



ZAC DE LA FONDERIE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

COMPTE RENDU D'ACTIVITE 2021



Accusé de réception en préfecture
027-200077329-20221121-88-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Publié le 28/11/2022

Novembre 2022



Sommaire

1. RAPPEL DU CONTEXTE	3
2. ETAT D'AVANCEMENT AU 31 DECEMBRE 2021	7
2.1. ACTIVITES 2021.....	7
2.2. RAPPEL DU DERNIER BILAN FINANCIER VALIDE	8
2.3. ETAT DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2021	9
2.4. ETAT DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2021	13
3. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 31/12/2021	13
4. PERSPECTIVES	15
5. DECISIONS DU CONCEDANT.....	15

Accusé de réception en préfecture
027-200077329-20221121-88-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

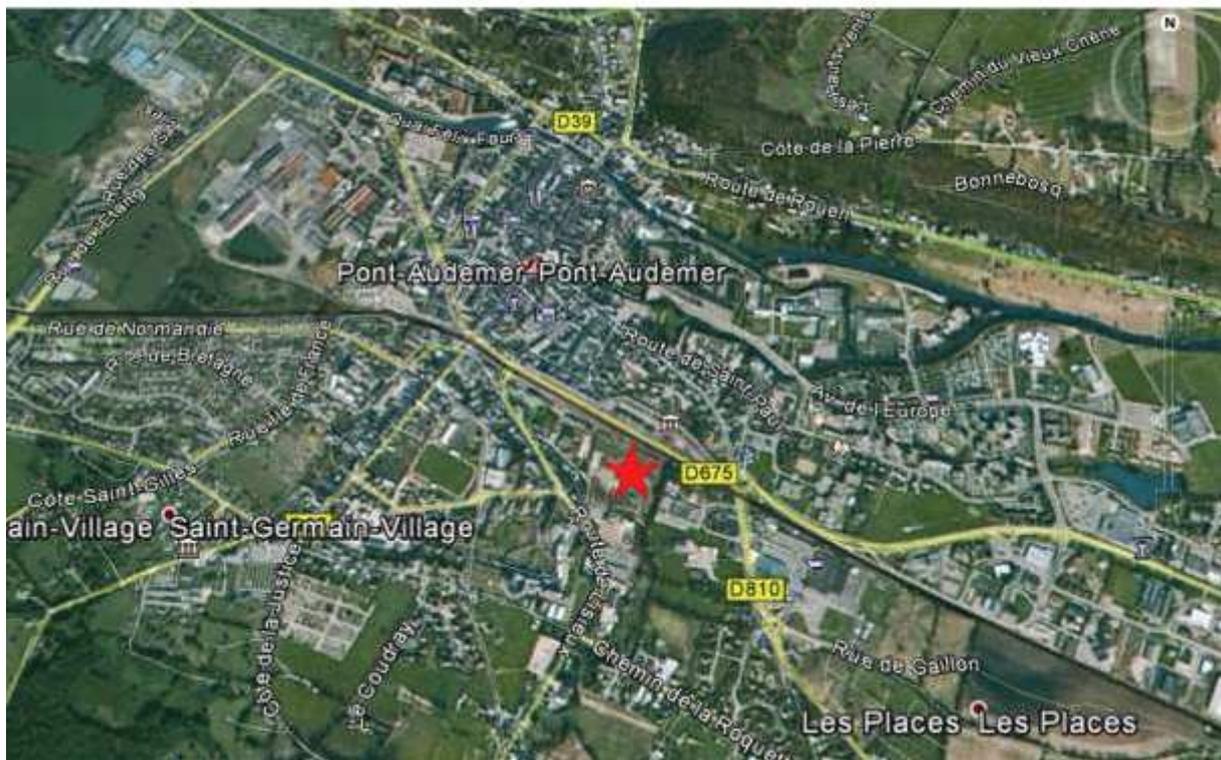


Conformément à l'article 17 du traité de concession signé le 3 février 2014 qui nous lie, ce document constitue le sixième compte-rendu d'activités relatif à la ZAC de la Fonderie.

