



<p>COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE EXERCICE 2021</p>
--

CONCESSION D'AMENAGEMENT

« *REQUALIFICATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE
LA ROUTE DE BROGLIE* »



Décembre 2021

SOMMAIRE

1.	RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE, FINANCIER ET ADMINISTRATIF.....	3
1.1	CADRE JURIDIQUE	3
1.2	PERIMETRE DE LA CONCESSION.....	3
1.3	RAPPEL DU DERNIER BILAN FINANCIER APPROUVE.....	3
1.4	SITUATION ADMINISTRATIVE	5
2.	ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2021	7
2.1	VOLET AMENAGEMENT.....	7
2.2	VOLET IMMOBILIER	7
3.	VOLET AMENAGEMENT / SITUATION DES COMPTES EN DEPENSES ET RECETTES AU 31/12/2021 & BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS ACTUALISES	11
3.1	DEPENSES / ACQUISITIONS	11
3.2	DEPENSES / ETUDES	11
3.3	DEPENSES / HONORAIRES	11
3.4	DEPENSES / TRAVAUX	11
3.5	DEPENSES / FRAIS DIVERS.....	12
3.6	DEPENSES / COMMERCIALISATION	12
3.7	DEPENSES / CHARGES DE GESTION.....	12
3.8	DEPENSES / REMUNERATION	12
3.9	DEPENSES / FRAIS FINANCIERS	13
3.10	RECETTES / CESSIONS	13
3.1	RECETTES / PRODUITS FINANCIERS.....	13
3.2	FINANCEMENT & TRESORERIE	13
3.3	SYNTHESE AMENAGEMENT / BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE	14
3.4	SYNTHESE AMENAGEMENT / ETAT DU REALISE AU 31/12/2021 & PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL	15
4.	VOLET IMMOBILIER / SITUATION DES COMPTES EN DEPENSES ET RECETTES AU 31/12/2021 & BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS ACTUALISES	16
4.1	DEPENSES / ACQUISITIONS	16
4.2	DEPENSES / ETUDES	16
4.3	DEPENSES / HONORAIRES	17
4.4	DEPENSES / TRAVAUX	17
4.5	DEPENSES / FRAIS DIVERS.....	19
4.6	DEPENSES / COMMERCIALISATION	19
4.7	DEPENSES / CHARGES DE GESTION.....	19
4.8	DEPENSES / REMUNERATION SOCIETE.....	20
4.9	DEPENSES / FRAIS FINANCIERS	20
4.10	RECETTES / CESSIONS	21
4.11	RECETTES / SUBVENTIONS	21
4.12	RECETTES / PARTICIPATION.....	21
4.13	RECETTES / PRODUITS DE GESTION	22
4.14	FINANCEMENT & TRESORERIE	22
4.15	SYNTHESE IMMOBILIER / BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE	23
4.16	SYNTHESE IMMOBILIER / ETAT DU REALISE AU 31/12/2021 & PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ..	24
5.	SYNTHESE DE LA CONCESSION	25
5.1	BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE	25
5.2	ETAT DU REALISE AU 31/12/2021 & PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	26
6.	EVOLUTIONS PROBABLES.....	28
7.	RELEVÉ DE DÉCISION SOUMIS À LA COLLECTIVITÉ.....	30

1. RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE, FINANCIER ET ADMINISTRATIF

1.1 Cadre juridique

L'Intercom Bernay Terres de Normandie, ambitionnant de « dynamiser une économie diversifiée, équilibrée, durable et inventive », a décidé, par délibération en date du 09/11/2018, rendue exécutoire le 05/12/2018, de confier à la SHEMA, en application des articles L.300-4 et L300-5 du Code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération de « Requalification de la Zone Industrielle de la route de Broglie ».

Le traité de Concession a été notifié à l'aménageur le 12/03/2019, pour une durée de 15 ans.

L'avenant n°01, en date du 04/05/2020, adopté suivant les délibérations n°227-2019 et n°228-2019 de l'EPCI, a introduit les modifications suivantes :

- Durée de la Concession portée à 15 ans, 9 mois et 15 jours
- Cession du mobilier de la salle de conférence à l'EPCI pour un montant de 200 000 € à la mise en service du tiers-lieu / Espace 360°
- Valeur de remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine de l'EPCI portée à 0€ (valeur nulle)

1.2 Périmètre de la Concession

La Concession comporte deux volets :

- Un volet aménagement comprenant la viabilisation de la parcelle AM151
- Un volet immobilier comprenant l'acquisition de la parcelle AL16 et sa division en vue :
 - o Du portage foncier de l'Usine N'Pack
 - o De la restructuration d'une zone tertiaire d'environ 2 500m² pour y implanter un tiers-lieu (Espace 360°)

Le périmètre global de la Concession concerne une emprise globale de 7,6 hectares :



1.3 Rappel du dernier bilan financier approuvé

Les bilans approuvés dans le cadre du CRAC portant sur les exercices 2019 et 2020, délibéré le 1 février 2022 (délibération n°01-2022), sont repris ci-après :

Volet Aménagement

AMENAGEMENT		TOTAL FIN DE CONCESSION
TOTAL € HT		
DEPENSES		
Sous-Total D10-Acquisitions	44 000 €	
Sous-Total D20-Etudes	55 854 €	
Sous-Total D30-Honoraires	31 500 €	
Sous-Total D40-Travaux	100 000 €	
Sous-Total D50-Frais divers	5 000 €	
Sous-Total D55-Commercialisation	30 000 €	
Sous-Total D60-Charges de gestion	12 000 €	
Sous-Total D70-Rémunération société	28 558 €	
Sous-Total D80-Frais financiers	9 408	
TOTAL DEPENSES	316 320	
RECETTES		
Sous-Total R10-Cessions	320 000	
Sous-Total R20-Subventions	-	
Sous-Total R30-Participations	-	
Sous-Total R40-Produits de gestion	-	
Sous-Total R50-Produits financiers	-	
TOTAL RECETTES	320 000	
SOLDE EXERCICE	3 680	

Volet Immobilier

IMMOBILIER		TOTAL FIN DE CONCESSION
TOTAL € HT		
DEPENSES		
Sous-Total D10-Acquisitions		3 295 927,69
Sous-Total D20-Etudes		93 828
Sous-Total D30-Honoraires		497 732 €
Sous-Total D40-Travaux		3 519 872 €
Sous-Total D50-Frais divers		75 395 €
Sous-Total D55-Commercialisation		3 000 €
Sous-Total D60-Charges de gestion		1 774 785 €
Sous-Total D70-Rémunération société		679 591 €
Sous-Total D80-Frais financiers		857 774
TOTAL DEPENSES		10 797 904
RECETTES		
Sous-Total R10-Cessions		338 500
Sous-Total R20-Subventions		2 475 520
Sous-Total R30-Participations		400 000
Sous-Total R40-Produits de gestion		7 697 222
Sous-Total R50-Produits financiers		-
TOTAL RECETTES		10 911 242
SOLDE EXERCICE		113 338

Synthèse

TOTAL € HT	TOTAL FIN DE CONCESSION
DEPENSES	
Sous-Total D10-Acquisitions	3 339 928 €
Sous-Total D20-Etudes	149 682 €
Sous-Total D30-Honoraires	529 232 €
Sous-Total D40-Travaux	3 619 872 €
Sous-Total D50-Frais divers	80 395 €
Sous-Total D55-Commercialisation	33 000 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	1 786 785 €
Sous-Total D70-Rémunération société	708 149 €
Sous-Total D80-Frais financiers	867 180 €
TOTAL DEPENSES	11 114 222 €
RECETTES	
Sous-Total R10-Cessions	658 500 €
Sous-Total R20-Subventions	2 475 520 €
Sous-Total R30-Participations	400 000 €
Sous-Total R40-Produits de gestion (loyers)	7 697 222 €
Sous-Total R50-Produits financiers	7 €
TOTAL RECETTES	11 231 249 €
SOLDE EXERCICE	117 028 €

1.4 Situation administrative

09/11/2018 : Délibération du Conseil Communautaire de l'EPCI désignant la SHEMA Concessionnaire d'Aménagement pour l'opération de « Requalification de la Zone Industrielle de la route de Broglie ».

08/03/2019 : Transmission du traité de Concession au Contrôle de légalité

12/03/2019 : Notification du traité de Concession à la SHEMA

10/12/2019 : Acquisition auprès de la SCP Diesbecq-Zolotarenko du site du 1025 route de Broglie, comprenant le site principal (AL16) et des parcelles associées (cadastrées AM127-128-129-150) situées à Bernay, d'une contenance cadastrale totale de 52 704 m².

10/12/2019 : Division volumétrique et foncière de la parcelle cadastrée AL16, en 4 parcelles :

- AL 380 (lot A) – 3 101 m²
- AL 379 (lot B) – 194 m²
- AL 377 (lot C) – 39 352 m²
- AL 378 (lot D) – 7 701 m²

10/12/2019 : Création d'une Association Syndicale Libre (ASL), ayant pour périmètre les parcelles AL380-AL379-AL377-AL378, les biens à usage collectifs étant les parcelles AL379-AL378.

10/12/2019 : Signature du Crédit-Bail Immobilier au Profit de la société N'Pack sur la parcelle AL377, ainsi que les parcelles AM127-128-129-150.

29/01/2020 : Dépôt du permis de construire pour la réhabilitation de la zone tertiaire en tiers-lieu (Espace 360°) (N°PC 027 056 20 Z0003 et AT 027 056 20 Z0002).

11/08/2020 : Obtention du permis de construire pour la réhabilitation de la zone tertiaire en tiers-lieu (Espace 360°) (N°PC 027 056 20 Z0003 et AT 027 056 20 Z0002).

29/07/2021 : Dépôt de l'autorisation de travaux concernant le tiers-lieu en vue d'obtenir l'autorisation de conformité de l'ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique (n°AT 027 056 21 Z0019)

11/10/2021 : Obtention de l'autorisation de travaux concernant le tiers-lieu en vue d'obtenir l'autorisation de conformité de l'ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique (n°AT 027 056 21 Z0019)

21/10/2021 : Signature de l'avenant n°1 au Crédit-Bail Immobilier « N'Pack »

06/12/2021 : Régularisation d'un contrat de sous-location par la société N'Pack au bénéfice de la société SEPUR sur une partie des biens objet du Crédit-Bail Immobilier « N'Pack »

2. ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2021

2.1 Volet aménagement

Le traité de Concession prévoit l'acquisition et la viabilisation de la parcelle AM151 située Bosc le Compte à Bernay, en vue de la céder, après division(s) en lots à vocation d'activité.

