



CONCESSION D'AMENAGEMENT

ILOT 3 PARC D'ACTIVITES DE LA ZAC DU ROUMOIS

COMPTE-RENDU D'ACTIVITE 2024

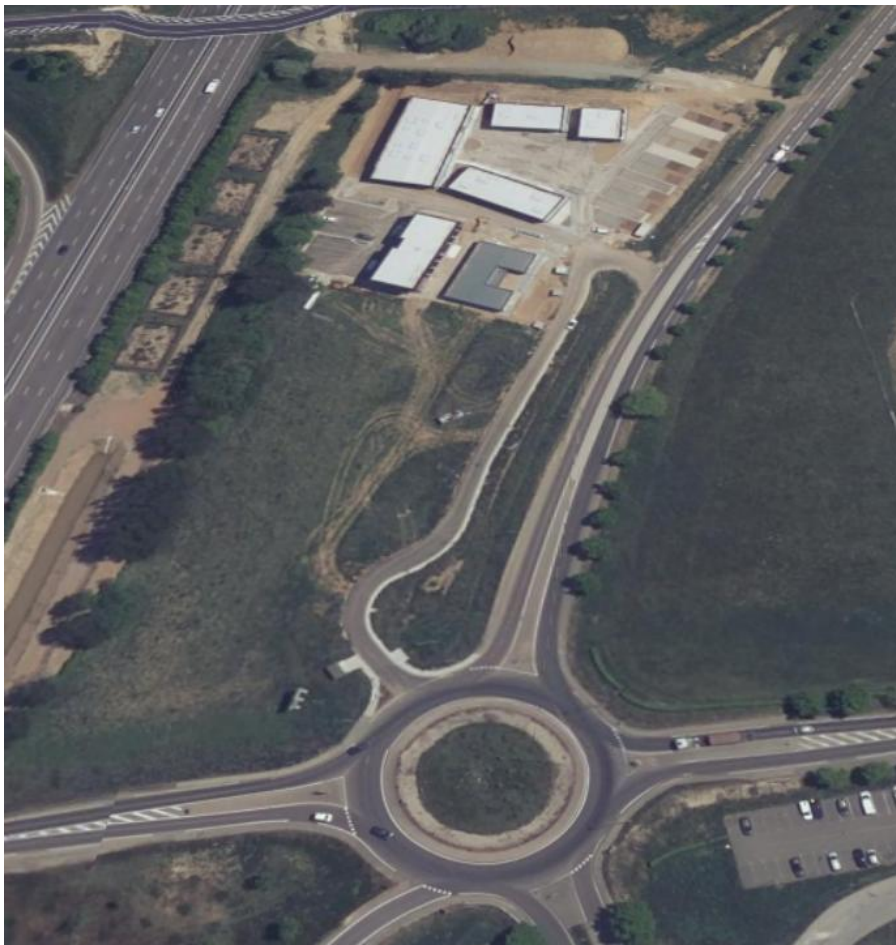


Table des matières

RAPPEL DU CONTEXTE.....	4
CONCESSION	4
MAITRISE FONCIERE	4
PROCEDURE D'URBANISME	4
AUTRES PROCEDURES	5
PLAN DE COMPOSITION DE L'ILOT 3	5
RAPPEL DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL JOINT AU TRAITE DE CONCESSION SIGNE.....	6
RAPPEL DES EVOLUTIONS DU BILAN PREVISIONNEL PROPOSE	6
EVOLUTIONS PROBABLES ET PERSPECTIVES INSCRITES AU PRESENT CRACL pour l'exercice 2023.....	88
ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2023 – VOLET AMENAGEMENT	8
ACQUISITIONS FONCIERES	8
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	1010
ETUDES	1010
HONORAIRES	10
TRAVAUX	1111
FRAIS DIVERS	12
COMMERCIALISATION DES TERRAINS AMENAGES	12
CHARGES DE GESTION.....	13
IMPUTATION DES CHARGES DE LA SOCIETE	1414
FRAIS FINANCIERS	1414
RECETTES DE CESSIONS DE TERRAINS.....	14
RECETTES DE SUBVENTIONS	16
RECETTES DE PARTICIPATIONS.....	16
A. Participation du concédant au coût de l'opération.....	16
B. Participation du concédant pour la prise en charge par le concessionnaire des travaux d'aménée de réseaux d'assainissement hors du périmètre de la concession	16
ETAT DES DEPENSES ET RECETTES AU 31 DECEMBRE 2023	17
PERSPECTIVES 2024 – 2025.....	17
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE – VOLET AMENAGEMENT	18
ACQUISITION	19
ETUDES	19
HONORAIRES	19
TRAVAUX	20

FRAIS DIVERS	2120
COMMERCIALISATION DES TERRAINS AMENAGES	21
CHARGES DE GESTION	21
IMPUTATION DES CHARGES DE LA SOCIETE	2221
FRAIS FINANCIERS	22
RECETTES	22
RESULTAT PREVISIONNEL.....	24
BILAN PREVISIONNEL ET TRESORERIE AU 31 12 2023 – Volet Aménagement	1
ACTIVITE 2023 – VOLET IMMOBILIER.....	23
BILAN INITIAL ET TRESORERIE AU 31 12 2023 – Volet immobilier.....	44
BILAN INITIAL ET TRESORERIE AU 31 12 2023 – Synthèse AMENAGEMENT + IMMOBILIER	57
DECISION DU CONCEDANT.....	57

RAPPEL DU CONTEXTE

CONCESSION

Par délibération du Conseil Communautaire du 13 février 2018, la communauté de communes ROUMOIS SEINE a décidé de confier la mission d'aménageur de l'îlot 3 du parc d'activités de la ZAC du ROUMOIS à la SHEMA, dans le cadre d'une concession d'aménagement, signée le 02 mars 2018. La durée de la concession d'aménagement est de 16 ans à compter de sa prise d'effet, soit jusqu'au 02 mars 2034.

La concession d'aménagement repose sur deux volets :

Un volet aménagement : Celui-ci doit permettre l'aménagement et la viabilisation dans l'îlot 3 d'une superficie de 1,8 hectares de plusieurs parcelles afin qu'il y soit réalisé 8 000 m² environ de surface de plancher de bureaux et d'activités. Le bilan financier prévisionnel de ce volet aménagement est déficitaire.

Un volet immobilier : réalisation d'un bâtiment à vocation tertiaire d'accueil d'entreprises d'une surface de plancher d'environ 700 m².

L'entreprise ALIS qui avait marqué son intérêt pour la location de ce bâtiment s'est désistée concomitamment à la signature du traité d'aménagement. Le montage immobilier tel qu'envisagé initialement, répondant spécifiquement aux besoins de cette entreprise a donc nécessité des ajustements.

MAITRISE FONCIERE

La maîtrise foncière des terrains à l'intérieur du périmètre d'aménagement a été assurée par la Communauté de Communes. Par délibération en date du 20 décembre 2018, le conseil communautaire a donné son accord pour la vente de l'ensemble des terrains d'une contenance de 22 689 m² au prix de 204 201 € HT au profit de la SHEMA, concessionnaire de l'aménagement de l'îlot 3.

La signature d'une promesse de vente par la Communauté de Communes et la SHEMA a eu lieu le 12 février 2019.

L'acte définitive réitérant la vente au profit de la SHEMA a été signé en date du 20 mai 2020.

PROCEDURE D'URBANISME

Création de la ZAC

Le 31 mars 2005, le conseil communautaire a approuvé la création d'une ZAC dénommée « ZAC DU PARC D'ACTIVITE DU ROUMOIS » dont la superficie de 50 hectares s'étend sur les Communes de Bourg Acharde et de Honguemare Guenouville et inclut l'îlot 3.

Modification du POS

Le 09 avril 2005, le conseil municipal de la commune de Honguemare Guenouville a approuvé la modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) qui modifie le tracé du zonage alors en vigueur et crée un zonage spécifique au périmètre de la ZAC (zone NAI) et de son.

Réalisation de la ZAC

Aux termes d'une délibération en date du 06 avril 2006, la Communauté de Communes du Roumois Nord a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC.

Certificat d'urbanisme (POS/RNU)

La validité du POS de la commune de Honguemare Guenouville étant amenée à expirer à court terme, et considérant que l'élaboration du PLUI ne pouvait pas être effective dans un délai de 5 ans, les règles d'urbanisme de la commune pendant cette période intermédiaire devaient être celles du RNU.

L'application du RNU ne permettant pas de garantir la constructibilité de l'ilot 3, la SHEMA avait sollicité un Certificat d'Urbanisme (CU) sur les parcelles concernées permettant de figer les règles du POS pour une durée de 18 mois.

Permis d'aménager

La SHEMA concessionnaire au 13 février 2018, a déposé un permis d'aménager pour l'aménagement de l'ilot 3 de la ZAC dans le délai permettant une instruction à travers la réglementation du POS et dont l'arrêté du PA a été délivré le 09 octobre 2018 et purgé de tous recours le 24 décembre 2018.

AUTRES PROCEDURES

Dossier Loi sur l'Eau : un porter à connaissance a été réalisé pour compléter le Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC. Celui-ci a été déposé le 14 octobre 2019 en préfecture pour instruction.

Par courrier en date du 21 octobre 2019, le service de la Police de l'Eau de l'Eure a confirmé auprès de la Communauté de Communes qu'en l'état il n'y a pas de modifications substantielles au sein du périmètre de la ZAC qui nécessiterait le dépôt d'un nouveau dossier Loi sur l'Eau propre à cette seule opération d'aménagement de l'ilot 3. Il y est également confirmé que la procédure de « porter à connaissance » pour l'ilot 3 était close.

