



Délégués :

En exercice :.....	101
Présents :.....	73
Pouvoirs :.....	19
Votants :.....	92
Suffrages exprimés :	83
Ont voté pour :.....	83
Ont voté contre :.....	0
Abstentions :.....	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil communautaire du 21 septembre 2023

DELIBERATION N° CC/23-113

Aménagement

**ZAC Fieschi : approbation du compte-rendu annuel
d'activités à la collectivité (CRAC) 2022**

Les membres du Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération, légalement convoqués le *15 septembre 2023*, se sont réunis lors de la séance publique du Conseil de Seine Normandie Agglomération, Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 21 septembre 2023 à 19h00.

Etaient présents :

Patrick MÉNARD (AIGLEVILLE), Jean-François WIELGUS (BOIS-JEROME ST OUEN), Geneviève CAROF (BOISSET LES PREVANCHES), Anne PROUVOST (BOUAFLES), Michel ALBARO (BREUILPONT), Jocelyne RIDARD (CAILLOUET ORGEVILLE), Guillaume GRIMM (CHAIGNES), Renée MATRINGE (CHAMBRAY), Jean-Michel DE MONICAULT (CROISY SUR EURE), Gilles LE MOAL (CUVERVILLE), Serge COLOMBEL (DAUBEUF PRES VATTEVILLE), Patrick LOSEILLE (ECOUIS), Pascal DUGUAY (FAINS), Aline BERTOU (FRENELLES EN VEXIN), Pascal JOLLY (GASNY), Christian FOURNIAL (HARQUENCY), Olivier DESCAMPS (HENNEZIS), Jean-Marie MOTTE (HEUBECOURT-HARICOURT), Jean-Pierre SAVARY (HEUQUEVILLE), Serge FONTAINE (HOULBEC COCHEREL), Antoine ROUSSELET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Karine CHERENCEY (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Hervé BOURDET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Jérôme FOUCHER (LA HEUNIERE), Christophe BASTIANELLI (LA ROQUETTE), Sylvain BIGNON (LE CORMIER), Laurence MENTION (LE PLESSIS HEBERT), Frédéric DUCHÉ (LES ANDELYS), Martine VANTREESE (LES ANDELYS), Jessica RICHARD (LES ANDELYS), Christian LE PROVOST (LES ANDELYS), Véronique BABIN PREVOST (LES ANDELYS), Martine SEGUOLA (LES ANDELYS), Didier COURTAT (MENILLES), Michel LAGRANGE (MESNIL VERCLIVES), Hubert PINEAU (MEZIERES EN VEXIN), Pascal GIMONET (NEUILLY), Thibaut BEAUTÉ (NOTRE DAME DE L'ISLE), Pascal LEHONGRE (PACY SUR EURE), Valérie BOUGAULT (PACY SUR EURE), Julien CANIN (PACY SUR EURE), Pieternella COLOMBE (SAINT MARCEL), Jean-Luc MAUBLANC (SAINT MARCEL), Thierry HUIBAN (SAINT VINCENT DES BOIS), Erika SIMEK (SAINTE COLOMBE PRES VERNON), Héléna MARTINEZ (SAINTE GENEVIEVE LES GASNY), Patrick

JOURDAIN (TILLY), Laurent LEGAY (VATTEVILLE), Léocadie ZINSOU (VERNON), Johan AUVRAY (VERNON), Marie-Christine GINESTIERE (VERNON), Dominique MORIN (VERNON), Jérôme GRENIER (VERNON), Nicole BALMARY (VERNON), Catherine DELALANDE (VERNON), Patricia DAUMARIE (VERNON), Yves ETIENNE (VERNON), Youssef SAUKRET (VERNON), Lorine BALIKCI (VERNON), Pierre-Yves JOURDAIN (VERNON), Thomas DURAND (VEXIN-SUR EPTE), Catherine MIKLARZ (VEXIN-SUR EPTE), Fabrice CAUDY (VEXIN-SUR EPTE), Annick DELOUZE (VEXIN SUR EPTE), Jean-Pierre TAULLÉ (VEZILLON), Lysianne ELIE-PARQUET (VILLEGATS), Marie-Odile ANDRIEU (VILLEZ SOUS BAILLEUL), Christian BIDOT (VILLIERS EN DESOEUVRE), Monique DELEMME (suppléant de Claude LANDAIS - GIVERNY), Stéphanie LEMERCIER (suppléant de Philippe FLEURY - GUISENIERS), Gilbert CODA (suppléant de Lorraine FERRE - HARDENCOURT COCHEREL), Bruno DUBOT (suppléant de Michel PATEZ - LA BOISSIERE), Elisabeth CHATEAUVIEU (suppléant de Yves DERA EVE - MERCEY)

Absents :

Vincent LEROY (DOUAINS), Xavier PUCHETA (GADENCOURT), Lydie LEGROS (HECOURT), Jérôme PLUCHET (LE THUIT), Rémi FERREIRA (SAINT MARCEL), Patrick DUCROIZET (VAUX SUR EURE), Jean-Marie MBELO (VERNON), Evelyne HORNAERT (VERNON), Gabriel SINO (VERNON)

Absents excusés :

Pouvoirs :

Michel CITHER a donné pouvoir à Michel ALBARO (BUEIL), Sarah BOUTRY a donné pouvoir à Pascal JOLLY (GASNY), Léopold DUSSART a donné pouvoir à Jessica RICHARD (LES ANDELYS), Noureddine SGHAIER a donné pouvoir à Pascal GIMONET (MEREY), Bernard LEBOUQCQ a donné pouvoir à Serge COLOMBEL (MUIDS), Lydie CASELLI a donné pouvoir à Christian LE PROVOST (PACY SUR EURE), Gilles AULOY a donné pouvoir à Olivier DESCAMPS (PORT-MORT), Pascal MAINGUY a donné pouvoir à Patrick JOURDAIN (PRESSAGNY-L'ORGUEILLEUX), Dominique DESJARDINS BROSSEAU a donné pouvoir à Johan AUVRAY (ROUVRAY), Hervé PODRAZA a donné pouvoir à Pieternella COLOMBE (SAINT MARCEL), Agnès MARRE a donné pouvoir à Christophe BASTIANELLI (SUZAY), François OUZILLEAU a donné pouvoir à Jérôme GRENIER (VERNON), Olivier VANBELLE a donné pouvoir à Youssef SAUKRET (VERNON), Christopher LENOURY a donné pouvoir à Patricia DAUMARIE (VERNON), Sylvie GRAFFIN a donné pouvoir à Catherine DELALANDE (VERNON), Paola VANEGAS a donné pouvoir à Léocadie ZINSOU (VERNON), Denis AIM a donné pouvoir à Yves ETIENNE (VERNON), Raphaël AUBERT a donné pouvoir à Dominique MORIN (VERNON), Paul LANNOY a donné pouvoir à Annick DELOUZE (VEXIN SUR EPTE)

Secrétaire de séance : Pieternella COLOMBE

Le Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DÉLE/BCLI/2019-59 du 30 décembre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ;

Vu la délibération n°106/10/2012 du conseil communautaire du 1er octobre 2012, approuvant Traité de Concession ;

Vu la délibération n°158/09/2014 du conseil communautaire du 30 septembre 2014, validant l'avenant n°1 au Traité de Concession signé avec Eure Aménagement et Développement ;

Vu la délibération n°147/09/2016 et n°148/09/2016 du conseil communautaire du 29 septembre 2016, approuvant l'avenant n°2 modifiant le Traité de concession et l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie ;

Vu le Traité de Concession signé le 15 octobre 2012 entre la CAPR et le groupement EAD-RSA ;

Vu les avenants au traité de concession n°1 et 2, en date des 12/11/2014 et 21/11/2016 ;

Vu les avenants au traité de concession n°3 et 4, en date des 17/07/2018 et 22/01/2020 ;

Vu l'avenant au traité de concession n°5, en date du 04/08/2021 ;

Vu le Compte-rendu Annuel d'Activités à la Collectivité 2022 établi pour la ZAC FIESCHI, transmis par l'aménageur en aout 2023, et annexé à la présente délibération ;

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant que ne prennent pas part au vote Frédéric DUCHE, François OUZILLEAU, Jérôme GRENIER, Michel ALBARO, Christophe BASTIANELLI, Léopold DUSSART, Gilles AULOY, Marie-Christine GINESTIERE et Thomas DURAND ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : D'approuver le CRAC 2022 de la ZAC FIESCHI, tel qu'annexé à la présente, celui-ci fait apparaître un bilan prévisionnel actualisé de 11 471 273 € HT en dépenses, et de 12 185 571 € HT en recettes.

Article 2 : En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Article 3 : La présente délibération sera affichée, publiée au recueil des actes administratifs, et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Trésorier.

Article 4 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Fait en séance les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,

Seine Normandie Agglomération

12 rue de la Mare à Jouy 27120 Douains Tél : 02 32 53 50 03 contact@sna27.fr www.sna27.fr



SEINE NORMANDIE AGGLOMÉRATION

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Z.A.C. FIESCHI

À VERNON (27)

(OPE. 708)

Compte-rendu annuel d'activité à la Collectivité par
EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT
Année 2022

SOMMAIRE

1	SITUATION ADMINISTRATIVE.....	3
2	GOVERNANCE – VIE DE L’OPÉRATION.....	9
2.1	COPIL.....	9
2.2	COTECH.....	9
2.3	REUNIONS TECHNIQUES SNA/EAD.....	9
2.4	ANIMATION - EVÉNEMENTS.....	10
3	BILAN PRÉVISIONNEL D’AMÉNAGEMENT.....	11
3.1	COMMENTAIRES SUR L’EVOLUTION DU BILAN.....	12
3.1.1	Dépenses totales € HT.....	12
3.1.2	Recettes totales € HT.....	12
3.1.3	Commentaire.....	12
4	RÉALISATION 2021 et PRÉVISIONS 2022 - DÉTAIL DES POSTES DU BILAN.....	13
4.1	-FONCIER.....	13
4.1.1	- Avancement physique et financier.....	13
4.1.2	- Réalisation 2022.....	14
4.1.3	- Prévisions 2023 et au-delà.....	14
4.2	TRAVAUX.....	16
4.2.1	- Réalisation 2022.....	16
4.2.2	- Prévisions 2023 et au-delà.....	16
4.2.3	- Détail des postes du bilan.....	17
4.3	ETUDES / INGENIERIE.....	19
4.3.1	- Réalisation 2022.....	20
4.3.2	- Prévisions 2023 et au-delà.....	20
4.3.3	- Détail des postes du bilan.....	20
4.4	FRAIS ET ALEAS.....	21
4.4.1	- Réalisation 2022.....	21
4.4.2	- Prévisions 2023 et au-delà.....	22
4.5	HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION.....	22
4.5.1	- Réalisation 2022.....	22
4.5.2	- Prévisions 2023 et au-delà.....	23
5	CESSION DES TERRAINS.....	24
5.1	RECETTES PRINCIPALES.....	24
5.1.1	- Avancement physique.....	24
5.1.2	- Réalisé en 2022 et prévisions 2023 et au-delà.....	25
5.1.3	- Récapitulatif des charges foncières par îlots.....	26
5.2	AUTRES RECETTES.....	26
6	BONI PROVISoire PREVISIONNEL.....	27
7	SITUATION DE TRÉSORERIE.....	27
8	ANALYSE DU RISQUE.....	27
9	DÉCISIONS A PRENDRE en 2022.....	27

