



**EURE AMÉNAGEMENT
DÉVELOPPEMENT**

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 2019

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 2019 ET PREVISIONS 2020 / DETAIL DES POSTES DU BILAN

3.1. Foncier

3.1.1 – Avancement physique et financier

3.1.2 – Prévisions 2020 et au-delà

3.2. Etudes techniques

3.3. Travaux

3.3.1 – Prévisions 2020 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 2020 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 2020

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
12/09/2019	Délibération d'approbation du Compte-rendu annuel de l'activité à la Collectivité 2018

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, il est proposé de proroger la durée de la concession de 3 années supplémentaires, soit jusqu'au 5 janvier 2024 inclus. La commercialisation pourra être lancée et poursuivie sur la tranche 2. Cette prolongation implique la mobilisation d'un emprunt pour la tranche 2.

Intitulé	Réalisé (a)			Prévisionnel (b)						Bilan		
	au 31/12/2018	2019	au 31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	au delà	Actualisé (a+b)	Approuvé	Ecart
DEPENSES	1 094 023	20 264	1 114 276	217 919	406 333	30 130	23 486	15 300		1 807 444	1 807 444	0
Etudes préopératoires	3 300		3 300	11 700						15 000	15 000	
Acquisitions et frais	403 714		403 714							403 714	403 788	-75
Acquisitions et frais d'éviction	397 011		397 011							397 011	397 011	
Frais d'acte	6 702		6 702							6 702	6 777	-75
Travaux	529 101		529 101	150 000	318 948					998 049	998 049	0
Travaux	529 101		529 101	150 000	318 948					998 049	998 049	0
Maîtrise d'oeuvre	39 809		39 809	15 000	7 200					62 009	62 009	0
Maîtrise d'oeuvre	39 809		39 809	15 000	7 200					62 009	62 009	0
Dépenses diverses	18 697	10 130	28 827	16 531	38 500	11 378	9 700	5 524		110 460	158 274	-47 814
CSPS	800		800	2 531	1 500					4 831	4 831	
Géomètre	6 531	1 465	7 996	3 500	4 000	3 810	3 000			22 306	22 306	
Frais d'actions de commercialisation	2 540	2 760	5 300		3 000	1 000	700			10 000	10 000	
Frais d'appel d'offres / reprographie	1 152		1 152	500		568				2 220	2 220	0
Divers et imprévus	7 673	5 905	13 578	10 000	30 000	6 000	6 000	5 524		71 102	98 917	-27 814
charges de gestion controle											20 000	-20 000
Frais financiers	15 724	1 790	17 514	1 875	11 328	3 505	966			35 188	22 861	12 327
frais financiers sur emprunt	11 389	510	11 899	1 875	5 981	3 505	966			24 226	11 899	12 327
1ère tranche	11 389	510	11 899							11 899		
2ème tranche				1 875	5 981	3 505	966			12 327		
frais financiers Court Terme	4 335	1 280	5 615		5 347					10 962	10 962	0
Rémunération EAD	83 679	8 334	92 013	22 813	30 357	15 247	12 820	9 776		183 026	147 463	35 563
Rémunération EAD (5% des trav+trono+diver	29 845	342	30 186	9 077	18 232	569	485	276		58 825	60 427	-1 602
Rémun de commercialisation (0,60€/m²)	5 149	1 039	6 188	6 637	4 924	7 378	4 935			30 062	18 351	11 711
Forfait missions complémentaires	17 000		17 000							17 000	17 000	
Clocture d'opération								9 500		9 500	8 000	1 500
Forfait	31 685	6 953	38 639	7 100	7 200	7 300	7 400			67 639	43 685	23 954
RECETTES	911 450	42 652	954 102	434 690	131 684	132 432	154 536			1 807 444	1 807 444	0
Total cessions des terrains (T1 et T2)	101 450	42 652	144 102	134 690	57 780	132 432	154 536			623 540	370 598	252 942
Cession des terrains T1 (14€ et 10€ par m²)	101 450	42 652	144 102	134 690						278 792	287 822	-9 030
Cession des terrains T2 (12€ par m²)					57 780	132 432	154 536			344 748	82 776	261 972
Participations de la Collectivité	810 000		810 000	300 000	73 904					1 183 904	1 436 846	-252 942
Rachat des terrains par la Collectivité											258 034	-258 034
Participations de la Collectivité	810 000		810 000	300 000	73 904					1 183 904	1 178 812	5 092
FINANCEMENT	76 627	-76 627	0	275 848	-98 128	-100 604	-77 116			0	0	0
AMORTISSEMENTS	323 373	76 627	400 000	24 152	98 128	100 604	77 116			700 000	400 000	300 000
Remboursement Emprunt	323 373	76 627	400 000	24 152	98 128	100 604	77 116			700 000	400 000	300 000
1ère tranche	323 373	76 627	400 000							400 000		
2ème tranche				24 152	98 128	100 604	77 116			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
1ère tranche												
1ère tranche	400 000		400 000							400 000		
2ème tranche				300 000						300 000		
TRESORERIE		-244 375		332 444	-40 332	-38 634	15 300	0		0	0	0
TVA sur dépense	111 199	1 822	113 021	38 646	72 930	2 276	1 940	1 105		229 917	237 728	
TVA sur recette	19 127	9 694	28 820	26 938	11 556	26 486	30 907			124 708	72 956	
Dépenses TTC	1 205 222	22 076	1 227 297	256 565	479 262	32 405	25 426	16 405		2 037 361	2 045 172	
Recettes TTC	930 577	52 345	982 922	461 628	143 240	158 918	185 443			1 932 152	1 880 400	