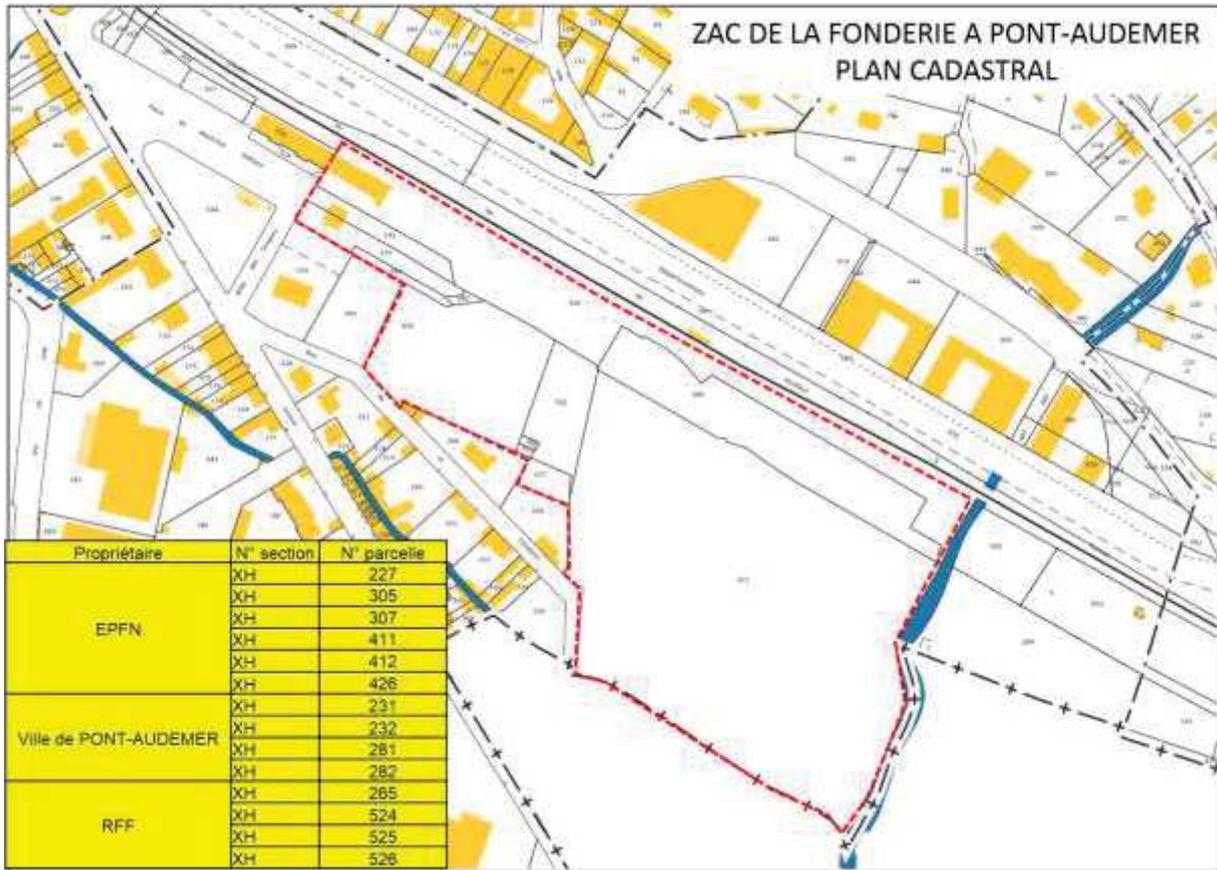
1. RAPPEL DU CONTEXTE

Dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne friche de la Fonderie des Ardennes et conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, la Ville de Pont-Audemer a confié l'aménagement de cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à la SHEMA. Le projet s'étend sur 3,4 ha et prévoit la création d'activités commerciales, de loisirs et de services le long du Boulevard Georges Pompidou ainsi que la construction d'environ 80 à 90 logements collectifs.

ZAC DE LA FONDERIE A PONT-AUDEMER PLAN DE SITUATION



Accusé de réception en préfecture
027-200077329-20221121-88-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



LE PROJET D'AMENAGEMENT (stade réponse appel d'offres travaux)



Accusé de réception en préfecture
027-200077329-20221121-88-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



SITUATION ADMINISTRATIVE

11 décembre 2012 : délibération approuvant le dossier de création de la ZAC de la Fonderie

10 septembre 2013 : approbation de la concession d'aménagement par délibération du comité d'engagement de la Société SHEMA

10 décembre 2013 : délibération désignant la Société d'Economie Mixte SHEMA en qualité de Concessionnaire d'aménagement de la ZAC de la Fonderie

15 décembre 2015 : délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Fonderie

15 décembre 2015 : délibération approuvant le programme des équipements publics de la ZAC de la Fonderie

1^{er} mars 2016 : démarrage des travaux

21 septembre 2017 : arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique sur la ZAC

9 janvier 2018 : avenant n°1 au traité de concession qui réduit le montant de la participation à 315 000€

16 mai 2018 : avenant n°2 au traité de concession qui prend acte de la fusion entre les communes de Pont-Audemer et de Saint-Germain-Village

15 décembre 2018 : avenant n°3 au traité de concession prorogeant la concession jusqu'au 31/12/2020

27 décembre 2018 : cession à la mairie de Pont-Audemer de la parcelle XH 567

14 décembre 2020 : Avenant n°4 au traité de concession prorogeant la concession jusqu'au 31/12/2022, modifiant le calcul de la rémunération de l'aménageur, modifiant la participation d'équilibre et la participation au titre des équipements publics

Accusé de réception en préfecture
027-200077329-20221121-88-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Dans le cadre de ses missions, la SHEMA a en charge les opérations suivantes concernant l'aménagement de la ZAC DE LA FONDERIE :

