

N/Réf : 709/MJ/CH/2019-758
Objet : ZAC Malbrouck
Compte-rendu d'activités 2018

Opération suivie par Marlène JEGU

Monsieur le Président
de l'Intercom Bernay Terres de Normandie
299, rue du Haut des Granges
27300 BERNAY
A l'attention de Monsieur MOUSSA

Evreux, le 08 juillet 2019



Monsieur le Président,

Conformément à la convention d'aménagement de la ZAC Malbrouck, j'ai le plaisir de vous adresser le compte-rendu d'activités pour l'année 2018 à présenter à l'examen du Conseil de Communauté dans les trois mois des présentes (article L 300-5 du Code de l'Urbanisme).

Je suis à votre disposition pour en discuter, et vous présenter ce rapport d'activités.

Dans cette attente,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général,
Jérôme TACONNET

PJ. : - compte-rendu d'activités 2018

GROUPE-EAD

INTERCOM BERNAY TERRES DE NORMANDIE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Z.A.C. MALBROUCK

À NASSANDRES-SUR-RISLE (27)

(OPE. 709)

*Compte-rendu annuel d'activité à la Collectivité par
EAD*

Année 2018

SOMMAIRE

1. SITUATION ADMINISTRATIVE

2. BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT

2.1. Commentaire sur l'évolution du bilan

- 2.1.1 – Dépenses totales
- 2.1.2 – Recettes totales

3. REALISATION 2018 ET PREVISIONS 2019 / DETAIL DES POSTES DU BILAN

3.1. Foncier

- 3.1.1 – Avancement physique et financier
- 3.1.2 – Prévisions 2019 et au-delà

3.2. Etudes techniques

3.3. Travaux

- 3.3.1 – Prévisions 2019 et au-delà
- 3.3.2 – Détail des postes du bilan

3.4. Maîtrise d'œuvre

3.5. Dépenses diverses

- 3.5.1 – CSPS
- 3.5.2 – Géomètre
- 3.5.3 – Frais de promotion et de commercialisation
- 3.5.4 – Frais d'appel d'offres / duplication / publicité
- 3.5.5 – Imprévus, révision des prix
- 3.5.6 – Charges de gestion (entretien, impôts)

3.6. Frais financiers

- 3.6.1 – Frais financiers sur emprunt
- 3.6.2 – Frais financiers sur court terme

3.7. Rémunération EAD

3.8. Cessions des terrains

- 3.8.1 – Avancement physique et financier
- 3.8.2 – Prévisions 2019 et au-delà

3.9. Autres recettes – équilibre du bilan

- 3.9.1 – Participation de la collectivité
- 3.9.2 – Subventions

3.10. Financement

4. SITUATION DE TRESORERIE

5. ANALYSE DU RISQUE

6. PROPOSITIONS – DECISIONS A PRENDRE EN 2019

1. SITUATION ADMINISTRATIVE

Z.A.C. de Malbrouck à Nassandres-sur-Risle

DATE	OBJET
15/06/2009	Délibération de création de la ZAC
03/07/2009	Convention tri-partite pour la réalisation et la gestion ultérieure de la ZAC
23/03/2010	Délibération d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC
06/01/2014	Signature de la convention d'aménagement avec EAD
24/03/2014	Signature d'un avenant n° 1 pour le changement de collectivité publique contractante
24/03/2014	Signature d'un avenant n° 2 pour augmentation de la participation financière de la collectivité
30/09/2016	Signature d'un avenant n°3 pour la prolongation de 12 mois de la concession d'aménagement (soit jusqu'au 5 janvier 2021 inclus), pour la diminution de la participation financière de la collectivité et pour la rémunération supplémentaire de l'aménageur.
01/01/2017	Fusion de l'Intercom Risle et Charentonne, de la Communauté de communes de Bernay et ses environs, de l'Intercom du Pays Brionnais, de la Communauté de Communes du Canton de Broglie et de la Communauté de Communes du Canton de Beaumesnil ; et création de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.
01/01/2017	Fusion des communes de Nassandres, Fontaine-la-Soret, Perriers-la-Campagne et Carsix en la commune nouvelle de Nassandres-sur-Risle.
28/09/2017	Délibération d'approbation du Compte-rendu annuel de l'activité à la Collectivité 2016
31/10/2018	Délibération d'approbation du Compte-rendu annuel de l'activité à la Collectivité 2017

OBJECTIFS - PROGRAMME

- SURFACE TOTALE : 7,3 HA
- SURFACE CESSIBLE : 51.856 M²
 - DONT TRANCHE 1 : 23.127 M²
 - TRANCHE 2 : 28.729 M²
- OBJECTIFS : ACTIVITES ECONOMIQUES.
- PHASAGE : 2 TRANCHES.

2. BILAN PRÉVISIONNEL D'AMÉNAGEMENT

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 faciliter la lecture de ces documents, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie sont regroupés en un seul tableau.

Suite à la demande de la Collectivité de reporter la réalisation des travaux de la 2^{ème} tranche en 2020, deux scénarii sont proposés pour la suite de l'opération :

- hypothèse n°1 : réalisation des travaux en 2020, achèvement de la concession en 2021 et rachat des terrains non cédés par la Collectivité ;
- hypothèse n°2 : réalisation des travaux en 2020, prolongation de la concession de 3 années (soit jusqu'au 5 janvier 2024 inclus) et mobilisation d'un emprunt par le Concessionnaire.

