Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20240926-CC24-96-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/10/2024
Publication : 11/10/2024

Seine Normandie
AGGLOMÉRATION

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU JEUDI 26 SEPTEMBRE 2024

****

Délibération n° CC/24-96

ZAC Fieschi : approbation du compte-rendu annuel d'activités à la collectivité (CRAC) 2023

Date de convocation : 20/09/2024

Conseillers en exercice : 101

Conseillers présents : 65

Conseillers votants : 87

Les membres du Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération, se sont réunis lors de la séance publique du Conseil de Seine Normandie Agglomération, Centre Culturel Guy Gambu - 1, Rue Jules Ferry - 27950 Saint-Marcel , sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 26 septembre 2024 à 19h00.

Etaient présents :

Jean-François WIELGUS (BOIS-JEROME ST OUEN), Geneviève CAROF (BOISSET LES PREVANCHES), Anne PROUVOST (BOUAFLES), Michel ALBARO (BREUILPONT), Michel CITHER (BUEIL), 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), Philippe FLEURY (GUISENIERS), Lorraine FERRE (HARDENCOURT COCHEREL), Lydie LEGROS (HECOURT), Olivier DESCAMPS (HENNEZIS), Jean-Marie MOTTE (HEUBECOURT-HARICOURT), Jean-Pierre SAVARY (HEUQUEVILLE), Serge FONTAINE (HOULBEC COCHEREL), Hervé BOURDET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Jérôme FOUCHER (LA HEUNIERE), Sylvain BIGNON (LE CORMIER), Frédéric DUCHÉ (LES ANDELYS), Léopold DUSSART (LES ANDELYS), Christian LE PROVOST (LES ANDELYS), Véronique BABIN PREVOST (LES ANDELYS), Didier COURTAT (MENILLES), Yves DERAEVE (MERCEY), Michel LAGRANGE (MESNIL VERCLIVES), Bernard LEBOUCQ (MUIDS), Pascal GIMONET (NEUILLY), Thibaut BEAUTÉ (NOTRE DAME DE L'ISLE), Valérie BOUGAULT (PACY SUR EURE), Julien CANIN (PACY SUR EURE), Gilles AULOY (PORT-MORT), Pieternella COLOMBE (SAINT MARCEL), Jean-Luc MAUBLANC (SAINT MARCEL), Thierry HUIBAN (SAINT VINCENT DES BOIS), Héléna MARTINEZ (SAINTE GENEVIEVE LES GASNY), Agnès MARRE (SUZAY), Patrick JOURDAIN (TILLY), Laurent LEGAY (VATTEVILLE), Léocadie ZINSOU (VERNON),

Marie-Christine GINESTIERE (VERNON), Johan AUVRAY (VERNON), Dominique MORIN (VERNON), Jérôme GRENIER (VERNON), Evelyne HORNAERT (VERNON), Patricia DAUMARIE (VERNON), Yves ETIENNE (VERNON), Sylvie GRAFFIN (VERNON), Youssef SAUKRET (VERNON), Lorine BALIKCI (VERNON), Pierre-Yves JOURDAIN (VERNON), Gabriel SINO (VERNON), Thomas DURAND (VEXIN-SUR EPTE), Fabrice CAUDY (VEXIN-SUR EPTE), Annick DELOUZE (VEXIN SUR EPTE), Marie-Odile ANDRIEU (VILLEZ SOUS BAILLEUL), Christian BIDOT (VILLIERS EN DESOEUVRE), Jean-Pierre EGASSE (suppléant de Jocelyne RIDARD - CAILLOUET ORGEVILLE), Francis SAUVALLE (suppléant de Christian FOURNIAL - HARQUENCY), Bruno DUBOT (suppléant de Michel PATEZ - LA BOISSIERE)

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Madame Sarah BOUTRY à Monsieur Pascal JOLLY
Monsieur Antoine ROUSSELET à Mme Dominique MORIN
Madame Karine CHERENCEY à Monsieur Hervé BOURDET
Madame Laurence MENTION à Monsieur Pascal DUGUAY
Monsieur Jérôme PLUCHET à Monsieur Gilles LE MOAL
Madame Martine SEGUELA à M. Gabriel SINO
Monsieur Pascal LEHONGRE à Monsieur Julien CANIN
Madame Lydie CASELLI à Madame Valérie BOUGAULT
Monsieur Pascal MAINGUY à Monsieur Gilles AULOY
Monsieur Hervé PODRAZA à Madame Pieternella COLOMBE
Monsieur Rémi FERREIRA à Mme Léocadie ZINSOU
Madame Erika SIMEK à Madame Renée MATRINGE
M. François OUZILLEAU à M. Jérôme GRENIER
M. Jean-Marie MBELO à Mme Evelyne HORNAERT
Mme Nicole BALMARY à M. Youssef SAUKRET
M. Olivier VANBELLE à M. Johan AUVRAY
Mme Catherine DELALANDE à Mme Sylvie GRAFFIN
M. Christopher LENOURY à Mme Patricia DAUMARIE
M. Denis AIM à M. Yves ETIENNE
M. Raphaël AUBERT à Mme Marie-Christine GINESTIERE
Monsieur Paul LANNOY à Madame Annick DELOUZE
Monsieur Jean-Pierre TAULLÉ à Madame Agnès MARRE

Absents :

Madame Lysianne ELIE-PARQUET
Monsieur Patrick MÉNARD
Monsieur Vincent LEROY
Monsieur Xavier PUCHETA
Monsieur Claude LANDAIS
Monsieur Christophe BASTIANELLI

Madame Martine VANTREESE
Madame Jessica RICHARD
Monsieur Gérard PETIT
Monsieur Hubert PINEAU
Monsieur Dominique DESJARDINS BROSSEAU
Monsieur Patrick DUCROIZET
Mme Paola VANEGAS
Madame Catherine MIKLARZ

Secrétaire de séance : Annick DELOUZE

Le Conseil Communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.300-5 ;

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 les avenants au traité de concession n°5 et 6, en date des 04/08/2021 et 12/10/2023 ;

Vu le Compte-rendu Annuel d'Activités à la Collectivité 2023 établi pour la ZAC FIESCHI, transmis par l'aménageur en mai 2024, et annexé à la présente délibération ;

Vu le rapport de présentation du Président ;

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

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : D'approuver le CRAC 2023 de la ZAC FIESCHI, tel qu'annexé à la présente, celui-ci fait apparaître un bilan prévisionnel actualisé de 11 487 283 € HT en dépenses, et de 12 201 581 € HT en recettes.

Article 2 : La présente délibération sera publiée sur le site internet sna27.fr et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet à Monsieur le Trésorier, et à Eure Aménagement Développement.

Article 3 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Adoptée à l'unanimité des votants (Ne prennent pas part au vote Frédéric DUCHÉ, François OUZILLEAU, Jérôme GRENIER, Michel ALBARO, Christophe BASTIANELLI, Gilles AULOY, Marie-Christine GINESTIERE, Thomas DURAND et Catherine DELALANDE)

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

Le Président,

Frédéric DUCHÉ

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux). La juridiction peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

EURE AMÉNAGEMENT
DÉVELOPPEMENT

Seine-Normandie-Agglomération
Monsieur Thomas DURAND
Vice-Président
12 rue de la Mare à Jouy

27120 DOUAINS

N/Réf : 705/AC/CH/2024-086
Objet : ZAC Fieschi à VERNON
Compte-rendu d'activités 2023

Opération suivie par Amélie CHABANON
Tél. : 06.32.50.89.20

Evreux, le 27 mai 2023

Monsieur le Vice-Président,

J'ai le plaisir de vous adresser le compte-rendu d'activités de la ZAC Fieschi, pour l'année 2023, conformément à l'article 34 de la concession d'aménagement, modifié comme suite à votre demande. Je vous laisse le soumettre à l'examen de votre prochain Conseil Communautaire.

Je suis à votre disposition pour en discuter et vous commenter ce document à votre convenance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'assurance de mes respectueuses salutations.

Anne RODELLA,
Directrice Générale

PJ. : - CRAC 2023
- projet de délibération

EURE AMÉNAGEMENT DÉVELOPPEMENT
639 Rue de l'industrie • CS 40931 • 27009 ÉVREUX CEDEX
Email. accueil@groupe-ead.fr

Tél. 02 32 31 68 62 - **Fax** 02 32 38 18 47 - **Web** www.groupe-ead.fr
SAEM au capital de 2 902 500 € • RCS ÉVREUX 623 650 314 • Code APE : 7112B
TVA intracommunautaire : FR0C623650314

EURE AMÉNAGEMENT DÉVELOPPEMENT

Seine Normandie AGGLOMÉRATION

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 2023

SOMMAIRE

1 SITUATION ADMINISTRATIVE 3

2 GOUVERNANCE – VIE DE L'OPÉRATION 9

2.1 COPIL 9
2.2 COTECH 9
2.3 REUNIONS TECHNIQUES SNA/EAD 9
2.4 ANIMATION - EVÈNEMENTS 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 2023 et PRÉVISIONS 2024-2025 - DEPENSES 13

4.1 -FONCIER 13
4.1.1 - Avancement physique et financier 13
4.1.2 - Réalisation 2023 13
4.1.3 - Prévisions 2024-2025 13
4.2 TRAVAUX 16
4.2.1 - Réalisation 2023 16
4.2.2 - Prévisions 2024-2025 16
4.3 ETUDES / INGENIERIE 17
4.3.1 - Réalisation 2023 18
4.3.2 - Prévisions 2024-2025 18
4.4 FRAIS ET ALEAS 18
4.4.1 - Réalisation 2023 18
4.4.2 - Prévisions 2024-2025 19
4.5 HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION 20
4.5.1 - Réalisation 2023 20
4.5.2 - Prévisions 2024-2025 20

