



AVENANT N°1
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'ILOT 3
DU PARC D'ACTIVITES DU ROUMOIS SEINE

DU .. **XXX 2025**

AVENANT N°1 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'ILOT 3 DU PARC D'ACTIVITES DU ROUMOIS SEINE

ENTRE

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES ROUMOIS SEINE (CCRS)**,
Représentée par Monsieur Sylvain BONENFANT, agissant en qualité de Président de la
Communauté de Communes, stipulant au nom et comme représentant de cet établissement
public de coopération intercommunale en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire
en date du ...

CI-APRES DENOMMEE « LE CONCEDANT » OU « L'AUTORITÉ CONCEDANTE »

D'UNE PART

ET

La **SOCIETE HEROUVILLAISE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT
(SHEMA)**, Société Anonyme d'économie mixte au capital de 15 357 656 Euros, dont le siège
social est situé au 15, avenue Pierre Mendès France, BP 53060, 14018 CAEN cedex 2,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le numéro B352 823
611, représentée par Madame Lucile CANTET sa Directrice Générale, dûment habilité à cet
effet.

CI-APRES DENOMMEE « LE CONCESSIONNAIRE » OU « L'AMENAGEUR »

D'AUTRE PART

PREAMBULE

1. Créée par délibération du Conseil Communautaire de la *Communauté de communes Roumois Nord* le 31 mars 2005, la zone d'aménagement concertée dite du « *Parc d'activités du Roumois* » (ci-après « la ZAC ») porte sur un périmètre d'environ 40 hectares, situé sur les communes de BOURG-ACHARD, HONGUEMARE et BOSGOUET.

Son dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 6 avril 2006.

Le projet de programme global des constructions qui y figure porte sur la réalisation de bâtiments d'activités d'un total d'environ 270 000 m² de surfaces hors œuvre nette (SHON).

L'aménagement de la zone a été réparti en cinq îlots.

2. La *Communauté de communes Roumois Seine* – venant aux droits de la *Communauté de communes Roumois Nord* - a décidé de concéder l'aménagement du dernier îlot de la ZAC (l'îlot n°3.

C'est l'objet de la concession d'aménagement (ci-après « la Concession ») attribuée dans le respect des règles de la commande publique le 13 février 2018 à la SHEMA.

Signée le 02 mars 2018 pour une durée de 16 ans, cette Concession expirera le 02 mars 2034.

3. Précisément, cette Concession porte sur une emprise foncière d'environ 22 690 m² dont la surface cessible est d'environ 18 000 m², représentant environ 8 000 m² de surface de plancher.

L'aménagement de l'îlot 3 permettre d'accueillir un programme mixte, à dominante tertiaire, comprenant notamment des constructions à usage de bureaux et de services tout en tirant parti de la visibilité depuis l'autoroute et la route départementale avoisinantes.

A cette fin, l'Aménageur a notamment pour mission d'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération, de réaliser les études opérationnelles, d'aménager les sols et de réaliser les équipements d'infrastructures nécessaires à l'opération destinés à être remis à l'autorité concédante ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

De façon générale, l'Aménageur doit réaliser toutes les études opérationnelles et les équipements concourant à l'opération d'aménagement en vue de la commercialisation des terrains bâtis ou non bâtis.

4. Dans ce cadre, une première tranche d'aménagement ayant été réalisée et commercialisée, les deux premiers lots ont été commercialisés par la SHEMA.

Il est apparu que l'imbrication des travaux d'aménagement des réseaux d'eaux usées situés en dehors du périmètre de l'opération avec ceux d'aménagement de cette dernière était telle que seul l'aménageur pouvait les réaliser.

Le présent avenant a ainsi pour objet de tenir compte de l'incidence de la réalisation de ces travaux sur le bilan de la Concession en modifiant le montant de la participation du Concédant initialement fixée à 80 000 € HT pour le fixer désormais à 135 719 € HT.