ANNEXES :

- Etat des acquisitions 2022
- Etat des ventes 2022

1 SITUATION ADMINISTRATIVE

DATE	OBJET
19/06/2006	Délibération de création de la Z.A.C.
25/06/2007	Délibération du dossier de réalisation
30/09/2013	Délibération modifiant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics
14/10/2013	Approbation du CCCT
15/10/2012	Convention de concession avec groupement EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT/RSA – effet jusqu'au 18 octobre 2021
24/06/2013	Convention d'avance de trésorerie
12/11/2014	Avenant N°1 à la convention de concession portant sur la modification du groupement d'aménageurs, du remplacement de la garantie bancaire d'achèvement des travaux par une garantie intrinsèque et incorporation du programme des équipements publics
16/12/2014	Approbation de la modification du CCCT
21/11/2016	Avenant N°2 au traité de concession
21/11/2016	Avenant N° 1 à la convention d'avance de trésorerie
17/07/2018	Avenant N° 3 au traité de concession (incorporation des travaux de la rue de Tocqueville) et modification de l'avis du concédant sur les cessions
26/09/2019	Approbation du compte-rendu d'activité 2018
22/01/2020	Avenant N°4 au traité de concession (incorporation des travaux de prolongation de l'avenue Churchill)
29/06/2020	Approbation du compte-rendu d'activité 2019
29/06/2020	Approbation de la modification du CCCT
08/07/2021	Approbation du compte-rendu d'activité 2020
08/07/2021	Avenant N°5 portant sur la prorogation du traité de concession de 2 années supplémentaires - effet jusqu'au 18 octobre 2023
15/12/2022	Approbation du compte-rendu d'activité 2021

ETAT DE LA COMMERCIALISATION

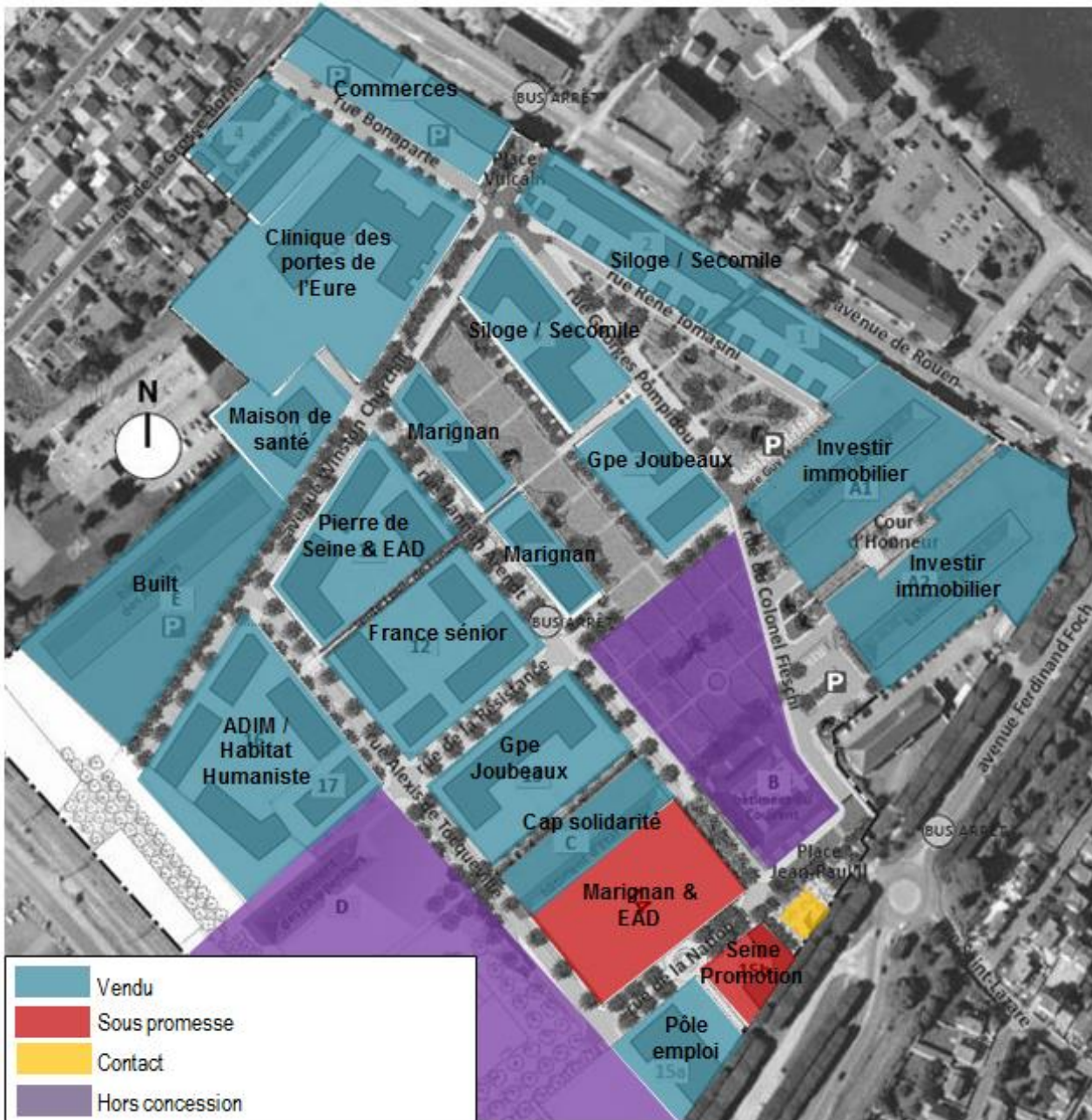
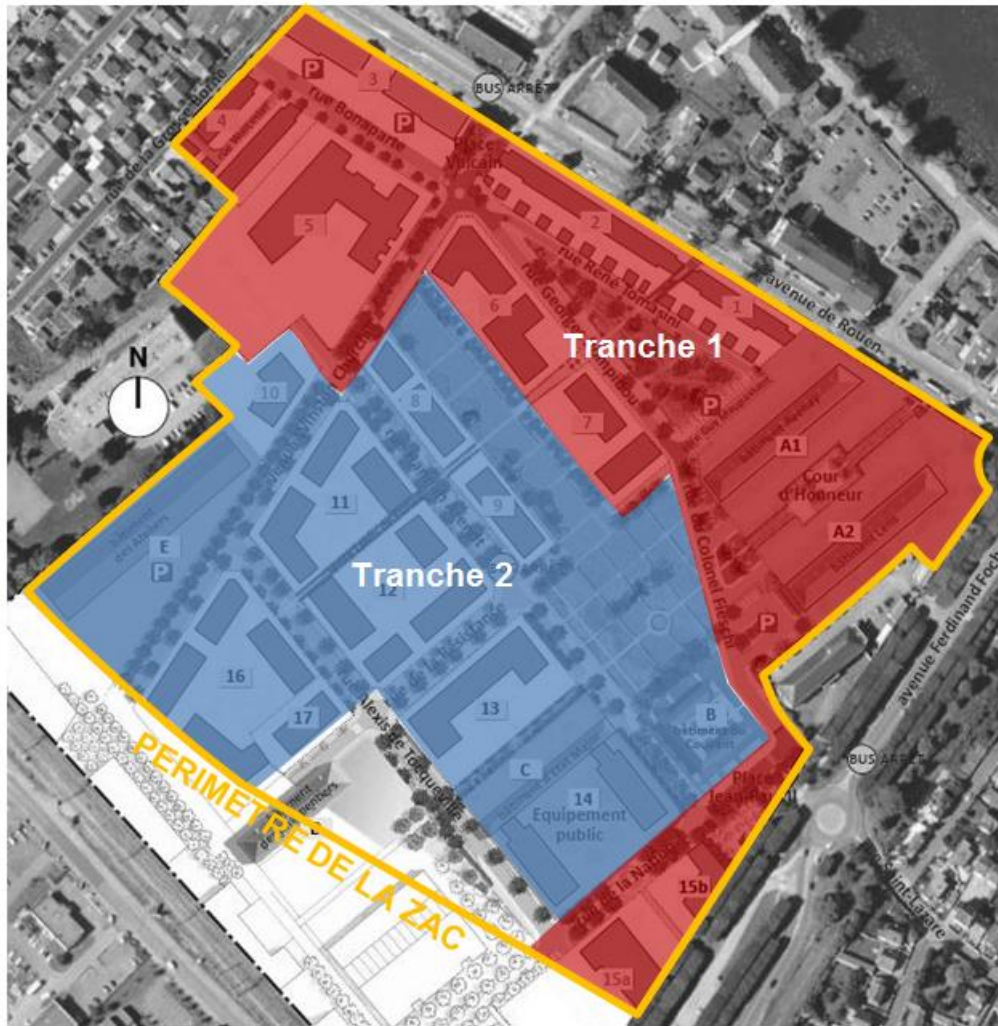