6 RÉALISATION 2023 et PRÉVISIONS 2024-2025 - RECETTES 21

6.1 PARTICIPATION – Apport en nature 21
6.2 CESSIONS DE TERRAIN 21
6.2.1 - Avancement physique 22
6.2.2 - Réalisé en 2023 et prévisions 2024-2025 22
6.2.3 - Récapitulatif des charges foncières par îlots 24
6.3 AUTRES RECETTES 24

7 RESULTAT d'EXPLOITATION PROVISOIRE PREVISIONNEL 25

8 SITUATION DE TRÉSORERIE 25

9 ANALYSE DU RISQUE 25

10 DÉCISIONS A PRENDRE EN 2024 25

ANNEXES :

- Etat des acquisitions 2023
- Etat des ventes 2023

1 SITUATION ADMINISTRATIVE

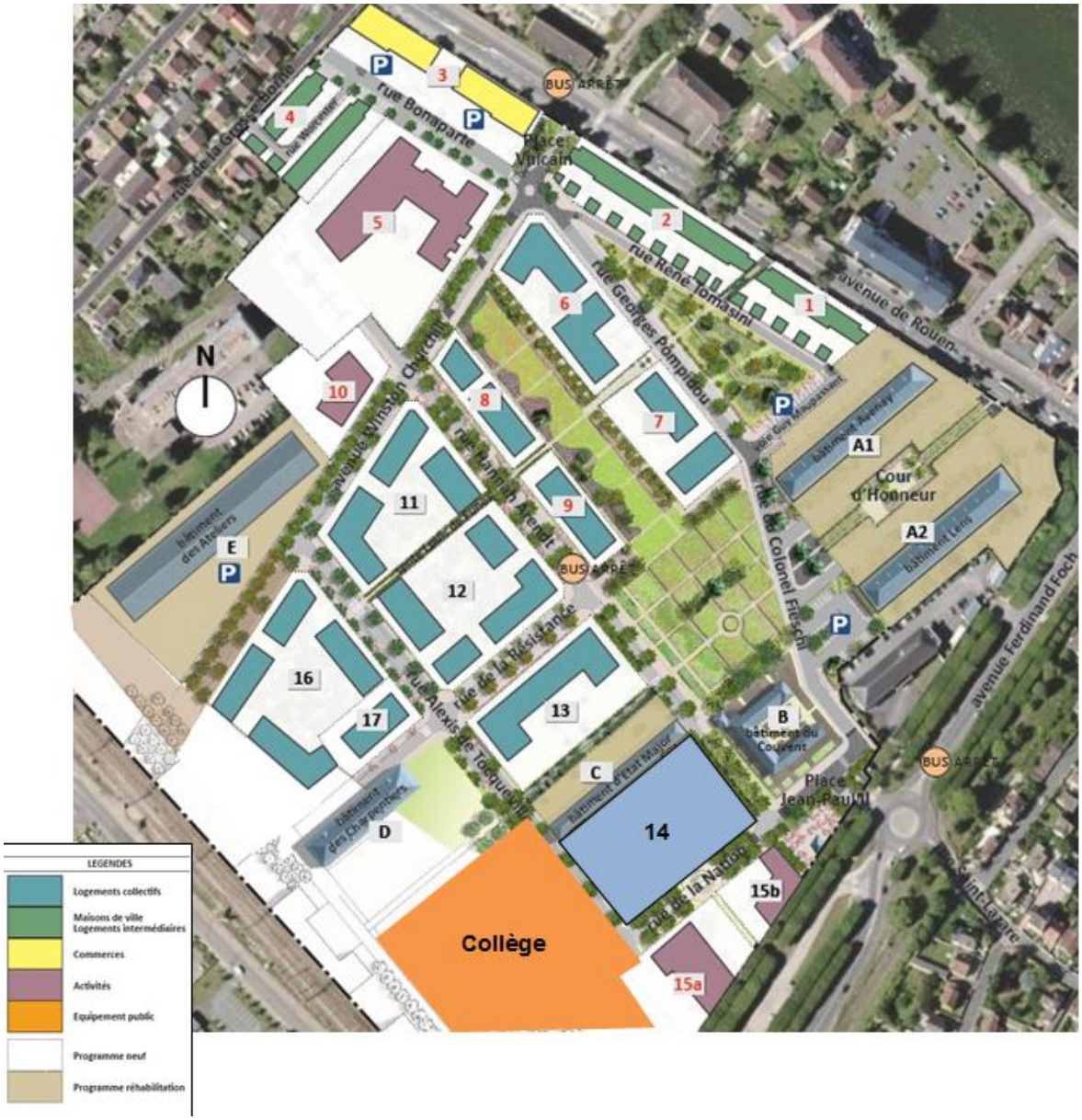
DATE	OBJET
19/06/2006	Délibération de création de la Z.A.C.
25/06/2007	Délibération du dossier de réalisation
30/09/2013	Délibération modifiant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics
14/10/2013	Approbation du CCCT
15/10/2012	Convention de concession avec groupement EURE AMENAGEMENT 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
21/09/2023	**Approbation du compte-rendu d'activité 2022**
21/09/2023	**Avenant N°6 portant sur la prorogation du traité de concession de 2 années supplémentaires - effet jusqu'au 18 octobre 2025**

OJECTIFS –PROGRAMME

- SURFACE TOTALE : 11,8 ha
- OBJECTIFS : Mixité urbaine, valorisation d'une friche militaire, renouvellement de la ville sur elle-même, préservation d'une partie du patrimoine historique, haut niveau de qualité environnementale, offre de logements diversifiés, circulations douces, ouverture vers la ville et la Seine, conjugaison du développement économique et de l'environnement.
- PROGRAMME :
  - environ 110 logements rénovés,
  - environ 350 logements neufs,
  - environ 40 maisons de ville et intermédiaires,
  - environ 4 350 m² SP affectées à des activités économiques,
  - 20 % logements sociaux,
  - commerces de proximité sur 1 200 m² de SP,
  - un pôle de santé, une résidence services seniors de 130 clés,
  - 7 bâtiments conservés,

  soit au total 60 000 m² de surface de planchers à édifier hors équipements publics.

PLAN DE MASSE



ETAT DE LA COMMERCIALISATION

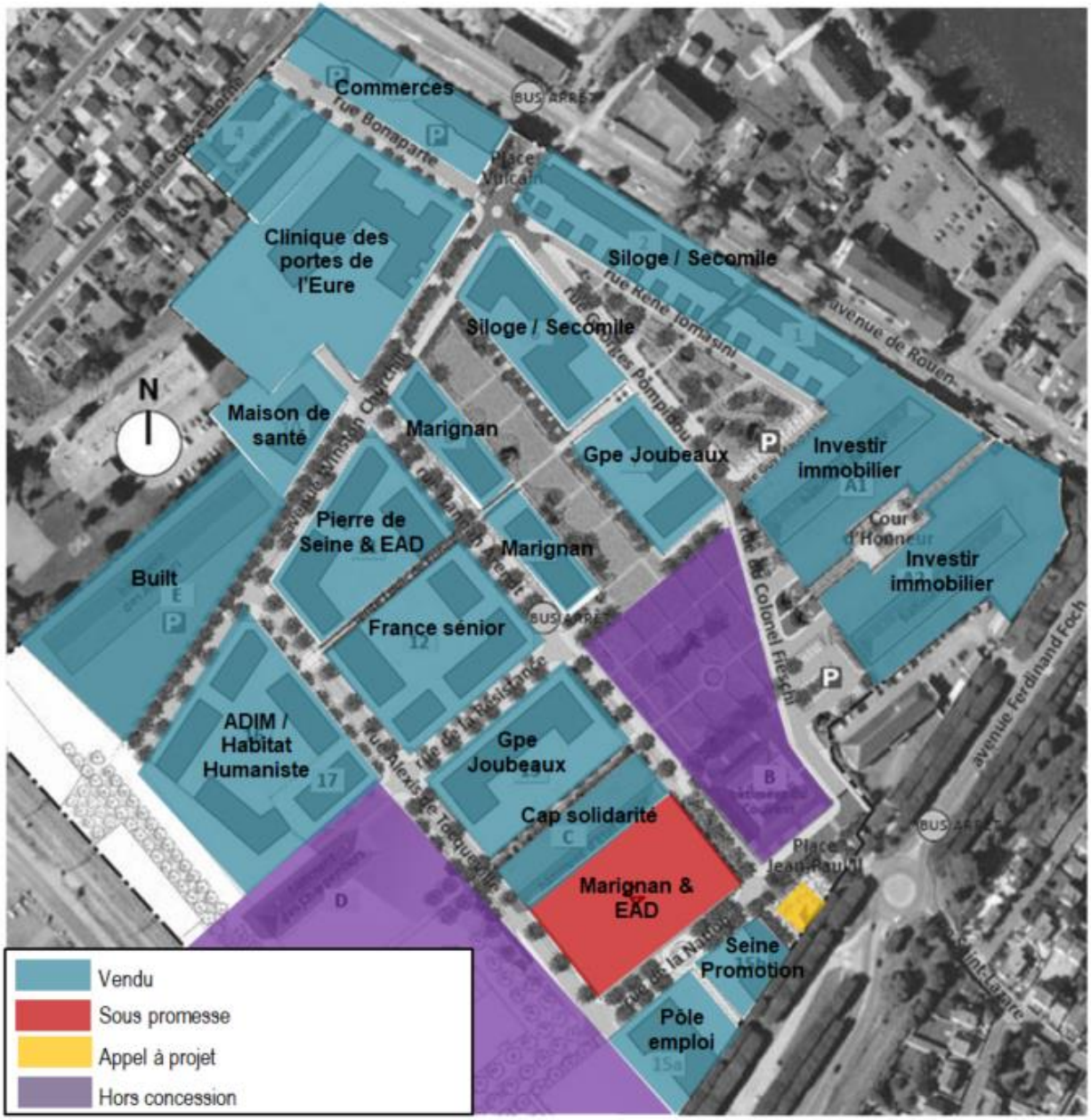
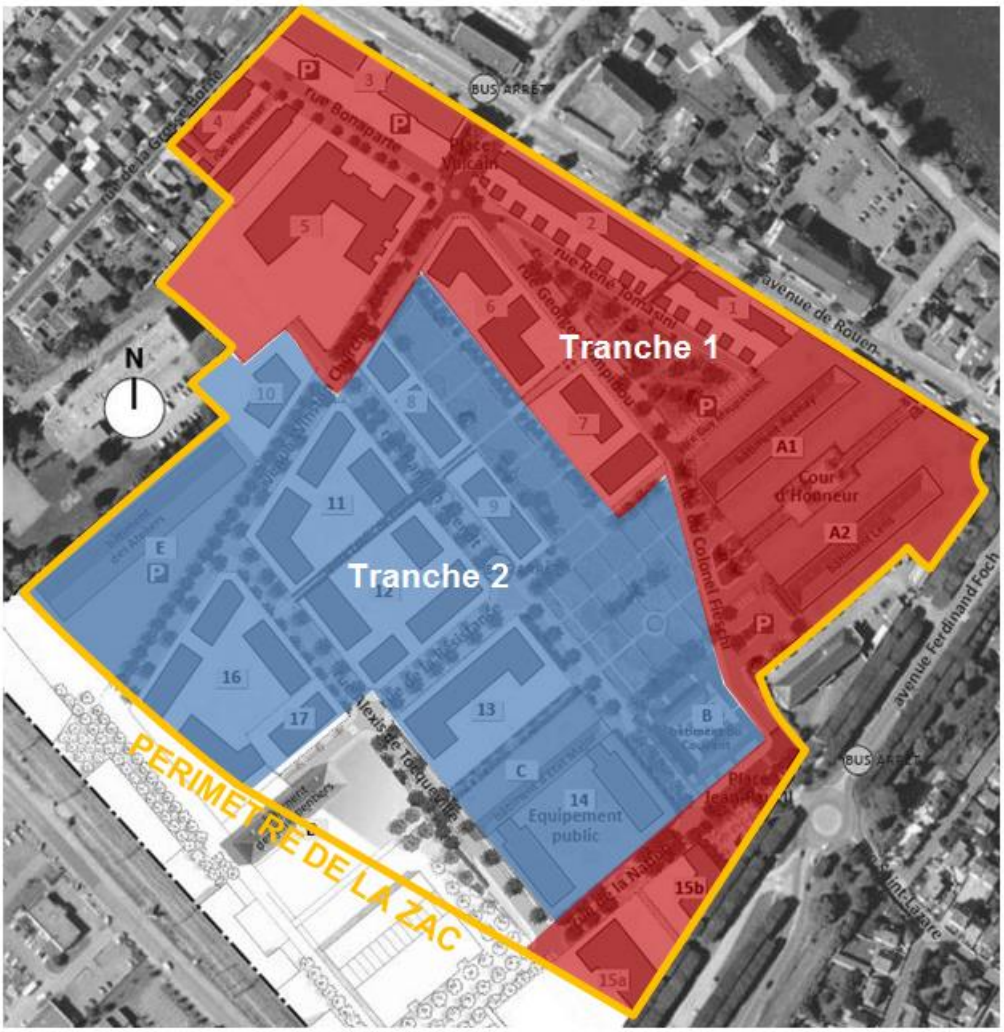


