

INTERCOM

BERNAY TERRES DE NORMANDIE

Z.A.C. DES GRANGES (703)

A BERNAY et MENNEVAL

*Compte-rendu annuel d'activité
Année 2017*

1. SITUATION ADMINISTRATIVE, OBJECTIFS ET PROGRAMME DE L'OPERATION

2. AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

- 2.1. - Foncier
- 2.2. - Travaux
- 2.3. - Commercialisation

3. SITUATION FINANCIERE

- 3.1. - Détail des postes du bilan
- 3.2. - Commentaires sur l'évolution des postes du bilan
- 3.3. - Réalisation 2017 par rapport aux prévisions
- 3.4. - Prévisions d'activité 2018
- 3.5. - Trésorerie
- 3.6. - Clôture de la concession d'aménagement au 4 avril 2018

ANNEXES

1. SITUATION ADMINISTRATIVE

Z.A.C. des Granges à Bernay et Menneval

DATE	OBJET
26/06/2004	Délibération de création de la ZAC
14/01/2005	Délibération d'approbation de la ZAC
21/03/2005	Signature de la convention d'aménagement avec SENOVEA DEVELOPPEMENT pour une 1 ^{ère} tranche, jusqu'au 4 avril 2013
23/09/2005	Délibération garantie d'emprunt
30/06/2006	Signature d'un avenant N° 1 pour augmentation de la participation financière de la communauté de communes
30/06/2006	Signature de la convention d'avance de trésorerie
25/09/2007	Signature d'un avenant N°2 pour intégrer la 2 ^{ème} tranche et prolonger la durée de la concession jusqu'au 4 avril 2015
04/04/2012	Signature d'un avenant N° 3 pour augmentation du bilan financier et du montant de la participation
12/07/2012	Signature avenant N° 1 à la convention d'avance de trésorerie
19/07/2013	Signature d'un avenant N°4 pour augmentation du montant de la participation
19/09/2014	Signature d'un avenant N° 5 pour prolonger la durée de la concession jusqu'au 4 avril 2018 et augmenter le montant de la participation
25/06/2015	Approbation du compte rendu d'activités de l'année 2014
1/06/2015	Signature d'un avenant N° 2 à la convention d'avance de trésorerie
28/09/2017	Approbation du compte rendu d'activité de l'année 2016.

OBJECTIFS - PROGRAMME

- SURFACE totale : 33 ha en 2 tranches : la 1^{ère} sur Bernay de 18 ha et la 2^{ème} sur Menneval sur 15 ha
- OBJECTIFS : Activités économiques en relation avec l'A28.

