



COMMUNE DE MIRAMONT-DE-GUYENNE

LOTISSEMENT «VIGNES DU GRAND BOIS»

**COMPTE-RENDU D'ACTIVITE
AU 31/12/2025**

PREAMBULE

Le quartier résidentiel des Vignes du Grand Bois, d'une superficie d'environ 25 843m², a été impulsé par la Mairie de Miramont-de-Guyenne et confié à la SEM 47 par contrat de concession en date du 3 octobre 2022 pour une durée de 10 années.

Un avenant N°1 au traité de concession, signé le 17/04/2024, a précisé les parcelles faisant l'objet du projet de lotissement.

Un avenant N°2, signé le 25/04/2025, a prolongé le contrat de concession de 3 années, prenant acte du retard pris dans le démarrage des travaux de viabilisation.

La mission de maîtrise d'œuvre du projet a été attribuée au bureau d'études MARES.

1 – CONDITIONS DE REALISATION DE L'OPERATION AU 31/12/2024

1.1 – LES DEPENSES

▪ Acquisitions

L'acquisition du terrain auprès de la Mairie de Miramont-de-Guyenne a eu lieu en fin d'année 2025 et sera comptabilisée en 2026.

▪ Etudes pré-opérationnelles

- Les études relatives au Permis d'Aménager et au Dossier Loi sur l'Eau ont été menées et ont donné lieu au dépôt d'un nouveau Permis d'Aménager auprès des services instructeurs en décembre 2024. Il a été accordé le 21 mars 2025. Les études relatives à ces autorisations ont entraîné des dépenses à hauteur de **8 362 €**

Pour mémoire, un premier permis d'aménager avait été déposé le 12/12/2023 et avait fait l'objet de refus de la part des concessionnaires de réseaux qui n'avaient pas pris en compte le phasage de la commercialisation du projet.

Un second permis d'aménager a été déposé le 25/06/2024 et a été annulé à la demande de la mairie afin d'optimiser le plan de masse.

Un troisième permis d'aménager a donc été redéposé le 17/12/2024 et obtenu en mars 2025.

▪ Mise en état des sols

Ainsi le poste enregistre pour l'année 2025 un montant de dépense total de

750 €.

Cette dépense est liée à une mise à jour de l'étude de sol initiale.

▪ Travaux et honoraires

La consultation des entreprises a été organisée, une fois le Permis d'Aménager accordé et purgé de tous recours, et a permis de désigner les deux titulaires des lots de travaux permettant la viabilisation des lots :

- Lot VRD : Eurovia
- Lot Espace vert : Antoine Espaces Verts

L'ordre de service de démarrage des travaux a été donné le 3 juillet 2025 et le démarrage effectif des travaux a eu lieu fin août 2025.

~~Le suivi des Travaux est confié au~~ bureau d'études de maîtrise d'œuvre Mares et le CSPA désigné est l'entreprise Domielec. Sur l'année 2025, le montant des travaux et honoraires versés est de

239 313 €

- Gestion

En 2025 a lieu le bornage du périmètre du lotissement, pour un montant de **3 300 €**

En amont du démarrage des travaux, nous avons fait entretenir le terrain pour un montant de

700 €

En dépenses diverses, nous enregistrons les dépenses suivantes : l'impression du panneau d'affichage du Permis d'Aménager, les frais liés au constat d'affichage par huissier, et les frais de publication de la consultation des entreprises de travaux sur le BOAMP. Ces dépenses diverses sont d'un montant de

1089 €

Le montant total du poste gestion est de

5 089 €

- Frais financiers

Un léger découvert de trésorerie a entraîné le paiement de frais financiers à hauteur de **246 €**

- Rémunération SEM 47

Rémunération de la société sur les dépenses 2025 :

14 812 €

1.2 - RECETTES

- Les cessions

Sans objet

- Participation

Une troisième participation financière de **40 000 €** a été appelée en 2025.