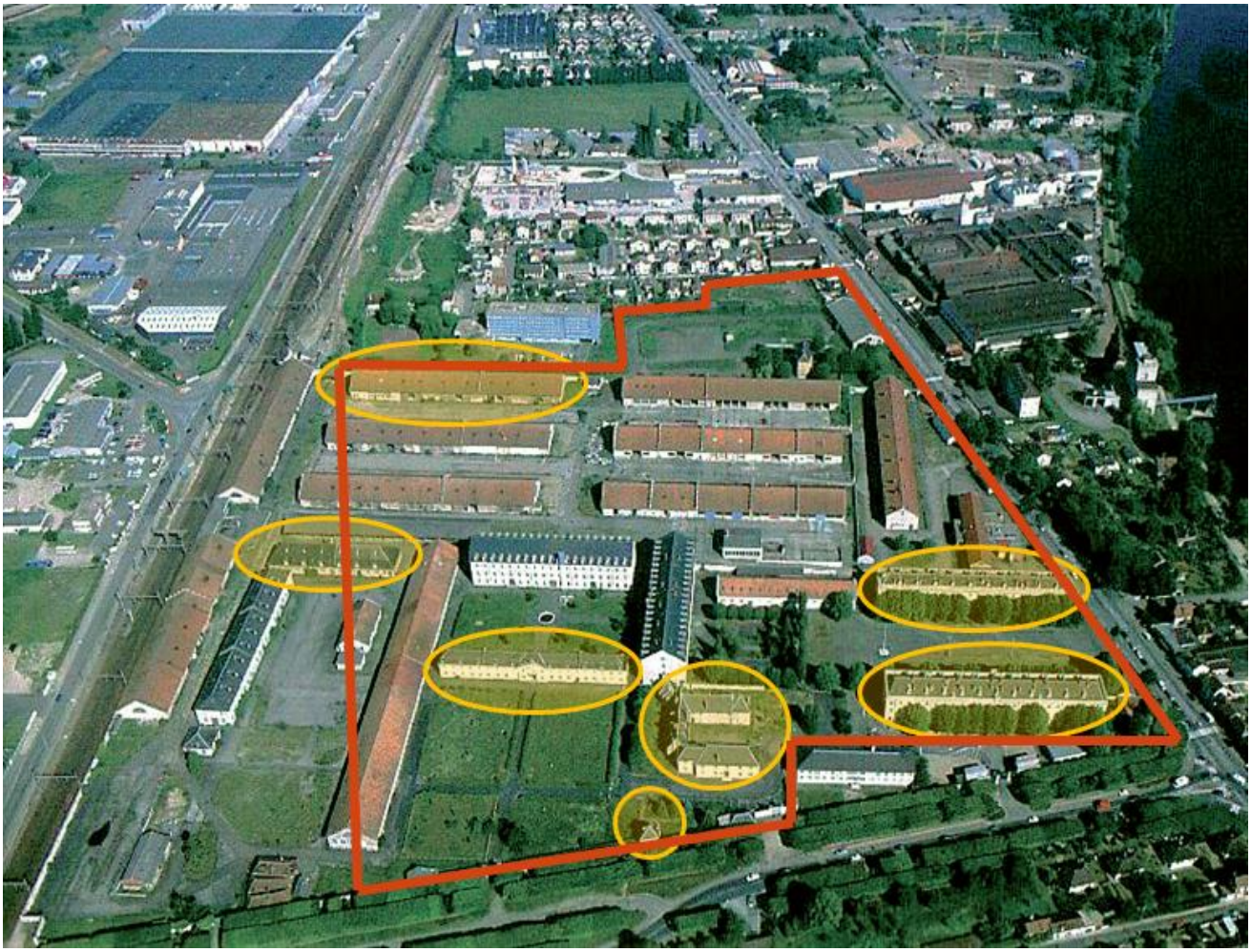
TABLEAU DES SURFACES

îlot	Affectation CRAC 2023	surface terrain	évolution surface de plancher CRAC 2022	évolution surface de plancher CRAC 2023	ECART SP
1	8 int/4 ind social	1652	1000	1000	0
2	14 int/7 ind social	2 821	1780	1780	0
3	commerce	2872	1200	1200	0
3	tertiaire neuf		400	400	0
4	13 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).

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 2023 :

- Juin 2023 : Cession de l'ilot 15B « Les terrasses d'Hannah » à Seine Promotion (France Europe Immobilier-FEI)
- Décembre 2023 : Finalisation des travaux d'espaces publics sur la cour d'honneur et la placette FIESCHI
- **Décembre 2023 : La ZAC FIESCHI a été lauréate du trophée des EPL 2023 dans la catégorie ville de demain – ville intelligente**

Vue sur la cour d'honneur de la ZAC FIESCHI

Vue sur la cour d'honneur de la ZAC FIESCHI

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)