PLAN DE COMPOSITION DE L'ILOT 3



RAPPEL DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL JOINT AU TRAITE DE CONCESSION SIGNE

BILAN INITIAL 2018	BILAN GLOBAL	
Dépenses	2 927 077 € HT	} + 80 000 € HT
Recettes	3 007 077 € HT	
	Dont :	
	1 046 755 € HT de Cessions	
	1 880 322 € HT de Location	
	80 000 € de Participation du concédant	

Le bilan financier initial est décomposé en 2 volets :

a. Bilan immobilier

BILAN INITIAL 2018	BILAN IMMOBILIER	
Dépenses	1 864 867 € HT	} + 274 485 € HT
Recettes	2 139 352 € HT	
	Dont :	
	259 030 € HT de Cession	
	1 880 322 € HT de Location	

b. Bilan Aménagement

BILAN INITIAL 2018	BILAN AMENAGEMENT	
Dépenses	1 062 210 € HT	} - 194 485 € HT
Recettes	867 725 € HT	
	Dont :	
	787 725 € HT de Cessions	
	80 000 € de Participation du concédant	

RAPPEL DES EVOLUTIONS DU BILAN PREVISIONNEL PROPOSE EN 2020

En juin 2019, considérant le retrait d'ALIS, une mise à jour du bilan de référence pour le projet d'Aménagement a été réalisé pour redresser un équilibre financier en dépenses et en recettes d'une opération dès lors déficitaire :

- Augmentation des recettes par le passage du prix de vente des terrains aménagés à 45 € HT/m² selon un rythme de cession de 1 lot/an
- Recherche de subventions, inscrites au contrat de territoire selon la répartition suivante :
 - o Pour la Région : 103 184,00 €
 - o Pour le Département : 103 184,00 €

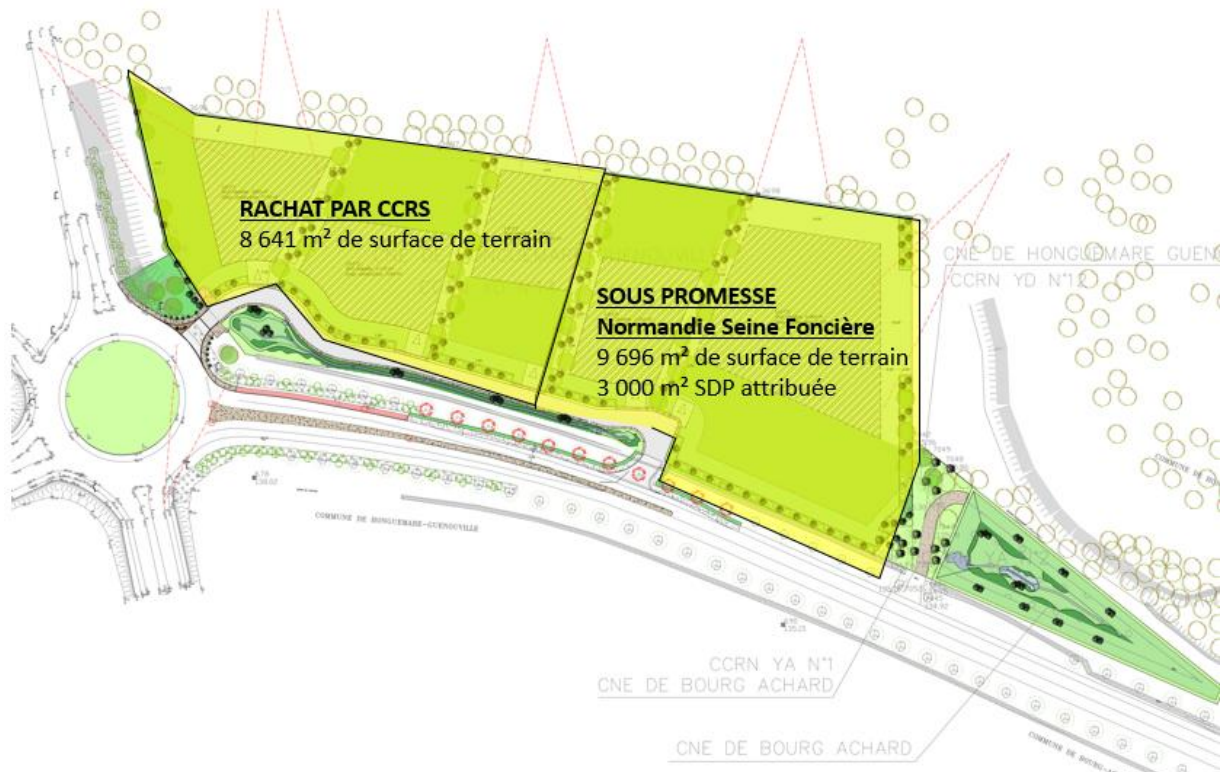
Par ailleurs, la Région et le Département ont confirmé leur intention de verser les subventions prévues au contrat de territoire correspondant à 15 % de l'assiette éligible plafonné à 80 % du déficit d'opération, indispensables pour équilibrer le bilan aménagement de l'opération..

La participation de la communauté de communes au coût de l'opération de 80 000 € n'a pas été versée comme prévu la première de la prise d'effet de la concession.

L'évaluation de la commercialisation de l'ilot 3 à travers le prévisionnel du CRACL 2020 avait été établi sur la base des arbitrages discutés en séance de comité de suivi avec la collectivité concédante du 12 Mai 2021.

Dans l'optique d'implantation d'une station de recharge TESLA, que la Collectivité souhaitait mettre en œuvre, il a été demandé à la SHEMA, lors d'une visioconférence du 3 juin 2020, de rétrocéder les parcelles cessibles restantes à la Communauté de Communes du Roumois Seine et de clôturer la concession de manière anticipée en 2023 après réalisation des travaux de finition.

Commercialisation en cours



Etat d'avancement de la commercialisation à date de l'élaboration du CRACL 2020

Pour autant, le CRACL pour l'exercice 2020 communiqué par la SHEMA le 28 octobre 2021 n'a pas été soumis à l'approbation du conseil communautaire. La collectivité, par courrier en date du 31 janvier 2022, signifiait sa volonté de maintenir le portage d'une opération immobilière dans le cadre de la concession d'aménagement afin de poursuivre l'exécution envisagée du traité de concession d'aménagement dans le strict respect de ces conditions d'origines.

EVOLUTIONS PROBABLES ET PERSPECTIVES INSCRITES AU PRESENT CRACL pour l'exercice 2024

Les bilans financiers prévisionnels de la concession présentés dans le CRACL portant sur les exercices 2022, 2023 et dans le cadre du présent CRACL portant sur l'exercice 2024 tiennent à nouveau compte de la réalisation du bâtiment tertiaire d'accueil d'entreprises. La surface initialement fixée à 700 m² de surface de plancher est augmentée à 1 000 m² de SDP afin de tenir compte de l'évolution des besoins en termes de destination des dites constructions à réaliser. Ainsi il est proposé de porter modification du traité de la concession d'aménagement par avenant notamment à l'article 1 -OBJET DE L'OPERATION, paragraphe 1.2.

En complément cet avenant apporte une régularisation portant sur la réalisation des travaux de réseaux d'eaux usées situés en dehors du périmètre de l'opération, prévues initialement sous maîtrise d'ouvrage de la CDC, et qui pour des raisons opérationnelles ont été réalisées par l'aménageur. Ainsi le régime de participation du Concédant doit être actualisé pour cette prise en charge financière.

ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2024 – VOLET AMENAGEMENT

ACQUISITIONS FONCIERES

Il est convenu au traité de concession l'acquisition par le concessionnaire de l'ensemble des parcelles dont le portage a été réalisé par la Communauté de Communes aménageur de la ZAC du Parc d'activité le Roumois.

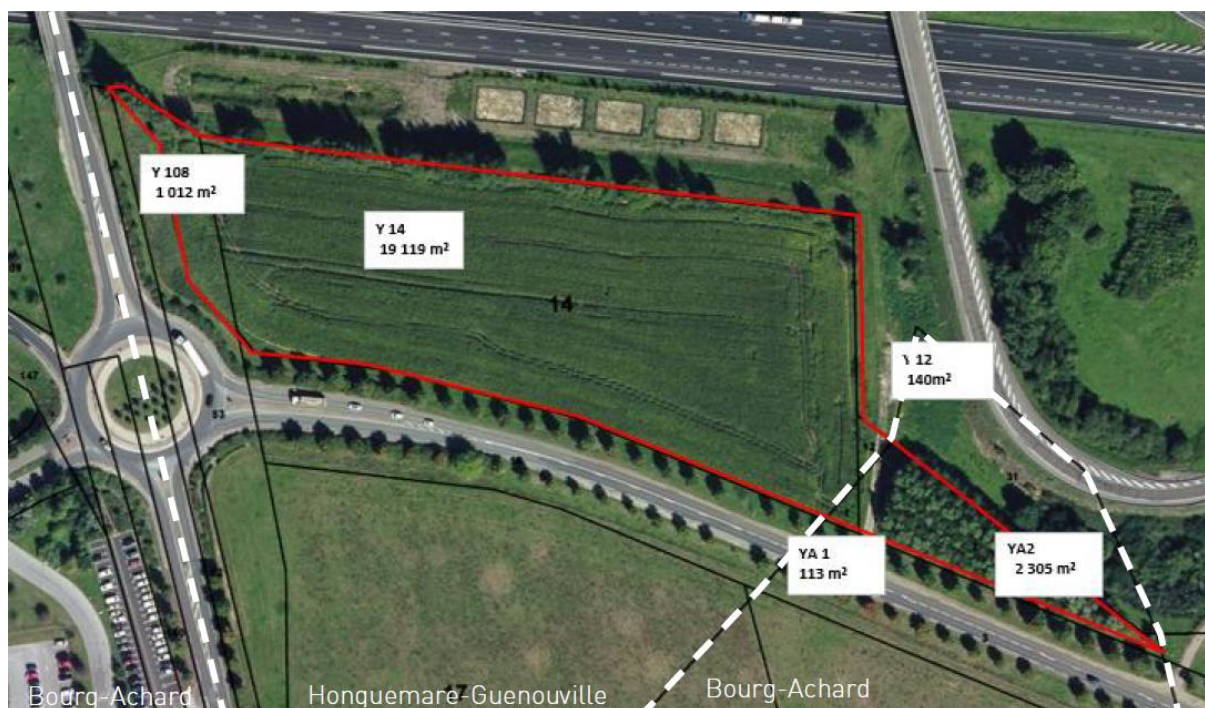
Les parcelles sont les suivantes :