Hypothèse n°1 :

Intitulé	Réalisé (a)			Prévisionnel (b)			Bilan		
	au 31/12/2017	2018	au 31/12/2018	2019	2020	2021	Actualisé (a+b)	Approuvé	Ecart
DEPENSES	1 077 508	16 515	1 094 023	31 046	628 493	53 883	1 807 444	1 807 444	0
Etudes préopératoires	3 300		3 300		11 700		15 000	15 000	
ACQUISITIONS + FRAIS	403 788	-75	403 714				403 714	403 788	-75
Acquisitions et frais d'éviction	397 011		397 011				397 011	397 011	
Frais d'acq	6 777	-75	6 702				6 702	6 777	-75
TRAVAUX	530 083	1 558	531 641		466 408		998 049	998 049	0
Travaux	530 083	1 558	531 641		466 408		998 049	998 049	0
Maîtrise d'œuvre	39 189	620	39 809		22 200		62 009	62 009	0
Maîtrise d'œuvre	39 189	620	39 809		22 200		62 009	62 009	0
DEPENSES DIVERSES	13 767	2 390	16 157	16 760	84 099	41 334	158 349	158 283	66
CSPS	800		800		4 031		4 831	4 831	
Géomètre	6 251	280	6 531	5 000	3 000	7 775	22 306	22 306	
Frais d'actions de commercialisation				4 760	2 000	3 240	10 000	10 000	
Frais d'appel d'offres / regraphie	1 152		1 152		1 068		2 220	2 220	0
Divers et imprévus	5 254	1 568	6 822	3 000	70 000	19 170	98 992	98 926	66
Charges de gestion contrôle	309	542	851	4 000	4 000	11 149	20 000	20 000	
FRAIS FINANCIERS	11 868	3 858	15 724	807	4 000	2 330	22 861	22 861	0
Frais financiers sur emprunt	9 529	1 860	11 389	510			11 899	11 899	0
Frais financiers Court Terme	2 340	1 996	4 335	297	4 000	2 330	10 962	10 962	0
REMUNERATION EAD	75 513	8 166	83 679	13 478	40 086	10 220	147 464	147 454	10
Rémunération EAD (5% des trav+hono+diver	29 425	419	29 845	638	28 435	1 509	60 427	60 206	221
Rémun de commercialisation (0,60€ par m ²)	4 399	750	5 149	6 840	5 651	711	18 351	19 175	-824
Forfait missions complémentaires	17 000		17 000				17 000	17 000	
Clôture d'opération						8 000	8 000	8 000	
Forfait	24 689	6 996	31 685	6 000	6 000	43 685	43 073	612	
RECETTES	630 650	280 800	911 450	256 200	615 930	23 864	1 807 444	1 807 444	0
Total cessions des terrains (T1 et T2)	70 650	30 800	101 450	106 200	139 084	23 864	370 598	370 598	0
Cession des terrains T1 (14 € et 10 € par m ²)	70 650	30 800	101 450	106 200	80 172		287 822	287 822	0
Cession des terrains T2 (12 € par m ²)					58 912	23 864	82 776	82 776	
Participations de la Collectivité	560 000	250 000	810 000	150 000	476 846		1 436 846	1 436 846	
Rachat des terrains par la Collectivité					258 034		258 034	258 034	0
Participations de la Collectivité	560 000	250 000	810 000	150 000	218 812		1 178 812	1 178 812	
FINANCEMENT	177 617	-100 990	76 627	-76 627			0	0	
AMORTISSEMENTS	222 383	100 990	323 373	76 627			400 000	400 000	0
Remboursement Emprunt	222 383	100 990	323 373	76 627			400 000	400 000	0
MOBILISATIONS	400 000		400 000				400 000	400 000	
Encaissement Emprunt	400 000		400 000				400 000	400 000	
TRESORERIE		-198 018		42 582	30 019	0	0	0	
TVA sur dépense	110 409	790	111 199	3 336	116 865	8 222	239 623	237 031	
TVA sur recette	12 127	7 000	19 127	21 240	27 817	4 773	72 956	72 116	
Dépenses TTC	1 187 916	17 305	1 205 222	34 382	745 358	62 105	2 047 067	2 044 475	
Recettes TTC	642 777	287 800	930 577	277 440	643 746	28 637	1 880 401	1 879 560	
Amortissements	222 383	100 990	323 373	76 627			400 000	400 000	
TRESORERIE PERIODE	-367 523	169 505	-198 018	240 600	-12 563	-30 019	0	-164 915	
TRESORERIE CUMUL		-198 018		42 582	30 019	0	0	0	

Hypothèse n°2 :