		Réalisé (a)			Prévisionnel (b)		Bilan		
Ligne	Intitulé	au 31/12/2022	2023	au 31/12/2023	2024	2025	Actualisé (a+b)	Approuvé	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	**839 429**	**-596 759**	**242 670**	**458 628**	**13 000**	**714 298**	**714 298**	**0**
	DEPENSES	**10 257 822**	**828 019**	**11 085 841**	**364 442**	**37 000**	**11 487 283**	**11 471 273**	**16 011**
	FONCIER	3 144 116		3 144 116	20 000		3 164 116	3 164 116	0
010	Acquisition terrains collectivité	2 799 498		2 799 498	15 000		2 814 498	2 814 498	
011	Frais d'actes (terrains coll.) (4%)	50 485		50 485	5 000		55 485	55 485	0
012	Apport en nature - cour d'honneur	277 000		277 000			277 000	277 000	
013	Acquisition autres fonciers	15 608		15 608			15 608	15 608	
014	Frais d'actes autres foncier	1 525		1 525			1 525	1 525	
	TRAVAUX	5 264 268	668 647	5 932 915	172 664	12 534	6 118 113	6 116 779	1 335
023	Voiries	3 625 587	18 160	3 643 747	9 286		3 653 033	3 653 033	0
024	Travaux cour d'honneur yc placette	300 000	374 017	674 017	1 226		675 243	675 243	0
025	Espaces verts	749 478	259 137	1 008 615	144 142	10 000	1 162 757	1 176 967	-14 209
026	Autres travaux	589 203	17 333	606 536	18 010	2 534	627 080	611 536	15 544
	ETUDES / INGENIERIE	642 931	28 195	671 126	29 704	3 000	703 830	703 830	0
031	maîtrise d'oeuvre urbaine	291 505	13 025	304 530	24 047		321 785	321 785	0
033	Honoraires Géomètre	56 009	4 750	60 759			60 759	60 759	
034	AMO management environnemental	54 245		54 245	2 600		56 845	56 845	
035	Etude géotechnique								
036	Coordinateur SPS	26 300	3 865	30 165	3 057		33 221	33 221	0
037	Conseil juridique					3 000	3 000	3 000	
038	Suivi architecte conseil								
039	Frais appel d'offres / duplication	12 928		12 928			12 928	12 928	0
	FRAIS ET ALEAS	261 149	61 161	322 310	96 061		418 371	407 627	10 743
041	Frais financiers sur emprunts	8 413		8 413			8 413	8 413	
042	Frais financiers sur court terme	929		929			929	929	0
043	Frais de communication / publicité	77 685		77 685	2 000		79 685	82 685	-3 000
044	provision frais financier								
045	Frais de cautionnement								
046	Redevance archéologie préventive	4 346		4 346			4 346	4 346	
047	Frais financiers sur garantie bancaire								
048	Aléas travaux	99 384	30 825	130 209	89 061		219 269	203 862	15 407
049	Entretien/impot foncier	70 392	30 336	100 728	5 000		105 728	107 392	-1 664
	HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION	945 358	70 016	1 015 374	46 014	21 466	1 082 854	1 078 921	3 933
051	Honoraires de gestion / marge	270 255	20 761	291 016	9 553	466	301 035	297 102	3 933
052	Frais de structure	459 375	45 000	504 375	20 000	20 000	544 375	544 375	
053	Honoraires de commercialisation / marge	215 728	4 255	219 983	16 461	1 000	237 444	237 444	0
	RECETTES	**11 097 251**	**231 260**	**11 328 511**	**823 070**	**50 000**	**12 201 581**	**12 185 571**	**16 010**
020	PARTICIPATION- apport en nature cour d'h	277 000		277 000			277 000	277 000	
	CESSION DES TERRAINS	10 786 399	212 750	10 999 149	823 070	50 000	11 872 219	11 872 219	0
071	Maisons de ville	716 000		716 000		50 000	766 000	766 000	
072	Logements Collectifs Réhabilités	550 000		550 000			550 000	550 000	
073	Logements Collectifs Neufs	4 803 722	172 700	4 976 422	741 620		5 718 042	5 799 492	-81 450
074	Logements sociaux	703 477		703 477			703 477	703 477	
075	Activités / Commerce	150 000		150 000			150 000	150 000	
076	clinique	3 387 200		3 387 200			3 387 200	3 387 200	
077	Commerces/activités	120 000	40 050	160 050	81 450		241 500	160 050	81 450
078									
079	Tertiaire neuf	356 000		356 000			356 000	356 000	
	AUTRES RECETTES	33 852	18 510	52 361	0		52 362	36 352	16 010
081	Subvention ADEME (AEU)	5 000		5 000			5 000	5 000	
082	Produits financiers	2 629	18 510	21 139	0		21 139	2 629	18 510
083	pré financement EPFN								
260	Produits de gestion	26 222		26 222			26 222	28 722	-2 500
	FINANCEMENT	30 000	9 000	39 000	-42 250		-3 250		-3 250
	AMORTISSEMENTS	954 000	6 000	960 000	48 750		1 008 750	1 005 000	3 750
2	REMBOURSEMENT	954 000	6 000	960 000	48 750		1 008 750	1 005 000	3 750
21	REMBOURSEMENT EMPRUNT	300 000		300 000			300 000	300 000	
22	REMBOURSEMENT AVANCE	654 000	6 000	660 000	48 750		708 750	705 000	3 750
220	Remboursement Avance	639 000		639 000			639 000	639 000	
221	rbt caution	15 000	6 000	21 000	48 750		69 750	66 000	3 750
	MOBILISATIONS	984 000	15 000	999 000	6 500		1 005 500	1 005 000	500
1	MOYENS FINANCEMENTS	984 000	15 000	999 000	6 500		1 005 500	1 005 000	500
11	ENCAISSEMENT EMPRUNT	300 000		300 000			300 000	300 000	
12	ENCAISSEMENT AVANCE	684 000	15 000	699 000	6 500		705 500	705 000	500
120	Encaissement Avance CAPE	639 000		639 000			639 000	639 000	
121	Caution promoteurs	45 000	15 000	60 000	6 500		66 500	66 000	500
	TRESORERIE	**885 843**	**139 111**		**482 693**	**988 587**	**493 251**		

3.1 COMMENTAIRES SUR L'EVOLUTION DU BILAN

3.1.1 Dépenses totales € HT

Bilan approuvé au 31/12/2022	Réalisé en 2023	Réalisé au 31/12/2023	Prévision 2024	2025	Nouveau bilan	Ecart
11.471.273,00 €	828.019,00 €	11.085.841,00 €	364.442,00 €	37.000,00 €	11.487.283,00 €	-16.010,00 €

3.1.2 Recettes totales € HT

Bilan approuvé au 31/12/2022	Réalisé en 2023	Réalisé au 31/12/2023	Prévision 2024	2025	Nouveau bilan	Ecart
12.185.571,00 €	231.260,00 €	11.328.511,00 €	823.070,00 €	50.000,00 €	12.201.581,00 €	+16.010,00 €

3.1.3 Commentaire

Le bilan prévisionnel de la ZAC a été affiné lors de l'exercice du CRAC 2022, celui-ci faisait état d'un écart de 714.000,00 € HT, correspondant au boni prévisionnel de l'opération, visible sur la première ligne du bilan « résultat d'exploitation ». A ce stade de l'opération, le boni est préservé. Il a été décidé d'intégrer dans les dépenses, la recette complémentaire de 16.010 € HT afin d'absorber la réalisation de travaux complémentaires sur la ZAC.

Pour rappel, le contrat de concession a été prorogé de 2 années supplémentaires, soit jusqu'au 18 octobre 2025, celui-ci permettra de finaliser les dernières cessions foncières et de régulariser les derniers sujets de rétrocession foncière sur la ZAC.

L'enjeu à ce stade de l'opération pour EAD est de conserver le boni et de rétrocéder les espaces publics aux ayant droits afin de limiter les dépenses liées à l'entretien des espaces publics achevés.

4 RÉALISATION 2023 et PRÉVISIONS 2024-2025 - DEPENSES

4.1 -FONCIER

Bilan approuvé au 31/12/2022	Réalisé en 2023	Réalisé au 31/12/2023	Prévision 2024	2025	Nouveau bilan	Ecart
3.164.116,00 €	00,00 €	3.144.116,00 €	20.000,00 €	00,00 €	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 2023		93 650 m²	3 144 116,00 €
Prévisionnel 2024			
	SNA	*38 m²*	*17 800,00 €*
TOTAL 2024		**38 m²**	**17 800,00 €**
RESTE A ACQUERIR		0 m²	0,00 €
TOTAL ACQUISITION +FRAIS		**93 688 m²**	**3 161 916,00 €**
% de réalisation au 31/12/2023		99,96%	

4.1.2 - Réalisation 2023

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 2023, EAD n'a procédé à aucune acquisition de foncier.

EAD a lancé un appel à projet pour la location/commercialisation du petit pavillon en 2023. Un seul prospect s'est manifesté, celui-ci propose d'installer un relai boulangerie au sein du quartier. Ce projet est actuellement à l'étude par les équipes d'EAD pour vérifier la viabilité et la durabilité de l'offre.