1.3 - FINANCEMENT

- Emprunt

Sans objet

- Trésorerie

La trésorerie d'opération est, au 31 décembre 2025, **négative à -221 828 euros.**

2 – PERSPECTIVES 2026 et SUIVANTES

Le début de l'année 2026 sera marqué par la fin de travaux de viabilisation.

La SEM47 déposera la DAACT prochainement. L'année 2026 est celle de mise en commercialisation du lotissement. Les panneaux de commercialisation seront posé rapidement sur le site et dans la commune.

Les travaux de plantations seront réalisés à l'automne 2026.

E, 2027 il faudra prévoir la rétrocession des parties communes du lotissement à la commune et aux concessionnaires de réseaux, de telle manière à éviter que l'opération n'ait à assumer le coût de la maintenance et de l'entretien du poste de relevage et les abonnements pour l'eau potable et les eaux usées. Cette économie permettra d'éviter la hausse du prix de vente des terrains.

2.1. – LES DEPENSES

- Les acquisitions

Premier semestre 2026 : Apport en nature (terrains et maisons) :
112 657 € HT (*Frais notariés inclus*)

- Travaux, Honoraires et Dépenses diverses

Fin des travaux de viabilisation des lots nus	460 985 € HT
Gestion : impôts, entretien des terrains :	45 384 € HT
Total du poste :	506 360 € HT

- Frais Financiers

Compte tenu des difficultés à emprunter auprès des banques, il est proposé à ce jour, de conserver l'hypothèse de ne pas recourir à l'emprunt pour financer les travaux. L'étude d'un emprunt est néanmoins en cours avec les services de la mairie.

Dans le présent document, les frais financiers sont donc des frais court termes liés au découvert de trésorerie. Le montant de ces frais financiers est estimé à
133 433 € HT

- Rémunération SEM 47

Total du poste pour les années 2025 et suivantes : **61 588 € HT**

2.2 – LES RECETTES

- Cessions

Le prix de vente des terrains est établi à 40 € TTC / m².

2026 à 2035 : Cession de 29 lots nus.

Total du poste :

622 215 € HT

- Participation

La participation annuelle de la collectivité est d'un montant de 40 000 €.

Total du poste pour les années 2026 et suivantes :

280 000 €

HT

A cette participation s'ajoute l'apport en nature du terrain, estimé à 103 355 € (valeur terrain hors frais notariés).

2.3 – FINANCEMENT

Comme indiqué ci-dessus ; il est proposé à ce jour, de conserver en hypothèse sans recours à l'emprunt.

3.4 – ECART PAR RAPPORT AU BILAN INTIAL

Globalement le projet a subi plusieurs évolutions :

Concernant les Recettes :

- Les évolutions du plan de masse du projet ont généré une baisse de la surface cessible globale des terrains, de l'ordre de 1000 m² ce qui impacte les recettes. A l'issue des travaux, nous avons toujours un ajustement des surfaces déterminées après bornage par géomètre. Le montant de ces évolutions est de - **32 144 €.**

Concernant les dépenses :

- Ajustement des coûts d'études liés à l'exploration de diverses solutions d'économies et d'optimisation du plan de masse du lotissement et dépôt de plusieurs PA successifs : **+ 8 396 €**
- Ajustement de la valeur des terrains et des frais de Notaire **- 19 308 €**
- Evolution du cout des travaux après appel d'offres, et prise en compte de la redevance archéologique **- 84 475 €**
- Augmentation des frais financiers, liée aux taux d'intérêts (emprunts et court termes) et au découvert de trésorerie **+ 63 618 €**

AR Prefecture

047-214701682-20260625-DL2026_101_840-DE
Reçu le 29/06/2026

Ajustement des frais de gestion

- 14 175 €

- Evolution de la rémunération (calcul automatique)

- 5 467 €

4 – CONCLUSION

Le Conseil Municipal de Miramont-de-Guyenne est invité à approuver le présent compte rendu d'activité avec son bilan financier.

P.J.: Plan de financement

Fait à Agen, le 07/05/2026
Le Directeur Général Délégué de la SEM 47
Cyril GALTIE