Intitulé	Réalisé (a)			Prévisionnel (b)						Bilan		
	au 31/12/2017	2018	au 31/12/2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Actualisé (a+b)	Approuvé	Ecart
DEPENSES	1 077 508	16 515	1 094 023	31 046	594 746	29 111	23 291	21 544	13 685	1 807 444	1 807 444	0
Etudes préopérationnelles	3 300		3 300		11 700					15 000	15 000	
ACQUISITIONS + FRAIS	403 788	-75	403 714							403 714	403 788	-75
Acquisitions et frais d'éviction	397 011		397 011							397 011	397 011	
Frais d'acte	6 777	-75	6 702							6 702	6 777	-75
TRAVAUX	530 083	1 558	531 641		466 408					998 049	998 049	0
Travaux	530 083	1 558	531 641		466 408					998 049	998 049	0
Maitrise d'oeuvre	39 189	620	39 809		22 200					62 009	62 009	0
Maitrise d'oeuvre	39 189	620	39 809		22 200					62 009	62 009	0
DEPENSES DIVERSES	13 767	2 390	16 157	16 760	52 375	12 740	8 500	8 275	5 149	119 955	158 283	-38 328
CSPS	800		800		4 031					4 831	4 831	
Géomètre	6 251	280	6 531	5 000	3 000	3 000	2 000	2 775		22 306	22 306	
Frais d'actions de commercialisation				4 760	2 000	3 240				10 000	10 000	0
Frais d'appel d'offres / regraphie	1 152		1 152		1 068					2 220	2 220	0
Divers et imprévus	5 254	1 568	6 822	3 000	38 276	2 500	2 500	2 500	5 000	60 598	98 926	-38 328
Charges de gestion contrôle	309	542	851	4 000	4 000	4 000	4 000	3 000	149	20 000	20 000	
FRAIS FINANCIERS	11 868	3 856	15 724	807	3 564	5 769	3 920	2 024	286	32 093	22 861	9 232
Frais financiers sur emprunt	9 529	1 860	11 389	510	3 564	5 769	3 920	2 024	286	27 461	11 899	15 562
1ère tranche	9 529	1 860	11 389	510							11 899	
2ème tranche					3 564	5 769	3 920	2 024	286		15 562	
Frais financiers Court Terme	2 340	1 996	4 335	297						4 632	10 962	-6 329
REMUNERATION EAD	75 513	8 166	83 679	13 478	38 500	10 602	10 871	11 245	8 250	176 625	147 454	29 171
Rémunération EAD (5% des trav+hono+diver	29 425	419	29 845	638	26 849	437	225	264	250	58 507	60 206	-1 699
Rémun de commercialisation (0,60€/m²)	4 399	750	5 149	6 840	5 651	4 165	4 646	4 981		31 432	19 175	12 257
Forfait missions complémentaires	17 000		17 000							17 000	17 000	
Clôture d'opération									8 000	8 000	8 000	0
Forfait	24 689	6 996	31 685	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	61 685	43 073	18 612	
RECETTES	630 650	280 800	911 450	256 200	357 895	82 880	103 062	95 956		1 807 444	1 807 444	0
Total cessions des terrains (T1 et T2)	70 650	30 800	101 450	106 200	139 083	82 880	103 062	95 956		628 632	370 598	258 034
Cession des terrains T1 (14 € et 10 € par m²)	70 650	30 800	101 450	106 200	80 172					287 822	287 822	0
Cession des terrains T2 (12 € par m²)					58 911	82 880	103 062	95 956		340 810	82 776	258 034
Participations de la Collectivité	560 000	250 000	810 000	150 000	218 812					1 178 812	1 436 846	-258 034
Rachat des terrains par la Collectivité											258 034	-258 034
Participations de la Collectivité	560 000	250 000	810 000	150 000	218 812					1 178 812	1 178 812	0
FINANCEMENT	177 617	-100 990	76 627	-76 627	264 118	-73 122	-74 971	-76 867	-39 159	0		0
AMORTISSEMENTS	222 383	100 990	323 373	76 627	35 882	73 122	74 971	76 867	39 159	700 000	400 000	300 000
Remboursement Emprunt	222 383	100 990	323 373	76 627	35 882	73 122	74 971	76 867	39 159	700 000	400 000	300 000
1ère tranche				76 627						76 627		
1ère tranche	222 383	100 990	323 373							323 373		
2nde tranche					35 882	73 122	74 971	76 867	39 159	300 000		
MOBILISATIONS	400 000		400 000		300 000					700 000	400 000	300 000
Encasement Emprunt	400 000		400 000		300 000					700 000	400 000	300 000
Enprunt 1ère tranche	400 000		400 000							400 000		
Emprunt 2nde tranche					300 000					300 000		
TRESORERIE		-198 018		42 582	69 850	50 498	55 299	52 844	0	0		
TVA sur dépense	110 409	790	111 199	3 336	110 521	2 532	1 684	1 643	1 029	231 944	237 031	
TVA sur recette	12 127	7 000	19 127	21 240	27 817	16 576	20 612	19 191		124 563	72 116	
Dépenses TTC	1 187 916	17 305	1 205 222	34 382	705 266	31 643	24 975	23 187	14 714	2 039 388	2 044 475	
Recettes TTC	642 777	287 800	930 577	277 440	385 712	99 456	123 674	115 147		1 932 007	1 879 560	
Amortissements	222 383	100 990	323 373	76 627	35 882	73 122	74 971	76 867	39 159	700 000	400 000	
TRESORERIE PERIODE	-367 523	169 505	-198 018	240 600	27 268	-19 352	4 801	-2 454	-52 844	0	-164 915	
TRESORERIE CUMUL		-198 018		42 582	69 850	50 498	55 299	52 844	0	0		

ZAC MALBROUCK à NASSANDRES-SUR-RISLE



2.1. COMMENTAIRES SUR L'EVOLUTION DU BILAN

2.1.1 – Dépenses totales

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2017	Réalisé en 2018	Réalisé au 31/12/2018	Prévision 2019	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
1.807.444,00 €	16.515,00 €	1.094.023,00 €	31.046,00 €	682.376,00 €	1.807.444,00 €	0,00 €

Il ressort du bilan prévisionnel d'aménagement après révision, en fonction du réalisé au 31/12/2018, et des prévisions pour 2019, un montant de dépenses totales de 1.807.444,00 € HT, identique au dernier bilan approuvé. Les éventuelles dépenses supplémentaires sont comprises et provisionnées.

2.1.2 – Recettes totales

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2017	Réalisé en 2018	Réalisé au 31/12/2018	Prévision 2019	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
1.807.444,00 €	280.800,00 €	911.450,00 €	256.200,00 €	639.794,00 €	1.807.444,00 €	0,00 €

Le montant des recettes reste inchangé par rapport au dernier bilan approuvé.