Une étude géotechnique de type G1 a été réalisée en 2019 et conclu en l'existence d'un risque résiduel de présence de marnière au droit du terrain. Pour aller plus loin, une étude géotechnique de type G5 (campagne micro-gravimétrique + sondages destructifs) serait à mener, permettant :

- soit de localiser une éventuelle cavité souterraine
- soit de lever définitivement ce risque.

Le coût prévisionnel de cette mission est de l'ordre de 25 700 €HT (selon devis TECHNOSOL du 12/09/2019)

Considérant ce risque, la poursuite opérationnelle sur le volet aménagement a été mise en veille.

2.2 Volet immobilier

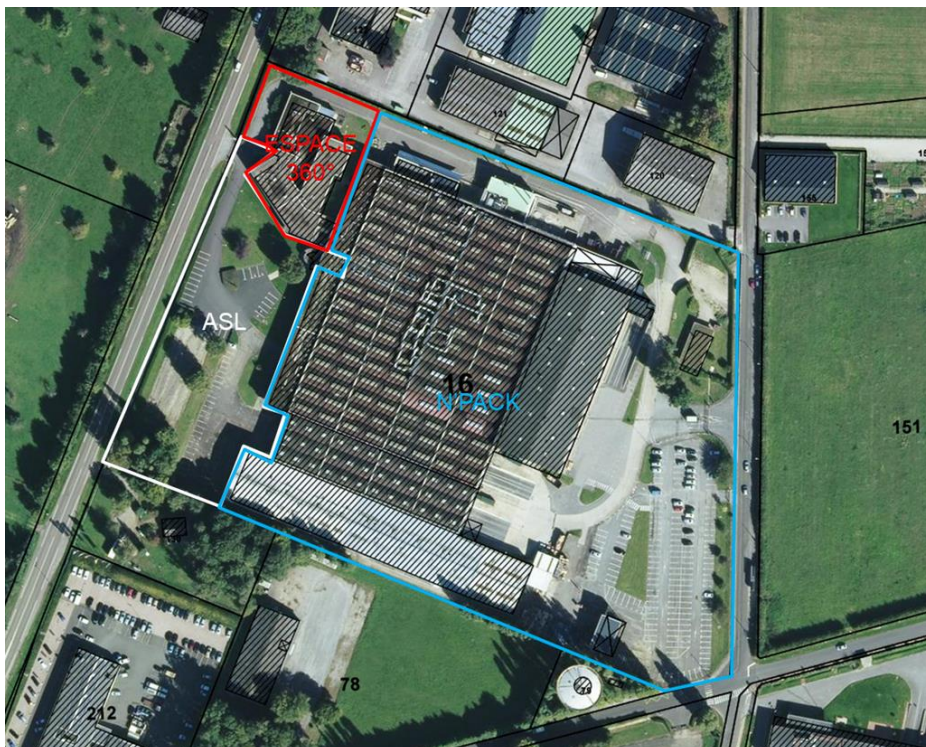
Acquisition & démarches foncières

Pour mémoire, l'acquisition du site du 1025 route de Broglie a été réalisée le 10/12/2019 auprès de la SCP DIESBECS ZOLOTARENKO, par la SHEMA. Elle concernait les parcelles suivantes : AL16 – AM127-128-129-150.

Le 10/12/2019, une fois l'acquisition réalisée, le site a été divisé (division foncière et volumétrique) en 4 lots ainsi cadastrés :

- AL 380 (lot A) – 3 101 m²
- AL 379 (lot B) – 194 m²
- AL 377 (lot C) – 39 352 m²
- AL 378 (lot D) – 7 701 m²

Le lot A ayant vocation à devenir l'Espace 360°, loué à l'Intercom Bernay Terres de Normandie après restructuration, le lot C à continuer d'être exploité par la société N'Pack, et les lots B et D à devenir des espaces communs, partagés entre N'Pack et l'Espace 360°.

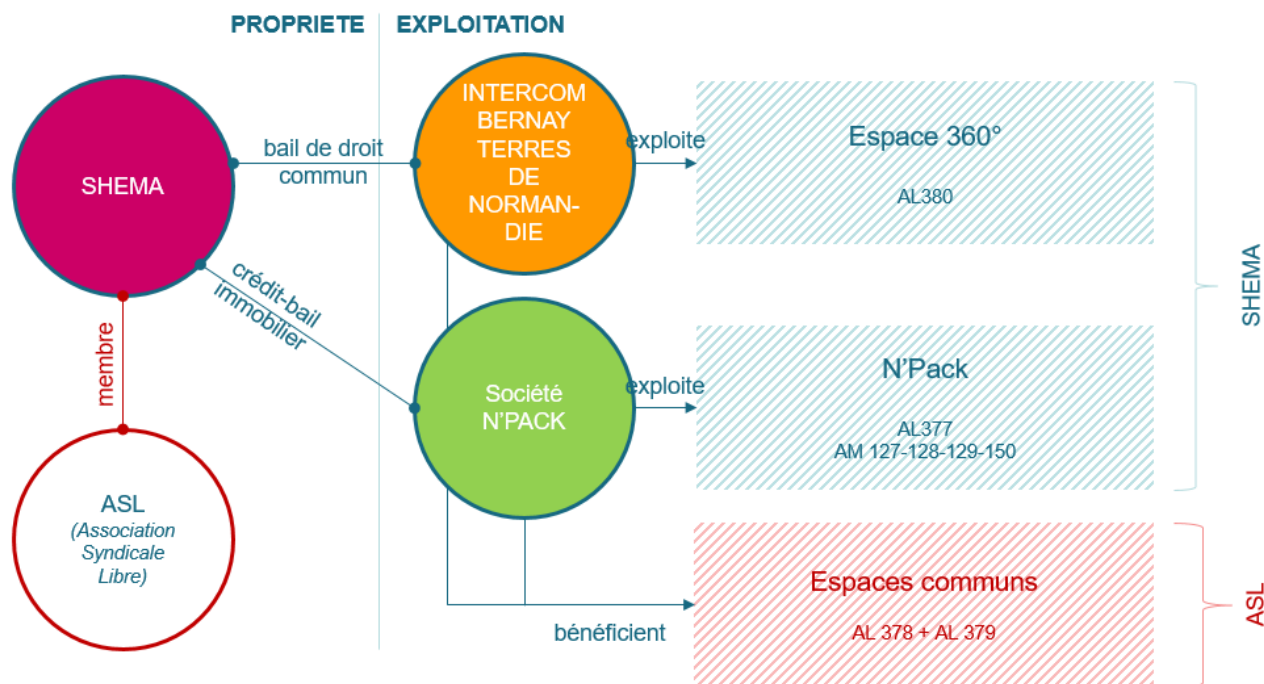


Ainsi, une Association Syndicale Libre (ASL) a été constituée le 10/12/2019, dénommée « Association Syndicale Libre du 1025 route de Broglie » :

- Sur le périmètre des parcelles AL377-378-379-380
- Les biens à usage collectifs étant les lots B (au RDC : hall d'accueil + 1 salle de réunion / à l'étage : palier + 2 petites salles de réunion) et D (espaces extérieurs dont zone de stationnement)

Enfin, le 10/12/2019, un crédit-bail immobilier a été régularisé avec la société N'Pack sur le lot C, permettant ainsi à la société de pérenniser son exploitation du site.

A l'issue de la régularisation de ces 4 actes le 10/12/2019, la configuration d'exploitation du site du 1025 route de Broglie peut être synthétisée de la manière suivante :



Crédit-Bail immobilier au profit de la société N'Pack

Le crédit-bail immobilier (CBI) régularisé le 10/12/2019 au profit de la société N'Pack présente les caractéristiques principales suivantes :

- Crédit-bail immobilier d'une durée de 15 ans
- Levée d'option possible uniquement en fin de CBI (pas de levée d'option anticipée possible), pour une valeur équivalente à la valeur résiduelle comptable définie à 138 500€ (valeur du terrain)
- Montant total de l'investissement prévu au CBI : 3 981 787 €HT, comprenant :
 - o Une part fixe : 2 754 845 €HT
 - o Une part variable : 1 226 902 €HT
- Loyers [€ hors taxes, hors charges, hors indexation] dans le cas d'une consommation totale de la part variable :
 - o Années 1 et 2 : 214 800 €
 - o Années 3 à 5 : 268 500 €
 - o Années 6 à 15 : 281 925 €
- Dans l'hypothèse de non-utilisation totale des sommes de la part variable, l'échéancier est revu de la manière suivante, « A » représentant la part variable de l'investissement définie suite à un arrêt des comptes devant intervenir avant le 31/12/2020 :
 - o Années 1 à 2 : $(204\,000 + 6,35\%A) \times 76\%$
 - o Années 3 à 5 : $(204\,000 + 6,35\%A) \times 95\%$
 - o Années 6 à 15 : $204\,000 + 6,35\%A$
- Loyer indexé, selon l'indice ICC (indice trimestriel du coût de la construction)
- Grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil à la charge du crédit-preneur
- Charges et impôts répercutés au crédit-preneur : notamment assurance propriétaire, taxe foncière, frais de l'ASL du « 1025 route de Broglie », frais de l'AFUL du « Bois d'Alençon »

La société N'Pack occupe depuis cette date les locaux alloués.