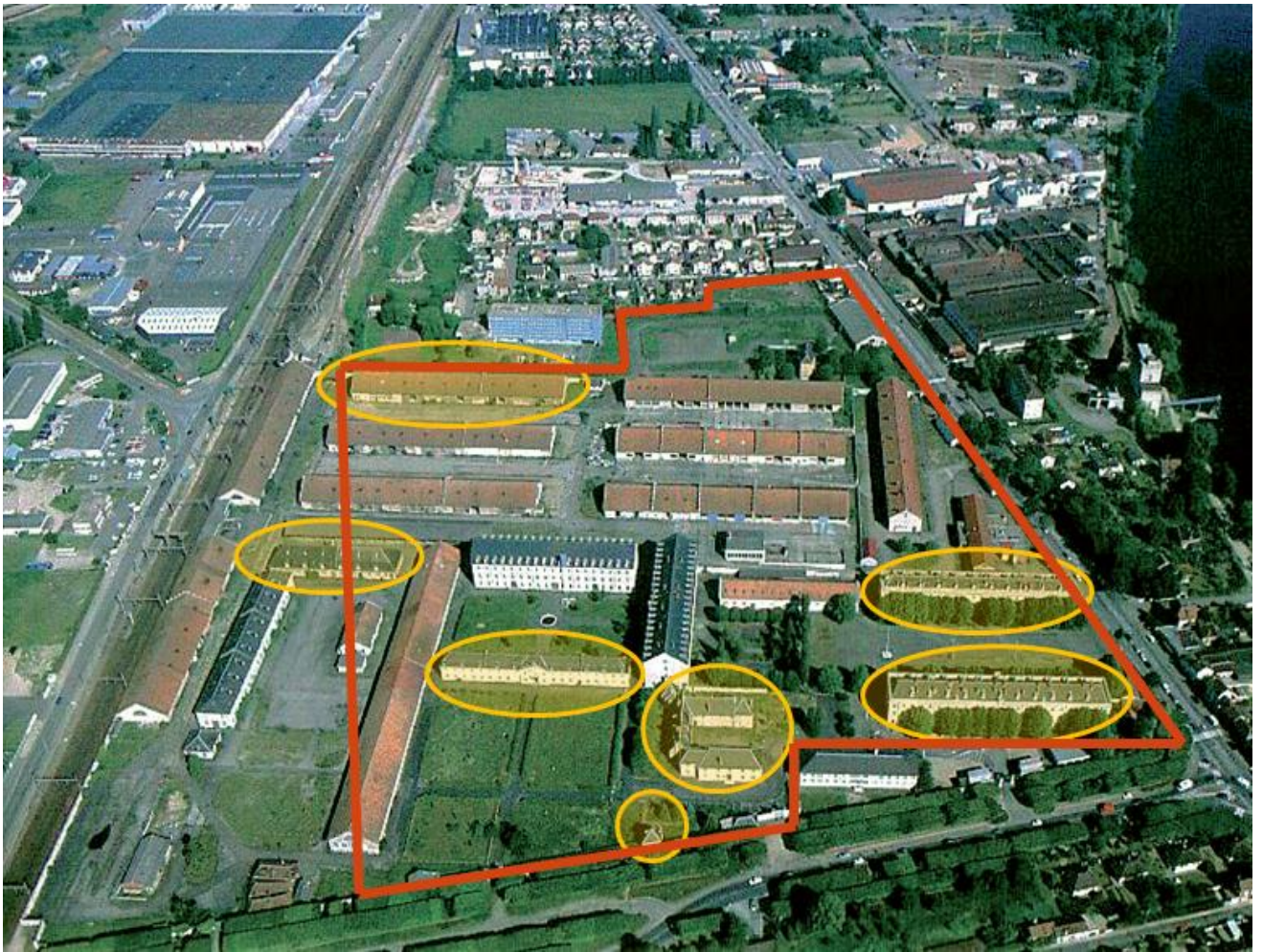
TABLEAU DES SURFACES

îlot	Affectation CRAC 2022	surface terrain	évolution surface de plancher CRAC 2021	évolution surface de plancher CRAC 2022	ECART SP
1	7 int/4 ind social	1652	1000	1000	0
2	13 int/7 ind social	2 821	1780	1780	0
3	commerce	2872	1200	1200	0
3	tertiaire neuf		400	400	0
4	12 acces. Sociale	2303	1000	1000	0
5	rés.santé/clinique	8189	5127	5127	0
6	collectif (social)	2948	4037	4037	0
AVENAY cour d'honneur	collectif réhab	4587	3720	3720	0
LENS cour d'honneur	collectif réhab	5487	3720	3720	0
7	collectif	2201	2839	2839	0
15a	tertiaire neuf	2745	1275	1275	0
15b	collectif	1061	1052	1052	0
sous-total T1		36 866	27 150	27 150	0
8	collectif	1698	2650	2650	0
9	collectif	1335	2470	2470	0
10	équipement santé	1905	914	914	0
11	collectif	3760	4975	4975	0
12	RSS	4525	8405	8405	0
Pavillon	Réhabilitation	38	130	130	0
13	collectif	3425	4656	4656	0
14	mixte logt	3649	3371	3371	0
	mixte tertiaire		543	543	0
C - état major	services/logements	2503	1466	1466	0
16	résidence inter	3270	1248	1248	0
	access.sociale+libre	4747	4098	4098	0
E- atelier	Réhabilitation	7196	2600	2600	0
sous-total T2		38051	37 526	37 526	0
TOTAL		74917	64 676	64 676	0
TOTAL SP neuf			53 040	53 040	0

PLAN DE PHASAGE



PLAN DES BÂTIMENTS À CONSERVER



Source CAPE

Dont bâtiment des « Charpentiers », hors Concession d'aménagement.

2 GOUVERNANCE – VIE DE L'OPÉRATION

2.1 COPIL

Depuis avril 2018, l'opération d'aménagement concédée par SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION à EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT est suivie dans le cadre du comité de pilotage « Grands Projets » et composée :

- du président de SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION (SNA) et de deux vice-présidents,
- du maire de Vernon,
- du directeur général des services de SNA et de la Ville de Vernon,
- de la directrice de l'Aménagement de SNA,
- du directeur général d'EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT (EAD).

En raison de la crise sanitaire, aucun COPIL n'a été organisé depuis l'année 2020.

2.2 COTECH

De même, l'opération d'aménagement est également suivie par le comité technique « Grands-Projets » composé notamment :

- du directeur général des services de SNA et de la Ville,
- de la responsable du service habitat et aménagement de SNA,
- du directeur général d'EAD,
- de la chef de projet EAD, autant que de besoin.

Ce comité technique a pour mission la préparation des comités de pilotage et l'examen des questions techniques posées par l'aménageur. Il se réunit avant chaque réunion du comité de pilotage.

2.3 REUNIONS TECHNIQUES SNA/EAD

Pour le bon suivi de l'opération d'aménagement, des réunions régulières sont organisées entre les services d'EAD et de SNA. Elles sont composées de la directrice de l'aménagement de SNA, de la chef de projet de SNA, de la responsable d'opérations d'EAD et des techniciens de SNA en fonction des sujets traités.

2.4 ANIMATION - EVÈNEMENTS

Manifestations et évènements autour du projet d'aménagement de l'EcoQuartier Fieschi, en 2022 :

- Juin 2022 : Livraison du bâtiment réhabilité nommé « LENS » sur la cour d'honneur
- Septembre 2022 : Finalisation des travaux d'espace publics de la Tranche 2 sur la ZAC



Pavillon situé sur la place Jean-Paul II

3 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. (Le tableau est disponible en annexe au format A3)

Ligne	Intitulé	Réalisé (a)			Prévisionnel (b)			Bilan		
		au 31/12/2021	2022	au 31/12/2022	2023	2024	2025 et au-delà	Actualisé (a+b)	Approuvé	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	979 003	-139 574	839 429	63 879	-141 139	-47 871	714 298	0	714 299
	DEPENSES	10 019 205	238 617	10 257 822	974 441	191 139	47 871	11 471 273	12 180 599	-709 326
	FONCIER	3 144 116		3 144 116		17 800	2 200	3 164 116	3 164 116	0
10	Acquisition terrains collectivité	2 799 498		2 799 498		15 000		2 814 498	2 814 498	0
11	Frais d'actes (terrains coll.) (4%)	50 485		50 485		2 800	2 200	55 485	55 485	0
12	Apport en nature -cour d'honneur	277 000		277 000				277 000	277 000	
13	Acquisition autres fonciers	15 608		15 608				15 608	15 608	
14	Frais d'actes autres foncier	1 525		1 525				1 525	1 525	
	TRAVAUX	5 097 441	166 827	5 264 268	740 685	20 005	20 005	6 044 963	6 442 757	-397 795
23	Voies	3 510 972	114 616	3 625 587	11 360			3 636 947	3 738 870	-101 923
24	Travaux bâtiments cour d'honneur	300 000		300 000	335 412			635 412	675 749	-40 337
25	Espaces verts	712 903	36 575	749 478	343 913	5	5	1 093 400	1 273 353	-179 953
26	autres travaux	573 567	15 637	589 203	50 000	20 000	20 000	679 203	754 785	-75 582
	ETUDES / INGENIERIE	628 972	13 959	642 931	54 193	40 000		737 124	794 736	-57 612
31	maitrise d'oeuvre urbaine	480 305	13 145	493 450	25 000	5 000		523 450	539 720	-16 271
33	Honoraires Géomètre	56 009		56 009	12 193	10 000		78 202	96 009	-17 807
34	AMO management environnemental	54 245		54 245		10 000		64 245	64 245	0
35	Etude géotechnique									
36	Coordinateur SPS (0,5%)	26 300		26 300	5 000	5 000		36 300	45 100	-8 800
37	Conseil juridique				10 000	10 000		20 000	27 548	-7 548
38	Suivi architecte conseil									
39	Frais appel d'offres / duplication	12 113	814	12 928	2 000			14 928	22 113	-7 185
	FRAIS ET ALEAS	256 004	5 145	261 149	90 000	90 000	5 000	446 149	736 105	-289 956
41	Frais financiers sur emprunts	8 413		8 413				8 413	8 413	
42	Frais financiers sur court terme	929		929				929	929	0
43	Frais de communication / publicité	77 685		77 685		10 000	5 000	92 685	97 685	-5 000
44	Provision frais financiers								20 000	-20 000
45	Frais de cautionnement									
46	Redevance archéologie préventive	4 346		4 346				4 346	4 346	
47	Frais financiers sur garantie bancaire									
48	Aleas	97 137	2 247	99 384	60 000	50 000		209 384	437 237	-227 853
49	Entretien/impôts foncier	67 495	2 898	70 392	30 000	30 000		130 392	167 495	-37 103
	HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION	892 672	52 686	945 358	89 563	23 334	20 666	1 078 921	1 042 884	36 037
51	Honoraires de gestion / marge	264 500	5 755	270 255	23 846	2 334	666	297 102	306 666	-9 564
52	Frais de structure	414 375	45 000	459 375	45 000	20 000	20 000	544 375	498 774	45 601
53	Honoraires de commercialisation / marge	213 797	1 931	215 728	20 716	1 000		237 444	237 444	0
	RECETTES	10 998 208	99 043	11 097 251	1 038 320	50 000		12 185 571	12 180 599	4 972
20	PARTICIPATION-apport en nature cour d'ho	277 000		277 000				277 000	277 000	
	CESSION DES TERRAINS	10 689 827	96 572	10 786 399	1 035 820	50 000		11 872 219	11 867 247	4 972
71	Maisons de ville	716 000		716 000		50 000		766 000	716 000	50 000
72	Logements Collectifs Réhabilités	550 000		550 000				550 000	600 000	-50 000
73	Logements Collectifs Neufs	4 707 150	96 572	4 803 722	914 320			5 718 042	5 834 570	-116 528
74	Logements sociaux +ilot 16	703 477		703 477				703 477	703 477	
75	Activités réhabilitées	150 000		150 000				150 000	150 000	
76	RPA/clinique	3 387 200		3 387 200				3 387 200	3 387 200	
77	Commerces/activités	120 000		120 000	121 500			241 500	120 000	121 500
78	Hôtel									
79	Tertiaire neuf	356 000		356 000				356 000	356 000	
	AUTRES RECETTES	31 380	2 471	33 852	2 500			36 352	36 352	
81	subvention ADEME	5 000		5 000				5 000	5 000	
82	Produits financiers	158	2 471	2 629				2 629	2 629	0
83	pré financement EPFN									
260	Produits de gestion	26 222		26 222	2 500			28 722	28 722	
	FINANCEMENT	33 000	-3 000	30 000	-30 000					
	AMORTISSEMENTS	951 000	3 000	954 000	36 000			990 000	990 000	
2	REMBOURSEMENT	951 000	3 000	954 000	36 000			990 000	990 000	
21	REMBOURSEMENT EMPRUNT	300 000		300 000				300 000	300 000	
22	REMBOURSEMENT AVANCE	651 000	3 000	654 000	36 000			690 000	690 000	
220	REMBOURSEMENT AVANCE SNA	639 000		639 000				639 000	639 000	
221	Cautions promoteurs	12 000	3 000	15 000	36 000			51 000	51 000	
	MOBILISATIONS	984 000		984 000	6 000			990 000	990 000	
1	MOYENS FINANCEMENTS	984 000		984 000	6 000			990 000	990 000	
11	ENCAISSEMENT EMPRUNT	300 000		300 000				300 000	300 000	
12	ENCAISSEMENT AVANCE	684 000		684 000	6 000			690 000	690 000	
120	ENCAISSEMENT AVANCE SNA	639 000		639 000				639 000	639 000	
121	Cautions promoteurs	45 000		45 000	6 000			51 000	51 000	
	TRESORERIE	1 059 864	885 843	905 750	905 750	764 611	1 431 039	714 298		