5. Par ailleurs, en raison des évolutions des besoins en termes d'affectation des constructions, il est convenu entre les parties de modifier également le programme de construction de l'opération et d'actualiser ses annexes.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er} : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la rédaction de l'article 1.2 de la Concession en ce qu'il porte sur le projet de programme global des constructions de l'opération d'aménagement afin de tenir compte de l'évolution des besoins en termes de destination des dites constructions à réaliser ;
- De modifier l'article 3 de la Concession pour y formaliser certaines obligations du Concédant ;
- Modifier la rédaction de l'article 16.4 portant sur la participation financière du Concédant au coût de l'opération afin que le montant de cette participation prenne en compte le coût des travaux d'aménage des réseaux d'eaux usées situés en dehors du périmètre de l'opération mais nécessaires à l'aménagement de celle-ci ;
- Modifier les annexes de la Concession pour tenir compte des deux modifications exposées au présent article ;

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 1.2 PORTANT SUR L'OBJET DE L'OPERATION

2.1. L'article 1.2 était initialement rédigé comme suit :

« 1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes. Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global permettant le développement de 1,8 hectares cessibles représentant environ 8.000 m² de surface de plancher de Bureaux et Ateliers.

Cet aménagement comprend notamment la participation aux équipements publics comme suit :

- *Réalisation d'un bassin de rétention conformément au dossier loi sur l'eau (690 m³) ;*
- *Réalisation des aménagements, travaux de voirie et viabilisation internes à l'ilot.*

En outre, un bâtiment tertiaire d'accueil d'entreprises d'une surface de plancher d'environ 700 m² devra être édifié.

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexe 3 de la présente concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités des concessionnaires de service public, ou d'associations syndicales ou associations foncières. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2 et 5 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privé destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel. »

2.2. L'article 1.2 est désormais rédigé comme suit :

« 1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes. Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global permettant le développement de 1,8 hectares cessibles représentant environ 8.000 m² de surface de plancher de Bureaux et Ateliers.

Cet aménagement comprend notamment la participation aux équipements publics comme suit :

- Réalisation d'un bassin de rétention conformément au dossier loi sur l'eau (690 m³) ;*
- Réalisation des aménagements, travaux de voirie et viabilisation internes à l'îlot.*

En outre, un bâtiment tertiaire à vocation d'accueil d'entreprises d'une surface de plancher ne pouvant dépasser 1000 m² devra être édifié.

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexe 3 de la présente concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités des concessionnaires de service public, ou d'associations syndicales ou associations foncières. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2 et 5 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privé destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel. »

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 PORTANT SUR LES ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

3.1. L'article 3 était initialement rédigé comme suit :

« La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

a) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;

c) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;

d) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;

e) 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'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté

sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;

f) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;

g) consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement :

- à la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme et mettant à la charge d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un et plusieurs constructeurs ou propriétaires une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement ;
- à l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement ;

h) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur «

3.2. L'article 3 est désormais rédigé comme suit :

« La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

a) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;

c) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;

d) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;

~~e) 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'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;~~

e) verser, selon les modalités prévues à l'article 16.4 ci-après, le montant de sa participation financière au coût de l'opération ;

f) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;

g) examiner, chaque année, dans les trois mois de sa communication par le concessionnaire et, le cas échéant, après contrôle des renseignements fournis, le compte rendu financier, visé à l'article 17 ci-après établi par le dit concessionnaire ;

~~h) consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement :~~

- ~~à la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme et mettant à la charge d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un et plusieurs constructeurs ou propriétaires une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement ;~~
- ~~à l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement ;~~

h) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur ».

ARTICLE 4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 16 PORTANT SUR LE FINANCEMENT DES OPERATIONS

4.1. Les articles 16.4.1. et 16.4.2 étaient initialement rédigés comme suit :

« 16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 80.000 €, TVA éventuellement due en sus au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

16.4.1. Les modalités de cette participation sont les suivantes :

80.000 euros seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire sera versée la première année. Le versement interviendra une fois le traité de concession dûment notifié.

L'aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus définies.

16.4.2. Affectation

Ce montant pourra être affecté en tant que de besoin, par délibération du Concédant, au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Aménageur en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention ».