L'avenant n°1 au Crédit-Bail Immobilier a été régularisé le 21/10/2021, permettant :

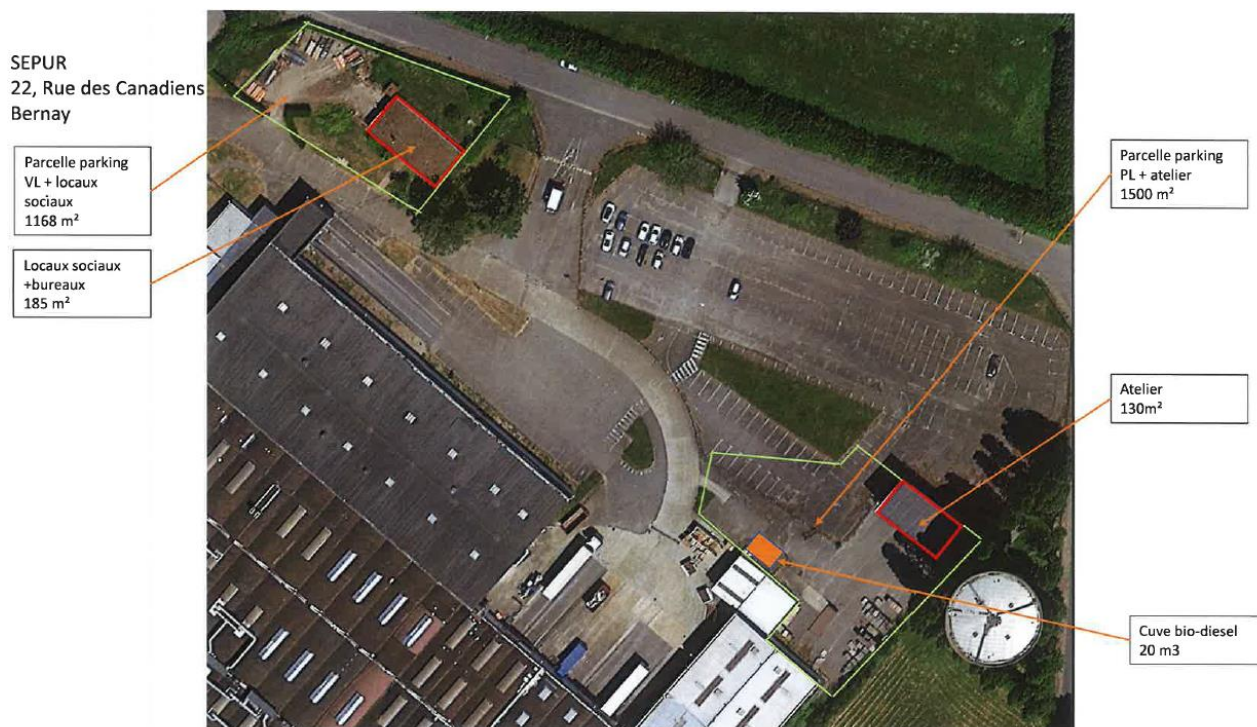
- D'établir un arrêté des comptes au 31/12/2020 fixant définitivement la part de l'investissement variable « A » défini au contrat à 236 287,58 € hors taxes, hors charges
- En conséquence, de définir l'échéancier des loyers [€ hors taxes, hors charges, hors indexation] suivant :
 - o Années 1 et 2 : 166 443,24 €
 - o Années 3 à 5 : 208 054,05 €
 - o Années 6 à 15 : 219 004,26 €
- Fixer les modalités de régularisation du trop-perçu de loye versé par la société N'PACK : excédent constaté de 48 356,76 € résorbés sur les échéances de l'année 2021

Sous-location au bénéfice de la société SEPUR

Le 30 Novembre 2021, la SHEMA a autorisé la société N'Pack, dans le cadre du Crédit-Bail Immobilier, à régulariser un contrat de sous-location avec la société SEPUR. Ce contrat a été signé le 06 décembre 2021 et présente les caractéristiques suivantes :

- Contrat de sous-location portant sur les locaux et cours représentés ci-dessous
- Durée de 9 ans (du 6/12/2021 au 05/12/2030) ne pouvant excéder celle du bail principal (CBI « N'Pack »), la résiliation de ce dernier emportera de plein-droit la résiliation du contrat de sous-location
- Sous-loyer d'un montant [€ hors taxes, hors charges, hors indexation] de 40 000 €, comportant une franchise de loyer correspondant aux montants des travaux de réfection et d'adaptation engagés par la société SEPUR sur le site (dans une limite de 2 ans)
- Loyer indexé, selon l'indice ICC (indice trimestriel du coût de la construction)
- Clause de délégation des loyers de la sous-location : sur simple notification auprès de la société SEPUR, cette clause permet à la SHEMA d'appeler directement les loyers, charges et sommes dus dans le cadre du contrat de sous-location

Les zones sous-louées à la société SEPUR par N'Pack sont les suivantes :



Volet N'Pack – études & travaux

Les travaux de réfection partielle de la toiture du site, prévus au CBI, ont été lancés le 20 janvier 2020 et réceptionnés, avec réserves, le 22 juillet 2020.

Une campagne de localisation de fuites a été réalisée fin 2021, mettant en évidence des points problématiques. A la suite, l'entreprise CBEM a été mise en demeure de reprendre ces points.

Par ailleurs, le CBI prévoyait l'étude d'autres travaux, selon une liste à définir avec la société N'Pack. Ainsi, une douzaine de thématiques ont été étudiées au cours de l'année 2020. En accord avec N'Pack, les travaux correspondants n'ont finalement pas été engagés.

Volet tiers-lieu – études & travaux

La SHEMA a mené en 2019 des études de programmation permettant de définir précisément les besoins de l'Intercom Bernay Terres de Normandie pour la réalisation du futur Espace 360°. Sur cette base, l'équipe de maître d'œuvre (TREIZE ARCHITECTURE mandataire) a mené les études d'avant projet, approuvées par IBTN le 18/12/2019.

Le dossier de permis de construire a été déposé en janvier 2020 et obtenu en août 2020.

Une consultation de travaux a été menée en 2020, mais a abouti à un dépassement du budget de travaux alloué. En parallèle, il a été identifiée la possibilité de recourir à un financement complémentaire du projet dans le cadre du « plan de relance ». Considérant ces éléments, le lancement des travaux de l'Espace 360° a été temporairement mis en pause.

En 2021, IBTN a souhaité faire évoluer les plans d'aménagement du tiers-lieu, considérant une évolution dans les méthodologies de travail. Les études ont été reprises par l'équipe de maîtrise d'œuvre et ont abouti au dépôt d'une autorisation de travaux en juillet 2021 (arrêté obtenu en octobre 2021). Une nouvelle consultation de travaux a été menée fin 2021. Le chantier du tiers-lieu a ainsi pu démarrer en décembre 2021.

3. VOLET AMENAGEMENT / SITUATION DES COMPTES EN DEPENSES ET RECETTES AU 31/12/2021 & BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS ACTUALISES

3.1 Dépenses / Acquisitions

L'acquisition de la parcelle AM151 reste provisionnée à hauteur de 40 000€HT (soit environ 1,75€HT/m²) et 4 000 € de frais d'acte.

Aucune dépense d'acquisition n'a été réalisée au 31/12/2021.

AMENAGEMENT	BILAN REVISE AU	3	REALISE AU	TOTAL FIN DE	Reste à engager
TOTAL € HT	31/12/2020 - €HT	2021	31/12/2021	CONCESSION	Au 31/12/2021
DEPENSES					
D100-Acquisitions	40 000		- €	40 000 €	40 000 €
D101-Frais divers	4 000		- €	4 000 €	4 000 €
Sous-Total D10-Acquisitions	44 000	-	-	44 000 €	44 000 €

3.2 Dépenses / Etudes

Le budget d'études reste de 55 854 €HT.

Le réalisé au 31/12/2021 s'élève à 5 850 €HT.

Aucune étude n'a été menée en 2021.

AMENAGEMENT	BILAN REVISE AU	3	REALISE AU	TOTAL FIN DE	Reste à engager
TOTAL € HT	31/12/2020 - €HT	2021	31/12/2021	CONCESSION	Au 31/12/2021
DEPENSES					
D202-Etudes géotechniques Amgt	29 600		3 900	29 600 €	25 700 €
D204-Etudes générales	22 724		-	22 724 €	22 724 €
D205-Levers topographiques	3 530		1 950	3 530 €	- €
Sous-Total D20-Etudes	55 854	-	5 850	55 854 €	48 424 €

3.3 Dépenses / Honoraires

Les hypothèses de rémunération des prestataires ont été conservées. Le budget reste de 31 500 €HT.

Aucune dépense au titre des honoraires n'a été effectuée au 31/12/2021.

AMENAGEMENT	BILAN REVISE AU	3	REALISE AU	TOTAL FIN DE	Reste à engager
TOTAL € HT	31/12/2020 - €HT	2021	31/12/2021	CONCESSION	Au 31/12/2021
DEPENSES					
D300-MOE	17 500	-	-	17 500 €	17 500 €
D302-SPS	2 000	-	-	2 000 €	2 000 €
D303-Conseil juridique	8 000	-	-	8 000 €	8 000 €
D304-Géomètre (DA)	4 000		-	4 000 €	4 000 €
Sous-Total D30-Honoraires	31 500	-	-	31 500 €	31 500 €

3.4 Dépenses / Travaux

Les hypothèses de coût des travaux de viabilisation de la parcelle AM151 ont été conservées, le budget reste de 100 000 €HT.

Aucune dépense de travaux n'est intervenue au 31/12/2021.

AMENAGEMENT	BILAN REVISE AU	3	REALISE AU	TOTAL FIN DE	Reste à engager
TOTAL € HT	31/12/2020 - €HT	2021	31/12/2021	CONCESSION	Au 31/12/2021
DEPENSES					
VRD	70 000		-	70 000,00 €	70 000 €
D401-Concessionnaires/Branchements Amgt	30 000	-	-	30 000,00 €	30 000 €
Sous-Total D40-Travaux	100 000	-	-	100 000 €	100 000 €

3.5 Dépenses / Frais divers

Les hypothèses relatives aux frais divers sont conservées, le budget reste de 5 000€HT.

Aucune dépense de frais divers n'a été réalisée au 31/12/2021.

AMENAGEMENT	BILAN REVISE AU	3	REALISE AU	TOTAL FIN DE	Reste à engager
TOTAL € HT	31/12/2020 - €HT	2021	31/12/2021	CONCESSION	Au 31/12/2021
DEPENSES					
D509-Autres frais	5 000		-	5 000	5 000 €
Sous-Total D50-Frais divers	5 000	-	-	5 000 €	5 000 €

3.6 Dépenses / Commercialisation

Les hypothèses de commercialisation & communication sont conservées, le budget reste de 30 000€HT.

Aucune dépense de commercialisation n'a été réalisée au 31/12/2021.

AMENAGEMENT	BILAN REVISE AU	3	REALISE AU	TOTAL FIN DE	Reste à engager
TOTAL € HT	31/12/2020 - €HT	2021	31/12/2021	CONCESSION	Au 31/12/2021
DEPENSES					
D550-Frais de commercialisation	15 000		-	15 000 €	15 000 €
D551-Frais de communication	15 000		-	15 000 €	15 000 €
Sous-Total D55-Commercialisation	30 000	-	-	30 000 €	30 000 €

3.7 Dépenses / Charges de gestion

Les frais de gestion patrimoniale et d'impôts fonciers n'ont pas évolué, le budget reste de 12 000 €HT.