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, *et notamment* :
- ♦ *Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,*
 - ♦ *Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,*
 - ♦ *La réalisation d'un plan de gestion de la pollution préalable à la réalisation de l'aménagement,*
 - ♦ *Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;*
 - ♦ *Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associée aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement ;*
- c) **Prendre en compte et mettre en œuvre** les dispositions prévues au plan de gestion préalablement élaboré et approuvé.
- d) **Mettre en état et aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- e) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 5 ;
- f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- g) Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code ;
- h) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment** :
- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,**
- Accusé de réception en préfecture
027-20007329-20221121-88-Dé
Date de réception en préfecture : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

C'est dans le respect de ces missions que la SHEMA collabore avec l'EPFN, l'équipe de Maîtrise d'œuvre VIAMAP/FOLIUS, les bureaux d'études Burgéap et Antéa et l'architecte Daniel HULAK. L'EPFN est le maître d'ouvrage des travaux de gestion des sols pollués conformément à une convention signée avec la Ville de Pont-Audemer. L'équipe VIAMAP/FOLIUS assure les missions de maîtrise d'œuvre AVP, PRO, ACT, VISA, DET et AOR. Burgéap est missionné pour réaliser les études de pollution et assister la maîtrise d'œuvre dans la gestion des sols pollués présents sur le site (suivi des travaux, rédaction du plan de gestion et des fiches de lots). Antéa s'est chargé du volet Loi sur l'Eau et Etude d'impact. Daniel Hulak est l'architecte-conseil de la zone et a rédigé à ce titre le cahier des prescriptions architecturales.

2. ETAT D'AVANCEMENT AU 31 DECEMBRE 2021

2.1. ACTIVITES 2021

- Les travaux de reprise après les chantiers de construction ont été menés ;
- La SHEMA a travaillé avec Kapawest et Uniti afin de mettre au point en concertation avec la Ville un projet de Résidence Services Séniors et a notamment insisté auprès des porteurs du projet pour que soit identifié l'investisseur et futur propriétaire
- La filiale de commercialisation de la SHEMA, LDA, a, quant à elle, travaillé sur un projet d'implantation d'un cabinet de soins esthétiques ;
- La SHEMA a vendu une parcelle dédiée à l'implantation des archives des notaires dont les bureaux sont déjà sur le site de la ZAC de la Fonderie (lot 7).

Accusé de réception en préfecture
027-200077329-20221121-88-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



- La SHEMA a adressé en date du 5 juillet 2021 le CRAC 2020 à la Collectivité qui l’a approuvé le 24 novembre 2021.

2.2. RAPPEL DU DERNIER BILAN FINANCIER VALIDE

Le bilan prévisionnel au 31 décembre 2020 approuvé par le conseil municipal le 24 novembre 2021 est le suivant :

	Dernier bilan validé (CRAC 2020)
DÉPENSES	
D10-Acquisitions	556 632 €
D20-Études	66 240 €
D30-Honoraires	71 998 €
D40-Travaux	1 409 808 €
D50-Frais divers	16 803 €
D55-Communication	9 000 €
D60-Charges de gestion	21 649 €
D70-Rémunération société	239 834 €
D80-Frais financiers	28 034 €
TOTAL DÉPENSES	2 419 999 €
RECETTES	
R10-Cessions	801 347 €
R20-Subventions	1 086 823 €
R30-Participations	515 000 €
R40-Produits de gestion	16 696 €
R50-Produits financiers	133 €
TOTAL RECETTES	2 419 999 €

Accusé de réception en date du 25/11/2022
 027-200077329-20221124_00 DE
 Date de télétransmission : 25/11/2022
 Date de réception préfecture : 25/11/2022