4.2. En application des dispositions de l'article 16.4.3, l'article 16.4.1 et l'article 16.4.2. sont désormais rédigés comme suit :

« 16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

*En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant **prévisionnel** de la participation du concédant **au coût de l'opération** est **fixé à 135 719 € HT**, TVA éventuellement due en sus.*

16.4.1. Cette participation sera versée en numéraire par tranches selon les modalités suivantes :

- **80 000 € au plus tard le 31/05/2026**
- **55 719 € H.T. TVA en sus au plus tard le 31/12/2026.**

Le Concessionnaire sollicitera du Concédant le paiement de la part de la participation afférente par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception [...] jours avant l'arrivée de la date butoir fixée ci-dessus. Le paiement par le Concédant interviendra au plus tard [...] jours après la date de réception de la sollicitation du Concessionnaire. Les sommes non réglées par le Concédant à cette échéance porteront automatiquement intérêts au taux légal de deux points, comme prévu à l'article 27 ci-après.

Il est ici indiqué que le Concessionnaire renonce expressément à l'application des intérêts sus visées aux sommes qui lui étaient dues par le Concédant depuis la date de signature de la concession d'aménagement de l'îlot n° 3 du Parc d'activités du Roumois, c'est à dire depuis le 2 mars 2018, jusqu'à la date de signature du présent avenant n° 1 à la Concession.

16.4.2. Affectation

La lettre d'appel de fonds adressée par le Concessionnaire au Concédant selon les modalités ci-dessus indiquées indiquera l'affectation de la part de la participation sollicitée ».

ARTICLE 5 : MODIFICATION DES ANNEXES

Afin de tenir compte des modifications tirées des articles 2, 3 et 4 du présent avenant, il convient d'actualiser les annexes suivantes :

- Modification de l'annexe n°2 portant sur le programme global prévisionnel des équipements et constructions ;
- Modification de l'annexe n°3 portant sur le programme des équipements à la charge du concessionnaire ;
- Suppression de l'annexe n°4 portant sur le programme d'équipements à la charge du concédant ;
- Modification de l'annexe n°5 portant sur le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie prévisionnel ;
- Modification de l'annexe n°6 portant sur la Synthèse et l'échéancier prévisionnel ;
- Modification de l'annexe n°7 portant sur les modalités d'élaboration du bilan aménagement (hors indexation) ;
- Modification de l'annexe n°8 portant sur les modalités d'élaboration du bilan construction (hors indexation)

ARTICLE 6 : ÉTENDUE DES MODIFICATIONS

Les articles de la convention non modifiés par le présent avenant restent inchangés.

Fait à Bourg Achard, le

Sylvain BONENFANT
Président de la Communauté de Communes
Du Roumois Seine

Lucile CANTET
Directrice Générale
de la SHEMA

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le



ID : 027-200066405-20260302-CC_044_2026-DE

ANNEXES MODIFIEES

[...]

Annexe 2 : programme global prévisionnel des équipements et constructions

- Aménagement de l'îlot 3 de la ZAC du Roumois Seine permettant la réalisation d'un programme prévisionnel global d'environ 1,8 hectares cessibles représentant environ 8.000 m² réalisables de surface plancher de Bureaux et Ateliers.
- Réalisation de l'extension des réseaux hors îlot 3.
- Réalisation des aménagements, travaux de voirie et viabilisation internes à l'îlot 3.
- Réalisation d'un bassin de rétention conformément au dossier loi sur l'eau (690 m³),
- Construction un bâtiment tertiaire d'accueil d'entreprises d'une surface de plancher d'environ 1000 m².

Annexe 3 : programme des équipements à la charge du concessionnaire

- Aménagement de l'îlot 3 de la ZAC du Roumois Seine permettant la réalisation d'un programme prévisionnel global d'environ 1,8 hectares cessibles représentant environ 8.000 m² réalisables de surface plancher de Bureaux et Ateliers.
- Réalisation des aménagements, travaux de voirie et viabilisation internes à l'îlot 3.
- Réalisation d'un bassin de rétention conformément au dossier loi sur l'eau (690 m³),
- Construction un bâtiment tertiaire d'accueil d'entreprises d'une surface de plancher maximale de 1000 m².
- Extension du réseau d'assainissement collectif (hors îlot 3)

▪ **Annexe 4 : programme d'équipements à la charge du concédant**

- Réalisation de l'extension des réseaux hors îlot 3, hormis le réseau d'assainissement collectif

▪ **Annexe 5 : bilans financiers prévisionnels et plans de trésorerie prévisionnel**