Aucune charge de gestion n'a été impactée au 31/12/2021.

AMENAGEMENT	BILAN REVISE AU	3	REALISE AU	TOTAL FIN DE	Reste à engager
TOTAL € HT	31/12/2020 - €HT	2021	31/12/2021	CONCESSION	Au 31/12/2021
DEPENSES					
D600-Gestion patrimoine	6 000		-	6 000 €	6 000 €
D602-Impôts fonciers	6 000		-	6 000 €	6 000 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	12 000	-	-	12 000 €	12 000 €

3.8 Dépenses / Rémunération

Le montant prévisionnel de rémunération société reste inchangé et s'élève à 28 558 € net TVA.

Pour rappel, les modalités de calcul de la rémunération société sont les suivantes :

- Rémunération sur dépenses d'investissement : 7% du montant des dépenses d'investissement TTC
- Rémunération sur recettes d'investissement : 7% du montant des recettes d'investissement TTC

Le réalisé au 31/12/2021 s'élève à 491 € net TVA.

Aucune rémunération n'a été perçue sur l'exercice 2021.

AMENAGEMENT	BILAN REVISE AU	3	REALISE AU	TOTAL FIN DE	Reste à engager
TOTAL € HT	31/12/2020 - €HT	2021	31/12/2021	CONCESSION	Au 31/12/2021
DEPENSES					
Rémunération sur dépenses investissement	20 878	-	491	20 878	20 386 €
Rémunération sur recettes d'investissement	7 680	-	-	7 680	7 680 €
D700-Rémunération société	28 558	-	491	28 558	
Sous-Total D70-Rémunération société	28 558	-	491	28 558 €	28 066 €

3.9 Dépenses / Frais financiers

Les frais financiers ont été ajustés en considérant un financement sur fonds propres du volet aménagement. Le budget révisé est de 13 899 €.

Le réalisé au 31/12/2021 s'élève à 2 452 €HT.
Aucun frais financiers n'a été impacté en 2021.

AMENAGEMENT	BILAN REVISE AU	3	REALISE AU	TOTAL FIN DE	Reste à engager
TOTAL € HT	31/12/2020 - €HT	2021	31/12/2021	CONCESSION	Au 31/12/2021
DEPENSES					
Pool de trésorerie	3 008	-	2 452	3 899	3 899 €
Fonds propres	6 400	-	-	10 000	10 000 €
Sous-Total D80-Frais financiers	9 408	-	2 452	13 899	13 899

3.10 Recettes / Cessions

Le montant des cessions a été revalorisé de 1 500 €HT pour permettre un équilibre d'opération (soit un niveau de cession des terrains de 14€HT/m²). Le budget est de 321 500€ HT.

Aucune cession n'a été réalisée au 31/12/2021.

AMENAGEMENT	BILAN REVISE AU	3	REALISE AU	TOTAL FIN DE	Reste à engager
TOTAL € HT	31/12/2020 - €HT	2021	31/12/2021	CONCESSION	Au 31/12/2021
RECETTES					
R100-Cessions charges foncières aux Tiers	320 000	-	-	321 500	321 500
Sous-Total R10-Cessions	320 000	-	- €	321 500	321 500

3.1 Recettes / Produits financiers

Le réalisé au 31/12/2021 s'élève à 287 €HT.

En 2021, 280,17€HT de produits financiers ont été constatés (intérêts du pool). A noter que ces produits sont calculés sur la globalité de la Concession d'Aménagement (volets immobilier + aménagement).

AMENAGEMENT	BILAN REVISE AU	3	REALISE AU	TOTAL FIN DE	Reste à engager
TOTAL € HT	31/12/2020 - €HT	2021	31/12/2021	CONCESSION	Au 31/12/2021
RECETTES					
R509-autres produits financiers	-	280	287 €	287	-
Sous-Total R50-Produits financiers		280	287 €	287	-

3.2 Financement & trésorerie

Financement

Le volet aménagement fait à ce jour l'objet d'un financement sur fonds propres (aucun emprunt souscrit).

Trésorerie

La trésorerie du volet immobilier est déficitaire de 8 506,35 € au 31/12/2021.

3.3 Synthèse Aménagement / Bilan financier prévisionnel actualisé

AMENAGEMENT	TOTAL FIN DE CONCESSION
TOTAL € HT	
DEPENSES	
Sous-Total D10-Acquisitions	44 000 €
Sous-Total D20-Etudes	55 854 €
Sous-Total D30-Honoraires	31 500 €
Sous-Total D40-Travaux	100 000 €
Sous-Total D50-Frais divers	5 000 €
Sous-Total D55-Commercialisation	30 000 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	12 000 €
Sous-Total D70-Rémunération société	28 594 €
Sous-Total D80-Frais financiers	13 520
TOTAL DEPENSES	320 468
RECETTES	
Sous-Total R10-Cessions	321 500
Sous-Total R20-Subventions	-
Sous-Total R30-Participations	-
Sous-Total R40-Produits de gestion	-
Sous-Total R50-Produits financiers	287
TOTAL RECETTES	321 787
SOLDE EXERCICE	1 320

3.4 Synthèse Aménagement / Etat du réalisé au 31/12/2021 & plan de trésorerie prévisionnel

AMENAGEMENT	3	4	5	6	7	8	9	10	11 à 21	REALISE AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION
TOTAL € HT	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 à 2039		
DEPENSES											
Sous-Total D10-Acquisitions	-	-	-	-	44 000	-	-	-	-	-	44 000 €
Sous-Total D20-Etudes	-	-	-	-	50 004	-	-	-	-	5 850	55 854 €
Sous-Total D30-Honoraires	-	-	-	-	22 750	8 750	-	-	-	-	31 500 €
Sous-Total D40-Travaux	-	-	-	-	-	100 000	-	-	-	-	100 000 €
Sous-Total D50-Frais divers	-	-	-	-	5 000	-	-	-	-	-	5 000 €
Sous-Total D55-Commercialisation	-	-	-	-	15 000	5 000	5 000	5 000	-	-	30 000 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	-	-	-	-	-	4 000	4 000	4 000	-	-	12 000 €
Sous-Total D70-Rémunération société	-	-	-	-	9 991	12 127	2 992	2 992	-	491	28 594 €
Sous-Total D80-Frais financiers	-	255	263	271	4 279	4 000	2 000	-	-	2 452	13 520
TOTAL DEPENSES	-	255	263	271	151 024	133 877	13 992	11 992	-	8 794	320 468
RECETTES											
Sous-Total R10-Cessions	-	-	-	-	-	107 167	107 167	107 167	-	- €	321 500
Sous-Total R50-Produits financiers	280	-	-	-	-	-	-	-	-	287 €	287
TOTAL RECETTES	280	-	-	-	-	107 167	107 167	107 167	-	287 €	321 787
SOLDE EXERCICE	280	- 255	- 263	- 271	- 151 024	- 26 710	93 175	95 175	-	- 8 506,35 €	1 320
SOLDE CUMULE AV.EMP	- 8 506	- 8 762	- 9 024	- 9 295	- 160 319	- 187 030	- 93 855	1 320	1 320	- 8 787	
TRESORERIE	- 8 506	- 8 762	- 9 024	- 9 295	39 681	12 970	6 145	1 320	1 320	- 8 787	-

4. VOLET IMMOBILIER / SITUATION DES COMPTES EN DEPENSES ET RECETTES AU 31/12/2021 & BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS ACTUALISES

4.1 Dépenses / Acquisitions

En 2021, les frais d'acte portant sur l'acquisition du site du 1025 route de Broglie (parcelle AL 16 + AM 127-128-129-150) ont été régularisés, représentant un montant de -5 812,48€HT.

Le montant du poste acquisition s'élève dès lors à 3 295 928 €, l'ensemble de ce poste a été consommé au 31/12/2021.

IMMOBILIER	BILAN REVISE AU 31/12/2020 - €HT	3 2021	REALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION	Reste à engager Au 31/12/2021
TOTAL € HT					
DEPENSES					
D100-Acquisitions	3 200 000 €	- €	3 200 000 €	3 200 000 €	- €
D101-Frais divers	95 928 €	- 5 812 €	95 928 €	95 928 €	- €
Sous-Total D10-Acquisitions	3 295 928 €	- 5 812 €	3 295 928 €	3 295 928	- €

Tableau de synthèse des acquisitions réalisées dans le cadre de la Concession (volet immobilier)

Parcelle	Emprise	Montant de l'acquisition (hors frais d'acte)
AL 16 / route de Broglie Bernay	50 310 m²	3 313 108,49 € Acquisition réalisée en 2019
AM 127 / Bosc le Comte Bernay	356 m²	
AM 128 / Bosc le Comte Bernay	481 m²	
AM 129 / Bosc le Comte Bernay	1 483 m²	
AM 150 / Route de Broglie Bernay	74 m²	

4.2 Dépenses / Etudes

En cours de chantier pour la réalisation de l'Espace 360°, le curage du bâtiment a révélé que la toiture de la future salle de conférence n'était plus pérenne et nécessitait une reprise globale de cette zone du bâtiment. Dès lors, le poste d'études a été revalorisé avec la nécessité de réaliser des études supplémentaires suivantes :

- Etude portant sur la vérification de la capacité structurelle du bâtiment existant et reconnaissance des fondations en place
- Etude géotechnique
- Diagnostic amiante avant travaux

Le budget ainsi révisé s'élève à 113 244 €HT.

Au 31/12/2021, l'état du réalisé s'élève à 92 118 €HT.

13 300 €HT ont été dépensés sur l'exercice 2021, les études suivantes ont été menées :

- Etude de mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture de l'Espace 360°, confiée à RESO pour un montant de 10 000 €HT
- Etude thermique, dans le cadre du dépôt du dossier de subvention DSIL, de l'Espace 360°, confiée à LES 7 VENTS pour un montant de 3 300 €HT

IMMOBILIER	BILAN REVISE AU 31/12/2020 - €HT	3 2021	REALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION	Reste à engager Au 31/12/2021
TOTAL € HT					
DEPENSES					
D202-Etudes géotechniques Amgt	- €	- €	- €	5 880 €	5 880 €
D204-Etudes générales	23 908,00 €	- €	23 908 €	24 704 €	5 284 €
D205-Levers topographiques	6 400,00 €	- €	6 400 €	6 400 €	- €
D209-Autres études	63 520,00 €	13 300 €	61 810 €	76 260 €	7 712 €
Sous-Total D20-Etudes	93 828,00 €	13 300 €	92 118 €	113 244	18 876 €

4.3 Dépenses / Honoraires

Le poste de maîtrise d'œuvre a été revalorisé suite à une augmentation du volume de travaux, induit notamment par les surcoûts de travaux de la salle de conférence et la défaillance de l'entreprise MPO FENETRES (cf. §4.4 « dépenses / travaux »).