3.1 COMMENTAIRES SUR L'EVOLUTION DU BILAN

3.1.1 Dépenses totales € HT

Bilan approuvé au 31/12/2021	Réalisé en 2022	Réalisé au 31/12/2022	Prévision 2023	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
12.180.599,00 €	238.617,00 €	10.257.822,00 €	974.441,00 €	239.010,00 €	11.471.273,00 €	-709.326,00 €

3.1.2 Recettes totales € HT

Bilan approuvé au 31/12/2021	Réalisé en 2022	Réalisé au 31/12/2022	Prévision 2023	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
12.180.599,00 €	99.043,00 €	11.097.251,00 €	1.038.320,00 €	50.000,00 €	12.185.571,00 €	4.972,00 €

3.1.3 Commentaire

De manière générale sur le budget de l'opération, certains postes bilans ont été affinés au regard de l'état d'avancement et des derniers espaces publics à réaliser.

L'écart de 709.000,00 € HT en moins sur le bilan des dépenses de la ZAC correspond au boni prévisionnel provisoire de l'opération. L'enjeu pour EAD est (à minima) de maintenir le montant de ce boni jusqu'à la fin du contrat de concession.

L'écart de 4.972,00 € HT en plus dans les recettes du bilan correspond à une valorisation plus importante sur l'ilot 15B qu'initialement prévu.

A ce jour, il reste trois ilots à commercialiser :

- > L'ilot 14 actuellement sous promesse de vente avec Marignan en co-promotion avec EAD,
- > L'ilot 15B actuellement sous promesse de vente avec Seine Promotion,
- > Le Pavillon situé sur la place Jean Paul II qui fera l'objet d'un appel à projet courant 2023.

Au regard de l'état de commercialisation, nous estimons que les chantiers des ilots 14 et 15B dureront environ 18 mois et ne pourront être finalisés avant fin 2024. Ainsi nous prévoyons de reprendre courant 2025, les abords des espaces publics dégradés par les chantiers promoteurs.

En parallèle, EAD se mobilise afin d'obtenir des recettes complémentaires non-inscrites dans le bilan du CRAC. Ces recettes proviennent :

- > de ventes de surfaces de planchers complémentaires dans le cadre de la ZAC,
- > de compléments de prix dans le cadre d'une valorisation supplémentaires par les promoteurs.

EAD vous sollicite à nouveau afin de proroger la concession de deux années supplémentaires afin de finaliser les espaces publics et la commercialisation des derniers ilots.

4 RÉALISATION 2021 et PRÉVISIONS 2022 - DÉTAIL DES POSTES DU BILAN

4.1 -FONCIER

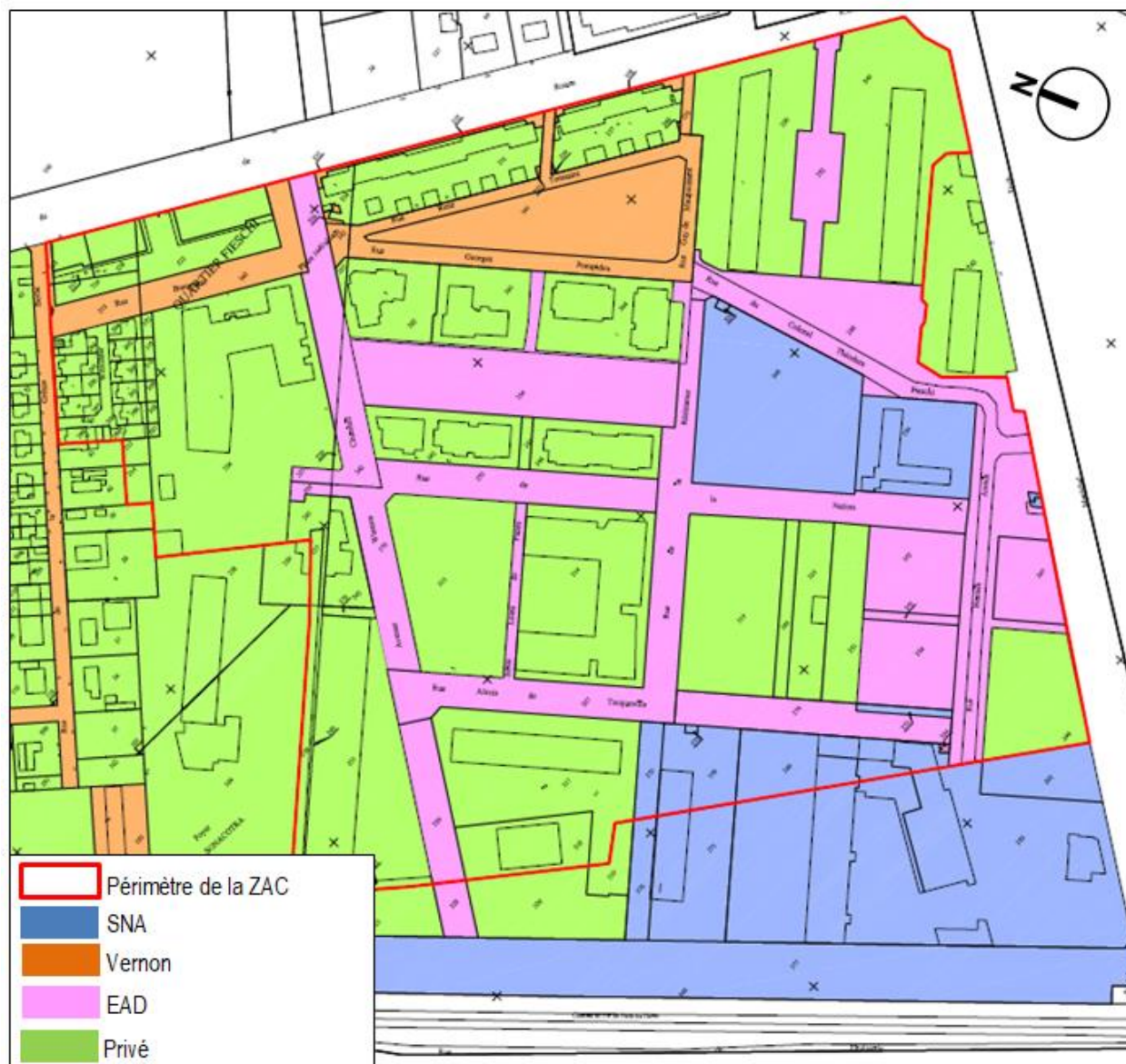
Bilan approuvé au 31/12/2021	Réalisé en 2022	Réalisé au 31/12/2022	Prévision 2023	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
3.164.116,00 €	00,00 €	3.144.116,00 €	00,00 €	20.000,00 €	3.164.116,00 €	00,00 €

4.1.1 - Avancement physique et financier

Conformément à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, un état des acquisitions est annexé au présent compte-rendu, pour approbation.

	Vendeur	Surface	Montant acquisition HT + frais
Total cumulé au 31 décembre 2022		93 650 m ²	3 144 116,00 €
Prévisionnel 2023/2024			
	SNA	38 m ²	17 800,00 €
TOTAL 2023/2024		38 m²	17 800,00 €
RESTE A ACQUERIR		0 m ²	0,00 €
TOTAL ACQUISITION +FRAIS		93 688 m²	3 161 916,00 €
% de réalisation au 31/12/2022		100,00%	

PLAN DE LA MAÎTRISE FONCIERE



4.1.2 - Réalisation 2022

Nous rappelons ici, que les acquisitions de terrains auprès de SNA, ont été réalisées au fur et à mesure de l'avancement de la commercialisation du projet. En 2022, EAD n'a procédé à aucune acquisition de foncier.

4.1.3 - Prévisions 2023 et au-delà

EAD prévoit d'acquérir le Pavillon sur la place Jean Paul II de 38 m² actuellement propriété de SNA. Le montant provisionné dans le bilan pour cette acquisition est de 15.000,00 € HT dont 2.800,00 € HT pour les frais liés à l'acquisition.

EAD prévoit également une enveloppe de 2.200 € HT en 2025 pour financer les actes notariés liés à la rétrocession des espaces publics.

Le montant total du poste porté à 3.164.116,00 € HT sans augmentation depuis le précédent CRAC.

EAD souhaite rétrocéder l'ensemble des équipements et voiries ouverts au public dont les travaux sont achevés. Les procès-verbaux de remises d'ouvrages n'ayant pas été signés entre le concessionnaire et le concédant, les ouvrages restent sous gestion du concessionnaire. Ces équipements nécessitent un entretien annuel, dont les frais sont imputés sur le budget de l'opération. A titre d'information, l'entretien des espaces verts de la ZAC représente pour l'année 2021 plus 26 000 € HT, cette somme a été imputée sur le budget de la ZAC FIESCHI. Il est à noter également que les ouvrages subissent des dommages (candélabres arrachés, bordures cassées, etc.) que EAD s'engage à réparer au fil de l'eau afin de maintenir l'image du quartier.