- **Bilan prévisionnel d'un bâtiment tertiaire de 1000 m²**

NATURE DES DEPENSES	TAUX	BASE		BILAN € HT
Acquisition foncier	45	5 333		239 985 €
Frais d'actes	0%	239 985		- €
Total Foncier				239 985 €
Etudes géotechniques (G1 + G2-Avp/Pro+G4)				20 000 €
Levés topographiques				1 000 €
Total études				21 000 €
MAITRISE ŒUVRE	10,00%	2 106 000		248 600 €
Etudes (simulation thermique dynamique)				10 000 €
Contrôle Technique	0,50%	2 106 000		10 530 €
SPS	0,30%	2 106 000		6 318 €
Géomètre (DA, ...)				1 500 €
Total honoraires				276 948 €
Travaux (valeur juin 2022)	1 000	1 800,00 €	/m ² sdp	1 800 000 €
VRD - Espaces extérieurs	5 333	57,38 €	/m ² sdp	306 000 €
Concessionnaires/Branchements (ENEDIS,...)				20 000 €
Mobilier pour équipements + signalétique				- €
Aléas de travaux	3,0%	2 106 000 €		63 180 €
Revision de prix	4%	2 106 000 €		84 240 €
Total travaux				2 273 420 €
Frais divers (appel d'offres, repro, constat huissier, ...)				5 000 €
Assurances DO/CNR/TRC	1,30%	2 558 868		33 265 €
Taxes sur PC (exo TA communale en ZAC)				26 780 €
Rémunération SHEMA	3,00%	2 876 398		86 292 €
Frais financiers intercalaires	4,00%	1 438 199		57 528 €
Total Frais divers				208 865 €
TOTAL € HT				3 020 218 €

- Bilan et Plan de trésorerie Bâtiment tertiaire de 1000 m²

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Bilan initial	Evolution du Bilan financier	8	9	10	11	12	13	14	15	16	TOTAL HT
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
DEPENSES												
Sous-Total D10-Acquisitions	126 819 €	111 371 €	- €	239 985 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	239 985 €
Sous-Total D20-Etudes	6 000 €	15 000 €	21 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	21 000 €
Sous-Total D30-Honoraires	84 314 €	192 634 €	24 860 €	172 770 €	79 319 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	276 948 €
Sous-Total D40-Travaux	877 990 €	1 395 430 €	- €	1 564 436 €	708 984 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 273 420 €
Sous-Total D50-Frais divers	37 786 €	32 634 €	- €	54 343 €	16 078 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	70 420 €
Sous-Total D55-Commercialisation	10 000 €	- 10 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total D60-Charges de gestion	435 604 €	- 288 445 €	- €	- €	24 723 €	24 752 €	24 781 €	24 810 €	24 840 €	24 870 €	- €	148 774 €
Sous-Total D70-Rémunération société	72 499 €	12 936 €	10 807 €	10 807 €	10 807 €	10 807 €	10 807 €	10 807 €	10 807 €	10 807 €	- €	86 453 €
Sous-Total D80-Frais financiers	213 855 €	466 816 €	57 635 €	- €	121 034 €	114 990 €	108 704 €	102 166 €	95 366 €	88 295 €	- €	688 190 €
TOTAL DEPENSES	1 864 867 €	1 928 377 €	114 302 €	2 042 340 €	960 944 €	150 548 €	144 291 €	137 782 €	131 013 €	123 971 €	- €	3 805 191 €
RECETTES												
Sous-Total R10-Cessions	259 030 €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 906 960 €	- €	1 906 960 €
Sous-Total R20-Subventions	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total R30-Participations	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total R40-Produits de gestion	1 880 322 €		- €	- €	309 089 €	311 963 €	314 867 €	317 799 €	320 761 €	323 752 €	- €	1 898 231 €
TOTAL RECETTES	2 139 352 €		- €	- €	309 089 €	311 963 €	314 867 €	317 799 €	320 761 €	2 230 712 €	- €	3 805 191 €
SOLDE EXERCICE	274 485 €		- 114 302 €	- 2 042 340 €	- 651 855 €	161 415 €	170 576 €	180 017 €	189 748 €	2 106 741 €	- €	- €
SOLDE CUMULE AV.EMP			- 114 302 €	- 2 156 642 €	- 2 808 497 €	- 2 647 082 €	- 2 476 506 €	- 2 296 489 €	- 2 106 741 €	- €	- €	- €
EMPRUNT DEBUT DE PERIODE			- €	3 025 862 €	3 025 862 €	2 874 747 €	2 717 588 €	2 554 142 €	2 384 158 €	2 207 375 €	- €	- €
MOUVEMENTS EMPRUNTS			3 025 862 €	- €	- 151 115 €	- 157 159 €	- 163 446 €	- 169 984 €	- 176 783 €	- 2 207 375 €	- €	- €
REMBOURSEMENT EMPRUNT			3 025 862 €	3 025 862 €	2 874 747 €	2 717 588 €	2 554 142 €	2 384 158 €	2 207 375 €	- €	- €	- €
TRESORERIE IMMO			2 911 560 €	869 220 €	66 250 €	70 506 €	77 636 €	87 669 €	100 634 €	- €	- €	- €