Le budget ainsi révisé s'élève à 565 958 €HT.

Les marchés conclus à fin 2021 sont les suivants :

Les lignes grisées correspondent aux marchés soldés au 31/12/2021.

- Pour la Réalisation de l'Espace 360° :
 - o Deux marchés de maîtrise d'œuvre, conclus au titre de l'Accord-cadre multi attributaire, à bon de commande de la SHEMA, bâtiments tertiaires / opération de réhabilitation, avec le groupement TREIZE ARCHITECTURE – ECIB – RESO – ATH :
 - Le premier d'un montant de 114 911,99 €HT, arrêté en phase PRO (suite à la décision de l'EPCI de modifier les plans du projet Espace 360°).
 - Le second d'un montant de 339 273,38 €HT, comprenant la reprise des études et l'intégralité des travaux pour la réalisation de l'Espace 360°
 - o Un marché de contrôle technique, avec la société SOCOTEC pour un montant de 5 850 €HT, qui a été porté par avenant à un montant de 6 800 €HT considérant les compléments d'analyse nécessaires suite à la reprise des études pour l'Espace 360°
 - o Un marché de coordination SPS, avec la société SOCOTEC pour un montant de 3 240 €HT
 - o Une mission de coordination SSI, avec la société ASSI, pour un montant de 2 658 €HT
- Pour le suivi des travaux de toitures de N'Pack :
 - o Un marché de maîtrise d'œuvre, conclu au titre de l'Accord-cadre multi attributaire, à bon de commande de la SHEMA, bâtiments tertiaires / opération de réhabilitation, avec le groupement TREIZE ARCHITECTURE – ECIB pour un montant de 23 750 €HT.
 - o Un marché de contrôle technique, avec la société APAVE pour un montant de 4 250 €HT.
 - o Un marché de coordination SPS, avec la société SOCOTEC pour un montant de 1 620 €HT.
- Pour le suivi des autre travaux (réaménagement) souhaités par N'Pack :
 - o Un marché de maîtrise d'œuvre, conclu au titre de l'Accord-cadre multi attributaire à bon de commande de la SHEMA, bâtiments tertiaires / opération de réhabilitation, avec le groupement TREIZE ARCHITECTURE – RESO – ATH pour un montant de 31 515 €HT.
 - o Un marché de contrôle technique, avec la société SOCOTEC pour un montant de 4 687,50 €HT
 - o Un marché de coordination SPS, avec la société SOCOTEC pour un montant de 2 600 €HT
- Un marché de géomètre a été conclu pour la division de la parcelle AL16 en 4 lots & la division en volume des espaces communs, avec la société GE360 pour un montant de 7 620 €HT.

Au titre de ces engagements, au 31/12/2021, le montant des dépenses réglées s'élève à 298 993 €HT.

Sur l'exercice 2021, 124 200 € ont été dépensés.

IMMOBILIER		BILAN REVISE AU 31/12/2020 - €HT	3 2021	RÉALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION	Reste à engager Au 31/12/2021
TOTAL € HT						
DEPENSES						
D300-MOE		449 419 €	123 250 €	279 245 €	517 645 €	119 718 €
D301-CT		13 775 €	950 €	8 500 €	13 775 €	- 1 963 €
D302-SPS		6 260 €	- €	2 830 €	6 260 €	- 1 200 €
D304-Géomètre (DA)		7 620 €	- €	7 620 €	7 620 €	- €
D306-Assistance MOE		20 658 €	- €	797 €	20 658 €	18 000 €
Sous-Total D30-Honoraires		497 732 €	124 200 €	298 993 €	565 958 €	134 555 €

4.4 Dépenses / Travaux

Le poste travaux a été globalement revalorisé suivant les éléments suivants :

- Le poste aménagement a été augmenté suite à des modifications du plan masse du projet Espace 360° et à la nécessité d'imperméabiliser le sous-sol pour la mise en place d'archives.
- Concernant le poste construction :
 - o En cours de chantier pour la réalisation de l'Espace 360°, le curage du bâtiment a révélé que la toiture de la future salle de conférence n'était plus pérenne et nécessitait une reprise globale de cette zone du bâtiment.
 - o La société MPO FENETRES s'est montrée défaillante au démarrage du chantier de l'Espace 360°. Le marché a été résilié, mais compte-tenu de l'inflation des coûts constatée ces derniers mois, un nouveau marché a été conclu avec une plus-value de près de 100 000€.
 - o Le poste révisions de prix a été revalorisé, compte-tenu de l'importance de l'inflation des coûts de construction constatée ces derniers mois
- Les éléments inclus dans le poste équipements ont été étoffés au cours des études, ce poste comprend désormais : l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, l'équipement audio-vidéo & le mobilier de la salle de conférences et les cabines acoustiques prévues sur les plateaux de travail de l'Espace 360°.

Le budget travaux ainsi révisé s'élève à 4 310 436 €HT.

Les marchés conclus à fin 2021 sont les suivants :

Les lignés grisées correspondent à des marchés soldés au 31/12/2021.

- Pour la Réalisation de l'Espace 360° :
 - o Lot n°01 (démolitions – gros-œuvre – carrelage) confié à l'entreprise LIEBAULT pour un montant de 325 586,52 €HT
 - o Lot n°02 (étanchéité) confié à l'entreprise SEB pour un montant de 237 482,57 €HT
 - o Lot n°06 (plafonds suspendus) confié à l'entreprise BTH pour un montant de 122 372,51 €HT
 - o Lot n°09 (plomberie / CVC), confié à l'entreprise MASSELIN ENERGIE pour un montant de 553 500,00 €HT
 - o Lot n°10 (électricité CFO / CFA), confié à l'entreprise EGP ELEC pour un montant de 593 454,73 €HT
 - o Lot n°11 (ascenseur / monte-charge) confié à l'entreprise OTIS pour un montant de 46 700 €HT
 - o Raccordement électrique de l'Espace 360°, ENEDIS, pour un montant de 12 334,45 €HT
- Pour la réfection d'une partie des toitures de N'Pack :
 - o Marché de réfection des toitures, pour un montant de 143 826,31€ HT, confié à l'entreprise CBEM
 - o Prestations de dépose / repose d'équipements techniques en toiture, pour permettre la réalisation de réfection d'étanchéité, pour un montant de 1 100 € HT, réalisées par la société CNR.
 - o Pose de deux nouvelles lignes de vie, permettant la réalisation des travaux en sécurité, pour un montant de 14 242,18 €HT, réalisée par la société ATTILA.

Au titre de ces engagements, au 31/12/2021, l'état du réalisé s'élève à 165 635 €HT.

Sur l'exercice 2021, 6 466 €HT ont été dépensés.

IMMOBILIER		BILAN REVISE AU 31/12/2020 - €HT	3 2021	REALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION	Reste à engager Au 31/12/2021
TOTAL € HT						
DEPENSES						
VRD		172 489 €	- €	- €	208 772 €	32 377 €
Sous Total AMENAGEMENT		172 489 €	- €	- €	208 772 €	
Construction		3 057 821 €	- €	159 168 €	3 371 274 €	1 329 420 €
D409-Autres travaux - aléas		153 557 €	1 900 €	1 900 €	309 428 €	309 428 €
D401-Concessionnaires/Branchements Amgt		35 000 €	4 566 €	4 566 €	35 000 €	22 666 €
Sous Total CONSTRUCTION		3 246 378 €	6 466 €	165 635 €	3 715 702 €	
D400-Bâtiments		101 005 €	- €	- €	385 961 €	385 961 €
Sous Total EQUIPEMENTS		101 005 €	- €	- €	385 961 €	
Sous-Total D40-Travaux		3 519 872 €	6 466 €	165 635 €	4 310 436 €	2 079 851 €

4.5 Dépenses / Frais divers

Le poste frais divers a été ajusté :

- Le poste frais d'appel d'offres a été ajusté
- Le poste assurances (DO/CNR/TRC) a été revalorisé du fait de l'augmentation du volume de travaux

Le budget ainsi révisé s'élève à 92 596 €HT.

Au 31/12/2021, l'état du réalisé s'élève à 13 401 €HT.

En 2021, les dépenses suivantes ont été faites, pour un montant total de 4 726 €HT :

- Frais de publication d'avis d'appel public à concurrence pour les travaux de l'Espace 360° et la relance du lot n°4, MEDIALEX pour un montant total de 1 335,31 €HT
- Frais de constat du panneau d'affichage du permis de construire pour l'Espace 360° société SCP DE ARRIBA DEMEY ET PREVET pour un montant de 207,67€ HT
- Frais de reprographie pour l'impression des pièces communes des marchés de travaux, société CDA pour un montant de 95,90 €HT
- Paiement de la taxe d'aménagement pour le projet Espace 360° et de la redevance d'archéologie préventive

IMMOBILIER		BILAN REVISE AU 31/12/2020 - €HT	3 2021	REALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION	Reste à engager Au 31/12/2021
TOTAL € HT						
DEPENSES						
D500-Frais AO		3 735 €	1 639 €	4 329 €	8 735	4 407 €
D502-DO/CNR/TRC		66 269 €	- €	5 986 €	78 079	11 288 €
D503-Taxes sur PC		5 390 €	3 087 €	3 087 €	5 782	2 695 €
Sous-Total D50-Frais divers		75 395 €	4 726 €	13 401 €	92 596 €	18 390 €

4.6 Dépenses / Commercialisation

Les frais de commercialisation restent inchangés, le poste s'élève à 3 000 €HT.

Au 31/12/2021, aucune dépense au titre des frais de commercialisation n'a été faite.