ZAC MALBROUCK à NASSANDRES-SUR-RISLE



2.1. COMMENTAIRES SUR L'EVOLUTION DU BILAN

2.1.1 – Dépenses totales

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2018	Réalisé en 2019	Réalisé au 31/12/2019	Prévision 2020	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
1.807.444,00 €	20.254,00 €	1.114.276,00 €	217.919,00 €	475.249,00 €	1.807.444,00 €	0,00 €

Il ressort du bilan prévisionnel d'aménagement après révision, en fonction du réalisé au 31/12/2019, et des prévisions pour 2020, 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 31/12/2018	Réalisé en 2019	Réalisé au 31/12/2019	Prévision 2020	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
1.807.444,00 €	42.652,00 €	954.102,00 €	434.690,00 €	418.652,00 €	1.807.444,00 €	00,00 €

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

3. RÉALISATION 2019 ET PRÉVISIONS 2020 / 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	ZA	326	192.556,00 €
		9.229		327	
		9.698		328	
		13.873		329	
Réalisé 2016	SCI LA BERENGERE	1.325	ZA	113	301,00 €
Réalisé 2017	EPF NDIE	19.331	ZA	332	210.931,00 €
		12.586		331	
		6.764		330	
Réalisé 2018		0			0,00 €
Réalisé 2019		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 2019 est annexé au présent compte-rendu.

3.1.2 – Prévisions 2020 et au-delà

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2018	Réalisé en 2019	Réalisé au 31/12/2019	Prévision 2020	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
403.788,00 €	00,00 €	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 31/12/2018	Réalisé en 2019	Réalisé au 31/12/2019	Prévision 2020	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
15.000,00 €	00,00 €	3.300,00 €	11.700,00 €	00,00 €	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

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2018	Réalisé en 2019	Réalisé au 31/12/2019	Prévision 2020	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
998.049,00 €	0,00 €	529.101,00 €	150.000,00 €	318.948,00 €	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 2020 et au-delà

EAD prévoit la réalisation de la 2^{de} tranche (phase 2) de travaux d'aménagement de la ZAC en 2020, pour un montant de 468.948, 00 € H.T.

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.



