètre de la Z.A.C.

Suite aux travaux d'aménagement de la Tranche 1, plus de 100 Ha ont été viabilisés et sont prêts à être commercialisés.

Le Groupement des Mousquetaires a déjà fait l'acquisition de 24 Ha et s'est positionné sur une réserve foncière de 9 Ha.

Ainsi, le Syndicat Mixte dispose d'un stock foncier prêt à la commercialisation de l'ordre de 67 Ha.

Je vous rappelle que notre Assemblée s'est prononcée, lors de la DM1 2011, pour autoriser le Syndicat Mixte à vendre à un prix plancher de 25 euros HT /m² et ce afin de garantir l'équilibre financier de l'opération d'aménagement.

Nous disposons aussi, en portefeuille, de 220 Ha de terrain à aménager qui sont à valoriser dans la balance financière entre les emprunts et le patrimoine du Syndicat Mixte.

IV – Fiscalité

Lors de la signature des statuts du Syndicat Mixte entre les Communes de Campsas, Labastide-Saint-Pierre, Montbartier et le Conseil Général, a été rédigée une annexe financière.

Cette annexe aux statuts porte sur le remboursement du capital des avances ou des emprunts souscrits proportionnellement au produit fiscal perçu par les membres.

A ce titre, et suite aux réformes de la fiscalité locale, le Syndicat Mixte a pris contact avec la Direction Départementale des Finances Publiques pour connaître le nouveau cadre légal et le montant du produit fiscal généré par la première implantation, INTERMARCHE.

Il est nécessaire de disposer des éléments issus d'un premier exercice fiscal complet selon les nouvelles dispositions (Fonds de Compensation pour la TVA, Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises...) pour déterminer, en lien avec l'administration fiscale, les perspectives à venir.

C'est à ce moment que le Conseil Général et les trois communes concernées détermineront les règles de répartition des divers produits fiscaux.

V – Commercialisation de la Z.A.C

Le Syndicat Mixte et l'Agence de Développement Économique, poursuivent leurs efforts afin d'identifier des entreprises pour une implantation sur la Z.A.C « Grand Sud Logistique ».

Une négociation est en cours sur le lot n° 7 de la Z.A.C, représentant une surface d'environ 30 Ha, qui fera l'objet d'un contrat à options en quatre phases auprès d'un aménageur spécialisé dans le développement de Parcs Logistiques.

Cette cession sera conclue sur les bases d'un engagement à développer plusieurs bâtiments pour une surface totale de 150 000 m² sur ce lot, et ce en fonction d'un calendrier établi par contrat. Selon les ratios en cours dans la profession ce contrat peut représenter plus de 400 emplois sur une période de six ans.

Pour sa part, le lot n° 5.3 fera l'objet de divisions parcellaires pour l'accueil d'une entreprise spécialisée dans la messagerie. Cette entreprise, en plein développement sur notre région, entend réaliser une première phase de bâtiment d'environ 800 m², pouvant à terme être doublée et représentant 30 emplois.

Compte tenu de ce qui précède, je vous demanderais de bien vouloir délibérer sur le rapport présenté.



Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu l'avis de la commission économie, emploi, promotion et vœux,

Vu l'avis de la commission des finances,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL GENERAL

– Prend acte :

- du rapport d'informations relatif à la ZAC « Grand Sud Logistique » (convention SAFER-SOGAP, évaluation du stock, fiscalité, commercialisation de la ZAC) ;
- de la mise en place d'un emprunt de consolidation de 13,5 M€ pour le financement des acquisitions foncières et des travaux d'aménagement de la ZAC dans les conditions suivantes :
 - . durée du prêt: 15 ans,
 - . échéances trimestrielles,
 - . taux d'intérêt : Euribor 3 mois préfixé (taux du 25 mai 2012 : 0,677 %) assorti d'une marge de +0,73%,

- . différé d'amortissement : 24 mois,
 - . remboursement anticipé : sans indemnité pour tout ou partie du capital restant dû,
 - . amortissement : ligne à ligne.
- Précise qu'à tout moment de la durée de vie de cet emprunt, le Syndicat Mixte pourra faire le choix de le consolider avec un taux fixe, et ce sans frais ni pénalité.

Acte donné.

Le Président,