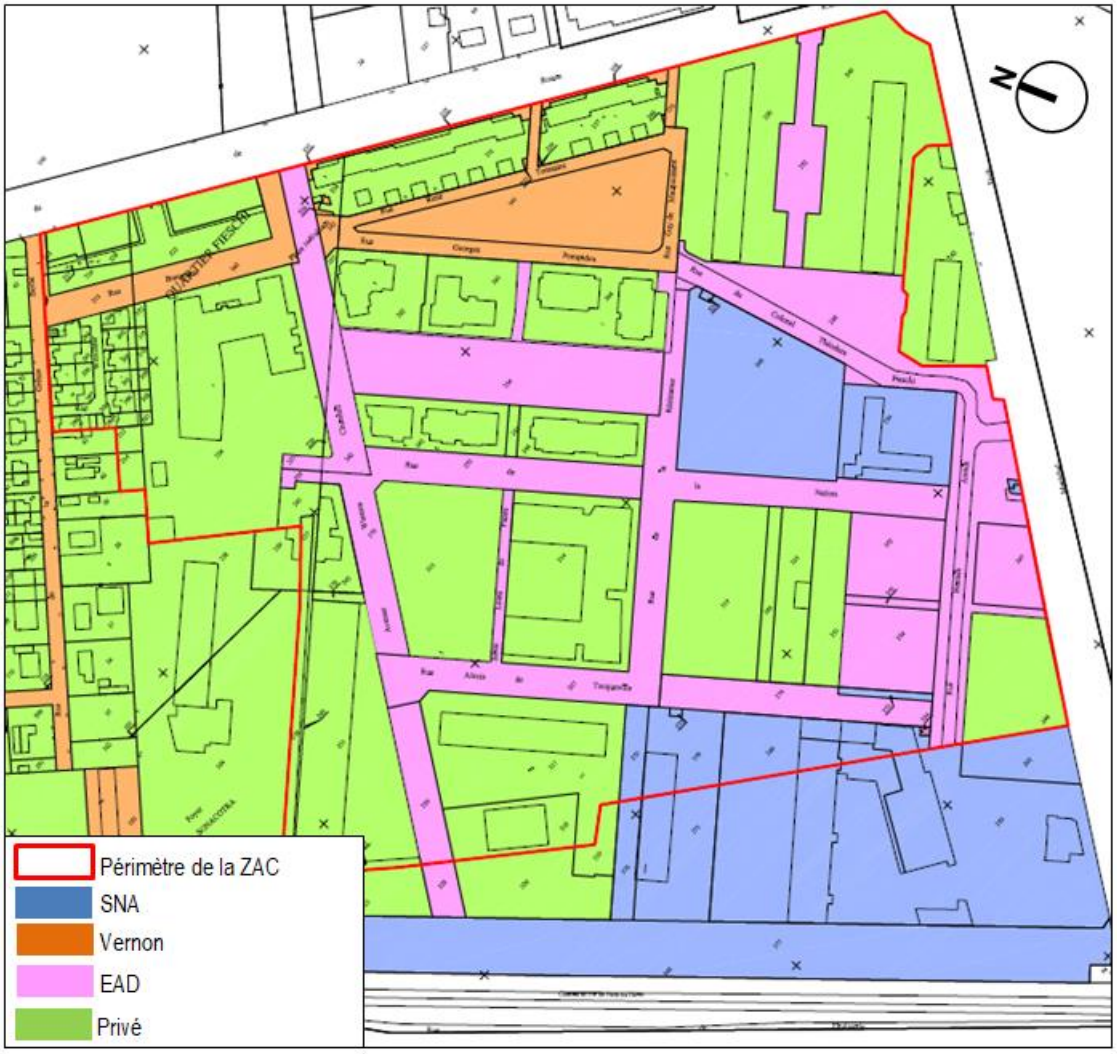
4.1.3 - Prévisions 2024-2025

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 (valeur des domaines) auquel il convient d'ajouter 2.800,00 €HT pour les frais liés à l'acquisition.

Bâtiment Place Jean-Paul II :
Pavillon de 38 m² au sol.

EAD prévoit également une enveloppe de 2.200,00 € HT en 2024 pour financer les actes notariés liés à la rétrocession des espaces publics.

PLAN DE LA MAÎTRISE FONCIERE



Il est indispensable de rétrocéder l'ensemble des équipements et voiries ouvertes au public dont les travaux sont achevés.
A ce jour, les procès-verbaux de remises d'ouvrages n'ayant pas été signés entre le concessionnaire et le concédant, les ouvrages restent sous gestion de l'aménageur. Ces équipements nécessitent un entretien annuel, dont les frais sont imputés à l'opération.

A titre d'information, l'entretien des espaces publics (remplacement des potelets, entretien des espaces verts, etc.) de la ZAC représente depuis l'année 2020 plus de 130.000,00 € HT, cette somme est imputée sur le budget de la ZAC FIESCHI. Il est à noter que les ouvrages subissent des dommages (candélabres arrachés, bordures cassées, etc.) qu'EAD s'engage à réparer au fil de l'eau afin de maintenir l'image du quartier.

Pour l'année 2024, l'entretien des espaces verts représentent 26.300,00 € HT sur l'ensemble de la ZAC pour les espaces achevés depuis plus de deux années. A noter, les marchés de travaux d'espaces verts intègrent un contrat d'entretien de deux années après la réalisation des travaux.

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

<u>Ancien couvent des Capucins</u> :
« Les Manufacturiers » retenu par SNA, occupe ce lieu et crée un « tiers-lieu ».

<u>Ancien bâtiment des charpentiers</u> :
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 31/12/2022	Réalisé en 2023	Réalisé au 31/12/2023	Prévision 2024	2025	Nouveau bilan	Ecart
6.116.779,00 €	668.647,00 €	5.932.915,00 €	172.664,00 €	12.534,00 €	6.118.113,00 €	+1.335,00 €

4.2.1 - Réalisation 2023

En 2023, il a été réalisé :

- Sur la ligne 23 « voirie » pour un montant de 18.160,00 € HT : la finalisation des réseaux divers par l'entreprise TRP sur le secteur de la placette parking (pose et déplacement des candélabres). Une première partie du marché avait déjà été réalisé lors de sa notification en 2020 ;
- Sur la ligne 24 « travaux cour d'honneur y compris placette » pour un montant de 374.017,00 € HT : les voiries et terrassements par l'entreprise TPN sur la cour d'honneur, les voiries et terrassements par l'entreprise EUROVIA sur le secteur de la placette le long de la rue du colonel FIESCHI et la pose des réseaux divers (AEP et éclairage) sur la cour d'honneur.
- Sur la ligne 25 « espace verts » pour un montant de 259.137,00 € HT : l'ensemble des plantations sur la cour d'honneur et sur le secteur de la placette par l'entreprise Paysages Adeline. A noter, les marchés attribués à l'entreprise Paysages Adeline comprenaient également la réalisation de la pergola et la pose du mobilier urbain (poubelle, bancs, potelets, etc.).
- Sur la ligne 26 « Autres travaux » pour un montant de 17.333,00 € HT, il a été imputé l'évacuation d'un tas de terre stockée lors des différents chantiers sur la ZAC ainsi que les aménagements paysagers le long de rue de Tocqueville sur les abords de l'ilot 14 non prévu à la notification du marché en 2020.

Soit un montant total pour l'année 2023 de 668.647,00 € HT.

4.2.2 - Prévisions 2024-2025

Les travaux prévus pour 2024-2025 sont :

- Les derniers aménagements paysagers déjà engagés qui n'ont pu être finalisés et facturés en 2023 à savoir : la sente Louis de Funès, la rue de la résistance, la placette le long de la rue du colonel FIESCHI.
- Le remplacement d'un candélabre (par un surplus de chantier) abîmé le long de la rue du colonel FIESCHI dont une lettre de commande est déjà engagée.
- Une partie des reprises aux abords de l'ilot 11 ne pouvant être imputées totalement au promoteur.

Soit un montant total provisionné pour l'année 2024-2025 de 172.664,00 € HT.

Ce poste n'intègre pas l'ensemble des reprises liées aux rétrocessions demandées par la ville et l'agglomération qui doivent faire l'objet d'un arbitrage entre les parties.

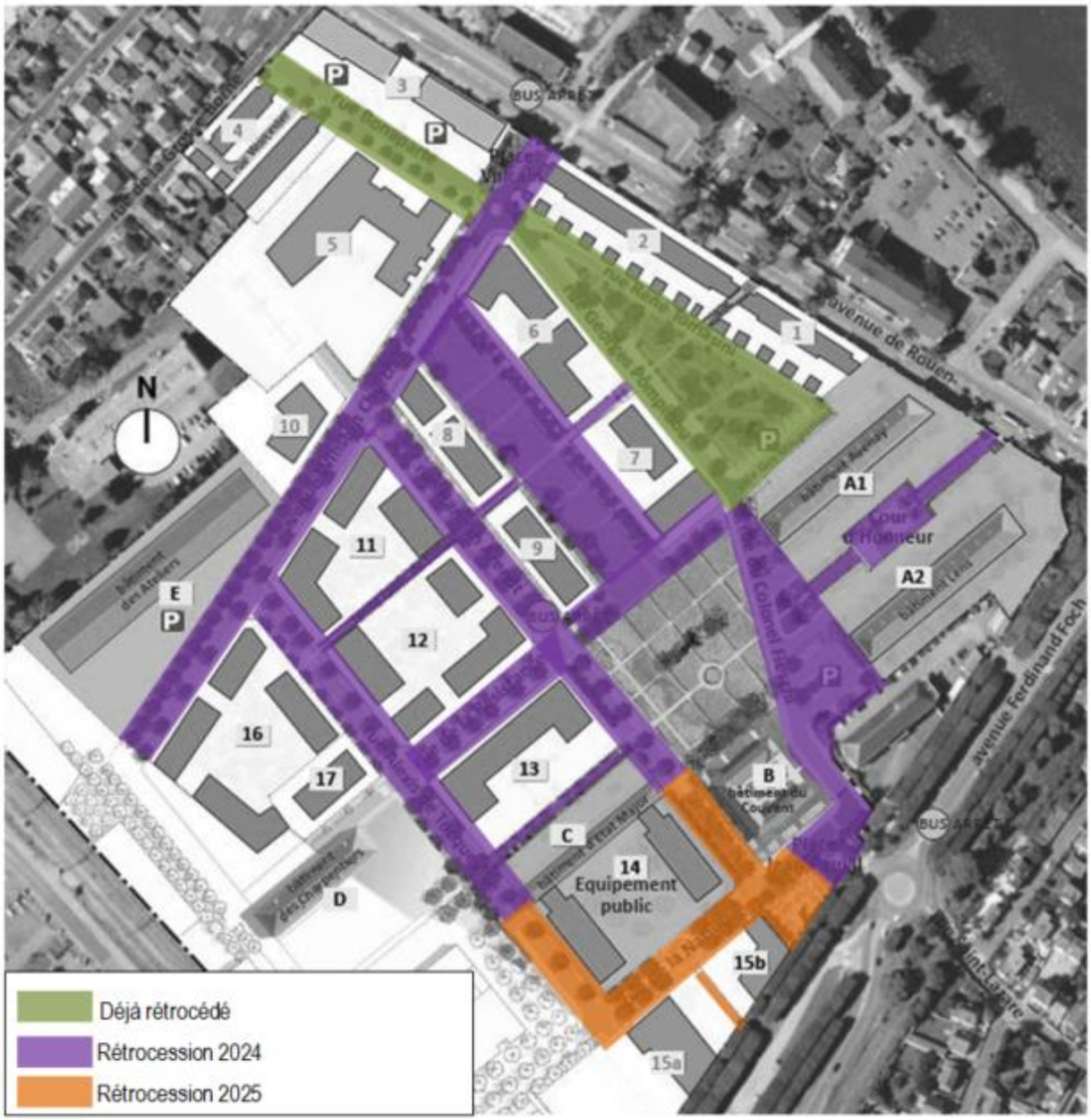
Le montant total du poste porté à 6.118.113,00 € HT *en hausse de 1.335,00 € HT.*

A noter, qu'il n'a pas été procédé aux rétrocessions depuis 2020.