Bâtiments existants



Bâtiment Place Jean-Paul II : Ancien pavillon de 38 m² au sol. Un appel à projet est prévu pour trouver une destination de type services/activités.

Ancien couvent des Capucins :

« Les Manufacturiers » retenu par SNA, occupe ce lieu et crée un « tiers-lieu ».



Ancien bâtiment des charpentiers :

Ensemble immobilier non inclus dans la concession d'aménagement mais en partie sur le périmètre de la ZAC. SNA a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt pour développer une programmation de type activités économiques.

4.2 TRAVAUX

Bilan approuvé au 31/12/2021	Réalisé en 2022	Réalisé au 31/12/2022	Prévision 2023	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
6.364.758,00 €	166.827,00 €	5.264.268,00 €	740.685,00 €	40.010,00 €	6.044.963,00 €	-397.795,00 €

4.2.1 - Réalisation 2022

En 2022, il a été réalisé :

- Sur la ligne 23 « voirie » pour un montant de 114.616,00 € HT : la finalisation travaux (enrobés le long des voiries) de la tranche 2 phase 2 concernant : la rue de la nation, la rue Tocqueville et la rue de la résistance ainsi que la réalisation de la sente Louis de Funès.
- Sur la ligne 25 « espace verts » pour un montant de 36.575,00 € HT : les plantations sur la rue Tocqueville et rue de la résistance. Ainsi que les travaux d'entretiens des espaces vert non rétrocedés (Grande promenade et rues adjacentes) pour un montant d'environ 25.000 € HT.
- Sur la ligne 26 « autres travaux » pour un montant de 15.637,00 € HT, il a été imputé le paiement de factures concernant des ajustements travaux pour permettre l'accès au parking souterrain de l'ilot 12. Dernières factures concernant le prolongement de la rue Winston Churchill et la rue de Tocqueville.

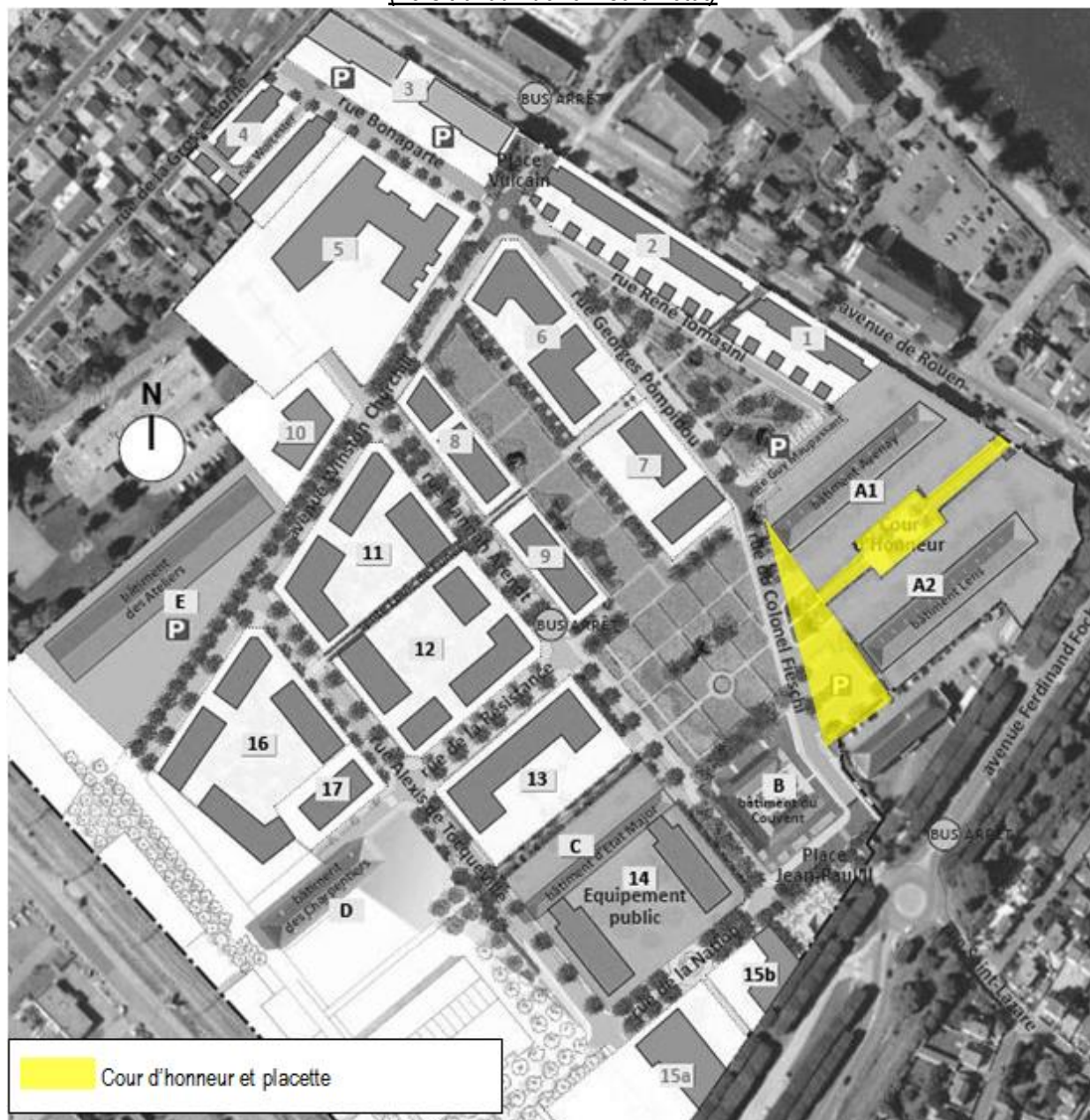
Soit un montant total de 166.827,00 € HT.

4.2.2 - Prévisions 2023 et au-delà

Les travaux prévus pour 2023 sont :

- Les aménagements de la cour d'honneur en un espace public piétonnier et paysager qualitatif.
- Les aménagements de la placette parking situé devant les anciens bâtiments de la caserne réhabilitée, le long de la rue du colonel FIESCHI.

PLAN DES TRAVAUX 2023 (hors travaux de remise en état)



4.2.3 - Détail des postes du bilan

De manière générale, les évolutions sur le budget de ce poste entre l'année 2021 et 2022 correspondent à :

- > Une partie des prestations ont été facturées, elles ont donc basculé dans la « colonne réalisée (a) » et elles ne sont plus visibles dans la colonne « prévisionnel (b) » ;
- > Un marché de travaux initialement prévu sur la ligne 23 basculé sur la ligne 24 afin d'avoir une cohérence pour les travaux VRD de la partie cour d'honneur.
- > Une baisse sur la ligne « espace vert » correspondant à une estimation (à la hausse) des derniers travaux à réaliser sur la ZAC, le marché notifié s'est avéré moins cher que l'estimation initiale.
- > Enfin, nous avons intégré les actualisations des marchés qui n'ont pu être lancés avant la crise du COVID.

De façon générale sur le CRAC, il est nécessaire d'apprécier l'ensemble des évolutions financières en visualisant l'écart au sein du poste. Une partie de l'excédent financier était sur ce poste afin de permettre d'absorber la part de travaux qui pouvait évoluer à la hausse et/ou à la baisse.

Lignes 23 : « Voiries »

Les travaux prévus sur ce poste en 2023 concernent la finalisation des prestations du marché de TRP concernant la pose des candélabres sur la placette parking.

Soit un montant estimé de 11.360,00 € HT pour l'année 2023.

Lignes 24 : « Travaux bâtiments cour d'honneur »

Le montant inscrit sur cette ligne correspond à la réalisation des travaux de voiries, assainissement et réseaux sur la cour d'honneur et la placette parking. Une partie des marchés sont déjà engagés depuis 2019, une actualisation des marchés d'ores et déjà intégrés dans cette enveloppe.

Soit un montant estimé de 335.412,00 € HT pour l'année 2023.

Lignes 25 : « Espace verts »

L'année 2023 sera consacrée à la finalisation des travaux d'espaces verts sur la ZAC, notamment sur le secteur de la cour d'honneur et sur la placette parking ainsi qu'à la plantation des derniers végétaux sur les abords d'ilots.

De manière générale, la végétalisation des espaces n'intervient qu'en période automnale et/ou hivernale afin de garantir la bonne reprise des végétaux au printemps.

A titre d'informations, les espaces verts dédiés à la cour d'honneur comprennent la mise en place d'une pergola avec en son centre la mise en place d'un arbre de grande envergure de type « Magnolia Soulangeana », cet espace constitue une pièce maîtresse de la ZAC FIESCHI.

Les marchés d'espaces verts intègrent toujours deux années d'entretien après la livraison des espaces réalisés. Sur la ZAC, plusieurs secteurs sont arrivés à échéance de cette garantie, ils sont à présent entretenus par Paysage Adeline dans le cadre d'une lettre de commande.

Soit un montant estimé de 343.913,00 € HT pour l'année 2023.

Lignes 26 : « Autres travaux »

La ligne intègre une enveloppe de 90.000,00 € HT pour permettre la reprise des espaces publics après les dégâts engendrés par les chantiers promoteurs.

Cette ligne permettra également de répondre à des travaux de reprises d'espaces publics dans le cadre de dégradation, par exemple le changement d'un candélabre, etc.

Soit un montant estimé de 50.000,00 € HT pour l'année 2023, ce montant sera basculé d'année en année afin de pallier aux reprises sur la ZAC.

Le montant total du poste porté à 6.044.963,00 € HT en baisse de 397.795,00 € HT.

A noter, qu'en 2021 et 2022, aucune rétrocession n'a eu lieu.

EAD prévoit la rétrocession par tranche en fonction de l'avancement des travaux et des livraisons d'ilots (comprenant la reprise des espaces publics dégradés par les chantiers).

L'année 2023 sera consacrée à la remise des ouvrages suivants : grandes promenades, sente Louis de Funès, sente de la résistance ainsi que des rues : Winston Churchill, de la Nation et de Tocqueville.

4.3.1 - Réalisation 2022

En 2022, EAD a procédé aux règlements des prestations des deux Maîtrise d'œuvre (SODEREF + INTERSCENE 3.0) liés à la reprise d'espaces publics à proximité de l'ilot 11, ainsi qu'à la reprise des pièces techniques pour le lancement des marchés sur le secteur de la placette et de la cour d'honneur pour un montant de 13.145,00 € HT.