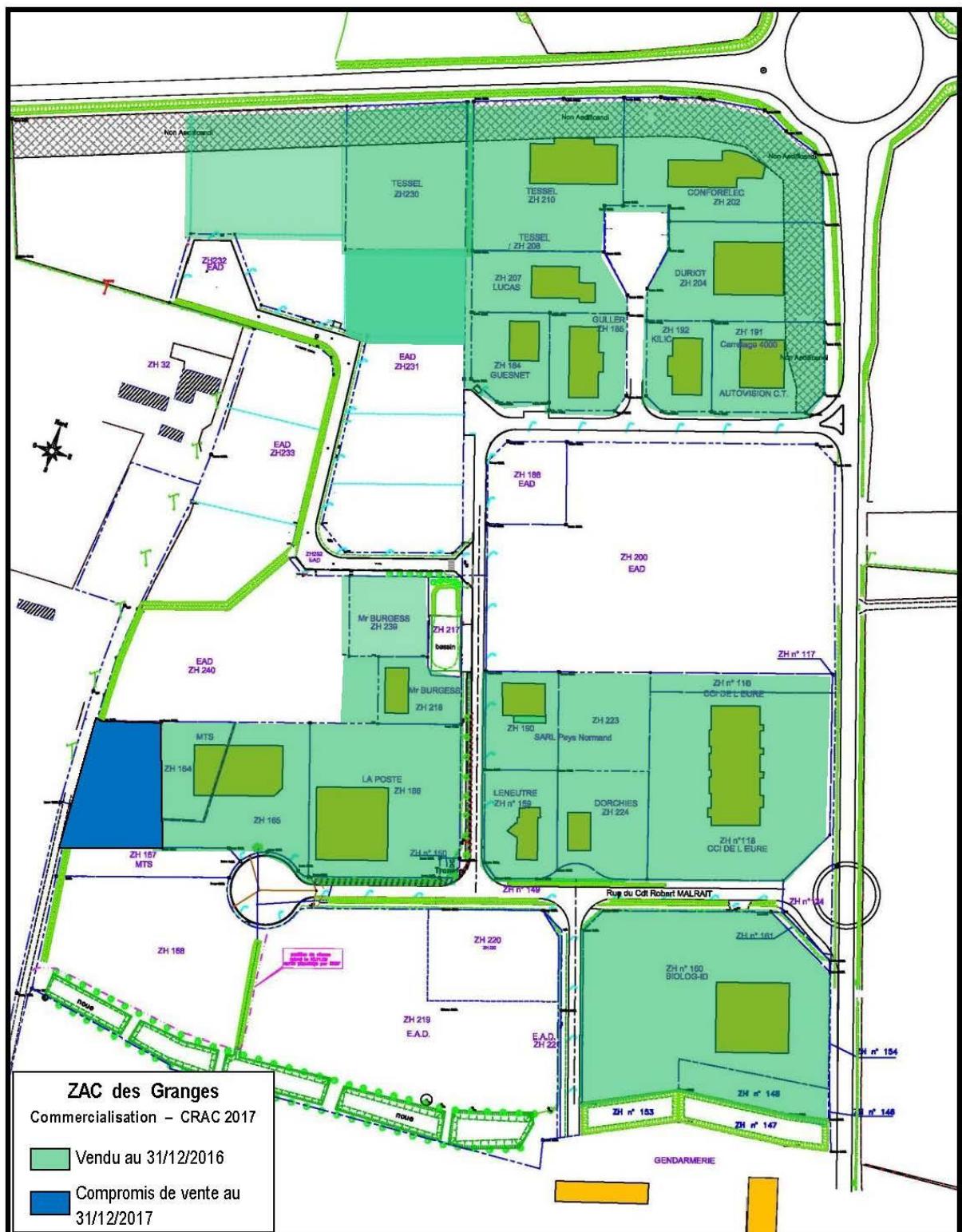
2. AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION AU 31/12/2016

2.1. - FONCIER

DATE	VENDEUR	SURFACE (m ²)	N° PARCELLES	PRIX (€)
Réalisé en 2006 01/12/2007	Communauté de Communes	185 147,00	ZH 114 115 116 118 119 120 121 122 123 4 33	1,00
Réalisé en 2017				
Réalisé au 31/12/2017		185 147,00		1,00
TOTAL BILAN		185 147,00		

2.2. – TRAVAUX

	COUT K € HT
Réalisé au 31/12/2016	2 147 490
Réalisé en 2017	2 290
REALISE AU 31/12/2017	2 149 780
Prévisions 2018	7 875
TOTAL	2 157 655



2.3. - COMMERCIALISATION

	ACQUEREURS	SURFACE M ²		RECETTES ENCAISSEES
		Comp. vte	Act. notariés	€ HT
REALISE AU 31/12/16			78 299	751 419
VENDU EN 2017				
- Compromis de vente	MTS	2 650		3 445
	GUESNET	2 300		2 760
	GUESNET annulation	-2 300		-2 760
- Acte notariés	SCI GLT		2 665	29 592
SOUS-TOTAL 2017		0	2 665	33 037
REALISE AU 31/12/2017			80 964	784 456
PREVISIONS 2018				
- compromis de vente restitution de l'acompte MTS à l'Intercom				-3 445
SOUS-TOTAL 2018		0	-	3 445
TOTAL BILAN			80 964	781 011

3. SITUATION FINANCIERE

Conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, le bilan prévisionnel d'aménagement et le plan de trésorerie sont annexés au présent compte rendu.