3. RÉALISATION 2018 ET PRÉVISIONS 2019 / DÉTAIL DES POSTES DU BILAN

3.1. FONCIER

3.1.1 – Avancement physique et financier

DATE	VENDEUR	SURFACE (m²)	N° PARCELLES	PRIX + frais HT
Réalisé en 2014	EPF NDIE	0		0,00 €
Réalisé 2015	EPF NDIE	1.000 9.229 9.698 13.873	ZA 	326 327 328 329 192.556,00 €
Réalisé 2016	SCI LA BERENGERE	1.325	ZA	113 301,00 €
Réalisé 2017	EPF NDIE	19.331 12.586 6.764	ZA 	332 331 330 210.931,00 €
Réalisé 2018		0		0,00 €
TOTAL BILAN		73.806		403.788,00 €

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, un état des acquisitions pour l'année 2018 est annexé au présent compte-rendu.

3.1.2 – Prévisions 2019 et au-delà

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2017	Réalisé en 2018	Réalisé au 31/12/2018	Prévision 2019	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
403.788,00 €	-75,00 €	403.714,00 €	00,00 €	00,00 €	403.714,00 €	-75,00 €

Il ressort du bilan prévisionnel d'aménagement une diminution des dépenses liées aux frais d'acte de l'acquisition des terrains cédés par l'EPF de Normandie.

3.2. ETUDES TECHNIQUES

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2017	Réalisé en 2018	Réalisé au 31/12/2018	Prévision 2019	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
15.000,00 €	00,00 €	3.300,00 €	00,00 €	11.700,00 €	15.000,00 €	0,00 €

Le prévisionnel reste inchangé par rapport au dernier bilan approuvé.

3.3. TRAVAUX

EAD a conclu, en novembre 2014, un marché de travaux en 2 tranches avec les entreprises suivantes :

- Lot 1 - Terrassement, voirie, assainissement, espace vert : VIAFRANCE pour un montant de 588.982,00 € HT,
- Lot 2 - Réseaux divers, alimentation d'eau potable et défense incendie : SONOTER TP pour un montant de 96.650,40 € HT.

La 1ère tranche d'aménagement de la ZAC a été réalisée en 2015 pour un coût de 449.812,00 € HT.

Les dépenses pour l'année 2017 correspondent à la viabilisation d'un terrain pour la cession à la SCI R&R.

La 2ème tranche des travaux n'étant pas prévue pour 2017, il a été nécessaire de décomposer la tranche optionnelle en deux tranches optionnelles.

EAD a par conséquent conclu en 2017 un avenant décomposant la tranche optionnelle en deux tranches optionnelles avec les entreprises suivantes :

- Lot 1 – Terrassement, voirie, assainissement, espace vert : VIAFRANCE
Signature d'un avenant n°1, en date du 13 mars 2017, pour un montant de 4.100,00 € HT.
- Lot 2 - Réseaux divers, alimentation d'eau potable et défense incendie : SONOTER TP
Signature d'un avenant n°2, en date du 13 mars 2017, pour un montant de 1.060,40 € HT
Signature d'un avenant n°3, en date du 7 septembre 2017, pour un montant de 2.417,42 € HT
- Marché de contrôles extérieurs : SATER
Signature d'un avenant n°1, en date du 12 septembre 2017, pour un montant de 1.663,20 € HT

Les dépenses pour l'année 2018 correspondent au paiement de l'entreprise SATER pour la réalisation de contrôles de réseaux de la tranche optionnelle pour un montant de 1.557,97 € H.T.

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2017	Réalisé en 2018	Réalisé au 31/12/2018	Prévision 2019	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
998.049,00 €	1 558,00 €	531.641,00 €	00,00 €	466 408,00 €	998.049,00 €	0,00 €

Des provisions pour d'éventuels ajustements ou compléments de travaux dont notamment la démolition de l'ancienne station-service et son aménagement sont prévues.