Sur la commune de HONGUEMARE GUENOUVILLE

- YD 12 « le moulin vacquet » : 00ha 01a 40ca
- YD 14 « le moulin vacquet » : 01ha 91a 19ca
- YD 108 « le moulin vacquet » : 00ha 10a 12ca

Sur la commune de BOURG ACHARD

- YA 1 « rue des portes » : 00ha 01a 13ca
- YA 2 « rue des portes » : 00ha 23a 05ca



En application des stipulations de l'article 7 – *MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES*, paragraphe 7.1. *Acquisitions amiables* du traité de concession, préalablement à leur acquisition, la SHEMA a sollicité une évaluation de la valeur vénale des dites parcelles auprès du service des Domaines. Celui-ci a rendu son avis le 15 juin 2018. Cette évaluation était d'un montant total de 454 000 € HT. Elle a été faite selon la méthode dite « de comparaison » avec des transactions opérées dans le secteur jugées comparables. Or il s'est avéré, d'une part qu'aucune transaction comparable, c'est à dire portant sur des terrains « bruts », non aménagés et non desservis par les réseaux et des accès sécurisés depuis la route départementale, n'avait été réalisée dans le secteur, et, d'autre part, que le service des Domaines s'était appuyé sur des transactions de terrains aménagés.

En considération de ces éléments, le conseil de la Communauté de Communes a en séance du 20 décembre 2018, approuvé le prix de cession des terrains d'assiette de l'îlot 3 à la SHEMA pour un montant de 204 201 € HT.

Le compromis de vente a été signé par les parties le 12 février 2019. La vente y était soumise à l'accomplissement de conditions suspensives dont l'obtention d'un prêt garanti par la Communauté de Communes du Roumois Seine conformément à l'article 19 du traité de concession dans un délai venant à expiration le 11 juillet 2019.

Cette garantie ne lui a pas été octroyée de sorte que la SHEMA a financé l'acquisition des terrains en mobilisant ses fonds propres dans les conditions fixées à l'article 16 du traité de concession.

L'acte authentique réitérant la vente a été signé le 20 mai 2020.

Le montant de l'ensemble des dépenses engagées aux fins de l'acquisition des terrains de l'îlot 3 inscrit au bilan financier est établi à 207 814 € HT.

Celui-ci comprend :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
DEPENSES				
Acquisitions	204 201 €	204 201 €	204 201 €	- €
Frais d'actes	6 126 €	3 613 €	3 613 €	2 513 €
Sous-Total D10-Acquisitions	210 327 €	207 814 €	207 814 €	2 513 €

FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Un diagnostic d'archéologie préventive avait été réalisé dans le cadre de la procédure de ZAC du Parc d'activités du Roumois. Le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC a été saisi pour formuler un avis dans le cadre de la procédure d'instruction du permis d'aménager. Le conservateur régional de l'archéologie précise dans son avis du 07 août 2018 que le projet d'aménagement de l'ilot 3 ne sera pas soumis à des travaux de fouilles (sauf en cas de découverte fortuite de vestiges durant la réalisation des travaux d'aménagement).

Aucune enveloppe financière affectée aux travaux de fouilles n'a été inscrite au bilan financier prévisionnel initial ce qui répond aux conclusions formulées par la DRAC.

ETUDES

En 2018, des études géotechniques de type G2 AVP ont été réalisées pour vérifier la compatibilité du projet d'aménagement avec les sols notamment dans le dimensionnement du système de gestion hydraulique des eaux pluviales de l'ensemble de l'ilot 3.

Un premier relevé de géomètre a été nécessaire pour positionner le transformateur électrique.

Le bilan financier du réalisé au 31 décembre 2024 est le suivant :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
DEPENSES				
Etudes géotechniques	10 000 €	5 950 €	5 950 €	4 050 €
Etudes générales (étude d'impact, loi sur l'eau, DUP...)	10 000 €	- €	- €	10 000 €
Levers topographiques	3 000 €	580 €	580 €	2 420 €
Sous-Total D20-Etudes	23 000 €	6 530 €	6 530 €	16 470 €

HONORAIRES

Un marché de maîtrise d'œuvre a été confié au groupement BET VIAMAP – VE2A pour un montant total de 59.922,50 € HT comprenant l'ensemble des missions de maîtrise d'œuvre ainsi que l'établissement d'un dossier de demande d'un permis d'aménager, d'un dossier complémentaire au titre de la loi sur l'Eau et une prestation d'architecte conseil.

La mission de sécurité et protection de la santé (CSPS) a été confiée, après sélection, à l'entreprise BUREAU VERITAS pour un montant de 1.680 € HT.

Une mission de géomètre a été engagée pour la réalisation des opérations de bornage et de division foncière relative à la cession du lot 4.

En 2024, des frais juridiques ont été réalisés pour la mise en place de l'avenant au traité de la concession.

Le bilan financier du réalisé au 31 décembre 2024 est le suivant :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
DEPENSES				
MOE Amgt	29 447 €	69 724 €	56 469 €	- 40 277 €
SPS Amgt	2 454 €	1 680 €	1 680 €	774 €
Conseil juridique	5 000 €	18 300 €	15 000 €	- 13 300 €
Géomètre (DA)	10 000 €	3 535 €	2 395 €	6 465 €
Prestations de services (architecte conseil.....)	12 500 €	- €	- €	12 500 €
Sous-Total D30-Honoraires	59 401 €	93 239 €	75 544 €	- 33 838 €

Nb : Il est à noter que le fait que le conseil communautaire n'ai pas été en mesure de délibérer sur les CRACL pour les exercices 2018, 2019, 2020, 2022 et 2023 a obligé le concessionnaire à conserver comme bilan de référence celui joint à la concession d'aménagement signé en 2018. Ceci explique le budget déficitaire sur ce poste de l'ordre de 33 838 € HT.

TRAVAUX

Pour rappel, les travaux d'aménagement et de viabilisation des terrains réalisés au titre de la concession d'aménagement relèvent exclusivement du périmètre interne à l'îlot 3, la réalisation de l'extension des réseaux hors îlot relevant du programme des équipements publics de la ZAC du Parc d'activité du Roumois dont la maîtrise d'ouvrage est à la charge de la Communauté de communes comme il est dit dans la présentation du projet de programme des équipements publics qui figure au dossier de réalisation de ladite ZAC approuvé le 6 avril 2006.

Compte-tenu de l'imbrication des travaux d'extension du réseau d'assainissement (hors îlot 3) avec ceux des réseaux à l'intérieur de l'îlot 3 et de la nécessité de la bonne coordination de l'ensemble, la Communauté de Communes a demandé à la SHEMA concessionnaire de les prendre en charge en contrepartie d'une augmentation de la participation du concédant au coût de l'opération d'un montant équivalent à leur coût (cf. courrier du 28 mai 2020).

La SHEMA a adressé au représentant de la communauté de communes à l'appui du CRACL pour l'exercice 2022 et à l'appui du présent CRACL, un projet d'avenant n° 1 au traité de concession portant formalisation de l'évolution de la mission du concessionnaire et de l'augmentation corrélative du montant de la participation de la communauté de communes au coût de l'opération. Ce projet d'avenant n'a pas été soumis à ce jour au vote du conseil communautaire.

Un appel d'offres pour la réalisation des travaux d'aménagement composé de 2 lots (VRD et ESPACES VERTS) a été lancé et attribué au premier semestre 2020, aux entreprises VIAFRANCE EUROVIA et SOLUTION JARDIN.

Le montant des marchés de travaux notifiés aux entreprises ressort à :

VIAFRANCE EUROVIA :

- Tranche ferme : 391 723,67 € HT
- Tranche optionnelle (extension des réseaux assainissement hors îlot à charge de la Communauté de Communes) : 48 218,50 € HT
- Un Avenant en cours de chantier a été nécessaire en vue d'intégrer un ensemble de travaux supplémentaires liés aux reprises de revêtements de l'accès à l'entreprise S2MH pour un montant de 7 500,00 € HT

SOLUTION JARDIN :

- Tranche ferme : 46 438,56 € HT

Les demandes de raccordements et branchements internes en réseaux situés dans le périmètre de l'ilot 3 ont été engagés auprès des concessionnaires.