Pour une meilleure lisibilité de l'évolution financière de l'opération, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie sont regroupés en un seul tableau.

3.1. Détail des postes du bilan

3.1.1 - Méthode générale pour l'établissement des bilans prévisionnels d'aménagement

DEPENSES

1. Acquisitions

Les terrains de la ZAC sont transférés gratuitement par la Communauté de Communes à SENOVEA DEVELOPPEMENT.

2. Travaux

Le chiffrage des travaux correspond aux études niveau APS pour chaque projet ou au montant réel des travaux après appel d'offres.

En accord avec la Communauté de Communes, le bilan prend en compte les travaux de dévoiement des réseaux sur la RD 834, l'éclairage public, le paysagement du rond-point réalisé par le Conseil Général ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement poids lourds pour panneau RIS sur la RD 834 (travaux 2013).

La 1^{ère} tranche comporte deux phases de travaux. Une 3^{ème} phase correspondant à un 2^{ème} secteur artisanal a été réalisée en 2013.

3. Honoraires de maîtrise d'œuvre

4. Autres dépenses

Dépenses diverses correspondant aux honoraires de CSPS, frais de géomètre (délimitation des terrains, plan de bornage et topo.), frais d'appel d'offres et de duplication, charges de gestion (entretien, assurance, taxe foncière), frais de publicité (panneau, mailing, plaquette...), frais de procédure pour l'expulsion des gens du voyage.

5. Frais financiers

Sur emprunts

Intérêt du 1^{er} emprunt mis en place par l'aménageur au taux de 2,7741 % en 2005 sur 6 ans, avec la Caisse d'Epargne pour les travaux de la 1^{ère} phase. Mise en place d'un emprunt de 400 000,00 € en 2011 remboursé en 2015 au taux variable EURIBOR 12 mois +1,12, (soit un taux de 1.46 % au 04/04/2015) avec la Caisse d'Epargne pour la poursuite des travaux de la 1^{ère} tranche sur Bernay.

Mise en place d'un emprunt de 740 000 € avec la Caisse d'Epargne, remboursé in fine en février 2018 au taux fixe de 1.39 % /an.

Sur court terme (pool de trésorerie C.D.C.)

Ce poste correspond aux frais financiers générés (calculés sur la base de 1.5 % par an) par le financement de la trésorerie négative des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations (pool de trésorerie de SENOVEA DEVELOPPEMENT).

6. Rémunération SENOVEA DEVELOPPEMENT aménageur

La rémunération aménagement correspond à un pourcentage global égal à 6 % des dépenses HT.

La rémunération de commercialisation correspond à un pourcentage de 5 % des cessions HT.

La rémunération sur les mouvements de fonds égale à 0,5 % de l'ensemble des mouvements de fonds, (hors fonds versés par la Communauté de Communes) en recettes et dépenses correspond à la gestion des moyens de financement (emprunt + trésorerie court terme).

Le contrat prévoit une rémunération pour les opérations de clôture de la concession de 8 000 € révisable suivant l'index ingénierie, soit 10 200 € au 28/02/2018 (calcul provisoire).

RECETTES

1. Cessions terrains

• Détermination des prix de vente de terrains

Jusqu'au 31/12/2012, le prix de vente a été comptabilisé pour 10,00 € HT/m² - valeur bilan. A partir du 1^{er} janvier 2013, le prix a été porté dans le bilan à 12 € HT/m². Le prix affiché est de 13,00 € HT. Les cessions depuis 2014 sont réalisées sur la base de 13,00 € HT.

T.V.A.