EAD prévoit la rétrocession des secteurs dont les travaux sont finalisés et où les livraisons d'ilots sont achevées (comprenant la reprise des espaces publics dégradés par les chantiers promoteurs).

L'année 2024 sera consacrée à la remise de l'ensemble des ouvrages finalisés hormis les rues à proximité des ilots non finalisés (rue Hannah Arendt et rue Nation).

PLANNING DES RETROCESSIONS



4.3 ETUDES / INGENIERIE

Bilan approuvé au 31/12/2022	Réalisé en 2023	Réalisé au 31/12/2023	Prévision 2024	2025	Nouveau bilan	Ecart
703.829,00 €	28.195,00 €	671.126,00 €	29.704,00 €	3.000,00 €	703.830,00 €	0,00 €

4.3.1 - Réalisation 2023

En 2023, EAD a procédé aux règlements des prestations des deux Maîtrise d'œuvre (SODEREF et INTERSCENE 3.0) liés aux aménagements de la cour d'honneur, de la placette parking, du suivi reprise autour de l'ilot 11 pour un montant de 13.025,00 € HT.

Il a également été réglé des prestations de coordinateur SPS dans le cadre de ces chantiers pour un montant de 3.865,00 € HT.

Enfin, des prestations de géomètre ont été réglées concernant la clarification de certaines limites foncières ainsi qu'un travail foncier dans le cadre des rétrocessions à venir pour 4.750,00 € HT.

Soit un montant total de 28.195,00 € HT.

4.3.2 - Prévisions 2024-2025

Finalisation des règlements des prestations 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. Le montant engagé restant à facturé est de 24.047,00 € HT.

La ligne 33 correspondant au coordinateur SPS est également provisionnée pour finaliser le paiement des derniers engagements financiers pour un montant de 3.057,00 € HT.

La ligne 34 prévoit également un montant de 2.600,00 € HT déjà engagé qui devra être clarifié auprès du prestataire. Cette prestation engagée doit permettre de travailler en partie sur la dernière étape de labellisation du quartier FIESCHI.

La ligne 37 provisionne une enveloppe de 3.000,00 € HT pouvant être mobilisée pour des sujets juridiques.

Soit un montant provisionné déjà engagé de 29.704,00 € HT pour l'année 2024 et de 3.000,00 € HT pour l'année 2025.

Le montant total du poste porté à 703.830,00 € HT *sans évolution par rapport au dernier bilan.*

4.4 FRAIS ET ALEAS

Bilan approuvé au 31/12/2022	Réalisé en 2023	Réalisé au 31/12/2023	Prévision 2024	2025	Nouveau bilan	Ecart
407.627,00 €	61.161,00 €	322.310,00 €	96.061,00 €	0.00 €	418.371,00 €	+10.743,00 €

4.4.1 - Réalisation 2023

Les règlements effectués en 2023 sur la ligne 48 « Aléas » concernent, pour un montant de 30.825,00 € HT :

- Des reprises sur les espaces publics en face de l'ilot 11 par l'entreprise EUROVIA pour un montant de 16.461,94 €HT ;
- Des modifications sur l'accès véhicules légers pour l'ilot 11 par l'entreprise EIFFAGE pour un montant de 9.870,00€ HT ;
- Plusieurs prestations pour réparer les candélabres défectueux, ainsi qu'ajuster l'horloge de l'éclairage auprès de l'entreprise CITEOS pour un montant de 1.976,25 € HT ;
- Une prestation pour vérifier la présence d'un réseau abandonné préalable à la cession de l'ilot 15B auprès de l'entreprise BACHELET-BONNEFOND pour un montant de 1.312,00 € HT ;

- La publication au journal officiel du marché paysager le long de la placette pour un montant de 720,00 € HT
- La clarification d'une limite parcellaire à proximité du couvent des capucins pour un montant de 485,00 € HT.

Les règlements effectués en 2023 sur la ligne 49 « entretiens/impôts foncier », pour un montant de 30.336,00 € HT, concernent le paiement des impôts fonciers (1.138,00 € HT) ainsi que les factures EDF (2.898,00 € HT) mais également l'entretien des espaces verts par Paysage Adeline (26.300,00 € HT)

Soit un montant total de 61.161,00 € HT pour l'année 2023.

4.4.2 - Prévisions 2024-2025

Lignes 43 : « Frais de communication / publicité »

En 2024, EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT n'a pas fait de dépenses sur cette ligne, néanmoins nous prévoyons une enveloppe de 2.000,00 € pour l'année 2024 afin de réaliser un évènement de communication pour marquer la finalisation des travaux de la cour d'honneur (et la fin de ce projet).

Soit une enveloppe 2.000,00 € HT pour 2024.

Lignes 48 : « Aléas »

EAD 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.
EAD a engagé de nombreuses prestations aux cours des années qui ne sont toujours pas réglées à ce jour malgré de nombreuses relances. Ces engagements non soldés représentent environ 65.000,00 € HT à facturer notamment :

- Plusieurs lettres de commande auprès de la LPO pour un montant de 11.182,00 € HT ;
- La reprise des espaces publics à proximité de l'ilot 11 auprès d'EUROVIA pour un montant de 42.299,66 € HT ;
- Un constat d'huissier (non réalisé) concernant la gestion d'un mur mitoyen pour un montant d'environ 300,00 € HT

Ce poste intègre également le contrat d'entretien pour l'année 2024 des espaces verts non rétrocédés de la ZAC.

Soit un montant engagé et provisionné de 89.061,00 € HT pour 2024.

Les engagements non réalisés seront clôturés avant le bilan de clôture de l'opération.

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 obligent l'aménageur à prévoir une provision pour payer les impôts fonciers.

Montant estimé à 5.000,00 € HT pour 2024.

Le montant total du poste porté à 418.371,00 € HT *en hausse de 10.743,00 € HT.*

4.5 HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION

Bilan approuvé au 31/12/2022	Réalisé en 2023	Réalisé au 31/12/2023	Prévision 2024	2025	Nouveau bilan	Ecart
1.078.921,00 €	70.016,00 €	1.015.374,00 €	45.534,00 €	21.480,00 €	1.082.388,00 €	+3.467,00 €

4.5.1 - Réalisation 2023

A titre d'information, l'article 31 a été modifié par l'avenant n°6 au traité de concession en date du 21 septembre 2023 (approuvé par délibération) ainsi :

« Pour les différentes tâches prévues au contrat de la concession d'aménagement de la ZAC FIESCHI, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- *Pour les missions d'acquisitions de terrains, de réalisations d'études, de suivi technique, l'aménageur aura droit à une rémunération se répartissant ainsi :*
  - √ *une rémunération égale à 3% applicable aux dépenses réglées hors TVA, d'acquisitions, d'études/d'ingénieries et de travaux.*
- *Pour les missions de commercialisation, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'aménageur aura droit à une rémunération scindée en deux parties :*
  - √ *une rémunération de gestion des ventes égale à 2% applicable sur le prix HT des ventes d'ilots. 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 les charges de l'aménageur, liées aux frais de structures :*
  - √ *une rémunération forfaitaire sera applicable chaque année à hauteur de 45.000,00 € HT sur les 11 premières années.*
  - √ *La prorogation des deux années supplémentaires engendre une rémunération forfaitaire provisoire applicable chaque année à hauteur de 20.000,00 € HT ».*

Ainsi en 2023, la rémunération provisoire s'établit comme suit :

- Une part de rémunération à hauteur de 3% des dépenses HT effectuées sur l'année 2023 pour un montant de 20.761,00 € HT,
- Une part de rémunération à hauteur de 2% des recettes HT effectuées sur l'année 2022 pour un montant de 4.255,00 € HT,

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

Soit un montant total de 70.016,00 € HT pour l'année 2023.

4.5.2 - Prévisions 2024-2025

Lignes 51 : « Honoraires de gestion»

Pour les missions d'acquisitions de terrains, de réalisations d'études, de suivi technique, la rémunération est égale à 3% applicable aux dépenses réglées hors TVA, d'acquisitions, d'études/d'ingénieries et de travaux :
Le montant est estimé de 9.553,00 € HT pour l'année 2024.

Lignes 53 : « Honoraires de commercialisation »

Pour les missions de commercialisation, la rémunération de gestion des ventes est égale à 2% applicable sur le prix HT des ventes d'ilots. Le montant est estimé à 16.461,00 € HT pour l'année 2024.

Lignes 52 : « Frais de structure »

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

Soit un montant total de 20.000,00 € HT pour l'année 2024, (puis 20.000,00 € HT pour l'année 2025).

Le montant total du poste porté à 1.082.854,00 € HT *en hausse de 3.933,00 € HT.*

5 RÉALISATION 2023 et PRÉVISIONS 2024-2025 - RECETTES

5.1 PARTICIPATION – Apport en nature

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.