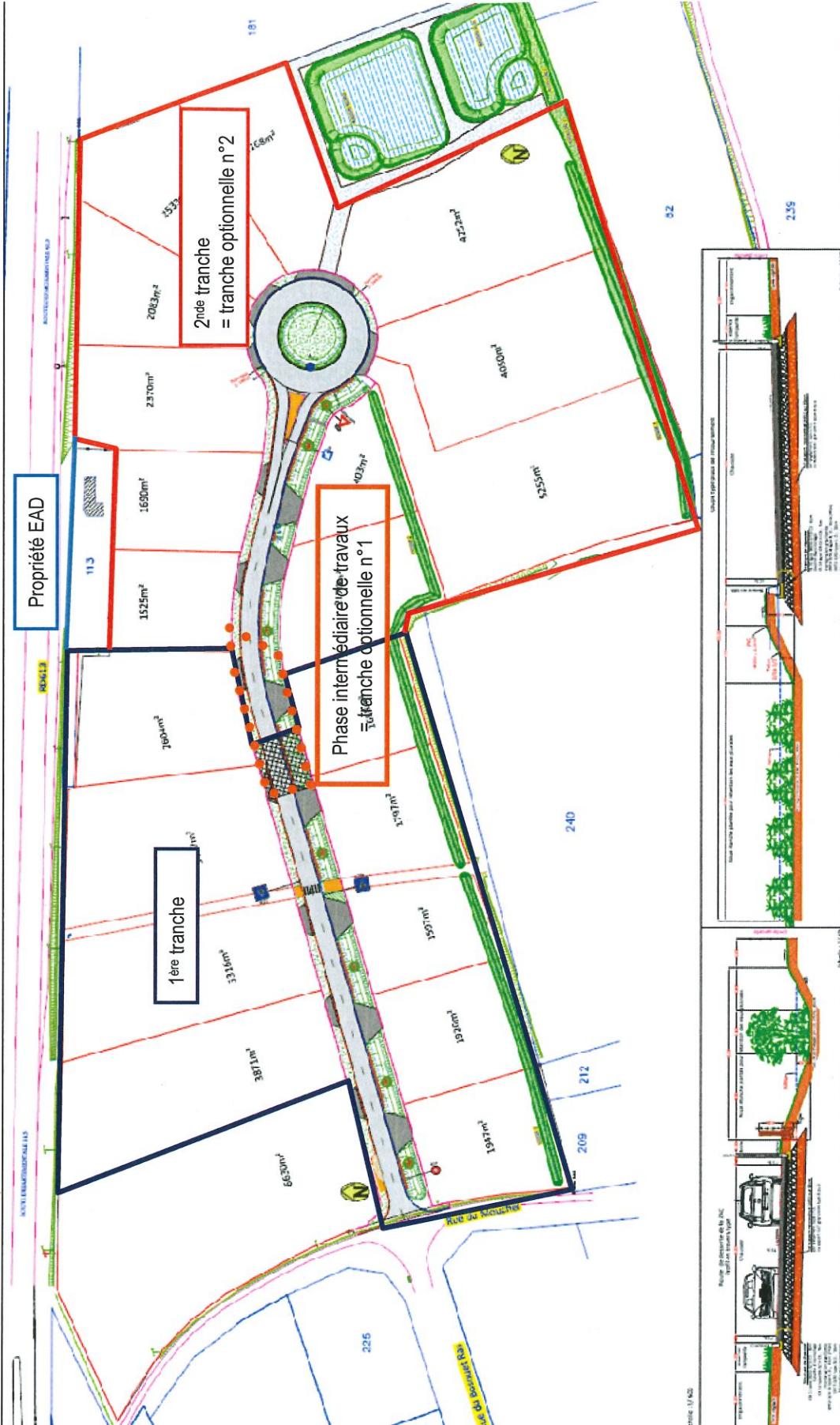
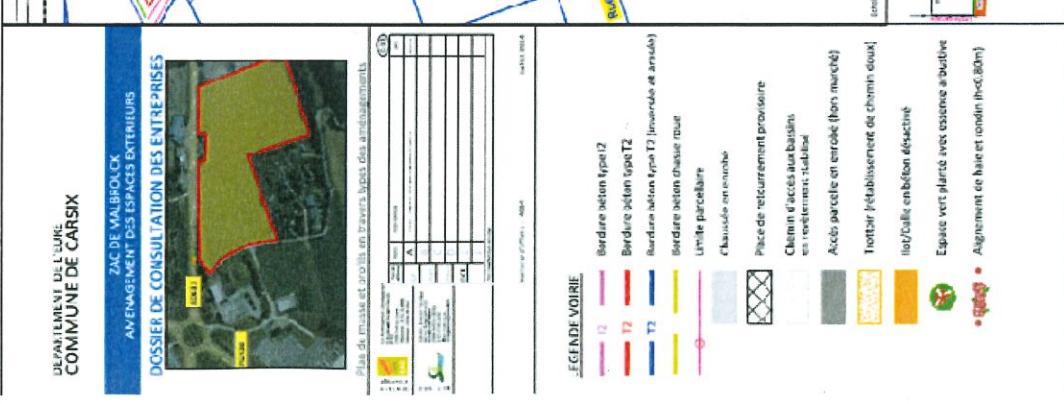
3.3.1 – Prévisions 2019 et au-delà

EAD prévoit la réalisation de la 2nde tranche (phase 2) de travaux d'aménagement de la ZAC en 2020, pour un montant de 466.408, 00 € H.T. Le démarrage de celle-ci sera néanmoins ajusté en fonction de la commercialisation des parcelles de la 1ère tranche.

3.3.2 – Détail des postes du bilan

Les travaux comprennent :

- les travaux préparatoires et les terrassements,
- la réalisation de la voirie,
- l'assainissement eaux usées et eaux pluviales,
- le réseau d'adduction en eau potable,
- les réseaux secs (téléphone, fibre optique, électricité MT et BT, éclairage public),
- le réseau de gaz,
- le raccordement aux réseaux des concessionnaires,
- les espaces verts,
- les éventuels travaux supplémentaires.



3.4. MAITRISE D'ŒUVRE

Les honoraires pour l'année 2018 correspondent au suivi des travaux de viabilisation d'un terrain pour la cession à la SCI R&R.

La 2^{ème} tranche des travaux n'étant pas prévue pour 2017, il a été nécessaire de décomposer la tranche optionnelle en deux tranches optionnelles.

EAD a par conséquent conclu en 2017 un avenant décomposant la tranche optionnelle en deux tranches optionnelles avec la Maîtrise d'œuvre SODEREF :

- Signature d'un avenant n°3, en date du 15 mars 2017, pour un montant de 3.000,00 € HT.
- Signature d'un avenant n°4, en date du 21 août 2017, pour un montant de – 2.750,00 € HT.

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2017	Réalisé en 2018	Réalisé au 31/12/2018	Prévision 2019	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
62.009,00 €	620,00 €	39.809,00 €	0,00 €	22.200,00 €	62.009,00 €	00,00 €

Le prévisionnel reste inchangé par rapport au dernier bilan approuvé.

3.5. DEPENSES DIVERSES

Les dépenses diverses pour l'année 2018 s'élèvent à 2.390,00 € H.T. et correspondent aux prestations liées à la présence des gens du voyage sur le site de la ZAC (322,56 € HT), aux prestations du géomètre pour la reprise des bornes de la parcelle cadastrée ZA342 (280,00 € HT), à la prestation réalisée par l'ESAT « Les Papillons Blancs » de l'Eure pour l'entretien paysager du site (1.186,75 € H.T.), et à la taxe foncière pour un montant de 542,00 €.