La loi de finances pour l'année 2010 a modifié le régime de TVA pour les opérations immobilières. La TVA est maintenant due à « l'acte » et non plus à « l'encaissement », ce qui a pour conséquence de récupérer la TVA sur dépenses au fur et à mesure des déclarations mensuelles.

La T.V.A. sur dépenses est récupérée à 100 % dans la mesure où tous les encaissements de recettes sont soumis au régime de la T.V.A.

Conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, un état des ventes est annexé au présent compte-rendu.

2. Participation de la Communauté de Communes

Sur la 1^{ère} tranche de la ZAC, le montant total de la participation de la Communauté de Communes est de 1 068 000,00 € HT repartie ainsi :

- 255 000,00 € en participation affectée à des travaux, versés en 2007
- 813 000,00 € en participation financière d'équilibre dont 742 000 ,00 € ont été versés à SENOVEA DEVELOPPEMENT, le solde étant réparti comme suit :
 - 71 000,00 € à verser en 2018.

A ces participations financières, s'ajoute la cession à l'euro symbolique de l'ensemble des terrains de la ZAC avant leur aménagement en 2005.

Il est à noter que SENOVEA DEVELOPPEMENT n'a pas encaissé les subventions du Département, de la Région et de l'Etat (DDDR) : il a été convenu que ces subventions soient reversées par la Communauté de Communes sur le bilan de la ZAC, sur justification du règlement des dépenses éligibles.

Dans la perspective de l'arrêt de la concession d'aménagement en avril 2018, SENOVEA DEVELOPPEMENT propose d'affecter l'avance de trésorerie de 400 000,00 € HT (TVA d'un montant de 80 000,00 € à verser par le concédant) en participation affectée aux travaux de la ZAC.

3.2. COMMENTAIRES SUR L'EVOLUTION DES POSTES DU BILAN

Le montant du bilan prévisionnel actualisé limité à la 1^{ère} tranche de la ZAC des Granges s'élève à 2 756 583,00 € HT et ne présente pas un écart significatif par rapport au bilan approuvé au 31/12/2016 (écart en moins de 11 647,00 €).

3.3. REALISATION 2017 PAR RAPPORT AUX PREVISIONS

Montant total des dépenses : 28 755,00 € HT correspondant principalement à des frais financiers sur l'emprunt de 740 000,00 € pour 10 287,00 €, des frais de gestion pour 8 383,00 € comprenant les honoraires d'huissier et d'avocat pour les procédures d'expulsion des gens du voyage et des frais de géomètre, et les honoraires de SENOVEA DEVELOPPEMENT pour 7 795,00 €. Les dépenses ont été moins importantes que prévues au précédent compte-rendu (37 939,00 €).

Montant des encaissements de prix de vente en 2017 : 33 037,00 € HT pour une prévision de 33 582,00 € HT, correspondant à l'encaissement du prix de vente d'un terrain à la société GLT et à l'acompte sur compromis de vente à la Société MTS.

Un compromis de vente a été signé avec Monsieur GUESNET mais le projet n'a pas abouti, la banque n'ayant pas financé l'achat et la construction d'un bâtiment.

Un état du suivi des contacts 2017 est annexé au présent compte rendu. Certaines demandes de terrains reçues n'étaient pas compatibles en termes d'activité avec la destination du parc d'activité. Les agréments d'activité se font en accord avec la communauté de communes.

3.5 – TRESORERIE

Au 31/12/2017 la trésorerie de l'opération était positive à hauteur de 158 933,00 €, en amélioration par rapport à fin 2016 (- 66 055,00 €) grâce à l'encaissement de la participation de l'Intercom pour 2016 et 2017, qui a été encaissée en juillet 2017, et des recettes de cession de terrains.