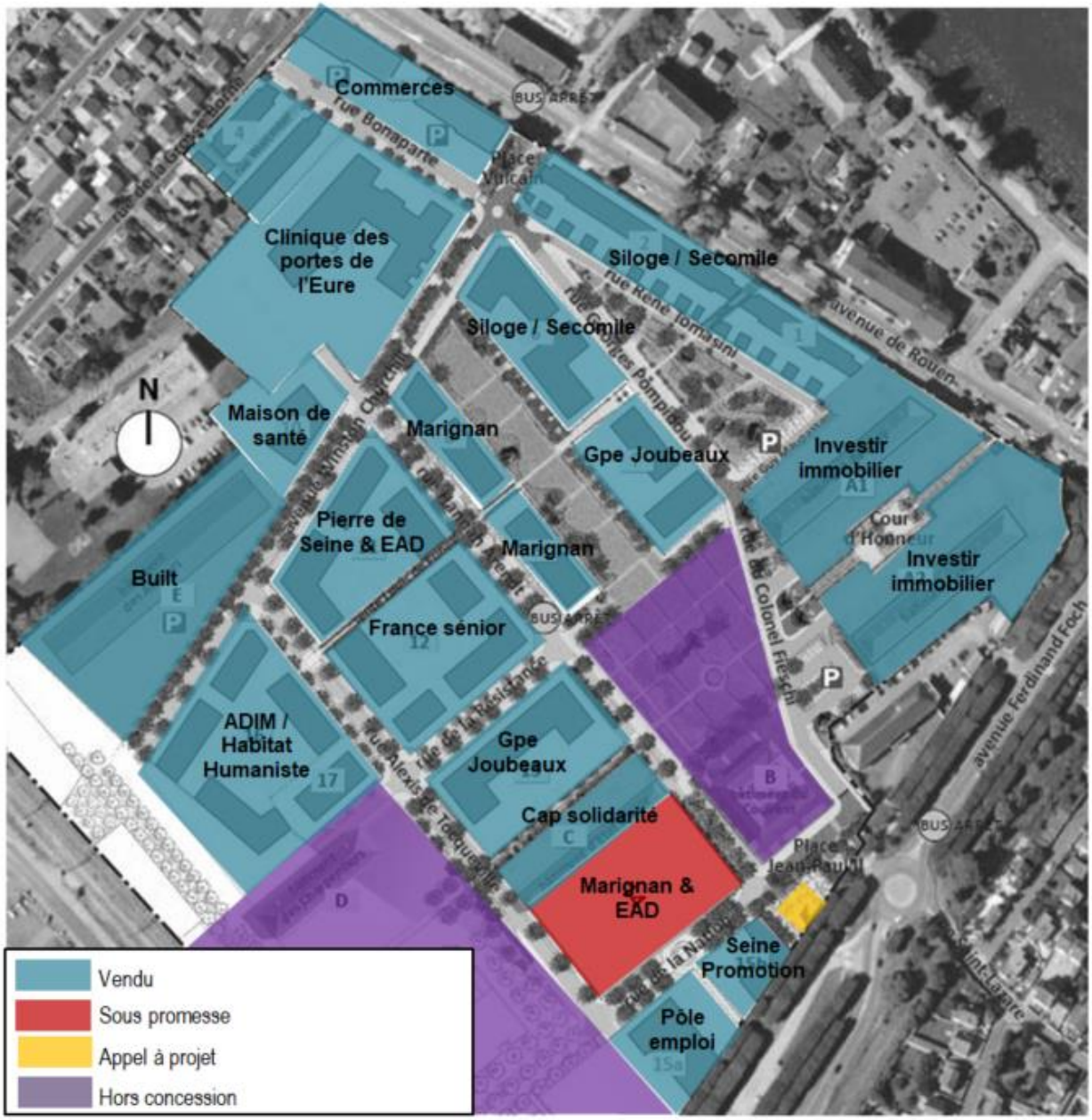
Bilan approuvé au 31/12/2022	Réalisé en 2023	Réalisé au 31/12/2023	Prévision 2024	2025	Nouveau bilan	Ecart
277 000,00 €	0,00 €	277 000,00 €	0,00 €	0,00 €	277 000,00 €	0,00 €

5.2 CESSIONS DE TERRAIN

Bilan approuvé au 31/12/2022	Réalisé en 2023	Réalisé au 31/12/2023	Prévision 2024	2025	Nouveau bilan	Ecart
11.872.219,00 €	212.750,00 €	10.999.149,00 €	823.070,00 €	50.000,00 €	11.872.219,00 €	0,00 €

5.2.1 - Avancement physique

PLAN D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION au 31/12/2023



5.2.2 - Réalisé en 2023 et prévisions 2024-2025

Le tableau ci-après présente les signatures de compromis de vente réalisés et les signatures d'actes notariés en 2023.

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	ACOMPTES/ SOLDE
	surfaces de plancher		surfaces des îlots			
	Comp.vte	Act.notariés	Comp.vte	Act. notariés	HT	HT
REALISE AU 31/12/2022		**50 885 m²**		**72 914 m²**		**10 786 399 €**
REALISE EN 2023						
- Actes notariés						
Seine Promotion (îlot 15B)		1 052 m²		1 061 m²	212 750 €	191 475 €
SOUS TOTAL 2023	*0 m²*	*1 052 m²*	*0 m²*	*1 061 m²*		*212 750 €*
TOTAL AU 31/12/2023		**51 937 m²**		**73 975 m²**		**10 999 149 €**
PREVISIONNEL 2024						
- Promesses de vente						
Pavillon place jean-Paul II			38 m²		50 000 €	
- Actes notariés						
Gpmt MARIGNAN/EAD (îlot 14)		3 914 m²		3 649 m²	823 070 €	823 070 €
SOUS TOTAL 2024	*0 m²*	*3 914 m²*	*0 m²*	*3 649 m²*		*823 070 €*
TOTAL AU 31/12/2024		**55 851 m²**		**77 624 m²**		**11 822 219 €**
PREVISIONNEL 2025						
- Actes notariés						
Pavillon place jean-Paul II	75 m²		38 m²	38 m²	50 000 €	50 000 €
Clinique SINOUE	2 000 m²	2 000 m²			600 000 €	
SOUS TOTAL 2024	*2 075 m²*	*2 000 m²*	*38 m²*	*38 m²*		*50 000 €*
RESTE BILAN		4 149 m²		0 m²		11 872 219 €
TOTAL BILAN		**60 000 m²**		**77 662 m²**		**11 872 219 €**
% de réalisation au 31/12/2023		93%		100%		93%
% de réalisation au 18/10/2024		0%		0%		100%

En 2023, EAD a signé les actes notariés suivants :

- 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. A noter, l'acte intègre un complément de prix dans le cas d'une transformation des rez-de-chaussée en logement.

En 2024, EAD se mobilise sur les signatures suivantes :

- Pavillon : Signature d'une promesse de vente, valorisé à 50.000,00 € HT pour permettre la réalisation d'un commerce de quartier. A noter, la recette n'apparaîtra qu'en 2025 sur le compte de l'opération En effet en 2024, le séquestre lié à la signature de la promesse sera uniquement sur le compte du notaire.
- Ilot 14 : groupement MARIGNAN/EAD, 2 immeubles de 52 logements avec un rez-de-chaussée dédié à l'activité économique pour 823.070,00 € HT.

En 2025, EAD se mobilise sur les signatures suivantes :

- Pavillon : Signature d'un acte de vente, valorisé à 50.000,00 € HT (diminué de 15.000,00 € HT par rapport aux bilans initiaux au regard des contraintes du bâtiment),

Recettes potentielles n'apparaissant pas au bilan prévisionnel :

- 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 300,00 € 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 potentielle de 600.000,00 € HT.
- Ilot 15b – SEINE PROMOTION (FEI) : l'acte de vente intègre une clause de complément de prix dans le cas où les RDC changeraient de destination. Ainsi la SDP devenant du logement devra s'acquitter de cette clause (soit au dépôt de la DAACT, soit au deuxième anniversaire de la signature au plus tard le 23 août 2025). Le montant sera précisé en fonction de la SDP transformée.

5.2.3 - Récapitulatif des charges foncières par îlots

îlot	évolution surface de plancher CRAC 2022	évolution surface de plancher CRAC 2023	ECART charge foncière	observations
1	1000	1000	0,00	SECOMILE
2	1780	1780	0,00	SILOGE
3	1200	1200	0,00	DL FINANCIERE
3	400	400	0,00	DL FINANCIERE
4	1000	1000	0,00	HABITAT COOPERATIF NDIE
5	5127	5127	0,00	Gpe SINOUE
6	4037	4037	0,00	SILOGE/SECOMILE
AVENAY cour d'honneur	3720	3720	0,00	INVESTIR IMMOBILIER
LENS cour d'honneur	3720	3720	0,00	INVESTIR IMMOBILIER
7	2839	2839	0,00	GPE JOUBEAUX
15a	1275	1275	0,00	POLE-EMPLOI
15b	1052	1052	0,00	PROMOTION)
sous-total T1	***27 150***	***27 150***	***0***	
8	2650	2650	0,00	MARIGNAN
9	2470	2470	0,00	MARIGNAN
10	914	914	0,00	SCI SANTE CHURCHIL
11	4975	4975	0,00	PIERRE DE SEINE/EAD
12	8405	8405	0,00	FRANCE SENIORS
Pavillon	130	130	0,00	*Appel à manifestation d'intérêt*
13	4656	4656	0,00	Gpe HORUS
14	3371	3371	0,00	MARIGNAN/EAD
	543	543	0,00	MARIGNAN/EAD
C - état major	1466	1466	0,00	CAP SOLIDARITE
16	1248	1248	0,00	ADIM/HABITAT HUMANISME
	4098	4098	0,00	ADIM/HABITAT COOPERATIF DE NDIE
E- atelier	2600	2600	0,00	SCI WINSTON CHURCHILL
sous-total T2	***37 526***	***37 526***	**0**	
TOTAL	**64 676**	**64 676**	**0**	
TOTAL SP neuf	**53 040**	**53 040**		

5.3 AUTRES RECETTES

Bilan approuvé au 31/12/2022	Réalisé en 2023	Réalisé au 31/12/2023	Prévision 2024	2025	Nouveau bilan	Ecart
36.352,00 €	18.510,00 €	52.361,00 €	0,00 €	0,00 €	52.362,00 €	+16.010,00 €

En 2023, la ligne 260 « produits de gestions » a encaissé une recette de 18.510,00 € HT. Cette recette correspond aux produits financiers liés au compte bancaire rémunéré et à la trésorerie positive (Trésorerie de l'année 2023 d'un montant de 139.111,00 €) produite par le compte de gestion attaché à l'opération FIESCHI.