2.3. ETAT DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2021

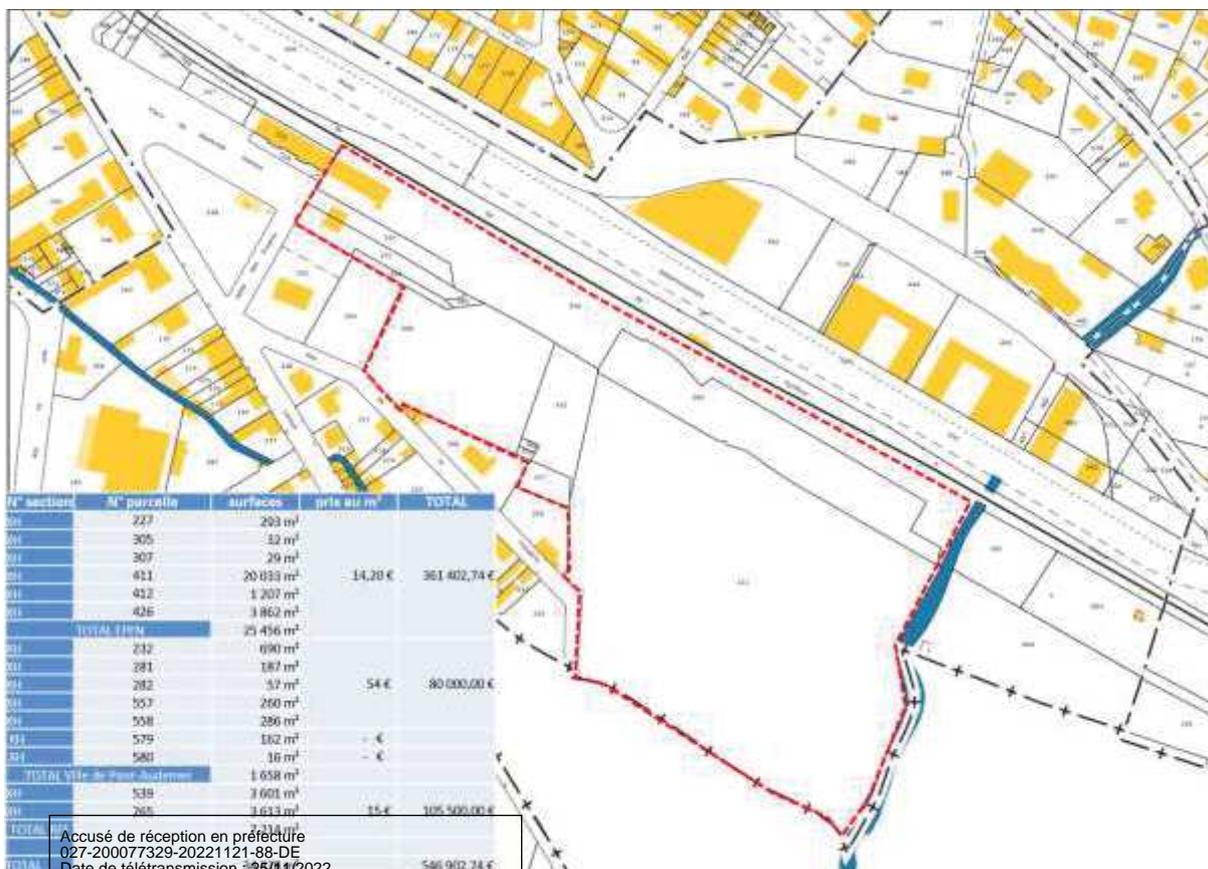
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Cumulé au 31/12/2020
DÉPENSES	1	2	3	4	5	6	7	8	
D10-Acquisitions	- €	- €	551 809 €	3 180 €	- €	1 643 €	- €	- €	556 632 €
D20-Études	11 900 €	27 630 €	7 280 €	11 940 €	3 290 €	- €	- €	- €	62 040 €
D30-Honoraires	- €	9 442 €	9 494 €	1 643 €	8 775 €	- €	- €	9 255 €	38 610 €
D40-Travaux	- €	- €	162 793 €	58 378 €	134 938 €	20 567 €	- €	51 814 €	428 490 €
D50-Frais divers	1 277 €	2 274 €	640 €	299 €	- €	- €	638 €	- €	5 128 €
D55-Communication	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
D60-Charges de gestion	- €	- €	- €	3 524 €	3 101 €	1 581 €	2 111 €	253 €	10 571 €
D70-Rémunération société	25 973 €	30 000 €	35 643 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	12 216 €	3 669 €	197 501 €
D80-Frais financiers	95 €	656 €	6 173 €	6 831 €	6 340 €	7 938 €	- €	- €	28 034 €
TOTAL DÉPENSES	39 244 €	70 002 €	773 833 €	115 795 €	186 446 €	61 729 €	14 965 €	64 991 €	1 327 005 €

Le montant HT des dépenses détaillé ci-dessus s'élève pour l'année 2021 à 64 991 € HT.

Poste « Acquisitions »

DÉPENSES	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Reste à facturer
100-Acquisitions			546 903 €	- €					546 903 €	€
101-Frais divers			4 906 €	3 180 €		1 643 €			9 729 €	
D10-Acquisitions	- €	- €	551 809 €	3 180 €	- €	1 643 €	- €	- €	556 632 €	€

Pour rappel, l'essentiel du périmètre a été acquis et porte sur les parcelles ci-dessous :





Il reste toutefois pour la SHEMA à acquérir deux reliquats de l'ancienne voirie qui constituent une partie des lots 9 et 10 et qui sont désignés XH 579 et 589 :



LA Ville doit délibérer pour autoriser cette dernière cession au profit de la SHEMA.

Poste « Etudes »

DÉPENSES	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Reste à facturer
Rachat des études										
204-Études générales		14 200 €							14 200 €	
205-Levés topographiques		2 040 €							2 040 €	
209-Autres études	11 900 €	11 390 €	7 280 €	11 940 €	3 290 €				45 800 €	4 200 €
D20-Études	11 900 €	27 630 €	7 280 €	11 940 €	3 290 €	- €	- €	- €	62 040 €	4 200 €

Les 4 200 € HT restant à facturer correspondent notamment aux piézomètres à mettre en œuvre à l'issue des travaux conformément aux préconisations des autorités.