3.6 – CLOTURE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AU 4 AVRIL 2018

Conformément au traité de concession entre l'Intercom Bernay Terres de Normandie et SENOVEA DEVELOPPEMENT, le terme du contrat est fixé au 04/04/2018. Depuis cette date, SENOVEA DEVELOPPEMENT n'est plus autorisé à engager de nouvelles dépenses ni de nouvelles recettes. Un arrêt des comptes au 04/04/2018 sera présenté à l'Intercom ainsi qu'un bilan de clôture lorsque les opérations de clôture de la concession seront terminées, notamment la cession des terrains non encore vendus aux industriels, par SENOVEA DEVELOPPEMENT à l'INTERCOM.

Il est à noter que le compromis de vente signé avec la société MTS sera repris par l'INTERCOM qui réalisera la vente de la parcelle de 2 650 m² pour un montant de 34 450,00 € HT.

Pour la 1ère tranche de la ZAC, le bilan prévisionnel révisé fait apparaître en fin de période de clôture un résultat équilibré à 2 756 583,00 € HT en recettes et en dépenses.

Ce résultat est conditionné :

- à l'affectation de l'avance de trésorerie de 400 000,00 € en participation aux travaux d'aménagement de la ZAC (**avec un versement complémentaire de la Communauté de Communes de 80 000,00 € correspondant à la TVA récupérable**)
- à la vente par SENOVEA DEVELOPPEMENT à la Communauté de Communes des terrains aménagés non vendus, pour une surface de **83 074 m² au prix de 503 400,00 € HT et 604 080,00 € TTC (6.05 € HT/m²) (frais d'acte à la charge de l'Intercom)**(il est ici précisé que les terrains pourront être revendus par l'Intercom à 13,00 € HT/m²) ; le plan des terrains à acquérir par l'Intercom est annexé au présent compte-rendu
- au versement par la Communauté de Communes à l'aménageur, de la participation 2018 pour un montant de **71 000,00 €**.

4. RESUME - DÉCISIONS A PRENDRE EN 2018

Décisions à prendre par le Conseil de Communauté :

- Examen et approbation du compte-rendu d'activité et du bilan prévisionnel pour la ZAC des Granges pour l'année 2017.
 - Approbation de la transformation de l'avance de trésorerie de 400 000,00 € en participation de 400 000,00 € HT et 480 000,00 € TTC affectée aux travaux de la ZAC.
 - Approbation de l'acquisition auprès de SENOVEA DEVELOPPEMENT d'un ensemble de terrains viabilisés d'une superficie de 83 074 m² au prix de 604 080,00 € TTC
 - Approbation du bilan de clôture de la concession d'aménagement

INTERCOM
BERNAY TERRES DE NORMANDIE

Z.A.C. DES GRANGES (703)
A BERNAY et MENNEVAL

*Compte-rendu annuel d'activité
Année 2017*

ANNEXES

- bilan prévisionnel et plan de trésorerie recalé,
- contacts commerciaux 2017,
- Tableau des ventes 2017
- Plan des terrains à acquérir par l'Intercom Bernay Terres de Normandie