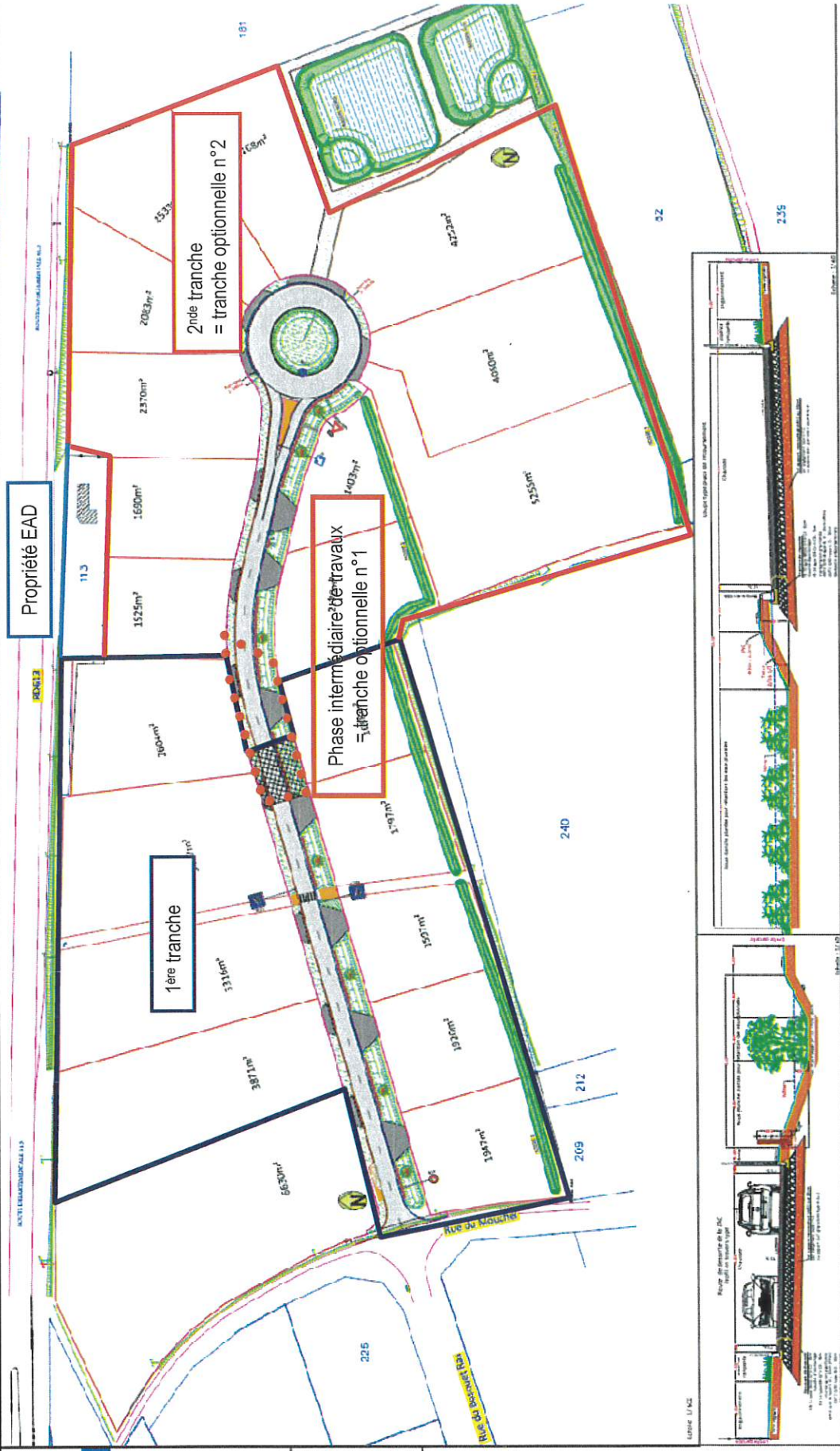
Plan de masse et projets en travers types des aménagements

PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Version de projet : 0001

LEGENDE VOIRIE

- Bordure selon type T2
- Bordure selon type T2
- Bordure selon type T2 (inversée et arruée)
- Bordure selon chausse rue
- Limite parcellaire
- Chaussée en enrobé
- Place de retournement provisoire
- Chemin d'accès aux bassins en revêtement stabilisé
- Accès parcelle en enrobé (bon marché)
- Trottoir (établissement de chemin doux)
- îlot/Calée en béton désactivé
- Espaces verts plantés avec essence à feuilles caduques
- Alignement de haie et cordon (incl. 80m)



3.4. MAITRISE D'ŒUVRE

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 31/12/2018	Réalisé en 2019	Réalisé au 31/12/2019	Prévision 2020	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
62.009,00 €	00,00 €	39.809,00 €	15.000,00 €	7.200,00 €	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 2019 s'élèvent à 10.130,00 € H.T. et correspondent :

- aux prestations liées à la présence des gens du voyage sur le site de la ZAC (1.328,46 € HT),
- aux prestations du géomètre pour la division de terrains (1.465,00 € HT),
- à la prestation réalisée par l'ESAT « Les Papillons Blancs » de l'Eure pour l'entretien paysager du site (1.003,55 € H.T.),
- à la prestation pour la pose d'un panneau commercial par la société Gauthier (2.760,00 € H.T.),
- au curage d'une boîte de branchement par la société Bachelet-Bonnefond (210,00 € H.T.),
- à la remise en état de l'installation électrique par la société Team Réseaux (2.393,22 € H.T.),
- à la prime 2019 de l'assurance multirisques liée à l'ancienne station-service (598,69 €),
- et à la taxe foncière pour un montant de 371,00 €.

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2018	Réalisé en 2019	Réalisé au 31/12/2019	Prévision 2020	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
158.274,00 €	10.130,00 €	28.827,00 €	16.531,00 €	65.102,00 €	110.460,00 €	- 47.814,00 €

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. Eu 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 (<https://groupe-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. Ce poste permet aussi d'absorber les dépenses supplémentaires liées à la prolongation de la concession d'aménagement de 3 années supplémentaires.

Montant total estimé : 71.102,00 € HT, en diminution de 27.814,00 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

3.5.6 – Charges de gestion (impôts)

En tant que propriétaire, l'aménageur aura à sa charge la TFPNB. Cette ligne est désormais insérée dans la ligne « Divers et imprévus ».