Poste « Honoraires »

DÉPENSES	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Reste à facturer
300-Maîtrise d'œuvre		8 232 €	3 103 €	785 €	600 €			9 255 €	21 975 €	8 711 €
302-CSPS		270 €	420 €	280 €					970 €	1 530 €
303-Conseil juridique									- €	6 000 €
304-Géomètre (DA)		940 €	4 802 €		1 025 €				6 767 €	1 234 €
307-Prestations de services				578 €	7 150 €				7 728 €	15 914 €
309-Autres honoraires			1 170 €						1 170 €	
D30-Honoraires	- €	9 442 €	9 494 €	1 643 €	8 775 €	- €	- €	9 255 €	38 610 €	33 389 €

Les honoraires prévus ont fait référence aux contrats en cours avec les différents partenaires et à une provision relative au conseil juridique qui pourrait se révéler nécessaire si le programme de la ZAC devait évoluer et nécessiter une reprise de la procédure.

**Poste « Travaux »**

DÉPENSES	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Reste à facturer
401-Concessionnaires			3 478 €		62 451	728 €			66 657 €	343 €
402-Travaux VRD et espaces verts			135 091 €	58 378	70 687	18 279 €		45 014 €	327 449 €	189 331 €
402-Travaux Fonds Friches									- €	833 412 €
403-Démolition			24 224 €						24 224 €	600 €
409-Autres travaux					1 800 €	1 560 €		6 800 €	10 160 €	18 340 €
D40-Travaux	- €	- €	162 793 €	58 378	134 938	20 567 €	- €	51 814 €	428 490 €	1 042 025 €

Les travaux décrits dans la convention tripartite Ville/EPFN/SHEMA ont été revus à la baisse au regard des derniers avenants aux marchés de Colas et ID Verde à hauteur de 833 412 HT. Ils sont inscrits parmi les dépenses et les recettes de l'opération ; la SHEMA prenant en charge la TVA récupérable conformément à l'article 6 de ladite convention.

En 2021, ont été réalisés et facturés :

- les travaux de reprise de voirie suite aux diverses constructions
- la pose d'un séparateur hydrocarbures indispensable sur l'espace public au droit de la placette
- la couche de roulement
- les deux passages à gué
- la couche de finition des stationnements

Il reste :

- les 2 garde-corps à poser de chaque côté du pont du ruisseau du Pont du Cerf
- des travaux de reprise d'espaces verts
- Et les travaux d'amorce de voirie décidés en 2022.

Poste « Frais divers »

DÉPENSES	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Reste à facturer
500-Frais AO	1 277 €	2 220 €							3 496 €	
501-Reprographie		54 €	120 €						174 €	9 826 €
504-Part ville de la convention EPFN									- €	- €
509-Autres frais			521 €	299 €			638 €		1 458 €	1 849 €
D50-Frais divers	1 277 €	2 274 €	640 €	299 €	0 €	0 €	638 €	0 €	5 128 €	11 675 €

La provision globale de 11 675 € couvrira les frais de reprographie et éventuelles autres charges à venir pour gérer la clôture de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
027-200077329-20221121-88-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



Poste « Communication »

DÉPENSES	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Reste à facturer
551-Frais de communication										9 000 €
D55-Communication										9 000 €

Il reste une provision de 9 000 € pour organiser un évènement et communiquer sur ce projet en cours de finition.

Poste « Charges de gestion »

DÉPENSES	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Reste à facturer
602-Impôts fonciers				779 €					779 €	7 221 €
603-Autres impôts et taxes					1 381	188 €	96 €	253 €	1 919 €	1 730 €
608-Contentieux				2 745	1 720	1 393	2 015		7 873 €	2 127 €
D60-Charges de gestion	- €	- €	- €	3 524	3 101	1 581	2 111	253 €	10 571 €	11 078 €

En 2021, les cotisations et taxes sur salaires liées aux subventions non taxables s'élèvent à 253 €.

Poste « Rémunération société »

DÉPENSES	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Reste à facturer
700-Rémunération société	25 973 €	30 000 €	35 643 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	12 216 €	3 669 €	197 501	50 283 €
702-Rémunération sur clôture d'opération									- €	15 000 €
D70-Rémunération société	25 973 €	30 000 €	35 643 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	12 216 €	3 669 €	197 501	65 283 €

Conformément à l'article 20.2 du traité de concession, la rémunération de la SHEMA s'établit à hauteur de 4% du total des dépenses TTC (hors rémunération de l'aménageur et frais financiers) et des recettes TTC (cession de charges foncières et subventions hors participation de la commune et cessions d'ouvrages publics). Un forfait annuel de 30 000€ minimum par an est appliqué jusqu'en 2019. Il est par ailleurs prévu une rémunération liée à la clôture de l'opération à hauteur de 15 000 €.