Le bilan financier du réalisé au 31 décembre 2024 correspond à l'état d'avancement des travaux réalisés de la première tranche est le suivant :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
DEPENSES				
VRD Amgt 1ère phase	415 764 €		342 169 €	
VRD Amgt 2ème phase	44 403 €	448 261 €	- €	11 906 €
Autres de travaux (assainissement hors ilot CDC)	- €		55 719 €	
Espaces verts	30 625 €	46 439 €	- €	- 15 814 €
Concessionnaires/Branchements Amgt	10 000 €	33 020 €	28 687 €	- 23 020 €
Sous-Total D40-Travaux	500 792 €	527 719 €	426 575 €	- 26 927 €

Nb : Il est à noter que le fait que le conseil communautaire n'ait pas été en mesure de délibérer sur les CRACL pour les exercices 2018, 2019, 2020 et 2022, a obligé le concessionnaire à conserver comme bilan de référence celui joint à la concession d'aménagement signé en 2018. Ceci explique le budget déficitaire sur ce poste de l'ordre de 26 927 € HT.

FRAIS DIVERS

Le constat d'huissier pour l'affichage du permis d'aménager sur site a été confié à Jérôme BARDAINE (Huissier) pour un montant total de 482,45 € HT. La réalisation du panneau d'affichage a été confiée à l'entreprise TOTOCOLLANT PUBLICITE pour un montant de 208,80 € HT.

L'ensemble des frais de publicité et d'impressions liés aux marchés s'élèvent au montant de 1 475,70 € HT

En 2023 et 2024, des frais d'entretien des parcelles ont été nécessaires pour limiter l'enfrichement des terrains en attente de commercialisation.

Le bilan du réalisé au 31 décembre 2024 est le suivant :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
DEPENSES				
Frais AO	5 000 €	8 587 €	2 167 €	- 3 587 €
Sous-Total D50-Frais divers	5 000 €	8 587 €	8 587 €	- 3 587 €

Nb : Il est à noter que le décalage du rythme des cessions des terrains engendre des frais d'entretien supplémentaires.

COMMERCIALISATION DES TERRAINS AMENAGES

Frais de commercialisation

Des frais ont été engagés pour la fabrication et la pose d'un panneau de commercialisation sur site. Cette mission a été réalisée par l'entreprise PUB N POSE pour un montant de 4 850 € HT.

Une mission de prospection commerciale a été confiée à la société LDA . Les frais pour les années 2019/2020 s'élèvent à 8 000 € HT.

Cette prospection a permis d'obtenir une confirmation d'engagement de l'acquisition pour 3 lots sur les 5 à commercialiser :

- Lot 1 : porteur de projet EFFISIM pour la réalisation d'un centre de formation dans le domaine de la santé,
- Lot 4 et 5 regroupés : porteur de projet Normandie Seine Foncière pour la réalisation d'un programme mixte comprenant un bâtiment tertiaire, une crèche, et un village d'artisans.

Une commission architecturale a été organisée le 18 décembre 2019 en présence des représentants de la Communauté de Communes pour la présentation de ces 2 projets en vue de la rédaction d'un premier avis de l'architecte conseil.

Un contact commercial a été pris avec M. LETTELLIER pour étudier la possibilité de mise en œuvre d'un projet d'hôtel (B&B). A la demande de la Communauté de Communes il n'a pas été donné suite à ce projet.

Un contact commercial a été pris avec M. DESWARTE pour étudier l'implantation d'une clinique vétérinaire. A la demande de la Communauté de Communes il n'a pas été donné suite à ce projet.

Le contexte de la crise sanitaire intervenu par la suite a conduit le porteur de projet EFFISIM a retiré son option d'achat avant la signature d'un compromis de vente.

Un compromis de vente a été signé avec Normandie Seine Foncière le 12/05/2020.

Depuis, des dialogues ont eu lieu avec différents professionnels sans pour autant aboutir.

Frais de communication

Une fiche de commercialisation présentant l'opération a été réalisée par l'agence de graphisme GUIFFARD VERONIQUE pour un montant de 4 510 € HT.

La reproduction des fiches a été assurée par LA MAISON DU DOCUMENT pour un montant de 70 € HT.

Le bilan financier du réalisé au 31 décembre 2024 est le suivant :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
DEPENSES				
Frais de commercialisation	63 018 €	12 850 €	12 850 €	50 168 €
Frais de communication	6 000 €	4 595 €	4 580 €	1 405 €
Sous-Total D55-Commercialisation	69 018 €	17 445 €	17 430 €	51 573 €

CHARGES DE GESTION

Les charges de gestion correspondent pour l'essentiel aux impôts dus sur le foncier.

Le bilan financier du réalisé au 31 décembre 2024 est le suivant :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
DEPENSES				
Autres charges de gestion	15 000 €	752 €	752 €	14 248 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	15 000 €	752 €	752 €	14 248 €

IMPUTATION DES CHARGES DE LA SOCIETE

l'imputation des charges de la société au bilan de l'opération a été effectuée sur la base du taux de 3,5% des dépenses et des recettes TTC de l'opération (hors subvention et participation du concédant) fixé à l'article 20 du traité de concession.

Le bilan financier du réalisé au 31 décembre 2024 est le suivant :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
DEPENSES				
Rémunération sur dépenses	35 489 €		28 455 €	
Rémunération sur recettes	33 084 €		22 527 €	
Rémunération société	68 573 €	51 058 €	50 982 €	17 515 €
Rémunération sur clôture d'opération	25 000 €		- €	25 000 €
Sous-Total D70-Rémunération société	93 573 €	51 058 €	50 982 €	42 515 €

FRAIS FINANCIERS

Suite à l'impossibilité de mettre en place un emprunt garantis par le concédant durant l'année 2019, et afin de financer les premières dépenses ainsi que l'engagement de la première phase de travaux, la SHEMA a mis en place un financement en fond propre. Un montant de 41 891 € a été affecté sur les frais financiers sur le découvert dont 41 891 € ont été consommé au 31/12/2023 et 9 807 € sur les intérêts du financement en fonds propres.

Par ailleurs, le report de la réalisation de la seconde tranche de travaux prévues initialement en 2023 a nécessité la mise en place d'une Garantie d'Achèvement de Travaux auprès de la Banque CIC Nord Ouest qui donne lieu à une commission de risque correspondant à 1 % l'an sur la base du montant de la Garantie et 500 € de frais de dossier.

Le bilan financier du réalisé au 31 décembre 2024 est le suivant :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
DEPENSES				
Frais financiers découvert	40 029 €	58 180 €	51 401 €	- 18 151 €
Garantie financière d'achèvement	- €	5 487 €	5 487 €	- 5 487 €
Intérêts (Financement fonds propres)	46 070 €	15 835 €	15 835 €	30 235 €
Sous-Total D80-Frais financiers	86 099 €	79 502 €	72 723 €	6 597 €

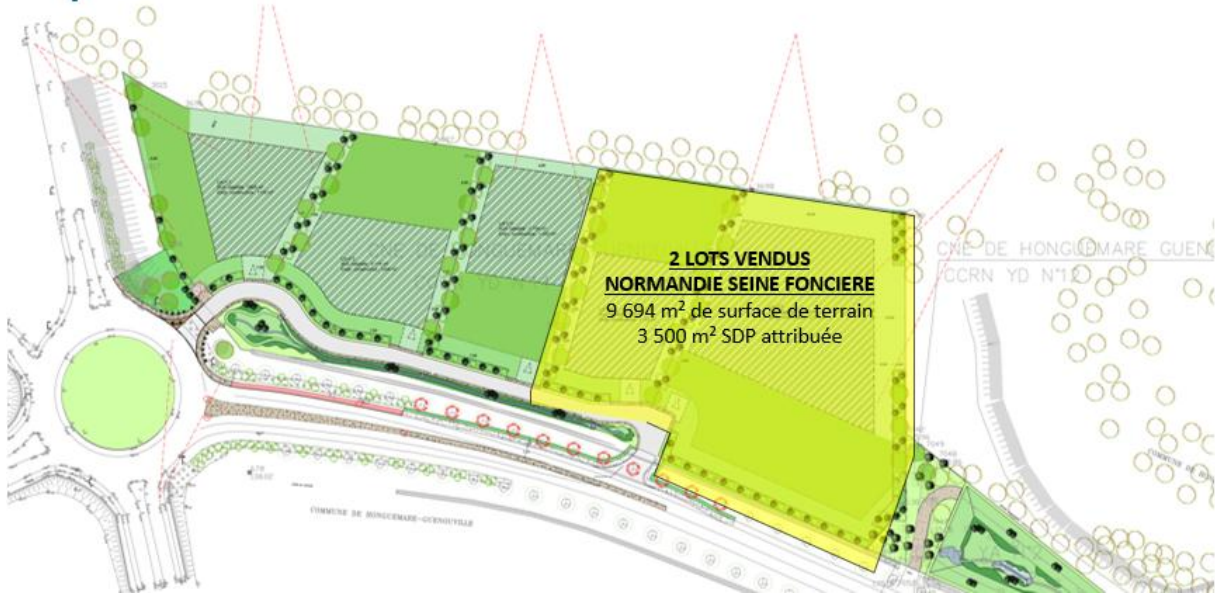
RECETTES DE CESSIONS DE TERRAINS

Le 8 juin 2021 la SHEMA a cédé 2 lots à NORMANDIE SEINE FONCIERE pour la construction d'un bâtiment tertiaire, une micro-crèche et un village de cellules d'artisanat, pour un montant global de 425 000 € HT.