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2017	Réalisé en 2018	Réalisé au 31/12/2018	Prévision 2019		Reste bilan		Nouveau bilan		Ecart	
			Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2
158.283,00 €	2.390,00 €	16.157,00 €	16.760,00 €	16.760,00 €	125.433,00 €	87.039,00 €	158.349,00 €	119.955,00 €	+66,00 €	-38.328,00 €

Détail des postes du bilan

3.5.1 – CSPS

Un montant prévisionnel total de 4.831,00 € HT est prévu pour la mission de coordination et de protection de la santé, correspondant à l'intervention du CSPS en phase travaux. En égard à la phase de travaux supplémentaires, un avenant n°1 au marché de SEPAQ a été signé, en date du 2 juin 2017, pour un montant de 499,20 € H.T. est compté en plus-value du marché de CSPS.

3.5.2 – Géomètre

Le géomètre intervient pour établir les plans de division parcellaire nécessaires aux cessions emprises cessibles. L'estimation de ce poste n'est pas modifiée.

Montant total estimé : 22.306,00 € HT, conforme au dernier bilan approuvé.

3.5.3 – Frais de promotion et de commercialisation

Des actions de commercialisation seront menées :

- réalisation d'une plaquette,
- mise en place d'un panneau d'information sur site,
- affichage sur le site internet d'EAD (www.sem-ead.fr).

Montant total estimé : 10.000,00 € HT, conforme au dernier bilan approuvé.

3.5.4 – Frais d'appel d'offres / duplication / publicité

Montant total estimé à 2.220,00 € HT, conforme au dernier bilan approuvé.

3.5.5 – Imprévus, révision des prix

Ce poste a pour objet de pallier à l'augmentation des prix et aux divers et imprévus qui pourraient survenir au cours de l'opération, notamment l'éventuelle réalisation de fouilles archéologiques afin de libérer la parcelle en entrée de ZAC.

Montant total estimé de l'hypothèse 1 à : 98.992,00 € HT, en augmentation de 66,00 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

3.5.6 – Charges de gestion (entretien, impôts)

En tant que propriétaire, l'aménageur aura à sa charge l'entretien courant des terrains, des espaces publics, des éventuels frais d'expulsion ainsi que la TFPNB.

Montant total estimé à : 20 000,00 € HT, conforme au dernier bilan approuvé.

3.6. FRAIS FINANCIERS

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2017	Réalisé en 2018	Réalisé au 31/12/2018	Prévision 2019		Reste bilan		Nouveau bilan		Ecart	
			Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2
22.861,00 €	3.856,00 €	15.724,00 €	807,00 €	807,00 €	6.330,00 €	15.562,00 €	22.861,00 €	32.093,00 €	00,00 €	+9.232,00 €

3.6.1 – Frais financiers sur emprunt

Pour une bonne gestion de la trésorerie de l'opération, la mise en place (après consultation de banques et d'organismes financiers) d'un emprunt, d'un montant de 400 000,00 €, a été mobilisé en 2015, remboursable sur 4 années. Cet emprunt couvrira les dépenses d'acquisition du foncier, et les dépenses liées aux travaux.

L'Intercommunalité Bernay, Terres de Normandie a garantie l'emprunt à hauteur de 80 %.

Montant total estimé hypothèse n°1 : 11.899,00 €, conforme au dernier bilan approuvé.

Dans la seconde hypothèse, la prolongation de la concession nécessiterait la mobilisation d'un emprunt afin de ne pas alourdir la trésorerie. Cet emprunt d'un montant de 300 000,00 € serait mobilisé sur une durée de 48 mois, au taux de 2,5 %, remboursable trimestriellement.

Montant total estimé hypothèse n°2 : 27.461,00 €, en augmentation de 15.562,00 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

3.6.2 – Frais financiers sur court terme.

EAD porte la trésorerie de l'opération dans la réserve de trésorerie des opérations de la Société gérée par la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette réserve permet de porter ponctuellement la trésorerie négative de l'opération.

Le taux actuel est de 2%.

Montant total estimé hypothèse n°1 : 10.962,00 € HT conforme au dernier bilan approuvé.

La mobilisation d'un emprunt, dans le cas de l'hypothèse n°2, permettrait de diminuer les frais financiers sur le court terme.

Montant total estimé hypothèse n°2 : 4.632,00 € HT, en diminution de 6.331,00 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

3.7. REMUNERATION EAD

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2017	Réalisé en 2018	Réalisé au 31/12/2018	Prévision 2019		Reste bilan		Nouveau bilan		Ecart	
			Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2
147.454,00 €	8.166,00 €	83.679,00 €	13.478,00 €	13.478,00 €	50.306,00 €	79.467,00 €	147.464,00 €	176.687,00 €	+10,00 €	+29.171,00 €

Détail des postes du bilan (article 20 du traité de concession)

Pour les missions d'acquisitions de terrains, de réalisations d'études, de suivi technique, administratif, de gestion financière, comptable et marchés, l'aménageur a droit à une rémunération se répartissant en deux parties :

- une rémunération forfaitaire annuelle fixée à 6 000,00 € applicable chaque année sur toute la durée de la concession, affectée aux missions d'acquisition, de suivi administratif, de gestion financière, comptable et marchés,
- une rémunération égale à 5,0 % applicable aux dépenses réglées hors TVA, d'études, de travaux, de maîtrise d'œuvre, CSPS, géomètre, appel d'offres, reproduction, d'actions commerciales, frais divers et imprévus.

Pour les missions de commercialisation, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'aménageur aura droit à la rémunération suivante :

- une rémunération de gestion des ventes égale à 0,60 € applicable sur la surface des ventes de lots. Cette rémunération sera perçue par l'Aménageur à hauteur de 50% lors de la signature du compromis de vente et le solde restant, à la signature de l'acte notarié de vente. En cas d'annulation du compromis de vente la rémunération déjà perçue, sera acquise à l'Aménageur.