ZAC DES GRANGES A BERNAY

COMPTE RENDU A LA COLLECTIVITE 2017

BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT - ECHEANCIER -ARRET DE LA CONCESSION EN AVRIL 2018

SENOVEA DEVELOPPEMENT - mai 2018

Ligne	Intitulé	REALISE			2018	Bilan		
		au 31/12/2016	année 2017	au 31/12/2017 (a)		actualisé (a+b)	Approuvé au 31/12/2016	Ecart
0	DEPENSES	2 692 410	28 755	2 721 165	35 418	2 756 583	2 768 230	-11 647
10	ACQUISITIONS + FRAIS	3 607		3 607		3 607	3 821	-214
100	Valorisation foncière							
120	Acquisitions + frais	3 607		3 607		3 607	3 821	-214
40	TRAVAUX	2 147 490	2 290	2 149 780	7 875	2 157 655	2 174 243	-16 588
410	VRD 1ère tranche(Bernay)	2 147 490	2 290	2 149 780	7 875	2 157 655	2 157 655	0
420	VRD 2ième tranche (Menneval)							
430	PROV REVISION DE PRIX IMPREVUS						16 588	-16 588
50	Maitrise d'oeuvre	87 695		87 695		87 695	88 415	-720
500	MAITRISE D'OEUVRE	87 695		87 695		87 695	88 415	-720
60	DEPENSES DIVERSES	64 044	8 383	72 427	6 916	79 343	76 020	3 323
610	CSPS , controleurs technique, experts	4 943		4 943		4 943	4 943	-1
620	Géomètre	15 799	1 250	17 049	1 485	18 534	21 479	-2 945
640	frais d'appel d'offres,annonces légales,	5 950		5 950	3 925	9 875	7 200	2 675
650	autres dépenses diverses(pub,panneau..)	11 251		11 251		11 251	14 601	-3 350
660	charges de gestion(TF,entretien,assuran)	26 102	7 133	33 235	1 506	34 741	27 797	6 944
70	FRAIS FINANCIERS	165 436	10 287	175 723	8 717	184 440	178 297	6 143
700	frais financiers sur emprunt	71 181		71 181		71 181	71 182	-1
705	Emprunt Caisse d'Epargne	44 357	10 286	54 643	2 753	57 395	57 215	180
710	frais financiers Court Terme	49 899	1	49 900	5 964	55 864	49 900	5 964
80	REMUNERATION SENOVEA DEVELOPPEMENT	224 137	7 795	231 931	11 910	243 842	247 434	-3 592
810	mission d'aménagement	147 658	1 317	148 975	1 053	150 028	151 038	-1 010
820	gestion des ventes	33 962	4 895	38 857	-172	38 684	41 056	-2 372
830	Gestion financière	42 517	1 583	44 100	830	44 930	45 340	410
850	Clôture d'opération				10 200	10 200	10 000	200
	RECETTES	1 536 403	249 037	1 785 440	971 144	2 756 584	2 768 230	-11 646
10	CESSIONS DE TERRAINS	751 419	33 037	784 456	-3 445	781 011	828 201	-47 190
130	cession CDC Bernay terrains non vendus				503 400	503 400	466 658	36 742
20	PARTICIPATIONS	781 000	216 000	997 000	471 000	1 468 000	1 468 000	
210	Participation d'équilibre	526 000	216 000	742 000	71 000	813 000	813 000	
230	participation affectée à des équipements	255 000		255 000	400 000	655 000	655 000	
50	PRODUITS FINANCIERS	3 984		3 984	189	4 173	5 371	-1 198
510	produits financiers ct CDC	3 984		3 984	189	4 173	5 371	-1 198
	FINANCEMENT	1 140 000		1 140 000	-1 140 000	0		0
21	REMBOURSEMENT EMPRUNT	1 200 000		1 200 000	740 000	1 940 000	1 940 000	0
22	REMBOURSEMENT AVANCE				400 000	400 000	400 000	
11	ENCAISSEMENT EMPRUNT	1 940 000		1 940 000		1 940 000	1 940 000	
12	ENCAISSEMENT AVANCE	400 000		400 000		400 000	400 000	
	TRESORERIE cumulee		158 933		0	0		
	TVA sur dépense	442 593	1 852	444 445	2 958	447 403		
	TVA sur recette	234 642	6 558	241 200	179 991	421 191		
	Dépenses TTC	3 135 003	30 607	3 165 610	32 412	3 198 022		
	Recettes TTC	1 771 045	255 595	2 026 640	1 151 135	3 177 775		
	TRESORERIE PERIODE	-66 055	224 988	158 933	-152 969	5 965		