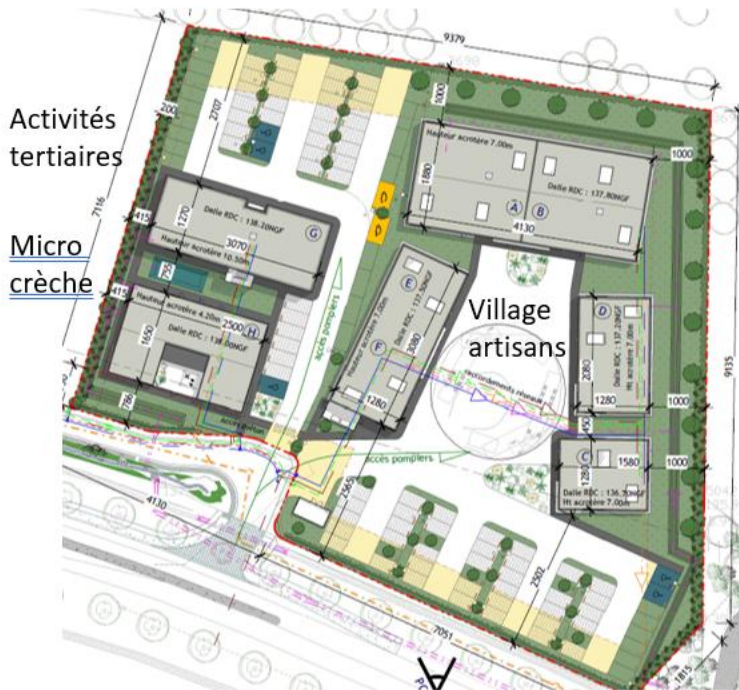
Le bilan financier du réalisé au 31 décembre 2024 est le suivant :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
RECETTES				
Cessions charges foncières	787 725 €	425 000 €	425 000 €	362 725 €
Sous-Total R10-Cessions	787 725 €	425 000 €	425 000 €	362 725 €

Commercialisation en cours Implantation Normandie Seine Foncière



Le Projet



PROGRAMME

- Micro crèche
- Village d'artisans de 6 cellules
- Batiment d'activités tertiaires

INSTANCES DE SUIVI

- Commission architecturale le 18/12/2019
- VISA architecture conseil sans observations 30/07/2020

PROCEDURE D'INSTRUCTION PC

- Dépôt PC : 31/07/2020

Réalisation



RECETTES DE SUBVENTIONS

À la suite de l'intégration du projet au contrat de territoire de la Communauté de Communes, deux conventions de financement ont été signés :

- REGION NORMANDIE : En date du 15/11/2021 pour un montant de 103 184,55 €
- DEPARTEMENT DE L'EURE : En date du 15/10/2021 pour un montant de 103 184 €

Le bilan financier du réalisé au 31 décembre 2024 est le suivant :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
RECETTES				
REGION (valable jusqu'au 30/06/2027)	- €	103 185 €	81 667 €	- 103 185 €
DEPARTEMENT (valable jusqu'au 15/10/2031)	- €	103 184 €	81 667 €	- 103 184 €
Sous-Total R20-Subventions	- €	206 369 €	163 333 €	- 206 369 €

RECETTES DE PARTICIPATIONS

A ce jour une seule participation a été affectée au volet Aménagement de la concession d'aménagement.

A. Participation du concédant au coût de l'opération

Comme le prévoit le contrat de concession d'aménagement à son article 16 relatif au financement de l'opération, la Communauté de communes concédante doit verser à la SHEMA concessionnaire une participation financière au coût de l'opération de 80.000,00 € à affecter au coût des équipements publics mis à la charge dudit concessionnaire.

Le versement de cette participation qui devait être effectué la première année de prise d'effet du traité de la concession ne l'a toujours pas été ce qui renforce l'effort de mobilisation de trésorerie et des intérêts associés du concessionnaire. Pour autant l'appel de fonds ayant été réalisé la participation est inscrite dans les comptes comme réalisée mais en attente de versement.

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Budget engagé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible au 31/12/2024
RECETTES				
Participation concédant (CDC)	80 000 €	80 000 €	80 000 €	- €
Autres participations (PRISE EN CHARGE AMENEE DE RES	- €			- €
Sous-Total R30-Participations	80 000 €	80 000 €	80 000 €	- €

ETAT DES DEPENSES ET RECETTES AU 31 DECEMBRE 2024

Le bilan des coûts réalisés au 31 décembre 2024 s'élève à un montant de 866 937 € HT en dépenses pour 668 333 € HT en recettes.

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Réalisé au 31/12/2024
DEPENSES	
Sous-Total D10-Acquisitions	207 814 €
Sous-Total D20-Etudes	6 530 €
Sous-Total D30-Honoraires	75 544 €
Sous-Total D40-Travaux	426 575 €
Sous-Total D50-Frais divers	8 587 €
Sous-Total D55-Commercialisation	17 430 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	752 €
Sous-Total D70-Rémunération société	50 982 €
Sous-Total D80-Frais financiers	72 723 €
TOTAL DEPENSES	866 937 €
RECETTES	
Sous-Total R10-Cessions	425 000 €
Sous-Total R20-Subventions	163 333 €
Sous-Total R30-Participations	80 000 €
TOTAL RECETTES	668 333 €
SOLDE EXERCICE	- 198 604 €

PERSPECTIVES 2025 – 2026

Les 2 années à venir seront consacrées à la poursuite de l'opération notamment à :

- la finalisation des travaux d'aménagement
- La vente des terrains restants à commercialiser
- La préparation de la réalisation de l'opération Immobilière

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE – VOLET AMENAGEMENT

VOLET AMENAGEMENT

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Evolution du Bilan financier	Réalisé au 31/12/2024
DEPENSES				
Sous-Total D10-Acquisitions	210 327 €	207 814 €	- 2 513 €	207 814 €
Sous-Total D20-Etudes	23 000 €	8 950 €	- 14 050 €	6 530 €
Sous-Total D30-Honoraires	59 401 €	98 707 €	39 306 €	75 544 €
Sous-Total D40-Travaux	500 792 €	556 088 €	55 296 €	426 575 €
Sous-Total D50-Frais divers	5 000 €	13 188 €	8 188 €	8 587 €
Sous-Total D55-Commercialisation	69 018 €	17 430 €	- 51 588 €	17 430 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	15 000 €	10 195 €	- 4 805 €	752 €
Sous-Total D70-Rémunération société	93 573 €	99 417 €	5 844 €	50 982 €
Sous-Total D80-Frais financiers	86 099 €	114 641 €	28 542 €	72 723 €
TOTAL DEPENSES	1 062 210 €	1 126 432 €	64 222 €	866 937 €
RECETTES				
Sous-Total R10-Cessions	787 725 €	813 845 €	26 120 €	425 000 €
Sous-Total R20-Subventions	- €	199 124 €	199 124 €	163 333 €
Sous-Total R30-Participations	80 000 €	135 719 €	55 719 €	80 000 €
TOTAL RECETTES	867 725 €	1 148 687 €	280 962 €	668 333 €
SOLDE EXERCICE	- 194 485 €	22 255 €	216 740 €	- 198 604 €

Evolutions :

La réactualisation du bilan financier prévisionnel – volet aménagement - est établie sur la base des ajustements suivants :

- D'une part, par l'augmentation du montant des travaux due notamment à la réalisation de l'extension du réseau à la charge aménageur.
- D'autre part, par la revalorisation des honoraires de MOE induite par ladite augmentation du montant travaux ainsi que par le prolongement de la durée d'exécution du marché.

Lesdites réactualisation permettent d'obtenir un solde d'exercice prévisionnelle légèrement positif contrairement au dernier exercice approuvé.

ACQUISITION

La vente des terrains d'assiette de l'opération d'aménagement de l'ilot 3 par la Communauté de Communes à la SHEMA ayant été réalisée, il est proposé de procéder à l'ajustement des frais d'actes liés à cette vente afin d'établir le montant définitif du poste acquisition.

Proposition de bilan révisé au 31 décembre 2024 :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible révisé
DEPENSES				
Acquisitions	204 201 €	204 201 €	204 201 €	- €
Frais d'actes	6 126 €	3 613 €	3 613 €	- €
Indemnités		- €	- €	- €
Sous-Total D10-Acquisitions	210 327 €	207 814 €	207 814 €	- €

Il est proposé de réduire le montant des dépenses d'acquisition et de fixer le montant des dépenses révisées à 207 814 € HT.

ETUDES

Considérant la finalisation de la phase d'études, il est proposé d'arrêter le montant du bilan financier révisé au prix des missions réalisées.

Proposition de bilan révisé au 31 décembre 2024 :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible révisé
DEPENSES				
Etudes géotechniques	10 000 €	5 950 €	5 950 €	- €
Etudes générales (étude d'impact, loi sur l'eau, DUP...)	10 000 €	- €	- €	- €
Levers topographiques	3 000 €	3 000 €	580 €	2 420 €
Sous-Total D20-Etudes	23 000 €	8 950 €	6 530 €	2 420 €

Il est proposé de réduire le montant des dépenses d'études à 8 950 € HT et d'en fixer le montant des dépenses prévisionnelles restantes à 2 420 € HT.

HONORAIRES

Il est proposé l'ajustement suivant de l'estimation prévisionnelle :

- Ajustement au cout réel des honoraires de maîtrise d'œuvre et des honoraires d'architecte conseil (+ 27 777 € HT)
- Ajustement des honoraires de SPS (- 774 € HT)
- Ajustement des honoraires de conseil juridique (+ 13 300 € HT)
- Baisse des frais de géomètre (- 4 997 € HT)
- Suppression du poste « prestations de services » incluses dans les dépenses MOE Aménagement
- Intégration d'une enveloppe d'aléas d'honoraires (+ 4 000 € HT)

Proposition de bilan révisé au 31 décembre 2024 :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible révisé
DEPENSES				
MOE Amgt	29 447 €	69 724 €	56 469 €	13 255 €
SPS Amgt	2 454 €	1 680 €	1 680 €	- €
Conseil juridique	5 000 €	18 300 €	15 000 €	3 300 €
Géomètre (DA)	10 000 €	5 003 €	2 395 €	2 608 €
Prestations de services (architecte conseil.....)	12 500 €	- €	- €	- €
Autres honoraires	- €	4 000 €	- €	4 000 €
Sous-Total D30-Honoraires	59 401 €	98 707 €	75 544 €	23 163 €

Il est proposé d'augmenter l'enveloppe globale prévisionnelle des dépenses d'honoraires d'en fixer le montant des dépenses prévisionnelles restantes à 23 163 € HT.