Il a également été réglé des prestations liées à la publication d'un marché avec plusieurs lots au BOAMP pour un montant de 812,00 € HT.

Soit un montant total de 13.959,00 € HT.

4.3.2 - Prévisions 2023 et au-delà

Poursuite de l'intervention des deux maîtrises d'œuvres (voiries et paysagères) dans le cadre du suivi des derniers chantiers d'espaces publics de la cour d'honneur et de la placette parking. Ainsi que pour l'appui à la rétrocession des espaces publics.

Il a été procédé à l'approvisionnement de la ligne concernant les géomètres experts afin de pouvoir procéder à des découpages fonciers.

La ligne permettant la mobilisation du coordinateur SPS a également provisionné pour l'engager dans le cadre des derniers chantiers.

Il a également été procédé à l'approvisionnement de la ligne « conseil juridique » pour permettre l'éventuel appui d'un avocat conseil.

La ligne « frais et appels d'offres » a également été provisionné pour permettre la publication de marchés.

4.3.3 - Détail des postes du bilan

Lignes 31 : « Maîtrise d'œuvre urbaine »

Le maître d'œuvre assurera les prestations liées à la conduite des travaux d'aménagements, notamment la cour d'honneur et la placette ainsi que la finalisation des abords d'ilots programmés.

Le groupement est garant de la bonne fin sur le plan urbanistique et architectural de l'opération.

Soit un montant estimé de 25.000,00 € HT pour l'année 2023.

Lignes 33 : « Honoraires géomètres »

Intervention de la société CALDEA pour la mise à jour des relevés topographiques, des divisions foncières et états parcellaires afin de préparer la rétrocession des espaces publics.

Soit un montant estimé de 12.913,00 € HT pour l'année 2023.

Lignes 34 : « Labellisation Eco quartier – AMO management environnemental »

EAD a engagé la ZAC dans le label Eco-quartier. Celui-ci a été labellisé EcoQuartier étape 2, en décembre 2014 et en décembre 2017, le label EcoQuartier étape 3 « opération livrée » a été attribué à la 1ère tranche de l'opération.

EAD s'interroge sur la poursuite de démarche de processus de labellisation EcoQuartier. Le label EcoQuartier ayant un sens pour faciliter la commercialisation via la communication du projet à son lancement. Un suivi du processus de labellisation est mis en place avec les Services de la DDTM et de la DREAL pour aboutir à l'attribution du label EcoQuartier étape 4 « confirmé ». A ce jour, EAD n'a pas reçu d'information pour le dépôt

des dossiers de demande d'attribution de l'étape 4, de la part de la DDTM. Le dossier pourrait être reporté sur l'année 2023, voir 2024.

Soit un montant estimé de 10.000,00 € HT pour l'année 2024.

Lignes 36 : « Coordination SPS »

Une lettre de commande pour des missions SPS devra être lancée en 2023 afin de suivre les travaux de la cour d'honneur et de la placette afin d'en assurer la sécurité.

Montant estimé à 5.000,00 € HT pour 2023.

Lignes 37 : « Conseil juridique »

La ligne conseil juridique a été approvisionnée pour un éventuel conseil juridique qui pourra être sollicité sur l'année 2023.

Montant estimé à 10.000,00 € HT pour 2023.

Lignes 39 : « Frais d'appel d'offres / duplication »

Le poste comprend notamment les frais liés à la publication des marchés notamment : pour 2023 la mise en place d'un marché pour finaliser les espaces verts sur la ZAC.

Montant estimé à 2.000,00 € HT pour 2023.

Le montant total du poste porté à 737.124,00 € HT en baisse de 57.612,00 € HT.

4.4 FRAIS ET ALEAS

Bilan approuvé au 31/12/2021	Réalisé en 2022	Réalisé au 31/12/2022	Prévision 2023	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
752.105,00 €	5.145,00 €	261.149,00 €	90.000,00 €	95.000,00 €	446.149,00 €	-289.956,00 €

4.4.1 - Réalisation 2022

Les règlements effectués en 2022 sur la ligne 48 « Aléas » concernent :

- La consultation d'avocats pour une erreur matérielle dans le PC ainsi qu'une mise à jour du CPAUP par SISYPHE AVOCATS pour 1.300 € HT,
- Le changement des serrures du pavillon de la place Jean-Paul II par BONTEMPS TOUS SERVICES pour 205,00 € HT,
- Le règlement de la pose du nichoir à effraie dans le pavillon sur la place Jean-Paul II pour 742,00 € HT.

Les règlements effectués en 2022 sur la ligne 49 « entretiens/impôts foncier » concernent le paiement des impôts foncier ainsi que les factures EDF pour les compteurs électriques pour un montant de 2.898,00 € HT (dont 1.350,00 € HT pour les impôts fonciers).

Soit un montant total de 5.145,00 € HT pour l'année 2022.

4.4.2 - Prévisions 2023 et au-delà

Lignes 43 : « Frais de communication / publicité »

En 2022, EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT n'a pas fait de dépenses sur cette ligne, néanmoins nous prévoyons une enveloppe de 10.000,00 € pour les trois dernières années de la ZAC qui permettra de réaliser un évènement de communication à la fin des travaux de la cour d'honneur ou autres communications.

Soit une enveloppe de 0,00 €HT pour 2023, une enveloppe de 10.000,00€ HT pour 2024.

Lignes 48 : « Aléas »

EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT rappelle qu'il est d'usage dans tous les bilans prévisionnels d'aménagement de se réserver une provision pour parer à toute prise en charge de dépenses non prévues, et non prévisibles.

Soit un montant provisionné de 60.000,00 € HT pour 2023.

Lignes 49 : « Entretien / impôts foncier »

Les ouvrages devant être remis au concédant dès leur réception, il n'est pas prévu de prendre en charge l'entretien des voiries et espaces publics, ni de porter du foncier susceptible de générer une taxe foncière. Néanmoins, les délais de remise d'ouvrages effectifs peuvent obliger l'aménageur à faire intervenir une entreprise pour l'entretien de ces espaces, ce qui conduit à prévoir une provision pour ce poste. Il en est de même pour l'impôt foncier.

Montant provisionné à 30.000,00 € HT pour 2023.

Le montant total du poste porté à 446.149,00 € HT en baisse de 289.956,00 € HT.

4.5 HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION

Bilan approuvé au 31/12/2021	Réalisé en 2022	Réalisé au 31/12/2022	Prévision 2023	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
1.042.884,00 €	52.686,00 €	945.358,00 €	89.563,00 €	44.000,00 €	1.078.921,00 €	+36.037,00 €

4.5.1 - Réalisation 2022

« L'Aménageur assume les risques financiers de l'opération d'aménagement et se rémunère sur le solde de l'opération, qu'il soit positif ou négatif. Cependant, pour satisfaire aux obligations comptables pendant la durée de l'opération et pour servir de base à d'éventuels calculs indemnitaires, une rémunération provisoire est calculée sur la base de 3% des dépenses hors taxes d'acquisition, d'études et de travaux, et de 2% des produits de cession hors taxes. » (Article 31 du traité de concession)

Ainsi en 2022, la rémunération provisoire s'établit comme suit :

- Une part de rémunération à hauteur de 3% des dépenses HT effectuées sur l'année 2022 pour un montant de 5.755€ HT,
- Une part de rémunération à hauteur de 2% des recettes HT effectuées sur l'année 2022 pour un montant de 1.931€ HT,

Ainsi qu'une part de rémunération provisoire forfaitaire et annuelle à 45.000,00€ HT,

Soit un montant total de 52.686,00 € HT pour l'année 2022.

A titre d'information, l'article 31 sera modifié par avenant n°6 afin de clarifier la rémunération de l'aménageur liée à cette opération.

4.5.2 - Prévisions 2023 et au-delà

Lignes 51 : « Honoraires de gestion / marge »

L'Aménageur assume les risques financiers de l'opération d'aménagement et se rémunère sur le solde de l'opération, qu'il soit positif ou négatif. Cependant, pour satisfaire aux obligations comptables pendant la durée de l'opération et pour servir de base à d'éventuels calculs indemnitaires, une rémunération provisoire est calculée sur la base de 3% des dépenses hors taxes d'acquisition, d'études et de travaux.

Soit un montant estimé de 23.846,00 € HT pour l'année 2023.

Lignes 53 : « Honoraires de commercialisation / marge »

L'Aménageur [...] se rémunère sur le solde de l'opération [...] une rémunération provisoire est calculée sur la base de 2% des produits de cession hors taxes.

Soit un montant total de 20.716,00 € HT pour l'année 2023.

Lignes 52 : « Frais de structure »

EAD intègre sur cette ligne, la rémunération provisoire forfaitaire, la prorogation de deux 2 années supplémentaires du traité de concession de la ZAC FIESCHI.

Cette prorogation permettra de clôturer les derniers « sujets » sur cette opération notamment :

- Reprises des abords d'espaces publics autour des ilots en chantier,
- Finalisation des travaux d'espaces publics (et levées des réserves) avant rétrocession à l'agglomération (et à la commune de Vernon),
- Régularisation des charges foncières complémentaires sur les ilots déjà commercialisés.

Pour information, l'imputation des charges de l'aménageur pour le suivi du projet d'aménagement calculées sur la base de 75 jours en moyenne par an à 600,00 €/jour, soit 45.000,00 € HT (cf. traité de concession).

Soit un montant total de 45.000,00 € HT pour l'année 2023, (puis 20.000,00 € HT pour l'année 2024).

Le montant total du poste porté à 1.078.921,00 € HT en hausse de 36.037,00 € HT.