Pour la mission de liquidation, après l'expiration du présent contrat, la Société aura droit à une rémunération forfaitaire égale à 8 000,00 €. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

Les rémunérations forfaitaires de l'aménageur seront révisées chaque mois selon l'index ingénierie sur la base de l'index de référence du mois de novembre 2009.

L'index de révision sera celui du mois de facturation de la rémunération.

Dans le cadre de l'hypothèse n°1, l'ajustement des dépenses entraînerait une augmentation de la rémunération de l'aménageur de 10,00 € HT.

Montant total estimé hypothèse n°1 : 147.464,00 € H, en augmentation de 10,00 € HT.

Dans le cadre de l'hypothèse n°2, la prolongation de la concession de trois années supplémentaires entraînerait une rémunération supplémentaire de 29.171,00 € HT.

Montant total estimé hypothèse n°2 : 176.625,00 € HT, en augmentation de 29.171,00 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

3.8. CESSION DES TERRAINS

3.8.1. – Avancement physique et financier

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2017	Réalisé en 2018	Réalisé au 31/12/2018	Prévision 2019	Reste bilan		Nouveau bilan		Ecart	
				Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2
370.598,00 €	30.800,00 €	101.450,00 €	106.200,00 € HT	162.948,00 €	420.982,00 €	370.598,00 €	628.632,00 €	00,00 €	+258.034,00 €

Cette provision de recettes est établie sur un prix de vente de 14 € H.T. et 10 € H.T. par m² de surface accessible pour la tranche 1, et d'un prix de 12 € H.T. par m² pour l'ensemble des terrains de la tranche 2.

Dans le cadre de l'hypothèse n°1, les terrains non cédés à la fin de la concession seraient rachetés par la Collectivité.

Montant total estimé hypothèse n°1 : 370.598,00 € H, conforme au dernier bilan approuvé.

Dans le cadre de l'hypothèse n°2, la prolongation de la concession n'aurait pas de conséquence sur la commercialisation des terrains.

Montant total estimé hypothèse n°2 : 628.632,00 € HT, en augmentation de 258.034,00 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

3.8.2 – Prévisions 2019 et au-delà

Poursuite de la commercialisation de la 1ère tranche.

Le prix de vente des terrains a été précisé lors du CRAC 2014 selon les modalités suivantes :

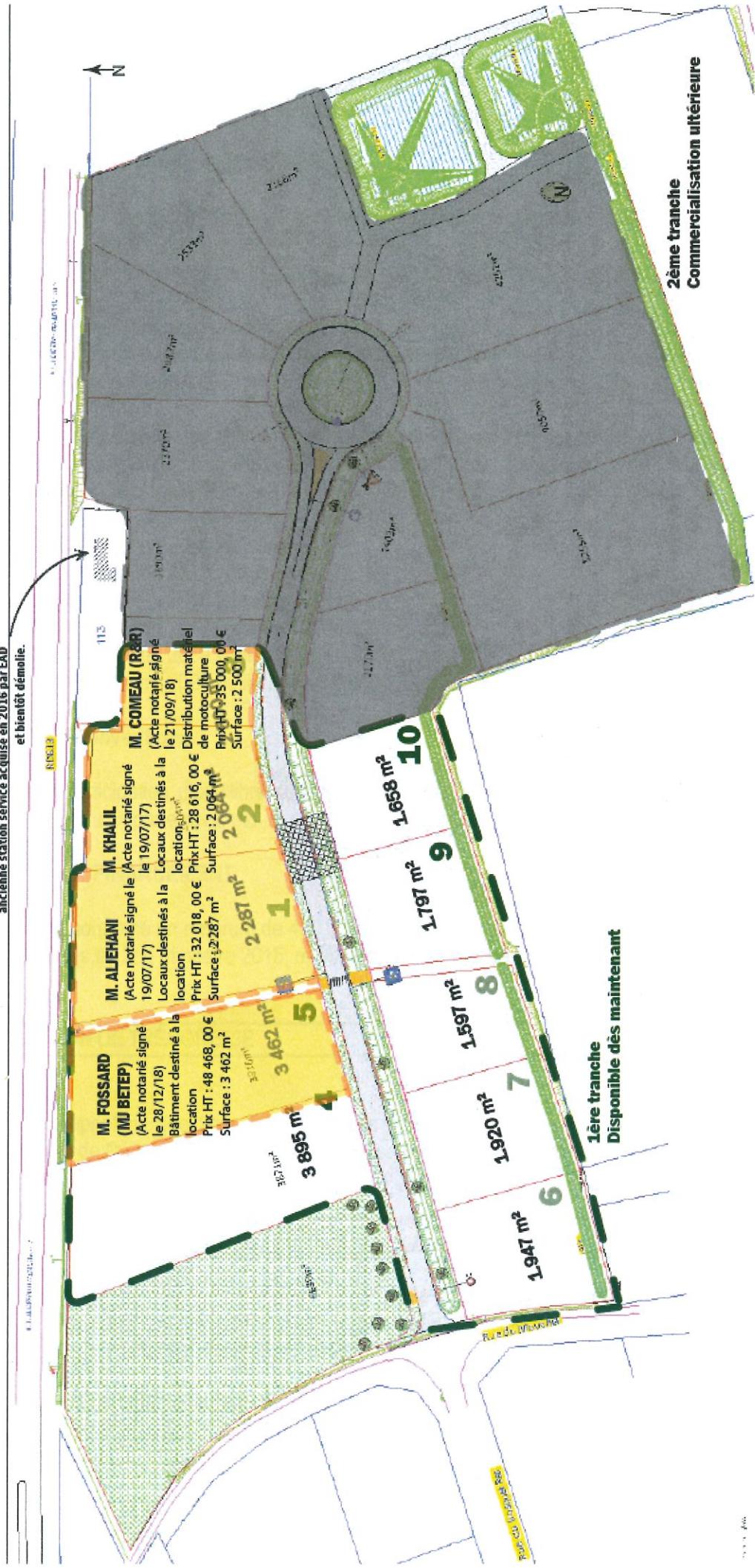
- prix de vente pour les parcelles Sud égal à 10 € HT / m²,
- prix de vente pour les parcelles Nord (façade visible depuis la RD613), égal à 14 € HT / m².