INTERCOM BERNAY TERRES DE NORMANDIE
Parc d'Activités des GRANGES

ETAT DE LA COMMERCIALISATION 2017

Lot	ACQUEREUR	ACTIVITÉ	PRIX M2 HT	Surface m ²	date contact ou envoi proposition terrain	SIGNATURE C DE VENTE	observations
ACTES NOTARIES SIGNES							
3	RESEAUMATIQUE	robotique/automation	10	11 600		21/06/2006	PC obtenu - acte signé
1	CCI	bâtiment locatif	10	9 000			PC obtenu - acte signé
4	LENEUTRE	expert automobile	13	2 000		12/12/2006	PC obtenu - acte signé
6	CTE COMMUNES /MTS	métallerie de précision	10	5 000			PC obtenu - acte signé
5	LA POSTE	centre de tri	13	5 872			PC obtenu - acte signé
15	M TESSEL	menuiserie	10	5 644	26/01/2010	05/05/2010	PC obtenu - acte signé
11	M. GULER	ravalement	10	1 916	21/05/2010	06/07/2010	PC obtenu - acte signé
9	M. BELLIARD	négocie en charcuterie	10	1 850	17/11/2010	21/01/2011	PC obtenu - acte signé
10	M; ROUAS	contrôle technique	10	2 557	23/06/2010	13/08/2010	PC accordé - acte signé
12	M. KILIC	maçonnerie	10	1 500	15/06/2010	13/08/2010	PC accordé - acte signé
13	M. GUESNET	peinture	10	1 733		29/04/2010	PC obtenu - acte signé
	M. Guy BURGESS sci des granges	traiteur	10	1 275	06/07/2011	24/11/2011	PC obtenu - acte signé
17	M. DURIOT	garage réparation automobile	10	4 217	12/04/2010	05/05/2010	PC obtenu - acte signé
16	CONFORELEC	chauffage -énergies renouvelables	10	5 372	17/09/2010	20/10/2010	PC obtenu - acte signé
2	AU PAYS NORMAND	extension	10	2 246	10/11/2011	07/12/2011	PC obtenu - acte signé
14	LUCAS	carreleur	10	2331	06/01/2012	17/01/2012	PC obtenu - acte signé
	M. TESSEL	extension menuiserie	11	4711	23/05/2012	14/02/2013	acte signé
	M. DORCHIES -Normandie Dérisation	intervention sanitaire	13	2383	17/06/2015	09/12/2014	PC obtenu - acte signé
S 2 F	M. MITRATE -	entreprise de maçonnerie ADM	13	5008	11/04/2016	06/07/2016	PC obtenu - acte signé
	M; BURGESS	traiteur	13	1613	29/03/2016	08/01/2016	PC obtenu- acte signé
S2D	SCI GLT TESSEL	extension	12	2665	28/09/2017	28/09/2017	acte signé
			total	80 493			
S2C	M GUESNET	extension	12	2000	01/05/2016	31/08/2017	annulation
1ère T	MTS	extension	13	2650	29/09/2017	13/12/2017	c vte signée - acte fin mars
1ère T	BERNAY HABITAT	grossiste en sanitaire	13	4281	22/09/2017		pas de suite
	LAINE	garage automobile	13	5000			réponse négative de l'Intercom
S2b	NEODIGITAL			2000	19/10/2017		abandon du projet
1ère T	LADAPT	insertion handicap	13	5000 à 10 000	31/10/2017		contact en cours INTERCOM
	THIBAUT		13	5000	28/02/2018		en cours
S2I- S2I	RIO - Les Délices du Palais	grossiste en charcuterie	13	3000	06/03/2018		contact en cours INTERCOM
S2L	M. BURGESS	extension arrière parcelle	12	2277	01/06/2016		compromis de vente signé

ACTES DE VENTES 2017

ZAC DU PARC D'ACTIVITE DES GRANGES

N° OPER.	ZAC	DATE	NOM DE L'ACQUEREUR	SURFACE M ²	PRIX EURO HT	PRIX H.T. M ²	PARCELLES		NOTAIRE	N°
							SECTION	N°		
703	GRANGES	28/09/2017	M.TESSEL SCI GLT	2798	32 790,00 €	11,72 €	ZH	249	Me VIEL	23
							ZH	253		