IMMOBILIER		BILAN REVISE AU 31/12/2020 - €HT	3 2021	REALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION	Reste à engager Au 31/12/2021
TOTAL € HT						
DEPENSES						
D551-Frais de communication		3 000 €	- €	- €	3 000 €	3 000 €
Sous-Total D55-Commercialisation		3 000 €	- €	- €	3 000 €	3 000 €

4.7 Dépenses / Charges de gestion

Les frais de gestion ont été revus en fonction :

- De la durée de la Concession, qu'il est proposé de prolonger : les frais d'assurance propriétaire et d'impôts foncier relatifs au portage de l'Espace 360° sont donc étendus
- Suite à la division du site effectué fin 2019, le service des impôts a adapté le montant des impôts foncier pour chacun des 4 lots créés par la division.
Les impôts fonciers dûs sur les lots appartenant à l'ASL du 1025 route de Broglie ont été différenciés dans le bilan et apparaissent dans la ligne « autres charges de gestion ».

Le budget ainsi révisé s'élève à 1 703 161 €HT.

Au 31/12/2021, l'état du réalisé s'élève à 267 536 €HT.

En 2021, les dépenses suivantes ont été réalisées, représentant un total de 78 738,00 €HT :

- Les frais d'assurances TRS pour l'année 2022, pour un montant de 28 538,46 €HT, selon un contrat régularisé auprès de la société GENERALI
- Des frais d'avocat pour l'accompagnement juridique sur l'opération, à hauteur de 8 820,00 €HT au profit de Me. DMITROFF

- La taxe foncière 2021 d'un montant de 41 002,00 €
- Des frais de recouvrement des taxes d'aménagement d'un montant de 377,04 €

IMMOBILIER		BILAN REVISE AU 31/12/2020 - €HT	3	REALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION	Reste à engager
TOTAL € HT			2021			Au 31/12/2021
DEPENSES						
D601-Assurance sur immobilier		463 589 €	28 538 €	124 049 €	503 423	379 373 €
D604-Charges et frais non répercutables		2 500 €	- €	2 500 €	2 500	- €
D608-Contentieux		20 000 €	8 820 €	19 616 €	30 000	11 409 €
D609-Autres charges de gestion		- €	- €	- €	140 368	140 368 €
D602-Impôts fonciers		1 287 758 €	41 002 €	120 056 €	1 025 556	904 523 €
D603-Autres impots et taxes		938 €	377 €	1 315 €	1 315	1 315 €
Sous-Total D60-Charges de gestion		1 774 785 €	78 738 €	267 536 €	1 703 161 €	1 436 988 €

4.8 Dépenses / Rémunération société

Le montant prévisionnel de rémunération société a été ajusté en fonction des évolutions de volumes de dépenses / recettes, selon les taux prévus au contrat de Concession :

- 3,5% des dépenses d'investissement TTC
- 3,5% des recettes d'investissement TTC
- 2,5% des dépenses de gestion TTC
- 2,5% des recettes de gestion TTC

Il est à noter que le traité de Concession prévoit que l'assiette de la rémunération liée aux dépenses et recettes d'investissement se fasse hors frais financiers. Il est également proposé de sortir de cette assiette la participation d'équilibre versée par l'EPCI.

Le budget ainsi révisé s'élève à 753 366 € net TVA.

Le montant de la rémunération société au 31/12/2021 s'élève à 191 879 € net TVA, dont 13 588€ pour l'année 2021.

IMMOBILIER		BILAN REVISE AU 31/12/2020 - €HT	3	REALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION	Reste à engager
TOTAL € HT	2021		Au 31/12/2021			
DEPENSES						
Rémunération sur dépenses investissement		286 986 €	5 940 €	137 444 €	324 031	186 587 €
Rémunération sur recettes d'investissement		93 643 €	- €	28 963 €	100 152	71 189 €
Rémunération sur dépenses d'exploitation		53 094 €	2 065 €	8 716 €	49 211	40 495 €
Rémunération sur recettes exploitation		230 917 €	5 583 €	16 756 €	264 973	248 217 €
D700-Rémunération société		664 640 €	13 588 €	191 879 €	738 366	
D702-Rémunération sur clôture d'opération et forfait		15 000 €	- €	- €	15 000	15 000 €
Sous-Total D70-Rémunération société		679 640 €	13 588 €	191 879 €	753 366 €	561 487 €

4.9 Dépenses / Frais financiers

Les montants des intérêts d'emprunt et d'intérêts à court terme ont été ajustés, en fonction du volume d'emprunt à réaliser et des taux obtenus dans les contrats souscrits (cf. chapitre « financement et trésorerie » spécifique sur le sujet).

Le budget révisé s'élève ainsi à 1 256 698 € net TVA.

Au 31/12/2021, le poste réalisé s'élève à 146 611 €.

Considérant les emprunts mobilisés pour le volet immobilier (cf. chapitre « financement et trésorerie » spécifique sur le sujet), les frais financiers suivants ont été réglés sur l'exercice 2021, pour un montant total de 65 155 € :

- Emprunt « acquisition » : intérêts dus sur l'exercice 2021 de 58 023,08 € net TVA
- Emprunt « travaux » : intérêts dus sur l'exercice 2021 de 7 131,95 € net TVA

IMMOBILIER		BILAN REVISE AU 31/12/2020 - €HT	3 2021	REALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION	Reste à engager Au 31/12/2021
TOTAL € HT						
DEPENSES						
Intérêts emprunts		733 106 €	65 155 €	145 611 €	1 170 022	1 024 411 €
Intérêts CT		59 260 €	- €	1 300 €	66 378	65 078 €
ligne de trésorerie		65 408	- €	- €	20 299	20 299 €
Sous-Total D80-Frais financiers		857 774 €	65 155 €	146 911 €	1 256 698	1 109 787

4.10 Recettes / Cessions

Le poste cessions de charges foncières a été revu : Le budget pour la cession de produits divers a été mis à jour en fonction de la valeur des équipements de la salle de conférence qu'il est prévu de céder à l'EPCI à la mise en service de l'Espace 360°.

La valeur résiduelle du lot N'Pack, au terme du Crédit-Bail Immobilier, reste de 138 500 €.

Le budget révisé s'élève ainsi à 524 461 €.

Au 31/12/2021, aucune cession n'a été réalisée.

IMMOBILIER		BILAN REVISE AU 31/12/2020 - €HT	3 2021	REALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION	Reste à engager Au 31/12/2021
TOTAL € HT						
RECETTES						
R100-Cessions charges foncières aux Tiers		138 500	-		138 500	138 500
R106-Cession produits divers		200 000	-	- €	385 961	385 961
Sous-Total R10-Cessions		338 500	-	- €	524 461	524 461

4.11 Recettes / Subventions

Le poste subventions reste inchangé et s'élève à 2 475 520 €.

Les subventions attendues sur l'opération sont les suivantes :

- Une subvention de la Région Normandie pour la globalité du projet immobilier, à hauteur de 1 600 000 € selon une convention régularisée entre la SHEMA et la Région en août 2020.
- Une subvention DSIL pour la réalisation de l'Espace 360°, obtenue en septembre 2021 (arrêté n°271169 du Préfet de la Région Normandie), d'un montant de 875 520 €.

Au 31/12/2021, l'état du réalisé s'élève à 827 513 €.

Aucun recette de subvention n'a été perçue en 2021.

IMMOBILIER		BILAN REVISE AU 31/12/2020 - €HT	3 2021	REALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION	Reste à engager Au 31/12/2021
TOTAL € HT						
RECETTES						
R202-REGION		1 600 000	-	827 513 €	1 600 000	-
R209-Autres subventions (DSIL)		875 520	-		875 520	-
Sous-Total R20-Subventions		2 475 520	-	827 513 €	2 475 520	-

4.12 Recettes / Participation

Le montant de la participation d'équilibre de l'Intercom Bernay Terres de Normandie pour le projet Espace 360° est inchangé, il reste de 400 000€.

Au 31/12/2021, l'intégralité de la participation, soit 400 000€, a été perçue, dont la moitié sur l'exercice 2021.

IMMOBILIER		BILAN REVISE	3	REALISE	TOTAL FIN DE	Reste à
TOTAL € HT		AU 31/12/2020 -	2021	CUMUL AU	CONCESSION	engager
		€HT		31/12/2021		Au 31/12/2021
RECETTES						
R301-Participations d'équilibre		400 000	200 000	400 000 €	400 000	-
Sous-Total R30-Participations		400 000	200 000	400 000 €	400 000	-

4.13 Recettes / Produits de gestion

Le montant des loyers a été actualisé :

- Pour N'Pack, selon les dispositions contractuelles prévues dans le Crédit-Bail Immobilier et son avenant n°1, soit les loyers prévisionnels annuels suivants (€ hors taxes, hors charges, hors indexation) :
 - o Années 1 et 2 : 166 443,24 €
 - o Années 3 à 5 : 208 054,05 €
 - o Années 6 à 15 : 219 004,26 €
- Pour l'Espace 360°, l'équilibre de l'opération nécessite une revalorisation du loyer annuel à hauteur de 239 000 € (hors taxes, hors charges, hors indexation), soit un loyer de 95€/m² (y compris surfaces des locaux communs mis à disposition)

Le montant des charges repercutées a été actualisé, en fonction des éléments suivants et en cohérence avec le § 4.7 « dépenses / charges de gestion » :

- De la durée de la Concession, qu'il est proposé de prolonger : la durée de répercussion des frais d'assurance propriétaire et d'impôts foncier relatifs au portage de l'Espace 360° est donc étendue
- Suite à la division du site effectué fin 2019, le service des impôts a adapté le montant des impôts foncier pour chacun des 4 lots créés par la division.

Le budget ainsi révisé des produits de gestion s'élève à 8 836 229 €HT.

Le réalisé au 31/12/2021 s'élève à 562 198 €HT.