3.6. FRAIS FINANCIERS

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2018	Réalisé en 2019	Réalisé au 31/12/2019	Prévision 2020	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
22.861,00 €	1.790,00 €	17.514,00 €	1.875,00 €	15.799,00 €	35.188,00 €	+12.327,00 €

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 garanti l'emprunt à hauteur de 80 %.

La prolongation de la concession nécessite la mobilisation d'un emprunt afin de combler le déficit de trésorerie. Cet emprunt d'un montant de 300 000, 00 € serait mobilisé sur une durée de 36 mois, la simulation a été réalisée au taux de 2,5 %, remboursable trimestriellement.

L'Intercommunalité Bernay, Terres de Normandie devra garantir l'emprunt à hauteur de 80 %.

Montant total estimé : 35.188,00 €, en augmentation de 12.327,00 € 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 0,55 %.

Montant total estimé : 10.962,00 € HT, conforme au dernier bilan approuvé.

3.7. REMUNERATION EAD

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2018	Réalisé en 2019	Réalisé au 31/12/2019	Prévision 2020	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
147.464,00 €	8.171,00 €	92.013,00 €	22.813,00 €	68.200,00 €	183.026,00 €	+35.563,00 €

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, CSPPS, 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.

La prolongation de la concession de trois années supplémentaires, et la prise en compte des index de révisions pour les années suivantes, entraînent une rémunération supplémentaire de 35.563,00 € HT.

Montant total estimé : 183.026,00 € HT, en augmentation de 35.563,00 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

3.8. CESSION DES TERRAINS

3.8.1. – Avancement physique et financier

Bilan prévisionnel HT approuvé au 31/12/2018	Reçu HT 2019	Réalisé au 31/12/2019	Prévision 2020	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
370.598,00 €	12.652,00 €	144.102,00 €	134.690,00 € HT	344.748,00 €	623.540,00 €	+252.942,00 €

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

La prolongation de la concession permet de poursuivre la commercialisation sur la tranche 2, et ainsi de provisionner des recettes jusqu'en 2024.

Montant total estimé : 623.540,00 € HT, en augmentation de 252.942,00 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

3.8.2 – Prévisions 2020 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 2020 :

	ACQUEREURS	SURFACE M ²		RECETTES ENCAISSEES
		Comp. vte	Act. notariés	€ HT
VENDU EN 2016				
- Compromis de vente	M.ALJEHANI	2 287		3.842, 16 €
	M.KHALIL	2 044		3.467, 00 €
	SCI R&R	2 500		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		2 287	28.175, 84 €
	M.KHALIL		2 044	25.149, 00 €
SOUS-TOTAL 2017		3 462 m²	4 331 m²	59 141, 00 €
VENDU EN 2018				
- Actes notariés	SCI R&R		2 500	30.800,00 €
	MJ BETEP		3 462	42 651,84 €
SOUS-TOTAL 2018			5 962 m²	73 451,84 €
VENDU 2019				
- Compromis de vente	prévisions	6 316 m ²		
- Actes notariés	prévisions		0 m ²	
SOUS-TOTAL 2019		12 814 m²	0 m²	
PREVISIONS 2020				
- Compromis de vente	prévisions	5 595 m ²		
- Actes notariés	prévisions		11 911 m ²	134.690,00 €
SOUS-TOTAL 2020		5 595 m²	11 911 m²	134.690,00 €
PREVISION AU 31/12/2019		m²	22 204 m²	278.792,00 €
RESTE BILAN			28 729 m²	344.748,00 €
TOTAL BILAN			50 933 m²	623.540,00 €

Il est proposé pour les terrains, une charge foncière à la hausse pour la 2^{nde} tranche (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 :	623.540,00 € HT
Déficit prévisionnel :	1.183.904,00 € HT

Le montant de la participation est augmentée de 5.092,00 €, eu égard aux divisions réalisées sur la tranche 1, et aux précisions apportées par le géomètre quant au bornage des terrains.

Il est cependant proposé à la Collectivité les participations suivantes :

- 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 (versement prévu en 2020)
- 150.000,00 € en 2020 au lieu de 218.812,00 € en 2020
- 73.904,00 € en 2021

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 2020

Décisions à prendre par le Conseil Communautaire :

- examen et approbation du compte-rendu d'activité 2019, du bilan prévisionnel révisé pour la ZAC de Malbrouck à NASSANDRES-SUR-RISLE et de l'état des acquisitions pour l'année 2019 ;
- approbation de la mise en place d'un emprunt à hauteur de 300 000 €, garanti à hauteur de 80% par la Collectivité ;
- approbation de la prolongation de la concession d'aménagement à 3 années supplémentaires, soit jusqu'au 5 janvier 2024 inclus ;
- approbation de l'avenant n°4 au traité de concession, actant l'augmentation de la participation financière de la Collectivité ;
- approbation de la charge foncière pour les terrains de la 2^{nde} tranche, à 12 € HT par m².

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 2019