5 CESSION DES TERRAINS

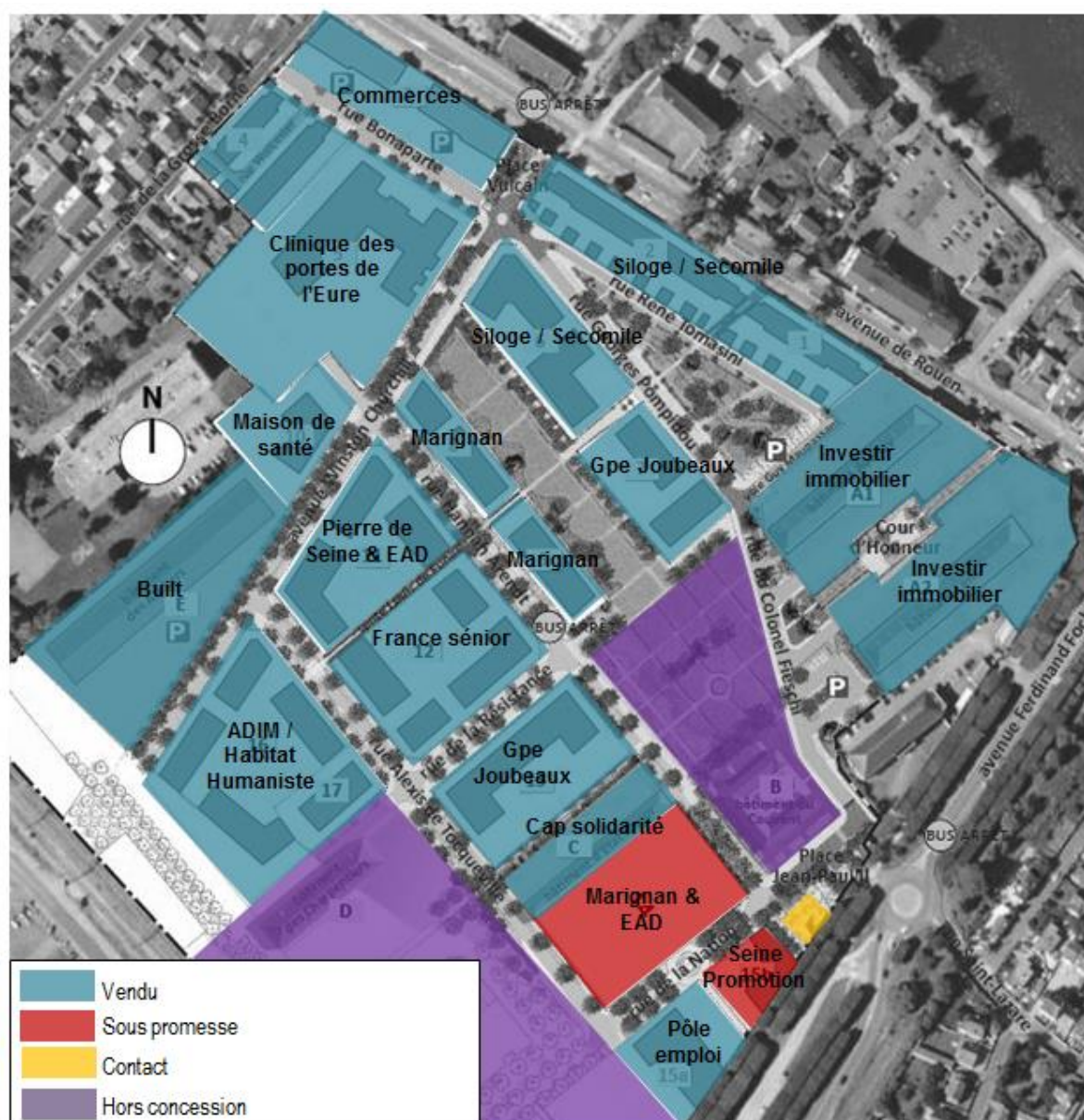
5.1 RECETTES PRINCIPALES

Bilan approuvé au 31/12/2021	Réalisé en 2022	Réalisé au 31/12/2022	Prévision 2023	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
11.867.247,00 €	96.572,00 €	10.786.399,00 €	1.035.820,00 €	50.000,00 €	11.872.219,00 €	4.972,00 €

Le montant total du poste porté à 11.872.219,00 € HT en hausse de 4.972,00 € HT.

5.1.1 - Avancement physique

PLAN D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION au 31/12/2022



5.1.2 - Réalisé en 2022 et prévisions 2023 et au-delà

Le tableau ci-après présente les signatures de compromis de vente réalisées et les signatures d'actes notariés en 2022.

Conformément à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, un état des cessions est annexé au présent compte-rendu, pour approbation.

	SURFACES				PRIX DE VENTE	ACOMPTE/ SOLDE
	surfaces de plancher		surfaces des îlots			
	Comp.vte	Act.notariés	Comp.vte	Act. notariés	HT	HT
REALISE AU 31/12/2021		50 885 m ²		72 914 m ²		10 689 827 €
REALISE EN 2022						
- Actes notariés						
ADIM - complément de prix îlot 16		0 m ²		0 m ²		96 572 €
- Promesses de vente						
Seine Promotion (îlot 15B)	1 052 m ²		1 061 m ²		212 750 €	21 275 €
SOUS TOTAL 2022	1 052 m ²	0 m ²	1 061 m ²	0 m ²		96 572 €
RÉALISÉ AU 31/12/2022		50 885 m ²		72 914 m ²		10 786 399 €
PREVISIONNEL 2023						
- Actes notariés						
Gpmt MARIIGNAN/EAD (îlot 14)		3 914 m ²		3 649 m ²	823 070 €	823 070 €
Seine Promotion (îlot 15B)		1 052 m ²		1 061 m ²	212 750 €	191 475 €
- Promesses de vente						
Pavillon place jean-Paul II	75 m ²		38 m ²		50 000 €	5 000 €
SOUS TOTAL 2023	0 m ²	3 914 m ²	0 m ²	4 710 m ²		1 035 820 €
TOTAL AU 31/12/2023		54 799 m ²		77 624 m ²		11 822 219 €
PREVISIONNEL 2024						
- Actes notariés						
Pavillon place jean-Paul II	75 m ²		38 m ²	38 m ²	50 000 €	45 000 €
Clinique SINOUE	2 000 m ²	2 000 m ²			600 000 €	600 000 €
SOUS TOTAL 2024	2 000 m ²	2 000 m ²	38 m ²	38 m ²		50 000 €
TOTAL AU 31/12/2024		56 799 m ²		77 662 m ²		11 872 219 €
RESTE BILAN		3 201 m ²		1 023 m ²		212 750 €
TOTAL BILAN		60 000 m ²		78 685 m ²		12 084 969 €
% de réalisation au 31/12/2022		91%		99%		98%
% de réalisation au 31/12/2023		95%		99%		98%

En 2022, EAD a signé l'acte notarié suivant :

- Ilot 16 : ADIM, quittance clause de complément de prix inscrit dans l'acte authentique pour 96.572,00€ HT.

En 2023, EAD prévoit la signature des actes notariés suivants :

- Ilot 14 : groupement MARIIGNAN/EAD, 2 immeubles de 52 logements avec un rez-de-chaussée dédié à l'activité économiques pour 823.070,00 € HT.
- Ilot 15b : Seine Promotion, signature de l'acte de vente pour 212.750,00 € HT, pour la réalisation de 13 logements comprenant un rez-de-chaussée d'activité. Cet ilot a été valorisé de 17.750,00 € HT par rapport au montant initial.
- Pavillon : Signature d'une promesse de vente sur l'ilot suite au lancement de l'appel à projet.

En 2024, EAD se mobilise sur les régularisations suivantes :

- Pavillon : Signature d'un acte de vente, valorisé à 50.000,00 € HT (diminué de 15.000,00€ HT par rapport bilan initiaux au regard des contraintes du bâtiment),
- Ilot 5 – Groupe SINOUE : L'acte de vente intègre une option auprès de l'acquéreur, lui permettant la réalisation de 2.000 m² supplémentaires à 300 € HT/m² supplémentaires. Cet acte complémentaire

nécessite en parallèle la signature d'un avenant au CCCT initial pour intégrer cette surface de plancher supplémentaire. L'acquéreur a sollicité EAD pour lever cette option dans les délais inscrits dans l'acte. Soit une recette supplémentaire de 600.000,00 € HT.

- Ilot A1 et A2 (Avenay et Lens) – SOGEPROM : l'acte de vente prévoit une clause d'intéressement sur le prix. A vérifier sur l'ilot A2.

5.1.3 - Récapitulatif des charges foncières par îlots

îlot	charge foncière CRAC 2020	charge foncière CRAC 2021	charge foncière CRAC 2022	ECART charge foncière	observations
1	184 000	184 000	184 000	0,00	SECOMILE
2	345 000	345 000	345 000	0,00	SILOGE
3	120 000	120 000	120 000	0,00	DL FINANCIERE
3	60 000	60 000	60 000	0,00	DL FINANCIERE
4	187 000	187 000	187 000	0,00	HABITAT COOPERATIF NDIE
5	1 538 100	1 538 100	1 538 100	0,00	Gpe SINOUE
6	509 977	509 977	509 977	0,00	SILOGE/SECOMILE
AVENAY cour d'honneur	122 000	122 000	122 000	0,00	INVESTIR IMMOBILIER
LENS cour d'honneur	178 000	178 000	178 000	0,00	INVESTIR IMMOBILIER
7	613 140	613 140	613 140	0,00	GPE JOUBEAUX
15a	202 000	202 000	202 000	0,00	POLE-EMPLOI
15b	195 000	212 750	212 750	0,00	SEINE PROMOTION
sous-total T1	4 254 217	4 271 967	4 271 967	0	
8	561 000	561 000	561 000	0,00	MARIGNAN
9	533 280	533 280	533 280	0,00	MARIGNAN
10	94 000	94 000	94 000	0,00	SCI SANTE CHURCHIL
11	1 094 500	1 094 500	1 094 500	0,00	PIERRE DE SEINE/EAD
12	1 849 100	1 849 100	1 849 100	0,00	FRANCE SENIORS
Pavillon	65 000	50 000	50 000	0,00	Appel à manifestation d'intérêt
13	1 024 230	1 024 230	1 024 230	0,00	Gpe HORUS
14	741 620	741 620	741 620	0,00	MARIGNAN/EAD
	81 450	81 450	81 450	0,00	MARIGNAN/EAD
C - état major	250 000	250 000	250 000	0,00	CAP SOLIDARITE
16	193 500	193 500	193 500	0,00	ADIM/HABITAT HUMANISME
	977 572	977 572	977 572	0,00	ADIM/HABITAT COOPERATIF DE NDIE
E- atelier	150 000	150 000	150 000	0,00	SCI WINSTON CHURCHILL
sous-total T2	7 615 252	7 600 252	7 600 252	0	
TOTAL	11 870 082	11 872 219	11 872 219	0	

5.2 AUTRES RECETTES

Bilan approuvé au 31/12/2021	Réalisé en 2022	Réalisé au 31/12/2022	Prévision 2023	Reste bilan	Nouveau bilan	Ecart
36.352,00 €	2.471,00 €	33.852,00 €	2.500,00 €	00,00 €	36.352,00 €	00,00 €

Le bilan prévisionnel révisé ne prévoit pas de versement de nouvelle participation financière de la part du concédant. Néanmoins, le bilan de l'opération intègre en recettes (et en dépenses foncières) l'apport en nature des bâtiments Avenay et Lens par SNA, situés sur la cour d'honneur. Ils sont valorisés à 277.000,00€ HT en dépenses et en recettes.

En 2023, la ligne 260 « produits de gestions » encaissera une recette de 2.500,00€ HT. Cette recette correspond à la rémunération produite par le compte de gestion attaché à cette l'opération FIESCHI.