- Bilan et plan de trésorerie Aménagement Ilot 3

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Dernier Bilan approuvé € HT	Bilan révisé € HT au 31/12/2024	Evolution du Bilan financier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL HT	Réalisé au 31/12/2024
DEPENSES															
Sous-Total D10-Acquisitions	210 327 €	207 814 €	- 2 513 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	207 814 €	207 814 €
Sous-Total D20-Etudes	23 000 €	8 950 €	- 14 050 €	- €	2 420 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	8 950 €	13 060 €
Sous-Total D30-Honoraires	59 401 €	98 707 €	39 306 €	3 300 €	19 863 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	98 707 €	75 544 €
Sous Total AMENAGEMENT	500 792 €	556 088 €	55 296 €	- €	129 514 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	556 088 €	426 575 €
Sous Total EQUIPEMENTS	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total D40-Travaux	500 792 €	556 088 €	55 296 €	- €	129 514 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	556 088 €	426 575 €
D50-Frais divers			- €												
Sous-Total D50-Frais divers	5 000 €	13 188 €	8 188 €	1 950 €	2 651 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	13 188 €	8 587 €
Sous-Total D55-Commercialisation	69 018 €	17 430 €	- 51 588 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	17 430 €	17 430 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	15 000 €	10 195 €	- 4 805 €	5 269 €	1 756 €	1 756 €	662 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	10 195 €	752 €
Sous-Total D70-Rémunération société	93 573 €	99 417 €	5 844 €	442 €	6 561 €	10 153 €	6 280 €	- €	- €	- €	- €	- €	25 000 €	99 417 €	50 982 €
Sous-Total D80-Frais financiers	86 099 €	114 641 €	28 542 €	12 543 €	12 084 €	13 650 €	3 641 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	114 641 €	72 723 €
TOTAL DEPENSES	1 062 210 €	1 126 432 €	64 222 €	23 504 €	174 849 €	25 559 €	10 582 €	- €	- €	- €	- €	- €	25 000 €	1 126 432 €	873 467 €
RECETTES															
Sous-Total R10-Cessions	787 725 €	813 845 €	26 120 €	- €	- €	239 985 €	148 860 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	813 845 €	425 000 €
Sous-Total R20-Subventions	- €	199 124 €	199 124 €	- €	- €	35 790 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	199 124 €	163 333 €
Sous-Total R30-Participations	80 000 €	135 719 €	55 719 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	135 719 €	135 719 €
TOTAL RECETTES	867 725 €	1 148 687 €	280 962 €	- €	- €	275 775 €	148 860 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 148 687 €	724 052 €
SOLDE EXERCICE	- 194 485 €	22 255 €	216 740 €	- 23 504 €	- 174 849 €	250 216 €	138 278 €	- €	- €	- €	- €	- €	- 25 000 €	22 255 €	- 149 415 €
SOLDE CUMULE AV.EMP	- €	- €		- 166 390 €	- 341 238 €	- 91 022 €	47 255 €	47 255 €	47 255 €	47 255 €	47 255 €	47 255 €	22 255 €	22 255 €	
EMPRUNT DEBUT DE PERIODE				- 135 719 €	- 135 719 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
MOUVEMENTS EMPRUNTS				- €	135 719 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
EMPRUNT FIN DE PERIODE				- 135 719 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		- €
TRESORERIE AMGT	- €	- €		- 302 108 €	- 341 238 €	- 91 022 €	47 255 €	47 255 €	47 255 €	47 255 €	47 255 €	47 255 €	22 255 €		