Sur l'exercice 2021, les produits de gestion suivants, dus dans le cadre du Crédit-Bail Immobilier conclu avec la société N'Pack, ont été perçus pour un montant total de 186 100 € :

- 118 086,48 €HT relatifs aux loyers (correspondant à une échéance de 166 443,24€, indexée et ajustée au regard du trop-perçu à remettre à N'Pack suite à la conclusion de l'avenant n°1 au Crédit-Bail Immobilier)
- 68 013,47€HT relatifs aux charges (répercussion de la taxe foncière et l'assurance TRS 2021)

IMMOBILIER		BILAN REVISE	3	REALISE	TOTAL FIN DE	Reste à
TOTAL € HT		AU 31/12/2020 -	2021	CUMUL AU	CONCESSION	engager
		€HT		31/12/2021		Au 31/12/2021
RECETTES						
R400-Loyers		5 965 112	118 086	345 869 €	7 270 763	7 042 981
R401-Charges repercutées		1 732 110	68 013	216 330 €	1 565 466	1 443 278
Sous-Total R40-Produits de gestion		7 697 222	186 100	562 198 €	8 836 229	8 486 259

4.14 Financement & trésorerie

Financement

Au 31/12/2021, deux emprunts ont été mis en place pour le volet immobilier de l'opération :

- 1) Emprunt de 3 200 000€ relatif à l'acquisition du site du 1025 route de Broglie auprès de la Caisse d'Epargne, garanti par la Collectivité à 80% (délibération n°141-2019 du 27/06/2019) – durée 15 ans – taux fixe de 1,99% - mobilisé intégralement en 2019
- 2) Emprunt de 1 700 000€ relatif aux travaux, auprès de la Caisse d'Epargne, garanti par la Collectivité à 80% (délibération n°141-2019 du 27/06/2019) – durée 13 ans – taux fixe de 1,87% - mobilisé à hauteur de 383 500 € sur l'exercice 2019.

Considérant l'arrêt des compte sur le volet N'Pack, et les éléments en attente du volet tiers-lieu (reprise de la programmation, attente de retour sur la subvention DSIL), cet emprunt a été stoppé en 2021, avec une mobilisation définitivement arrêtée à hauteur de 383 500 €.

Au démarrage des travaux de l'Espace 360°, en 2022, un troisième emprunt d'un montant de 1 302 000€, au taux de 1,53% et d'une durée de 11 ans a été souscrit.

Pour finaliser le financement de l'opération et suite aux aléas rencontrés sur la zone salle de conférence, un quatrième emprunt reste à souscrire. Il est envisagé un remboursement in-fine, permettant d'optimiser la trésorerie de l'opération.

Trésorerie

Un dépôt de garantie a été versé par la société N'Pack, conformément au Crédit-Bail Immobilier, d'un montant de 53 700€.

La trésorerie (après emprunts) du volet immobilier est excédentaire de 85 739,79 € au 31/12/2021.

4.15 Synthèse Immobilier / Bilan financier prévisionnel actualisé

IMMOBILIER		TOTAL FIN DE CONCESSION
TOTAL € HT		
DEPENSES		
Sous-Total D10-Acquisitions		3 295 928
Sous-Total D20-Etudes		113 244
Sous-Total D30-Honoraires		565 958 €
Sous-Total D40-Travaux		4 310 436 €
Sous-Total D50-Frais divers		92 596 €
Sous-Total D55-Commercialisation		3 000 €
Sous-Total D60-Charges de gestion		1 703 161 €
Sous-Total D70-Rémunération société		753 376 €
Sous-Total D80-Frais financiers		1 256 698
TOTAL DEPENSES		12 094 397
RECETTES		
Sous-Total R10-Cessions		524 461
Sous-Total R20-Subventions		2 475 520
Sous-Total R30-Participations		400 000
Sous-Total R40-Produits de gestion		8 836 229
Sous-Total R50-Produits financiers		-
TOTAL RECETTES		12 236 210
SOLDE EXERCICE		141 813

4.16 Synthèse Immobilier / Etat du réalisé au 31/12/2021 & plan de financement prévisionnel

IMMOBILIER		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	REALISE CUMUL AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION
TOTAL € HT		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039		
DEPENSES																						
Sous-Total D10-Acquisitions	-	5 812 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3 295 928 €	3 295 928
Sous-Total D20-Etudes		13 300 €	21 126 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	92 118 €	113 244
Sous-Total D30-Honoraires		124 200 €	109 284 €	93 300 €	64 381 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	298 993 €	565 958 €
Sous-Total D40-Travaux		6 466 €	976 598 €	2 299 862 €	868 341 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	165 635 €	4 310 436 €
Sous-Total D50-Frais divers		4 726 €	65 250 €	2 657 €	11 288 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	13 401 €	92 596 €
Sous-Total D55-Commercialisation		- €	- €	- €	3 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3 000 €
Sous-Total D60-Charges de gestion		78 738 €	95 028 €	104 022 €	98 098 €	98 098 €	98 098 €	98 098 €	98 098 €	98 098 €	98 098 €	98 098 €	98 098 €	98 098 €	98 098 €	39 373 €	39 373 €	39 373 €	39 373 €	- €	267 536 €	1 703 161 €
Sous-Total D70-Rémunération société		13 588 €	79 131 €	141 558 €	73 113 €	26 502 €	19 890 €	20 034 €	20 179 €	20 326 €	20 474 €	20 623 €	20 774 €	20 926 €	21 370 €	10 277 €	10 358 €	10 440 €	25 522 €	- €	191 879 €	753 376 €
Sous-Total D80-Frais financiers		65 155 €	99 766 €	87 935 €	104 069 €	102 669 €	92 924 €	86 275 €	79 427 €	72 375 €	65 114 €	57 800 €	50 528 €	43 086 €	35 475 €	30 514 €	32 081 €	39 233 €	30 514 €	- €	146 911 €	1 256 698
TOTAL DEPENSES		300 360	1 446 184	2 729 334	1 222 290	227 270	210 912	204 408	197 705	190 799	183 686	176 522	169 400	162 110	154 943	80 165	81 813	89 047	95 410	-	4 472 400 €	12 094 397
RECETTES																						
Sous-Total R10-Cessions		-	-	-	192 981	192 981	-	-	-	-	-	-	-	-	138 500	-	-	-	-	-	- €	524 461
Sous-Total R20-Subventions		-	578 066	855 953	213 988	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	827 513 €	2 475 520
Sous-Total R30-Participations		200 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400 000 €	400 000
Sous-Total R40-Produits de gestion		186 100	271 182	270 797	554 390	569 791	574 531	579 318	584 153	589 037	593 969	598 950	603 982	609 064	623 861	308 684	311 378	314 098	316 845	-	562 198 €	8 836 229
Sous-Total R50-Produits financiers		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- €	-
TOTAL RECETTES		386 100	849 248	1 126 750	961 359	762 772	574 531	579 318	584 153	589 037	593 969	598 950	603 982	609 064	762 361	308 684	311 378	314 098	316 845	-	1 789 712 €	12 236 210
SOLDE EXERCICE		85 740	- 596 936	- 1 602 585	- 260 931	535 502	363 619	374 910	386 448	398 238	410 283	422 429	434 582	446 953	607 418	228 519	229 565	225 051	221 435	-		141 813
SOLDE CUMULE AV.EMP	-	2 682 689	- 3 279 624	- 4 882 209	- 5 143 140	- 4 607 638	- 4 244 019	- 3 869 109	- 3 482 660	- 3 084 423	- 2 674 139	- 2 251 710	- 1 817 129	- 1 370 175	- 762 757	- 534 238	- 304 673	- 79 622	141 813	141 813		
TRESORERIE		572 171	256 147	240 882	- 357 470	- 165 570	- 151 850	- 133 251	- 109 646	- 80 905	- 46 895	- 7 643	36 731	86 315	245 983	474 502	704 067	929 118	380 813	141 813		-

5. SYNTHÈSE DE LA CONCESSION

5.1 Bilan prévisionnel actualisé

TOTAL € HT	TOTAL FIN DE CONCESSION
DEPENSES	
Sous-Total D10-Acquisitions	3 339 928 €
Sous-Total D20-Etudes	169 098 €
Sous-Total D30-Honoraires	597 458 €
Sous-Total D40-Travaux	4 410 436 €
Sous-Total D50-Frais divers	97 596 €
Sous-Total D55-Commercialisation	33 000 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	1 715 161 €
Sous-Total D70-Rémunération société	781 970 €
Sous-Total D80-Frais financiers	1 270 218 €
TOTAL DEPENSES	12 414 865 €
RECETTES	
Sous-Total R10-Cessions	845 961 €
Sous-Total R20-Subventions	2 475 520 €
Sous-Total R30-Participations	400 000 €
Sous-Total R40-Produits de gestion (loyers)	8 836 229 €
Sous-Total R50-Produits financiers	287 €
TOTAL RECETTES	12 557 997 €
SOLDE EXERCICE	143 132 €

5.2 Etat du réalisé au 31/12/2021 & plan de financement prévisionnel

Partie 1/2

TOTAL € HT	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
DEPENSES										
Sous-Total D10-Acquisitions	- 5 812 €	- €	- €	- €	44 000 €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total D20-Etudes	13 300 €	21 126 €	- €	- €	50 004 €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total D30-Honoraires	124 200 €	109 284 €	93 300 €	64 381 €	22 750 €	8 750 €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total D40-Travaux	6 466 €	976 598 €	2 399 862 €	868 341 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total D50-Frais divers	4 726 €	65 250 €	2 657 €	11 288 €	5 000 €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total D55-Commercialisation	- €	- €	- €	3 000 €	15 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	- €	- €
Sous-Total D60-Charges de gestion	78 738 €	95 028 €	104 022 €	98 098 €	98 098 €	102 098 €	102 098 €	102 098 €	98 098 €	98 098 €
Sous-Total D70-Rémunération société	13 588 €	79 131 €	141 558 €	73 113 €	36 494 €	32 017 €	23 026 €	23 171 €	20 326 €	20 474 €
Sous-Total D80-Frais financiers	65 155 €	100 021 €	88 198 €	104 340 €	106 948 €	96 924 €	88 275 €	79 427 €	72 375 €	65 114 €
TOTAL DEPENSES	300 360 €	1 446 439 €	2 829 597 €	1 222 561 €	378 294 €	244 789 €	218 400 €	209 697 €	190 799 €	183 686 €
RECETTES										
Sous-Total R10-Cessions	- €	- €	- €	192 981 €	192 981 €	107 167 €	107 167 €	107 167 €	- €	- €
Sous-Total R20-Subventions	- €	578 066 €	855 953 €	213 988 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total R30-Participations	200 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-Total R40-Produits de gestion (loyers)	186 100 €	271 182 €	270 797 €	554 390 €	569 791 €	574 531 €	579 318 €	584 153 €	589 037 €	593 969 €
Sous-Total R50-Produits financiers	280 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL RECETTES	386 380 €	849 248 €	1 126 750 €	961 359 €	762 772 €	681 698 €	686 485 €	691 320 €	589 037 €	593 969 €
SOLDE EXERCICE	86 020 €	- 597 191 €	- 1 702 848 €	- 261 202 €	384 478 €	436 908 €	468 085 €	481 623 €	398 238 €	410 283 €
SOLDE CUMULE AV.EMP	- 2 691 195 €	- 3 288 386 €	- 4 991 234 €	- 5 252 435 €	- 4 867 957 €	- 4 431 049 €	- 3 962 964 €	- 3 481 341 €	- 3 083 103 €	- 2 672 820 €
TRESORERIE	563 665 €	247 385 €	131 858 €	- 466 765 €	- 225 889 €	- 138 880 €	- 127 106 €	- 108 326 €	- 79 585 €	- 45 576 €