TRAVAUX

Il est proposé l'évolution de l'enveloppe de travaux en tenant compte de :

- L'ajustement du montant des travaux sur base des résultats d'appel d'offres, des conventions établis avec les concessionnaires et le département (+ 18 687 € HT)
- L'intégration des travaux d'extension de réseau d'assainissement hors ilot 3 normalement à la charge par la Communauté de Communes (48 219 € HT prix de marché de base, auquel s'ajoute un avenant de travaux supplémentaires de 7 500 € HT portant le montant global à + 55 719 € HT)
- L'intégration d'une enveloppe d'aléas et révision des prix de travaux (+ 27 202 € HT)

Le montant des coûts de travaux est décomposé comme suit :

- 438 162 € HT pour l'aménagement de l'ilot 3
- 6 318 € HT de participation du concessionnaire au cout de la couche de roulement en enrobé sur l'emprise de la RD 313 au titre de la convention de travaux établie avec le département pour la prise en charge
- 55 719 € HT pour la prise en charge des travaux d'extension de réseaux hors ilot, équilibrés en dépenses par une participation (taxable) à verser par le concédant
- 28 687 € HT pour les travaux de raccordement et de branchement de l'ilot 3
- 27 202 € HT d'aléas et de révision de prix des travaux

Proposition de bilan révisé au 31 décembre 2024 :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible révisé
DEPENSES				
D40-Travaux				
VRD Amgt 1ère phase	415 764 €	342 169 €	342 169 €	
VRD Amgt 2ème phase	44 403 €	49 555 €	- €	49 555 €
Autres de travaux (assainissement hors ilot CDC)	- €	55 719 €	55 719 €	
Couche de roulement RD313E (Département)	- €	6 318 €	- €	6 318 €
Aléas travaux	- €	27 202 €	- €	27 202 €
Espaces verts	30 625 €	46 439 €	- €	46 439 €
Concessionnaires/Branchements Amgt	10 000 €	28 687 €	28 687 €	- €
Sous-Total D40-Travaux	500 792 €	556 088 €	426 575 €	129 514 €

Il est proposé d'augmenter l'enveloppe globale prévisionnelle des dépenses de travaux de 55 296 € HT et de fixer le montant des dépenses prévisionnelles restantes à 129 514 € HT.

FRAIS DIVERS

Il est proposé l'ajustement suivant de l'estimation prévisionnelle :

- Augmentation des frais divers

Sont intégrés aux frais divers les charges d'entretien annuel des terrains en attente de commercialisation.

Proposition de bilan révisé au 31 décembre 2024 :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible révisé
DEPENSES				
Frais AO	5 000 €	2 868 €	2 167 €	701 €
Autres frais	- €	10 320 €	6 420 €	3 900 €
Sous-Total D50-Frais divers	5 000 €	13 188 €	8 587 €	4 601 €

Il est proposé d'augmenter l'enveloppe globale prévisionnelle des dépenses des frais divers de 8 188 € HT et de fixer le montant prévisionnel des dépenses restantes à 4 601 € HT.

COMMERCIALISATION DES TERRAINS AMENAGES

Il est proposé de procéder aux ajustements suivants :

- Réduction des frais de commercialisation (- 50 168 € HT) en raison de l'absence de convention de commercialisation avec une agence.
- Réduction des frais de communication (- 1 420 € HT)

Proposition de bilan révisé au 31 décembre 2024 :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible révisé
DEPENSES				
Frais de commercialisation	63 018 €	12 850 €	12 850 €	- €
Frais de communication	6 000 €	4 580 €	4 580 €	- €
Sous-Total D55-Commercialisation	69 018 €	17 430 €	17 430 €	- €

Il est proposé de réduire l'enveloppe globale prévisionnelle des frais de commercialisation et de communication de 51 588 € HT et d'arrêter le montant des dépenses révisées à 17 430 € HT.

CHARGES DE GESTION

Il est proposé de procéder aux ajustements suivants :

- Réduction des charges de gestion correspondant aux impôts foncier (- 7 500 € HT)

Proposition de bilan révisé au 31 décembre 2024 :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible révisé
DEPENSES				
Autres charges de gestion	15 000 €	10 195 €	752 €	9 444 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	15 000 €	10 195 €	752 €	9 444 €

Il est proposé de réduire l'enveloppe globale prévisionnelle des charges de gestion de 4 805 € HT et de fixer le montant prévisionnel des dépenses restantes à 9 444 € HT.

IMPUTATION DES CHARGES DE LA SOCIETE

Proposition de bilan révisé au 31 décembre 2024 :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible révisé
DEPENSES				
Rémunération sur dépenses	35 489 €	35 559 €	28 455 €	7 104 €
Rémunération sur recettes	33 084 €	38 859 €	22 527 €	16 331 €
Rémunération société	68 573 €	74 417 €	50 982 €	23 435 €
Rémunération sur clôture d'opération	25 000 €	25 000 €	- €	25 000 €
Sous-Total D70-Rémunération société	93 573 €	99 417 €	50 982 €	48 435 €

L'imputation des charges du concessionnaire au bilan se fait annuellement sur la base de 3,5% des montants TTC des dépenses et recettes de cessions de l'opération.

A la laquelle s'ajoute la « rémunération » dédiée à la clôture de l'opération (25 000 €).

Il ressort un montant d'imputation de charges prévisionnelle à 99 417 € HT conformément au taux établi dans la concession d'aménagement.

FRAIS FINANCIERS

Le besoin de financement de l'opération a été estimé à 350.000 € sur 3 ans. En définitive la SHEMA n'a pas mis en place d'emprunt ni sollicité la caution de la collectivité. L'opération est financée sur fonds propres dans les conditions prévues par le traité (T4M+3%).

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024	Budget disponible révisé
DEPENSES				
Frais financiers découvert	40 029 €	91 920 €	51 401 €	40 519 €
Intérêts emprunt n°1	- €	- €	- €	- €
Garantie financière d'achèvement	- €	6 886 €	5 487 €	1 399 €
Intérêts (Financement fonds propres)	46 070 €	15 835 €	15 835 €	- €
Sous-Total D80-Frais financiers	86 099 €	114 641 €	72 723 €	41 918 €

Il est proposé d'augmenter l'enveloppe globale prévisionnelle des frais financiers à 114 641 € et d'en fixer le montant des dépenses prévisionnelles restantes à 41 918 €.

RECETTES

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Evolution du Bilan financier	Réalisé au 31/12/2024
RECETTES				
Sous-Total R10-Cessions	787 725 €	813 845 €	26 120 €	425 000 €
Sous-Total R20-Subventions	- €	199 124 €	199 124 €	163 333 €
Sous-Total R30-Participations	80 000 €	135 719 €	55 719 €	80 000 €
TOTAL RECETTES	867 725 €	1 148 687 €	280 962 €	668 333 €

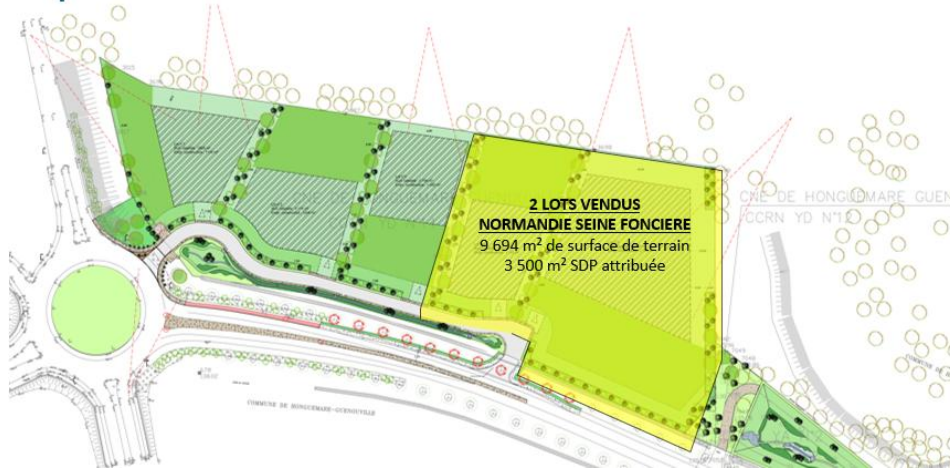
Evolutions :

Le bilan prévisionnel des recettes a été modifié en tenant compte de la volonté de la Communauté de Communes de ne plus procéder au rachat anticipé des terrains restants disponibles et d'assurer la construction et le portage d'un ensemble immobilier tertiaire.

- **Les cessions**

Le 8 juin 2021 une première cession de 2 lots a été réalisée à NORMANDIE SEINE FONCIERE pour la construction d'un bâtiment tertiaire, une micro-crèche et un village de cellules d'artisanat pour un montant global de 425 000 € HT.

**Commercialisation en cours
 Implantation Normandie Seine Foncière**



Les ventes restant à réaliser sur l'opération s'élèvent à 388 845 € HT à venir sur l'année 2026. Elles sont établies de la façon suivante :

- La vente de d'une emprise d'environ 5 333m² servant d'assiette au bâtiment tertiaire d'accueil des entreprises à réaliser par le concessionnaire dans le courant de l'année 2027.
- La vente des terrains restants dans le courant de l'année 2028.