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le



ID : 027-200066405-20260302-CC_044_2026-DE

Annexe 6 : Synthèse (aménagement + immobilier d'entreprises) et échéancier prévisionnel

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Aménagement	Immobilier	Bilan global € HT	1	2	3	4	5	6	7
				2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DEPENSES										
Sous-Total D10-Acquisitions	207 814 €	239 985 €	447 799 €	- €	- €	209 170 €	- €	1 356 €	- €	- €
Sous-Total D20-Etudes	8 950 €	21 000 €	29 950 €	6 530 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total D30-Honoraires	98 707 €	276 948 €	375 655 €	15 087 €	15 197 €	16 482 €	13 779 €	- €	- €	15 000 €
Sous-Total D40-Travaux	556 088 €	2 273 420 €	2 829 508 €	- €	- €	331 652 €	99 256 €	- 4 333 €	- €	- €
Sous-Total D50-Frais divers	13 188 €	65 045 €	78 233 €	691 €	- €	1 476 €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total D55-Commercialisation	17 430 €	- €	17 430 €	- €	13 430 €	4 000 €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total D60-Charges de gestion	10 195 €	148 741 €	158 937 €	- €	- €	- €	- €	523 €	228 €	- €
Sous-Total D70-Rémunération société	99 417 €	86 292 €	185 709 €	937 €	1 202 €	23 022 €	22 527 €	- 160 €	2 148 €	1 305 €
Sous-Total D80-Frais financiers	114 641 €	686 907 €	801 548 €	53 €	683 €	8 954 €	18 047 €	10 411 €	17 638 €	16 937 €
TOTAL DEPENSES	1 126 432 €	3 798 338 €	4 924 770 €	23 298 €	30 512 €	594 756 €	153 609 €	5 086 €	20 015 €	33 242 €
RECETTES										
Sous-Total R10-Cessions	813 845 €	1 903 406 €	2 717 251 €	- €	- €	- €	425 000 €	- €	- €	- €
Sous-Total R20-Subventions	199 124 €	- €	199 124 €	- €	- €	- €	163 333 €	- €	- €	- €
Sous-Total R30-Participations	135 719 €	- €	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 €	- €	- €	- €	588 333 €	- €	- €	135 719 €

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	TOTAL HT
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
DEPENSES											
Sous-Total D10-Acquisitions	- €	- €	239 985 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	447 799 €
Sous-Total D20-Etudes	- €	23 420 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	29 950 €
Sous-Total D30-Honoraires	3 300 €	44 723 €	172 770 €	79 319 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	375 655 €
Sous-Total D40-Travaux	- €	129 514 €	1 564 436 €	708 984 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 829 508 €
Sous-Total D50-Frais divers	4 470 €	2 651 €	53 605 €	15 340 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	78 233 €
Sous-Total D55-Commercialisation	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	17 430 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	5 269 €	1 756 €	1 756 €	25 379 €	24 746 €	24 775 €	24 804 €	24 834 €	24 864 €	- €	158 937 €
Sous-Total D70-Rémunération société	442 €	17 347 €	20 940 €	17 066 €	10 786 €	10 786 €	10 786 €	10 786 €	10 786 €	25 000 €	185 709 €
Sous-Total D80-Frais financiers	12 543 €	69 612 €	13 650 €	124 450 €	114 775 €	108 501 €	101 975 €	95 188 €	88 130 €	- €	801 548 €
TOTAL DEPENSES	26 024 €	289 023 €	2 067 141 €	970 538 €	150 308 €	144 062 €	137 566 €	130 809 €	123 781 €	25 000 €	4 924 770 €
RECETTES											
Sous-Total R10-Cessions	- €	- €	239 985 €	148 860 €	- €	- €	- €	- €	1 903 406 €	- €	2 717 251 €
Sous-Total R20-Subventions	- €	- €	35 790 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	199 124 €
Sous-Total R30-Participations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	135 719 €
Sous-Total R40-Produits de gestion	- €	- €	- €	308 553 €	311 422 €	314 320 €	317 247 €	320 203 €	323 189 €	- €	1 894 933 €
TOTAL RECETTES	- €	- €	275 775 €	457 413 €	311 422 €	314 320 €	317 247 €	320 203 €	2 226 594 €	- €	4 947 025 €