Partie 2/2

TOTAL € HT	13	14	15	16	17	18	19	20	21	REALISE AU 31/12/2021	TOTAL FIN DE CONCESSION
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039		
DEPENSES											
Sous-Total D10-Acquisitions	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3 295 928 €	3 339 928 €
Sous-Total D20-Etudes	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	97 968 €	169 098 €
Sous-Total D30-Honoraires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	298 993 €	597 458 €
Sous-Total D40-Travaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	165 635 €	4 410 436 €
Sous-Total D50-Frais divers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	13 401 €	97 596 €
Sous-Total D55-Commercialisation	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	33 000 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	98 098 €	98 098 €	98 098 €	98 098 €	39 373 €	39 373 €	39 373 €	39 373 €	- €	267 536 €	1 715 161 €
Sous-Total D70-Rémunération société	20 623 €	20 774 €	20 926 €	21 370 €	10 277 €	10 358 €	10 440 €	25 522 €	- €	192 370 €	781 970 €
Sous-Total D80-Frais financiers	57 800 €	50 528 €	43 086 €	35 475 €	30 514 €	32 081 €	39 233 €	30 514 €	- €	149 363 €	1 270 218 €
TOTAL DEPENSES	176 522 €	169 400 €	162 110 €	154 943 €	80 165 €	81 813 €	89 047 €	95 410 €	- €	4 481 194 €	12 414 865 €
RECETTES											
Sous-Total R10-Cessions	- €	- €	- €	138 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	845 961 €
Sous-Total R20-Subventions	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	827 513 €	2 475 520 €
Sous-Total R30-Participations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	400 000 €	400 000 €
Sous-Total R40-Produits de gestion (loyers)	598 950 €	603 982 €	609 064 €	623 861 €	308 684 €	311 378 €	314 098 €	316 845 €	- €	562 198 €	8 836 229 €
Sous-Total R50-Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	287 €	287 €
TOTAL RECETTES	598 950 €	603 982 €	609 064 €	762 361 €	308 684 €	311 378 €	314 098 €	316 845 €	- €	1 789 999 €	12 557 997 €
SOLDE EXERCICE	422 429 €	434 582 €	446 953 €	607 418 €	228 519 €	229 565 €	225 051 €	221 435 €	- €		143 132 €
SOLDE CUMULE AV.EMP	- 2 250 391 €	- 1 815 809 €	- 1 368 856 €	- 761 438 €	- 532 918 €	- 303 354 €	- 78 303 €	143 132 €	143 132 €		
TRESORERIE	- 6 323 €	38 051 €	87 634 €	247 303 €	475 822 €	705 387 €	930 438 €	382 132 €	143 132 €		- €

6. EVOLUTIONS PROBABLES

Ci-après sont présentées les évolutions probables de la Concession, éclairées des événements déjà advenus en 2022, à la date de rédaction du présent CRAC.

Volet Aménagement

Considérant le risque de présence de cavités souterraines, ne pouvant être levé que par la réalisation d'une étude géotechnique coûteuse (au regard du montant global du volet de l'opération d'aménagement), ce volet de la Concession a été mis en veille (cf. chapitre 2.1 / état d'avancement au 31/12/2021 – volet aménagement).

Il pourra être actionné selon les besoins de développement économique sur cette zone du territoire de l'Intercom.

Volet Immobilier

- Pour le volet N'Pack :

Aucune évolution notable n'est à considérer pour le volet N'Pack : la société devrait continuer d'occuper les locaux selon les modalités du crédit-bail immobilier.

- Pour le volet Espace 360° :

Le chantier pour la réalisation de l'Espace 360° a démarré fin décembre 2021.

En cours de chantier, le curage du bâtiment a révélé que la toiture de la future salle de conférence n'était plus pérenne et nécessitait une reprise globale de cette zone du bâtiment. Une reprise d'étude a été menée en 2022, nécessitant un arrêt de chantier temporaire. Elle a mis en évidence la nécessité de modifier le programme des travaux sur cette zone. Ainsi, un appel d'offres pour la reconstruction de la zone salle de conférence a été mené et les travaux ont pu redémarrer à l'automne.

Il est ainsi prévu une mise en service de l'open-space, du co-working, de l'accueil et du stationnement en octobre 2023, et de la salle de conférence en février 2024.

Ces événements induisent une augmentation de l'investissement pour la réalisation du tiers-lieu de près de 950 k€HT par rapport au dernier CRAC :

	CRAC 2021	CRAC 2020	DELTA
NATURE DES DEPENSES	TIERS LIEU	TIERS LIEU	
Acquisition	816 500 €	816 500 €	- €
Etudes	91 874 €	72 458 €	19 416 €
Honoraires	546 930 €	468 704 €	78 226 €
Travaux	4 149 367 €	3 360 703 €	788 664 €
Frais divers	351 058 €	290 303 €	60 755 €
Frais financiers intercalaires	28 378 €	21 260 €	7 118 €
TOTAL INVT € HT	5 984 107 €	5 029 928 €	954 179 €

- 445 k€HT pour la remise à neuf de la future salle de conférence
- 102 k€HT suite à la défaillance de l'entreprise MPO FENETRES
- 241 k€HT suite à la revalorisation du budget de révisions de prix, considérant le contexte actuel et la très forte augmentation des indices BT en constatée en 2022, et à la revalorisation du poste d'aléas de chantier
- 97 k€HT pour la réalisation d'études complémentaires pour permettre la remise à neuf de la future salle de conférence (diagnostic amiante, diagnostic structure, étude de sol), ainsi que pour les honoraires complémentaires de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux supplémentaires
- 61 k€HT pour la mise à jour du montant de l'assurance dommages-ouvrage et de la rémunération de l'aménageur considérant l'augmentation du volume de travaux

Une partie de l'investissement supplémentaire est compensé par la revalorisation des équipements cédés à IBTN à la mise en service du tiers-lieu (ce poste comprend désormais l'installation de

panneaux photovoltaïques en toiture, l'équipement audio-vidéo & le mobilier de la salle de conférences et les cabines acoustiques prévues sur les plateaux de travail de l'Espace 360°) :

	CRAC 2021	CRAC 2020	DELTA
NATURE DES RECETTES	TIERS LIEU	TIERS LIEU	
<i>Sous total cessions</i>	385 961,39 €	200 000,00 €	185 961 €
<i>Sous total subvention</i>	2 275 520 €	2 275 520 €	- €
<i>Sous total participation</i>	400 000 €	400 000 €	- €
TOTAL RECETTES	3 061 481 €	2 875 520 €	185 961 €
Solde	- 2 922 625 €	- 2 154 408 €	- 768 217 €

Un emprunt reste à contracter pour le financement des 768 k€HT d'investissement supplémentaire. Pour ne pas dégrader la trésorerie de l'opération, il est envisagé de réaliser un emprunt avec remboursement du capital in-fine.

Par ailleurs, en 2022, la taxe foncière du site du 1025 route de Broglie a été revue par le SIE, en considérant notamment la division cadastrale effectuée au moment de l'acquisition du site par la SHEMA. Pour le tiers-lieu et le prorata des espaces communs occupés par IBTN, le montant de la taxe foncière représente 35 608€. Or, il était estimé une provision pour la taxe foncière de 10 000€ dans les prévisions budgétaires du CRAC précédent.

Pour mémoire, il est prévu de répercuter la taxe foncière dans le cadre de la location du tiers-lieu. Elle représente cependant une charge non-répercutable pendant 2 exercices (2022 et 2023), en attendant l'entrée en vigueur du bail au 1er janvier 2024 : soit un déficit de 51 k€HT par rapport aux prévisions budgétaires du CRAC précédent.

Ainsi, afin de compenser :

- L'augmentation de l'investissement pour la réalisation du tiers-lieu ;
- Les frais financiers pour le financement cet investissement supplémentaire ;
- Le déficit engendré par le montant de la taxe foncière récemment arrêté ;

il est envisagé d'augmenter la durée de la location du tiers-lieu et de revaloriser le loyer, selon les conditions financières ci-dessous.

	CRAC 2021	CRAC 2020
Durée de la location	15	11,85
Loyer annuel [€ hors taxes, hors charges, hors indexation]	239 000 €	206 000 €
Dépôt de garantie	239 000 €	-

7. RELEVÉ DE DÉCISION SOUMIS À LA COLLECTIVITÉ

A la lecture de ce rapport et des tableaux de synthèse joints, il est proposé au Conseil Communautaire de bien vouloir :

- Approuver les comptes de la Concession d'Aménagement pour la Requalification de la ZI de la route de Broglie pour l'année 2021
- Approuver le compte-rendu d'activités de l'année 2021, les bilans prévisionnels & plans de financement actualisés
- Approuver la modification du calcul de la rémunération société du volet immobilier, définie à l'article 20.2 du traité de Concession, de la manière suivante :
 - o *Sur dépenses et recettes d'investissement = 3,5% des dépenses et recettes TTC, hors frais financiers [inchangé] et hors participation d'équilibre de l'EPCI*
 - o *Sur dépenses et recettes d'exploitation = 2,5% des charges et produits de gestion TTC [inchangé]*
- Approuver la prorogation de la durée de la Concession d'aménagement au 01 janvier 2039, soit une durée de 19 ans, 9 mois et 20 jours
- Approuver les conditions financières de la location de l'Espace 360° : loyer annuel de 239 000 € (hors taxes, hors charges, hors indexation), pour une location prévisionnelle à compter du 01/01/2024, pour une durée ferme allant jusqu'au terme de la Concession (prorogée au 01/01/2039).

Les conditions essentielles de ce bail sont par ailleurs les suivantes :

 - o Répercussion de toutes les charges : impôts fonciers, assurance propriétaire, ...
 - o Entretien à la charge du preneur, y compris les grosses réparations, par dérogation à l'article 606 du code civil
 - o Dépôt de garantie équivalent à une année de loyer (soit 239 000€ net TVA), versé à l'entrée dans les lieux, en 2023