Le tableau suivant présente les prévisions de commercialisation de 2019 :

	ACQUEREURS	SURFACE M ²		RECETTES ENCAISSEES
		Comp. vte	Act. notariés	
VENDU EN 2016				
- Compromis de vente	M.ALJEHANI M.KHALIL SCI R&R	2 287 2 044 2 500		3.842, 16 € 3.467, 00 € 4.200, 00 €
		SOUS-TOTAL 2016	6 831 m²	11.509, 16 €
VENDU EN 2017				
- Compromis de vente	MJ BETEP	3 462		5 816, 16 €
- Actes notariés	M.ALJEHANI M.KHALIL		2 287 2 064	28.175, 84 € 25.149, 00 €
		SOUS-TOTAL 2017	3 462 m²	4 351 m²
				59 141, 00 €
VENDU EN 2018				
- Actes notariés	SCI R&R MJ BETEP		2 500 3 462	30.800,00 € 42 651,84 €
		SOUS-TOTAL 2018		5 962 m²
				73 451,84 €
PREVISIONS 2019				
- Compromis de vente	prévisions	12 814 m ²		14 372,00 €
- Actes notariés	prévisions		5 464 m ²	49 176,00 €
		SOUS-TOTAL 2019	12 814 m²	5 464 m²
				63 548,00 €
PREVISION AU 31/12/2019		23 107 m²	15 777 m²	207 650,00 €
RESTE BILAN			36 079 m²	420 982,00 €
TOTAL BILAN			51 856 m²	628 632,00 €

En fonction de l'évolution de l'état du marché, les terrains et charges foncières de la 2nde tranche pourront être proposés à la hausse (12 € HT par m²).

ancienne station service acquise en 2016 par EAD
et bientôt démolie.



3.9. AUTRES RECETTES – ÉQUILIBRE DU BILAN

3.9.1 – Participation de la collectivité

Le montant des prix de vente de terrains et de charges foncières n'équilibre pas celui des dépenses.

Le déficit prévisionnel dans le cadre de ce compte-rendu d'activité est les suivant :

Montant prévisionnel des dépenses :	1.807.444,00 € HT
Montant prévisionnel des recettes de cession de terrains :	628.632,00 € HT
Déficit prévisionnel :	1.178.812,00 € HT

Le montant de la participation reste inchangé et est conforme au dernier bilan approuvé. Il est cependant proposé à la Collectivité de scinder la participation de 300.000,00 € de 2018 en 2018 et 2019, et de reporter la participation de 68.812,00 € de 2019 à 2020 :

- 220.000,00 € en 2014 (versé en 2014)
- 220.000,00 € en 2015 (versé en 2016)
- 120.000,00 € en 2016 (versé en 2017)
- 250.000,00 € en 2017 (versé en 2018)
- 150.000,00 € en 2019 au lieu de 300.000,00 € en 2019
- 218.812,00 € en 2020 au lieu de 68.812,00 € en 2020.

3.9.2 – Subventions

Cette participation d'équilibre sera en partie abondée par les subventions au titre de la DETR, de la Région, du Département, etc., à percevoir directement par l'Intercommunalité.

3.10. FINANCEMENT

EAD a contracté un emprunt de 400.000 € au démarrage de la 1ère tranche de travaux, les fonds ont été mobilisés au 2nd trimestre 2015, remboursable sur 4 années, au taux de 1,33 %.

4. SITUATION DE TRÉSORERIE

Nous rappelons que pour limiter les frais financiers, l'engagement d'une nouvelle tranche de travaux dépend de l'avancement de la commercialisation de la tranche précédente (au moins 60 %).

5. ANALYSE DU RISQUE

- Rythme de commercialisation : La difficulté économique du moment ne permet de planifier avec assurance les acquisitions de terrain. Afin de limiter ce risque, une ouverture aux activités commerciales est apparue nécessaire.
- Montant des charges foncières : Celles-ci peuvent être réduites en cas de difficulté de commercialisation, dans un 1er temps la collectivité a fixé un prix de vente pour les parcelles Sud égal à 10 € HT/m², pour les parcelles Nord (façade visible depuis la RD613), égal à 14 € HT/m².

6. PROPOSITIONS - DÉCISIONS A PRENDRE EN 2017

Décisions à prendre par le Conseil Communautaire :

- examen et approbation du compte-rendu d'activité 2018, du bilan prévisionnel révisé pour la ZAC de Malbrouck à NASSANDRES-SUR-RISLE et de l'état des acquisitions pour l'année 2018.

INTERCOM BERNAY TERRES DE NORMANDIE

Z.A.C. MALBROUCK (709)

A NASSANDRES-SUR-RISLE

*Compte-rendu annuel d'activité
Année 2018*

ANNEXES

- état des acquisitions 2018



**REGISTRE DES ACTES D'ACQUISITION
ZAC DE MALBROUCK A NASSANDRES-SUR-RISLE
année 2018**