Poste « Frais financiers »

DÉPENSES	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Reste à facturer
800-Intérêts emprunt n°1			3 333 €	6 143 €	3 061 €	239 €			12 777 €	
801-Intérêts sur avance de trésorerie				55 €					55 €	
801-Pool de trésorerie	95 €	656 €	840 €	633 €	3 279 €	7 699 €			13 202 €	
802-Commission sur emprunt			2 000 €						2 000 €	
D80-Frais financiers	95 €	656 €	6 173 €	6 831 €	6 340 €	7 938 €	0 €	0 €	28 034 €	0 €

Un emprunt garanti par la Ville à 80% a été contracté auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 820 000 € sur 24 mois à un taux fixe de 0,84 % qui a été remboursé en totalité.

A partir de 2020, la SHEMA prend en charge les frais financiers liés à la trésorerie négative de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
77329-20221121-88-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



2.4. ETAT DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2021

RECETTES	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Reste à
Cessions logements									- €	700 000 €
Cessions activités				9 100 €	119 875 €	70 735 €	251 790 €	15 555 €	466 655 €	29 692 €
R10-Cessions	- €	- €	- €	9 100 €	119 875 €	70 735 €	251 790 €	15 555 €	466 655 €	729 692 €
201-ÉTAT (sur acquisitions)			56 004 €						56 004 €	
202-RÉGION (2,42 %)				57 417 €	21 €	10 430 €			67 868 €	
203-DÉPARTEMENT				26 951 €		31 164 €			58 115 €	49 689 €
209-Autres subventions - Fonds Friche									- €	833 412 €
R20-Subventions	- €	- €	56 004 €	84 368 €	21 €	41 594 €	- €		181 987 €	883 100 €
300-Concédant (participation d'équilibre)			180 000 €	135 000 €	€		-215 000 €		100 000 €	- €
301-Concédant (équipements publics)					135 000 €		215 000 €		350 000 €	65 000 €
R30-Participations	- €	- €	180 000 €	135 000 €	135 000 €	- €	- €		450 000 €	65 000 €
402-Produits divers					16 696 €				16 696 €	
R40-Produits de gestion	- €	- €	- €	- €	16 696 €	- €	- €		16 696 €	- €
509-Produits financiers			90 €	38 €	5 €	1 €			133 €	
R50-Produits financiers	- €	- €	90 €	38 €	5 €	1 €	- €		133 €	- €
TOTAL RECETTES	- €	- €	236 094 €	228 505 €	271 597 €	112 330 €	251 790 €	15 555 €	1 115 471 €	1 677 792 €

En 2021, la SHEMA a vendu à la société Les Mégalithes la parcelle XH 571 de 433m² pour un montant de 15 155 € HT en vue de l'implantation d'un bâtiment d'archives.

3. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AU 31/12/2021

Le bilan financier prévisionnel prend en compte la cession en vue de l'implantation d'une Résidence Services Séniors pour laquelle une promesse de vente a été signée au bénéfice de Kapawest à hauteur de 700 000 € HT le 29 mars 2022 qui vient en comparaison des 305 000 €HT de recettes budgétées auparavant pour la cession de cette parcelle. Le terme de cette promesse est fixé au 30 avril 2023 sous condition, entre autres, de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours. C'est la raison principale pour laquelle est envisagée la prorogation de la concession pour permettre la concrétisation de cette cession. Par ailleurs, la clause de substitution au profit de la société Carré des Sens est actée.

On constate ainsi un bilan financier dont le solde présente un boni d'opération de 283 498 € HT. Ce boni devra être confirmé après la signature de la réitération de cette cession prévisionnelle et après les opérations de clôture de la concession.

Accusé de réception en préfecture
027-200077329-20221121-88-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Concession aménagement ZAC de la Fonderie