Le calcul du prix de cession a été établi à une valeur d'environ à 45 €/m² HT. Cela permet le maintien du niveau de financement arrêté au contrat de territoire (plafonné à 80% du déficit d'opération).

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	2027	2028	Réalisé au 31/12/2024
RECETTES					
Cessions charges foncières	787 725 €	813 845 €	239 985 €	148 860 €	425 000 €

- **Les subventions**

Par courrier en date du 20 janvier 2020, la Communauté de Communes concédante a confirmé l'inscription du projet au contrat de territoire Roumois Seine 2017-2021.

Les évolutions portées à la poursuite de l'opération ont conduit à la révision du plan de financement ayant été validé par l'ensemble des parties (comité de suivi) le 12 mai 2021, deux conventions avec le Département et la Région ont été mise en œuvre pour un montant équivalent à 103 184 € HT.

L'ajustement du plan de financement est le suivant :

- Financement par le Département et la Région à hauteur **199 124 €** correspondant à 15 % du montant des dépenses études, honoraires et travaux éligibles (estimé à 663 745 € HT).

Proposition de bilan révisé au 31 décembre 2024 :

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2024
RECETTES			
REGION (valable jusqu'au 30/06/2027)	- €	99 562 €	81 667 €
DEPARTEMENT (valable jusqu'au 15/10/2031)	- €	99 562 €	81 667 €
Sous-Total R20-Subventions	- €	199 124 €	163 333 €

- Participation

Participation du concédant au coût de l'opération

Comme le prévoit l'article 16 de la concession d'aménagement relatif au financement de l'opération, une participation financière de la Communauté de Communes au coût de l'opération du volet aménagement est fixé à 80.000,00 €.

Le versement de cette participation a été effectué en juin 2024.

- Participation du concédant pour la prise en charge par l'aménageur des travaux d'aménageur de réseaux d'assainissement dus par le concédant à l'aménageur

Dans son article 3 relatif aux engagements de la collectivité envers le concessionnaire, le traité de concession d'aménagement stipule au point e) que la collectivité doit « réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération mentionnés à l'annexe 4, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement ». L'annexe 4 vise spécifiquement la réalisation de l'extension des réseaux hors ilot 3 notamment ceux d'assainissement de compétence intercommunal.

A la demande expresse du concédant, le concessionnaire a pris en charge ces travaux en contrepartie du versement d'une participation par la CDC Roumois Seine (courrier en date du 28 mai 2020) pour un montant correspondant à leur coût.

Le versement de cette participation a été effectué en octobre 2024.

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	2024	Réalisé au 31/12/2024
RECETTES				
Participation concédant (CDC)	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €
Autres participations (PRISE EN CHARGE AMENEE DE RESE)	- €	55 719 €		- €
Sous-Total R30-Participations	80 000 €	135 719 €	80 000 €	80 000 €

Il est donc proposé d'augmenter le montant global des participations du concédant de 55 719 € HT portant l'enveloppe prévisionnelle du total des participations à 135 719 € HT.

RESULTAT PREVISIONNEL

La réévaluation du bilan révisé permet de dégager un solde d'opération prévisionnellement bénéficiaire de l'ordre de 22 255 € HT.

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Evolution du Bilan financier
DEPENSES			
Sous-Total D10-Acquisitions	210 327 €	207 814 €	- 2 513 €
Sous-Total D20-Etudes	23 000 €	8 950 €	- 14 050 €
Sous-Total D30-Honoraires	59 401 €	98 707 €	39 306 €
Sous-Total D40-Travaux	500 792 €	556 088 €	55 296 €
Sous-Total D50-Frais divers	5 000 €	13 188 €	8 188 €
Sous-Total D55-Commercialisation	69 018 €	17 430 €	- 51 588 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	15 000 €	10 195 €	- 4 805 €
Sous-Total D70-Rémunération société	93 573 €	99 417 €	5 844 €
Sous-Total D80-Frais financiers	86 099 €	114 641 €	28 542 €
TOTAL DEPENSES	1 062 210 €	1 126 432 €	64 222 €
RECETTES			
Sous-Total R10-Cessions	787 725 €	813 845 €	26 120 €
Sous-Total R20-Subventions	- €	199 124 €	199 124 €
Sous-Total R30-Participations	80 000 €	135 719 €	55 719 €
Sous-Total R40-Produits de gestion	- €	- €	- €
TOTAL RECETTES	867 725 €	1 148 687 €	280 962 €
SOLDE EXERCICE	- 194 485 €	22 255 €	216 740 €

BILAN PREVISIONNEL ET TRESORERIE AU 31 12 2024

Aménagement

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	REALISE CUMULE AU 31/12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL HT
DEPENSES																		
Acquisitions	204 201 €	204 201 €	204 201 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	204 201 €
Frais d'actes	6 126 €	3 613 €	4 969 €	- €	- 1 356 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3 613 €
Sous-Total D10-Acquisitions	210 327 €	207 814 €	209 170 €	- €	- 1 356 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	207 814 €
Etudes géotechniques	10 000 €	5 950 €	5 950 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5 950 €
Etudes générales (étude d'impact, loi sur l'eau, DUP...)	10 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Levers topographiques	3 000 €	3 000 €	580 €	- €	- €	- €	- €	- €	2 420 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3 000 €
Sous-Total D20-Etudes	23 000 €	8 950 €	6 530 €	- €	- €	- €	- €	- €	2 420 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	8 950 €
D30-Honoraires																		
MOE Amgt	29 447 €	69 724 €	44 546 €	11 924 €	- €	- €	- €	- €	13 255 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	69 724 €
SPS Amgt	2 454 €	1 680 €	1 580 €	100 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 680 €
Conseil juridique	5 000 €	18 300 €	- €	- €	- €	- €	15 000 €	3 300 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	18 300 €
Géomètre (DA)	10 000 €	5 003 €	640 €	1 755 €	- €	- €	- €	- €	2 608 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5 003 €
Prestations de services (architecte conseil.....)	12 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Autres honoraires	- €	4 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	4 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	4 000 €
Sous-Total D30-Honoraires	59 401 €	98 707 €	46 766 €	13 779 €	- €	- €	15 000 €	3 300 €	19 863 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	98 707 €
VRD Amgt 1ère phase	415 764 €	342 169 €	282 363 €	59 806 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	342 169 €
VRD Amgt 2ème phase	44 403 €	49 555 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	49 555 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	49 555 €
Autres de travaux (assainissement hors ilot CDC)	- €	55 719 €	48 219 €	7 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	55 719 €
Couche de roulement RD313E (Département)	- €	6 318 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6 318 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6 318 €
Aléas travaux	- €	27 202 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	27 202 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	27 202 €
Espaces verts	30 625 €	46 439 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	46 439 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	46 439 €
Concessionnaires/Branchements Amgt	10 000 €	28 687 €	1 071 €	31 949 €	- 4 333 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	28 687 €
Sous Total AMENAGEMENT	500 792 €	556 088 €	331 652 €	99 256 €	- 4 333 €	- €	- €	- €	129 514 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	556 088 €
Sous-Total D40-Travaux	500 792 €	556 088 €	331 652 €	99 256 €	- 4 333 €	- €	- €	- €	129 514 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	556 088 €
D50-Frais divers																		
Frais AO	5 000 €	2 868 €	2 167 €	- €	- €	- €	- €	- €	701 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 868 €
Autres frais	- €	10 320 €	- €	- €	- €	4 470 €	1 950 €	1 950 €	1 950 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	10 320 €
Sous-Total D50-Frais divers	5 000 €	13 188 €	2 167 €	- €	- €	4 470 €	1 950 €	1 950 €	2 651 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	13 188 €
D55-Commercialisation																		
Frais de commercialisation	63 018 €	12 850 €	12 850 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	12 850 €
Frais de communication	6 000 €	4 580 €	4 580 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	4 580 €
Sous-Total D55-Commercialisation	69 018 €	17 430 €	17 430 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	17 430 €
Autres charges de gestion	15 000 €	10 195 €	- €	- €	523 €	228 €	- €	5 269 €	1 756 €	1 756 €	662 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	10 195 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	15 000 €	10 195 €	- €	- €	523 €	228 €	- €	5 269 €	1 756 €	1 756 €	662 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	10 195 €
Rémunération sur dépenses	35 489 €	35 559 €	25 161 €	- €	- 160 €	2 148 €	1 305 €	442 €	6 561 €	74 €	28 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	35 559 €
Rémunération sur recettes	33 084 €	38 859 €	- €	22 527 €	- €	- €	- €	- €	- €	10 079 €	6 252 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	38 859 €
Rémunération société	68 573 €	74 417 €	25 161 €	22 527 €	- 160 €	2 148 €	1 305 €	442 €	6 561 €	10 153 €	6 280 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	74 417 €
Rémunération sur clôture d'opération	25 000 €	25 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	25 000 €	25 000 €
Sous-Total D70-Rémunération société	93 573 €	99 417 €	25 161 €	22 527 €	- 160 €	2 148 €	1 305 €	442 €	6 561 €	10 153 €	6 280 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	25 000 €
Frais financiers découvert	40 029 €	91 920 €	2 033 €	16 110 €	8 967 €	14 781 €	9 510 €	11 144 €	12 084 €	13 650 €	3 641 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	91 920 €
Garantie financière d'achèvement	- €	6 886 €	- €	1 293 €	1 399 €	1 395 €	1 399 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6 886 €
Intérêts (Financement fonds propres)	46 070 €	15 835 €	7 657 €	643 €	45 €	1 461 €	6 028 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	15 835 €
Sous-Total D80-Frais financiers	86 099 €	114 641 €	9 690 €	18 047 €	10 411 €	17 638 €	16 937 €	12 543 €	12 084 €	13 650 €	3 641 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	114 641 €
TOTAL DEPENSES	1 062 210 €	1 126 432 €	648 566 €	153 609 €	5 086 €	24 485 €	35 192 €	23 504 €	174 849 €	25 559 €	10 582 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	25 000 €
RECETTES																		
Cessions charges foncières	787 725 €	813 845 €	- €	425 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	239 985 €	148 860 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	813 845 €
Sous-Total R10-Cessions	787 725 €	813 845 €	- €	425 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	239 985 €	148 860 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	813 845 €
REGION - Subventions non taxables	- €	99 562 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	17 895 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	99 562 €
REGION (valable jusqu'au 30/06/2027)	- €	99 562 €	- €	81 667 €	- €	- €	- €	- €	- €	17 895 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	99 562 €
DEPARTEMENT - Subventions non taxables	- €	99 562 €	- €	81 667 €	- €	- €	- €	- €	- €	17 895 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	99 562 €
DEPARTEMENT (valable jusqu'au 15/10/2031)	- €	99 562 €	- €	81 667 €	- €	- €	- €	- €	- €	17 895 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	99 562 €
Sous-Total R20-Subventions	- €	199 124 €	- €	163 333 €	- €	- €	- €	- €	- €	35 790 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	199 124 €
Participation concédant (CDC)	80 000 €	80 000 €	- €	- €	- €	- €	80 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	80 000 €
Autres participations (PRISE EN CHARGE AMENEE DE RESE)	- €	55 719 €	- €	- €	- €	- €	- €	55 719 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	55 719 €
Sous-Total R30-Participations	80 000 €	135 719 €	- €	- €	- €	- €	80 000 €	- €	55 719 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	135 719 €
TOTAL RECETTES	867 725 €	1 148 687 €	- €	588 333 €	- €	- €	80 000 €	- €	55 719 €	275 775 €	148 860 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	25 000 €
SOLDE EXERCICE	- 194 485 €	22 255 €	- €	434 725 €	- 5 086 €	- 24 485 €	44 808 €	- 23 504 €	- 119 130 €	250 216 €	138 278 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	22 255 €