6 RESULTAT d'EXPLOITATION PROVISOIRE PREVISIONNEL

L'opération affiche en l'état un excédent de 714.299,00 € HT, cet excédent est visible sur la ligne « Résultat d'exploitation ».

Le boni de l'opération correspond au montant inscrit dans la colonne actualisée sur la ligne « résultat d'exploitation ».

A noter pour l'année prochaine, l'excédent sera visible dans la colonne approuvé. Il sera intéressant de regarder la colonne « écart » afin d'avoir une visibilité sur l'évolution de celui-ci

L'objectif pour EAD, est de maintenir et garantir cet excédent, ainsi la colonne écart ne devrait pas évoluer où alors augmenter, ce qui signifierait que celui-ci soit encore plus important.

7 SITUATION DE TRÉSORERIE

La trésorerie de l'opération reste positive au 31/12/2022 à hauteur de 885.843,00 € HT après règlement des dépenses de travaux et d'études, l'encaissement des charges foncières et acomptes sur compromis de vente, comme indiqué au tableau du CRAC (dans le bloc trésorerie).

8 ANALYSE DU RISQUE

- Rythme de commercialisation des deux derniers ilots à lier à l'augmentation des taux d'emprunts actuels.
- Remises des ouvrages réalisés et des parcelles foncières actuellement propriété EAD avant la fin de la concession.

9 DÉCISIONS A PRENDRE EN 2023

Décisions à prendre par le Conseil Communautaire

- Examen et approbation du compte-rendu d'activité 2022 et du bilan prévisionnel révisé pour la ZAC.
- Prorogation du traité de concession des deux années supplémentaires.



Photo Grégoire Auger

SEINE NORMANDIE AGGLOMÉRATION

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Z.A.C. FIESCHI

À VERNON (27)

(OPE. 708)

*Compte-rendu annuel d'activité à la Collectivité par
EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT
Année 2022*

ANNEXES

- Etats des actes d'acquisition 2022
- Etat des actes de vente 2022

Registre des actes d'acquisition 2022

N° OPER.	ZAC	DATE	NOM DU VENDEUR	SURFACE M2	PRIX HT	PRIX H.T. M2	PARCELLES		NOTAIRE	N°
							SECTION	N°		
705	FIESCHI	2021								
706	FIESCHI	2021								

Registre des actes de vente 2022

N° OPER.	ZAC	ILOT	DATE	NOM DE L'ACQUEREUR	SURFACE M²	PRIX HT	LOGEMENTS	PLANCHER - neuf (m²)	PARCELLES		NOTAIRE	N°
									SECTION	N°		
706	FIESCHI	14	15/05/2019	MARIGNAN RESIDENCES	3505	823 070,00 €	52	3914	AZ	352 634 354 353	Promesse de vente	
706	FIESCHI	16	29/03/2022	ADIM SCCV PRIMMEA NORMAND CENTRE		96 572,00 €			AZ	317 319	Quittance compléments de prix	
705	FIESCHI	15B	17/03/2022	SEINE PROMOTION	1061	212 750,00 €	13	1052	AZ	247	Promesse de vente	

Ligne	Intitulé	Réalisé (a)			Prévisionnel (b)			Bilan		
		au 31/12/2021	2022	au 31/12/2022	2023	2024	2025 et au-delà	Actualisé (a+b)	Approuvé	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	979 003	-139 574	839 429	63 879	-141 139	-47 871	714 298	0	714 298
	DEPENSES	10 019 205	238 617	10 257 822	974 441	191 139	47 871	11 471 273	12 180 599	-709 326
	FONCIER	3 144 116		3 144 116		17 800	2 200	3 164 116	3 164 116	0
10	Acquisition terrains collectivité	2 799 498		2 799 498		15 000		2 814 498	2 814 498	0
11	Frais d'actes (terrains coll.) (4%)	50 485		50 485		2 800	2 200	55 485	55 485	0
12	Apport en nature -cour d'honneur	277 000		277 000				277 000	277 000	
13	Acquisition autres fonciers	15 608		15 608				15 608	15 608	
14	Frais d'actes autres foncier	1 525		1 525				1 525	1 525	
	TRAVAUX	5 097 441	166 827	5 264 268	740 685	20 005	20 005	6 044 963	6 442 757	-397 795
23	Voiries	3 510 972	114 616	3 625 587	11 360			3 636 947	3 738 870	-101 923
24	Travaux bâtiments cour d'honneur	300 000		300 000	335 412			635 412	675 749	-40 337
25	Espaces verts	712 903	36 575	749 478	343 913	5	5	1 093 400	1 273 353	-179 953
26	autres travaux	573 567	15 637	589 203	50 000	20 000	20 000	679 203	754 785	-75 582
	ETUDES / INGENIERIE	628 972	13 959	642 931	54 193	40 000		737 124	794 736	-57 612
31	maîtrise d'oeuvre urbaine	480 305	13 145	493 450	25 000	5 000		523 450	539 720	-16 271
33	Honoraires Géomètre	56 009		56 009	12 193	10 000		78 202	96 009	-17 807
34	AMO management environnemental	54 245		54 245		10 000		64 245	64 245	0
35	Etude géotechnique									
36	Coordinateur SPS (0,5%)	26 300		26 300	5 000	5 000		36 300	45 100	-8 800
37	Conseil juridique				10 000	10 000		20 000	27 548	-7 548
38	Suivi architecte conseil									
39	Frais appel d'offres / duplication	12 113	814	12 928	2 000			14 928	22 113	-7 185
	FRAIS ET ALEAS	256 004	5 145	261 149	90 000	90 000	5 000	446 149	736 105	-289 956
41	Frais financiers sur emprunts	8 413		8 413				8 413	8 413	
42	Frais financiers sur court terme	929		929				929	929	0
43	Frais de communication / publicité	77 685		77 685		10 000	5 000	92 685	97 685	-5 000
44	Provision frais financiers								20 000	-20 000
45	Frais de cautionnement									
46	Redevance archéologie préventive	4 346		4 346				4 346	4 346	
47	Frais financiers sur garantie bancaire									
48	Aléas	97 137	2 247	99 384	60 000	50 000		209 384	437 237	-227 853
49	Entretien/impôts foncier	67 495	2 898	70 392	30 000	30 000		130 392	167 495	-37 103
	HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION	892 672	52 686	945 358	89 563	23 334	20 666	1 078 921	1 042 884	36 037
51	Honoraires de gestion / marge	264 500	5 755	270 255	23 846	2 334	666	297 102	306 666	-9 564
52	Frais de structure	414 375	45 000	459 375	45 000	20 000	20 000	544 375	498 774	45 601
53	Honoraires de commercialisation / marge	213 797	1 931	215 728	20 716	1 000		237 444	237 444	0
	RECETTES	10 998 208	99 043	11 097 251	1 038 320	50 000		12 185 571	12 180 599	4 972
20	PARTICIPATION-apport en nature cour d'ho	277 000		277 000				277 000	277 000	
	CESSION DES TERRAINS	10 689 827	96 572	10 786 399	1 035 820	50 000		11 872 219	11 867 247	4 972
71	Maisons de ville	716 000		716 000		50 000		766 000	716 000	50 000
72	Logements Collectifs Réhabilités	550 000		550 000				550 000	600 000	-50 000
73	Logements Collectifs Neufs	4 707 150	96 572	4 803 722	914 320			5 718 042	5 834 570	-116 528
74	Logements sociaux +ilot 16	703 477		703 477				703 477	703 477	
75	Activités réhabilitées	150 000		150 000				150 000	150 000	
76	RPA/clinique	3 387 200		3 387 200				3 387 200	3 387 200	
77	Commerces/activités	120 000		120 000	121 500			241 500	120 000	121 500
78	Hôtel									
79	Tertiaire neuf	356 000		356 000				356 000	356 000	
	AUTRES RECETTES	31 380	2 471	33 852	2 500			36 352	36 352	
81	subvention ADEME	5 000		5 000				5 000	5 000	
82	Produits financiers	158	2 471	2 629				2 629	2 629	0
83	pré financement EPFN									
260	Produits de gestion	26 222		26 222	2 500			28 722	28 722	
	FINANCEMENT	33 000	-3 000	30 000	-30 000					
	AMORTISSEMENTS	951 000	3 000	954 000	36 000			990 000	990 000	
2	REMBOURSEMENT	951 000	3 000	954 000	36 000			990 000	990 000	
21	REMBOURSEMENT EMPRUNT	300 000		300 000				300 000	300 000	
22	REMBOURSEMENT AVANCE	651 000	3 000	654 000	36 000			690 000	690 000	
220	REMBOURSEMENT AVANCE SNA	639 000		639 000				639 000	639 000	
221	Cautions promoteurs	12 000	3 000	15 000	36 000			51 000	51 000	
	MOBILISATIONS	984 000		984 000	6 000			990 000	990 000	
1	MOYENS FINANCEMENTS	984 000		984 000	6 000			990 000	990 000	
11	ENCAISSEMENT EMPRUNT	300 000		300 000				300 000	300 000	
12	ENCAISSEMENT AVANCE	684 000		684 000	6 000			690 000	690 000	
120	ENCAISSEMENT AVANCE SNA	639 000		639 000				639 000	639 000	
121	Cautions promoteurs	45 000		45 000	6 000			51 000	51 000	
	TRESORERIE	1 059 864	885 843	905 750	905 750	764 611	1 431 039	714 298		
	TVA sur dépense	1 758 485	36 716	1 795 201	176 976	33 561	5 441	2 011 178	2 166 181	
	TVA sur recette	1 965 443	19 314	1 984 758	207 164	2 750		2 194 672	2 195 683	
	TVA sur financement	-298 567		-298 567				-298 567	-298 567	
	TVA période				30 188	-30 811	-5 441	-6 063		
	TVA déclarée (CA3)				-78 822	-30 811	-5 441	-115 073		
	Dépenses TTC	11 777 689	275 334	12 053 023	1 151 416	224 700	53 312	13 482 451	14 346 780	
	Recettes TTC	12 963 651	118 358	13 082 009	1 245 484	52 750		14 380 243	14 376 282	
	Amortissements	1 249 567	3 000	1 252 567	36 000			1 288 567	1 288 567	
	Mobilisations	984 000		984 000	6 000			990 000	990 000	
	Clients	13 989 969	118 358	14 108 327				14 108 327		
	Fournisseurs	12 930 105	292 379	13 222 483	63 760			13 286 243		
	TRESORERIE PERIODE	1 059 864	-174 021	885 843	19 907	-141 139	-50 313	714 298	-269 066	
	TRESORERIE CUMUL	1 059 864	885 843	905 750	905 750	764 611	1 431 039	714 298		