	BILAN INITIAL	Dernier bilan valide (CRAC 2020)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Cumulé au 31/12/2021	2022	2023	BILAN FINAL A JOUR	EVOLUTION
			1	2	3	4	5	6	7	8		9	10		
DÉPENSES															
100-Acquisitions	478 049 €	546 903 €			546 903 €	- €					546 903 €			546 903 €	- €
101-Frais divers	11 951 €	9 729 €			4 906 €	3 180 €		1 643 €			9 729 €			9 729 €	- €
D10-Acquisitions	490 000 €	556 632 €	- €	- €	551 809 €	3 180 €	- €	1 643 €	- €	- €	556 632 €	- €	- €	556 632 €	- €
Rachat des études préalable	144 000 €	- €									- €			- €	- €
202-Etudes géotechniques Amgt	20 000 €	- €													- €
203-Archéologie	20 900 €	- €													- €
204-Etudes générales	25 000 €	14 200 €		14 200 €							14 200 €			14 200 €	- €
205-Léveys topographiques	- €	2 040 €		2 040 €							2 040 €			2 040 €	- €
209-Autres études	50 000 €	50 000 €	11 900 €	11 300 €	7 280 €	11 940 €	3 290 €				45 800 €		4 200 €	50 000 €	- €
D20-Etudes	259 900 €	66 240 €	11 900 €	27 630 €	7 280 €	11 940 €	3 290 €	- €	- €	- €	62 040 €	- €	4 200 €	66 240 €	- €
300-MOE Amgt	28 000 €	30 686 €		8 232 €	3 103 €	785 €	600 €			9 255 €	21 975 €	8 711 €		30 686 €	0 €
302-SPS Amgt	2 500 €	2 500 €		270 €	420 €	280 €					970 €	759 €	772 €	2 500 €	0 €
303-Conseil juridique	21 000 €	6 000 €									- €		6 000 €	6 000 €	- €
304-Géométrie (DA)	5 100 €	8 000 €		940 €	4 802 €		1 025 €				6 767 €	1 234 €		8 000 €	- €
307-Frestations de services (architecte conseil,...)	16 500 €	23 642 €					576 €	7 150 €			7 726 €	15 914 €		23 642 €	- €
309-Autres honoraires	- €	1 170 €			1 170 €						1 170 €			1 170 €	- €
D30-Honoraires	73 100 €	71 988 €	- €	9 442 €	9 494 €	1 643 €	8 775 €	- €	- €	9 255 €	38 610 €	26 617 €	6 772 €	71 988 €	0 €
401-Concessionnaires	50 000 €	67 000 €			3 478 €		62 451 €	728 €			66 657 €	343 €		67 000 €	- €
402-Travaux VRD et espaces verts	398 000 €	434 336 €			135 091 €	58 378 €	70 687 €	18 279 €			327 449 €	46 771 €	142 559 €	516 779 €	82 443 €
402-Travaux Fonds Friches		855 148 €											833 412 €	833 412 €	21 736 €
403-Démolition		24 824 €			24 224 €						24 224 €	600 €		24 824 €	- €
405-Autres travaux	20 000 €	28 500 €					1 800 €	1 560 €			6 800 €	9 170 €	9 170 €	28 500 €	- €
D40-Travaux	468 000 €	1 409 808 €	- €	- €	162 793 €	58 378 €	134 938 €	20 567 €	- €	51 914 €	423 490 €	68 884 €	985 141 €	1 479 915 €	60 707 €
500-Frais AO	15 000 €	3 495 €	1 277 €	2 220 €							3 496 €			3 495 €	- €
501-Reprographie	10 000 €	10 000 €		54 €	120 €						174 €		9 826 €	10 000 €	0 €
504-Part ville de la convention EPFN	410 000 €	- €									- €			- €	- €
509-Autres frais		3 307 €			521 €	299 €				638 €	1 458 €	925 €	925 €	3 307 €	0 €
D50-Frais divers	435 000 €	16 803 €	1 277 €	2 274 €	640 €	299 €	- €	- €	638 €	- €	1 458 €	925 €	10 751 €	16 803 €	0 €
551-Frais de communication	25 000 €	9 000 €									- €		9 000 €	9 000 €	- €
D55-Communication	25 000 €	9 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	9 000 €	9 000 €	- €
602-Impts fonciers	21 000 €	9 000 €				779 €					779 €	3 611 €	3 611 €	9 000 €	- €
603-Autres impts et taxes		3 640 €					1 381 €	188 €	96 €	253 €	1 919 €	865 €		3 640 €	0 €
608-Contentieux		10 000 €			2 745 €	1 720 €	1 393 €	2 015 €			3 496 €		2 127 €	10 000 €	- €
D60-Charges de gestion	21 000 €	21 649 €	- €	- €	- €	3 524 €	3 101 €	1 581 €	2 111 €	253 €	10 571 €	4 476 €	6 603 €	21 649 €	0 €
700-Rémunération société		224 834 €	25 973 €	30 000 €	35 643 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	12 216 €	3 669 €	197 591 €	4 231 €	46 052 €	247 794 €	22 949 €
702-Rémunération sur clôture d'opération	15 000 €	15 000 €									- €		15 000 €	15 000 €	- €
D70-Rémunération société	204 000 €	239 834 €	25 973 €	30 000 €	35 643 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	12 216 €	3 669 €	197 591 €	4 231 €	61 052 €	262 784 €	22 949 €
800-Matériels emprunt n°1	57 500 €	12 777 €			3 333 €	6 143 €	3 061 €	239 €			12 777 €			12 777 €	- €
801-Intérêts sur avances de trésorerie		55 €			55 €						55 €			55 €	- €