ACTIVITE 2024 – VOLET IMMOBILIER

Considérant l'abandon du projet de la société ALIS, il est proposé d'ajuster le bilan financier prévisionnel du volet immobilier permettant le cas échéant d'activer une opération immobilière répondant aux objectifs d'implantation d'activités tertiaires et/ou artisanales si un portage par le concessionnaire était souhaité par la collectivité.

Le bilan financier prévisionnel est ajusté sur la base d'un démarrage d'opération en 2026.

Le résultat de l'opération immobilière est rapporté à l'équilibre.

Il est tenu compte d'une opération immobilière plus conséquente que celle initialement envisagée (1000 m² de surface de plancher développé contre 664 m² de SDP).

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Bilan initial	Bilan révisé au 31/12/2024
DEPENSES		
Sous-Total D10-Acquisitions	126 819 €	239 985 €
Sous-Total D20-Études	6 000 €	21 000 €
Sous-Total D30-Honoraires	84 314 €	276 948 €
Sous-Total D40-Travaux	877 990 €	2 273 420 €
Sous-Total D50-Frais divers	37 786 €	65 045 €
Sous-Total D55-Commercialisation	10 000 €	- €
Sous-Total D60-Charges de gestion	435 604 €	148 741 €
Sous-Total D70-Rémunération société	72 499 €	86 292 €
Sous-Total D80-Frais financiers	213 855 €	686 907 €
TOTAL DEPENSES	1 864 867 €	3 798 338 €
RECETTES		
Sous-Total R10-Cessions	259 030 €	1 903 406 €
Sous-Total R20-Subventions	- €	- €
Sous-Total R30-Participations	- €	- €
Sous-Total R40-Produits de gestion	1 880 322 €	1 894 933 €
TOTAL RECETTES	2 139 352 €	3 798 338 €
SOLDE EXERCICE	274 485 €	- €

Les principales hypothèses d'investissement sont les suivantes :

- Cout d'acquisition à 45€ HT/m²
Taux d'honoraires de maîtrise d'œuvre de 10%
- Coût de travaux de 2 273 420 € HT y compris aléas et révisions, calculé sur une base de 1 800€/m² sdp

Pour rappel, les hypothèses de portage immobilier sont les suivantes :

- Réalisation du bâtiment par la SHEMA en propre
- Location par la SHEMA au(x) preneur(s) jusqu'à la fin de la concession d'aménagement.

- Revente du bâtiment en priorité au(x) preneur(s) qui a une option d'achat ou à un tiers investisseur.

BILAN INITIAL ET TRESORERIE AU 31 12 2024 – Volet immobilier

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Bilan révisé au 31/12/2024	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	TOTAL HT
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
DEPENSES													
Acquisitions	239 985 €				239 985 €								239 985 €
Frais d'actes	- €				- €								- €
Sous-Total D10-Acquisitions	239 985 €	- €	- €	- €	239 985 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	239 985 €
Sous-Total D20-Etudes	21 000 €	- €	- €	21 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	21 000 €
MOE Bâtiment	248 600 €			24 860 €	149 160 €	74 580 €							248 600 €
CT Amgt	10 530 €				7 898 €	2 633 €							10 530 €
SPS Amgt	6 318 €				4 212 €	2 106 €							6 318 €
Géomètre (DA)	1 500 €				1 500 €								1 500 €
Etudes (simulation thermique dynamique)	10 000 €				10 000 €								10 000 €
Sous-Total D30-Honoraires	276 948 €	- €	- €	24 860 €	172 770 €	79 319 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	276 948 €
Sous-Total D40-Travaux	2 273 420 €	- €	- €	- €	1 564 436 €	708 984 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 273 420 €
Sous-Total D50-Frais divers	65 045 €	- €	- €	- €	51 655 €	13 390 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	65 045 €
Sous-Total D55-Commercialisation	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total D60-Charges de gestion	148 741 €	- €	- €	- €	- €	24 718 €	24 746 €	24 775 €	24 804 €	24 834 €	24 864 €	- €	148 741 €
Sous-Total D70-Rémunération société	86 292 €	- €	- €	10 786 €	10 786 €	10 786 €	10 786 €	10 786 €	10 786 €	10 786 €	10 786 €	- €	86 292 €
Sous-Total D80-Frais financiers	686 907 €	- €	- €	57 528 €	- €	120 809 €	114 775 €	108 501 €	101 975 €	95 188 €	88 130 €	- €	686 907 €
TOTAL DEPENSES	3 798 338 €	- €	- €	114 174 €	2 039 632 €	958 005 €	150 308 €	144 062 €	137 566 €	130 809 €	123 781 €	- €	3 798 338 €
RECETTES													
Cession bâtiments	1 903 406 €										1 903 406 €	- €	1 903 406 €
Sous-Total R10-Cessions	1 903 406 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 903 406 €	- €	1 903 406 €
Sous-Total R20-Subventions	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total R30-Participations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total R40-Produits de gestion	1 894 933 €	- €	- €	- €	- €	308 553 €	311 422 €	314 320 €	317 247 €	320 203 €	323 189 €	- €	1 894 933 €
TOTAL RECETTES	3 798 338 €	- €	- €	- €	- €	308 553 €	311 422 €	314 320 €	317 247 €	320 203 €	2 226 594 €	- €	3 798 338 €
SOLDE EXERCICE	- €	- €	- €	- 114 174 €	- 2 039 632 €	- 649 453 €	161 114 €	170 257 €	179 681 €	189 394 €	2 102 814 €	- €	- €

BILAN INITIAL ET TRESORERIE AU 31 12 2024 – Synthèse AMENAGEMENT + IMMOBILIER

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Aménagement	Immobilier	Bilan global € HT
DEPENSES			
Sous-Total D10-Acquisitions	207 814 €	239 985 €	447 799 €
Sous-Total D20-Etudes	8 950 €	21 000 €	29 950 €
Sous-Total D30-Honoraires	98 707 €	276 948 €	375 655 €
Sous-Total D40-Travaux	556 088 €	2 273 420 €	2 829 508 €
Sous-Total D50-Frais divers	13 188 €	65 045 €	78 233 €
Sous-Total D55-Commercialisation	17 430 €	- €	17 430 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	10 195 €	148 741 €	158 937 €
Sous-Total D70-Rémunération société	99 417 €	86 292 €	185 709 €
Sous-Total D80-Frais financiers	114 641 €	686 907 €	801 548 €
TOTAL DEPENSES	1 126 432 €	3 798 338 €	4 924 770 €
RECETTES			
Sous-Total R10-Cessions	813 845 €	1 903 406 €	2 717 251 €
Sous-Total R20-Subventions	199 124 €	- €	199 124 €
Sous-Total R30-Participations	135 719 €	- €	135 719 €
Sous-Total R40-Produits de gestion	- €	1 894 933 €	1 894 933 €
TOTAL RECETTES	1 148 687 €	3 798 338 €	4 947 025 €
SOLDE EXERCICE	22 255 €	- €	22 255 €

DECISION DU CONCEDANT

Il est demandé au Conseil Communautaire :

- D'approuver le Compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales sur l'exercice 2024 de la concession d'aménagement de « Ilot 3 du parc d'activités du Roumois »,
- D'approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie annexés, arrêté au 31 décembre 2024.
- D'approuver l'avenant au traité de concession accordant une participation complémentaire taxable affectée aux travaux d'aménage de réseaux d'eaux usées de 55 719 euros HT pris en charge finalement par l'aménageur à la demande de la collectivité concédante.