6 RESULTAT d'EXPLOITATION PROVISOIRE PREVISIONNEL

L'opération affiche en l'état un excédent de 714.298,00 € 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 ».

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 31/12/2023 à hauteur de 139.111,00 € 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 du dernier ilot 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 2024

Décisions à prendre par le Conseil Communautaire

- Examen et approbation du compte-rendu d'activité 2023 et du bilan prévisionnel révisé pour la ZAC.

TROPHEE EPL 2023
« Ville intelligente – ville de demain »

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 2023

ANNEXES

- Etats des actes d'acquisition 2023
- Etat des actes de vente 2023

Registre des actes d'acquisition 2023

N° OPER.	ZAC	DATE	NOM DU VENDEUR	SURFACE M2	PRIX HT	PRIX H.T. M2	PARCELLES		NOTAIRE	N°
							SECTION	N°		
705	FIESCHI	2023								
706	FIESCHI	2023								

Registre des actes de vente 2023

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	
705	FIESCHI	15B	23/08/2023	**FRANCE EUROPE IMMOBILIER (SEINE PROMOTION)**	1061	212 750,00 €	13	1052	AZ	247	Acte de vente	22
705	FIESCHI	Pavillon		**LIBRE**	1062				AZ	256	LIBRE	

		Réalisé (a)			Prévisionnel (b)		Bilan		
Ligne	Intitulé	au 31/12/2022	2023	au 31/12/2023	2024	2025	Actualisé (a+b)	Approuvé	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	**839 429**	**-596 759**	**242 670**	**458 628**	**13 000**	**714 298**	**714 298**	**0**
	DEPENSES	**10 257 822**	**828 019**	**11 085 841**	**364 442**	**37 000**	**11 487 283**	**11 471 273**	**16 011**
	FONCIER	3 144 116		3 144 116	20 000		3 164 116	3 164 116	0
010	Acquisition terrains collectivité	2 799 498		2 799 498	15 000		2 814 498	2 814 498	
011	Frais d'actes (terrains coll.) (4%)	50 485		50 485	5 000		55 485	55 485	0
012	Apport en nature - cour d'honneur	277 000		277 000			277 000	277 000	
013	Acquisition autres fonciers	15 608		15 608			15 608	15 608	
014	Frais d'actes autres foncier	1 525		1 525			1 525	1 525	
	TRAVAUX	5 264 268	668 647	5 932 915	172 664	12 534	6 118 113	6 116 779	1 335
023	Voiries	3 625 587	18 160	3 643 747	9 286		3 653 033	3 653 033	0
024	Travaux cour d'honneur yc placette	300 000	374 017	674 017	1 226		675 243	675 243	0
025	Espaces verts	749 478	259 137	1 008 615	144 142	10 000	1 162 757	1 176 967	-14 209
026	Autres travaux	589 203	17 333	606 536	18 010	2 534	627 080	611 536	15 544
	ETUDES / INGENIERIE	642 931	28 195	671 126	29 704	3 000	703 830	703 830	0
031	maîtrise d'oeuvre urbaine	291 505	13 025	304 530	24 047		321 785	321 785	0
033	Honoraires Géomètre	56 009	4 750	60 759			60 759	60 759	
034	AMO management environnemental	54 245		54 245	2 600		56 845	56 845	
035	Etude géotechnique								
036	Coordinateur SPS	26 300	3 865	30 165	3 057		33 221	33 221	0
037	Conseil juridique					3 000	3 000	3 000	
038	Suivi architecte conseil								
039	Frais appel d'offres / duplication	12 928		12 928			12 928	12 928	0
	FRAIS ET ALEAS	261 149	61 161	322 310	96 061		418 371	407 627	10 743
041	Frais financiers sur emprunts	8 413		8 413			8 413	8 413	
042	Frais financiers sur court terme	929		929			929	929	0
043	Frais de communication / publicité	77 685		77 685	2 000		79 685	82 685	-3 000
044	provision frais financier								
045	Frais de cautionnement								
046	Redevance archéologie préventive	4 346		4 346			4 346	4 346	
047	Frais financiers sur garantie bancaire								
048	Aléas travaux	99 384	30 825	130 209	89 061		219 269	203 862	15 407
049	Entretien/impot foncier	70 392	30 336	100 728	5 000		105 728	107 392	-1 664
	HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION	945 358	70 016	1 015 374	46 014	21 466	1 082 854	1 078 921	3 933
051	Honoraires de gestion / marge	270 255	20 761	291 016	9 553	466	301 035	297 102	3 933
052	Frais de structure	459 375	45 000	504 375	20 000	20 000	544 375	544 375	
053	Honoraires de commercialisation / marge	215 728	4 255	219 983	16 461	1 000	237 444	237 444	0
	RECETTES	**11 097 251**	**231 260**	**11 328 511**	**823 070**	**50 000**	**12 201 581**	**12 185 571**	**16 010**
020	PARTICIPATION- apport en nature cour d'h	277 000		277 000			277 000	277 000	
	CESSION DES TERRAINS	10 786 399	212 750	10 999 149	823 070	50 000	11 872 219	11 872 219	0
071	Maisons de ville	716 000		716 000		50 000	766 000	766 000	
072	Logements Collectifs Réhabilités	550 000		550 000			550 000	550 000	
073	Logements Collectifs Neufs	4 803 722	172 700	4 976 422	741 620		5 718 042	5 799 492	-81 450
074	Logements sociaux	703 477		703 477			703 477	703 477	
075	Activités / Commerce	150 000		150 000			150 000	150 000	
076	clinique	3 387 200		3 387 200			3 387 200	3 387 200	
077	Commerces/activités	120 000	40 050	160 050	81 450		241 500	160 050	81 450
078									
079	Tertiaire neuf	356 000		356 000			356 000	356 000	
	AUTRES RECETTES	33 852	18 510	52 361	0		52 362	36 352	16 010
081	Subvention ADEME (AEU)	5 000		5 000			5 000	5 000	
082	Produits financiers	2 629	18 510	21 139	0		21 139	2 629	18 510
083	pré financement EPFN								
260	Produits de gestion	26 222		26 222			26 222	28 722	-2 500
	FINANCEMENT	30 000	9 000	39 000	-42 250		-3 250		-3 250
	AMORTISSEMENTS	954 000	6 000	960 000	48 750		1 008 750	1 005 000	3 750
2	REMBOURSEMENT	954 000	6 000	960 000	48 750		1 008 750	1 005 000	3 750
21	REMBOURSEMENT EMPRUNT	300 000		300 000			300 000	300 000	
22	REMBOURSEMENT AVANCE	654 000	6 000	660 000	48 750		708 750	705 000	3 750
220	Remboursement Avance	639 000		639 000			639 000	639 000	
221	rbt caution	15 000	6 000	21 000	48 750		69 750	66 000	3 750
	MOBILISATIONS	984 000	15 000	999 000	6 500		1 005 500	1 005 000	500
1	MOYENS FINANCEMENTS	984 000	15 000	999 000	6 500		1 005 500	1 005 000	500
11	ENCAISSEMENT EMPRUNT	300 000		300 000			300 000	300 000	
12	ENCAISSEMENT AVANCE	684 000	15 000	699 000	6 500		705 500	705 000	500
120	Encaissement Avance CAPE	639 000		639 000			639 000	639 000	
121	Caution promoteurs	45 000	15 000	60 000	6 500		66 500	66 000	500
	TRESORERIE	**885 843**	**139 111**		**482 693**	**988 587**	**493 251**		
	TVA sur dépense	*1 795 201*	*151 337*	*1 946 537*	*63 686*	*3 107*	*2 013 330*	*2 020 333*	
	TVA sur recette	*1 984 758*	*42 550*	*2 027 308*	*164 614*	*2 750*	*2 194 672*	*2 161 370*	
	TVA sur financement	*-298 567*		*-298 567*			*-298 567*	*-298 567*	
	TVA période				*100 928*	*-357*	*100 572*		
	TVA déclarée (CA3)				*100 929*	*-357*	*100 572*		
	Dépenses TTC	*12 053 023*	*979 355*	*13 032 378*	*428 128*	*40 107*	*13 500 613*	*13 491 605*	
	Recettes TTC	*13 082 009*	*273 810*	*13 355 819*	*987 684*	*52 750*	*14 396 253*	*14 346 941*	
	Amortissements	*1 252 567*	*6 000*	*1 258 567*	*48 750*		*1 307 317*	*1 303 567*	
	Mobilisations	*984 000*	*15 000*	*999 000*	*6 500*		*1 005 500*	*1 005 000*	
	Clients	*14 108 327*	*288 810*	*14 397 137*			*14 397 137*		
	Fournisseurs	*13 222 483*	*1 035 543*	*14 258 026*	*12 189*		*14 270 215*		
	TRESORERIE PERIODE	*885 843*	*-746 733*	*139 111*	*343 582*	*10 558*	*493 251*	*556 768*	
	TRESORERIE CUMUL	*885 843*	*139 111*		*482 693*	*988 587*	*493 251*		

AMENAGEMENT - Z.A.C. FIESCHI à VERNON – Approbation du compte-rendu d'activités de l'année 2023

Le Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.300-5 ;

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 les avenants au traité de concession n°5 et 6, en date des 04/08/2021 et 12/10/2023 ;

Vu le rapport de présentation du Président ;

Vu le Compte-rendu Annuel d'Activités à la Collectivité 2023 établi pour la ZAC FIESCHI, transmis par l'aménageur en mai 2024, et annexé à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : D'approuver le CRAC 2023 de la ZAC FIESCHI, tel qu'annexé à la présente, celui-ci fait apparaître un bilan prévisionnel actualisé de 11 487 283 € HT en dépenses, et de 12 201 581 € 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.