801-Flot de trésorerie	1 500 €	13 202 €	95 €	656 €	840 €	833 €	3 279 €	7 699 €			13 202 €			13 202 €	- €
802-Commission sur emprunt		2 000 €			2 000 €						2 000 €			2 000 €	- €
D80-Frais financiers	59 000 €	28 034 €	95 €	656 €	6 173 €	6 831 €	6 340 €	7 938 €	- €	- €	28 034 €	- €	- €	28 034 €	- €
TOTAL DÉPENSES	2 035 000 €	2 419 999 €	39 244 €	70 092 €	773 833 €	115 795 €	186 446 €	61 729 €	14 955 €	64 991 €	1 327 095 €	93 133 €	1 083 517 €	2 593 655 €	83 657 €
RECETTES															
Cessions logements	717 435 €	305 000 €									- €		700 000 €	700 000 €	395 000 €
Cessions activités	497 565 €	496 347 €				9 100 €	119 875 €	70 735 €	251 790 €	15 155 €	466 655 €	29 692 €		496 347 €	0 €
R10-Cessions	1 215 000 €	801 347 €	- €	- €	- €	9 100 €	119 875 €	70 735 €	251 790 €	15 155 €	466 655 €	- €	729 692 €	1 198 347 €	395 000 €
201-ETAT (sur acquisitions)		56 004 €			56 004 €						56 004 €			56 004 €	- €
202-REGION (2,42 %)		67 888 €				57 417 €	21 €	10 430 €			67 888 €			67 888 €	- €
203-DEPARTEMENT		107 804 €				26 951 €		31 164 €			58 115 €		49 689 €	107 804 €	- €
209-Autres subventions - Fonds Friche		855 148 €									- €		833 412 €	833 412 €	21 736 €
R20-Subventions	- €	1 686 823 €	- €	- €	56 004 €	84 388 €	21 €	41 594 €	- €	- €	181 957 €	- €	883 100 €	1 065 087 €	21 736 €
300-Concédant (participation d'équilibre)	820 000 €	100 000 €			180 000 €	135 000 €				215 000 €	100 000 €			100 000 €	- €
301-Concédant (équipements publics)		415 000 €					135 000 €				215 000 €			415 000 €	- €
R30-Participations	820 000 €	515 000 €	- €	- €	180 000 €	135 000 €	135 000 €	- €	- €	- €	450 000 €	- €	65 000 €	515 000 €	- €
402-Produits divers		16 696 €					16 696 €				16 696 €			16 696 €	- €
R40-Produits de gestion	- €	16 696 €	- €	- €	- €	- €	16 696 €	- €	- €	- €	16 696 €	- €	- €	16 696 €	- €
509-Produits financiers		133 €			90 €	38 €	5 €	1 €			133 €			133 €	- €
R50-Produits financiers	- €	133 €	- €	- €	90 €	38 €	5 €	1 €	- €	- €	133 €	- €	- €	133 €	- €
TOTAL RECETTES	2 035 000 €	2 419 999 €	- €	- €	236 034 €	226 035 €	271 597 €	112 339 €	251 790 €	15 155 €	1 115 471 €	- €	1 677 792 €	2 793 263 €	373 263 €
SOLDE EXERCICE	- €	0 €	- 39 244 €	- 70 092 €	- 537 739 €	- 112 710 €	- 85 151 €	- 59 600 €	- 236 825 €	- 49 838 €	- 93 133 €	- 594 275 €	- 289 608 €	- 289 608 €	- 289 608 €
SOLDE CUMULE AV EMP	- €	- 39 244 €	- 109 246 €	- 646 985 €	- 534 275 €	- 449 124 €	- 398 523 €	- 161 698 €	- 211 534 €	- €	- 304 667 €	- 289 608 €	- €	- 289 608 €	- 289 608 €
EMPRUNT EN DEBUT DE PERIODE	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MOUVEMENT EMPRUNT	- €	- €	- €	- €	733 540 €	- 118 540 €	- 410 000 €	- 205 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
EMPRUNT EN FIN DE PERIODE	- €	- €	- €	- €	733 540 €	615 000 €	205 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TRESORERIE	- €	- €	- 39 244 €	- 109 246 €	86 655 €	80 725 €	- 244 124 €	- 398 623 €	- 161 698 €	- 211 534 €	- €	- 304 667 €	- 289 608 €	- 289 608 €	- 289 608 €

Accusé de réception en préfecture
 027-200077329-20221121-88-DE
 Date de télétransmission : 25/11/2022
 Date de réception préfecture : 25/11/2022



4. PERSPECTIVES

En 2022, la SHEMA s'attachera :

- à parachever les travaux d'aménagement de la ZAC
- à poursuivre l'étude du projet d'implantation d'une Résidence Séniors sur l'îlot 6 porté en copromotion par Kapawest et Uniti Habitat en partenariat avec Normandie Seine Foncière en vue d'une gestion assurée par la société Aquarelia.
- à poursuivre la commercialisation des ilots 8,9 et 10.

5. DECISIONS DU CONCEDANT

Il vous est demandé d'approuver :

- **le rapport d'activité de la concession et la gestion de cette opération par le concessionnaire**
- **le bilan des dépenses et des recettes constatées au 31 décembre 2021.**
- **le bilan prévisionnel des dépenses et des recettes**
- **l'avenant n°5 prorogeant la concession d'une année soit une échéance à fixer au 31/12/2023**

Accusé de réception en préfecture
027-200077329-20221121-88-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022