Annexe 7 Modalités d'élaboration du bilan aménagement (hors indexation et frais de gestion)

DEPENSES :

- ACQUISITIONS : le montant est de 204 201 € concernant les parcelles YD14, YD 108 , YA1 YD12 et YA 2. Il s'élève à 207 814 € avec les frais d'actes.
- ETUDES & HONORAIRES :
 - Ces postes comprennent
 - les études géotechniques pour 5950 € HT
 - levés topographiques pour 3000 € HT
 - les honoraires de maîtrise d'œuvre d'aménagement pour 69 724 €HT
 - la coordination SPS pour 1680 € HT
 - les frais de conseil juridique pour 18300 € HT
 - les frais de géomètre (division parcellaire) pour 5003 € HT
 - architecte conseil pour 12500 € HT
 - une provision pour autres honoraires de 4000 € HT
 - Rémunération de la société (3,5% des dépenses et recettes TTC)
 - Forfait de rémunération de clôture : 25000 €
- TRAVAUX :
 - A partir des montants engagés connus sont prévus :

VRD Amgt 1ère phase	342 169 €
VRD Amgt 2ème phase	49 555 €
Autres de travaux (assainissement hors ilot CDC)	55 719 €
Couche de roulement RD313E (Département)	6 318 €
Aléas travaux	27 202 €
Espaces verts	46 439 €
Concessionnaires/Branchements Amgt	28 687 €
Sous Total AMENAGEMENT	556 088 €

- FRAIS DIVERS ET COMMERCIALISATION : 17430 € HT
- FRAIS FINANCIERS :
 - Les frais financiers intercalaires (découvert de trésorerie), et de garantie financière d'achèvement de travaux de seconde phase sont évalués à 114 641 €

RECETTES :

- CESSIONS FONCIERES :
 - Foncier de 9696 m² à NSF à 425 000 € HT
 - Foncier restant à commercialiser à 45 € HT/m²
- SUBVENTIONS :
 - Aides Région : 99 562 € selon calcul de la convention signée
 - Aide département : 99 562 € selon calcul de la convention signée
- PARTICIPATIONS
 - 135 719 € HT

■ **Annexe 8 : modalités d'élaboration du bilan de construction (hors indexation)**

DEPENSES/

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	Bilan révisé au 31/12/2024
DEPENSES	
Sous-Total D10-Acquisitions	239 985 €
Sous-Total D20-Etudes	21 000 €
Sous-Total D30-Honoraires	276 948 €
Sous-Total D40-Travaux	2 273 420 €
Sous-Total D50-Frais divers	65 045 €
Sous-Total D55-Commercialisation	- €
Sous-Total D60-Charges de gestion	148 741 €
Sous-Total D70-Rémunération société	86 292 €
Sous-Total D80-Frais financiers	686 907 €
TOTAL DEPENSES	3 798 338 €

Données d'entrée (rappel du tableau 1 de l'annexe 5)

- Acquisition d'un terrain de 5333 m² au prix de 45 e HT /m²
- Maitrise d'œuvre (mission globale) au taux de 10 % du cout des travaux
- Cout des travaux (1800 € HT) pour un immeuble de 1000 m²
- Parking aménagé de 60 places et espace paysager de 306 000 €
- Aléas et révision de prix 7% des travaux
- Assurances Dommage ouvrage et TRC : 1.30% des travaux et honoraires
- Frais financiers intercalaires : 4%
- Taxes sur PC : 26780 €
- Emprunt de 3 020 000 € sur 7 ans au taux de 4% /an

RECETTES

- Cession de l'immeuble en fin de concession à un tiers investisseur au prix de 1 903 406 € HT
- Produits de gestion locative :
 - Loyer annuel de 286 921 € HT hors charge et hors indexation
 - Charges répercutées (assurances et taxes foncières) de 21 632 € HT/an
