

COMpte-REndu ANNUel A LA COLLECTIVITe
ANNEE 2021

CONCESSION D'AMENAGEMENT
« AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT
DE LA ZAC DE LA PLAINE DU LEVANT »

SOMMAIRE

1. RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE, FINANCIER ET ADMINISTRATIF	3
1.1 CADRE JURIDIQUE	3
1.2 BILAN FINANCIER INITIAL	7
1.3 SITUATION ADMINISTRATIVE	8
2. ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2021	9
3. SITUATION DES COMPTES EN DÉPENSES ET RECETTES AU 31/12/2021	18
3.1 ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2021	18
3.1.1 Acquisitions	18
3.1.2 Etudes	20
3.1.3 Honoraires	21
3.1.4 Travaux	22
3.1.5 Frais divers	23
3.1.6 Commercialisation	23
3.1.7 Charges de gestion	24
3.1.8 Rémunération société	25
3.1.9 Frais financiers	25
3.2 ETAT DES RECETTES AU 31/12/2021	26
3.2.1 Cessions	26
3.2.2 Subventions	27
3.2.3 Participations	27
3.2.4 Produits de gestion	28
4. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2021 – PLAINE DU LEVANT	28
5. PERSPECTIVES	28
6. CONCLUSION ET RELEVÉ DE DECISIONS	29

1. RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE, FINANCIER ET ADMINISTRATIF

1.1 CADRE JURIDIQUE

La ville de Saint Pierre les Elbeuf souhaite compléter la structure urbaine Est de son territoire par la création d'un nouveau quartier constitué d'espaces publics, d'espaces paysagers et d'un réseau viaire maillé sur l'existant.

Les objectifs de développement urbain du projet devront notamment répondre aux axes majeurs d'orientation suivants :

- Conforter le centre ville en intégrant une nouvelle centralité de quartier.
- Hiérarchiser et affirmer les caractères spécifiques des axes structurants du réseau de déplacements, tout en renforçant et facilitant les modes de déplacements doux.
- Tisser des liens entre les quartiers.
- Développer un nouveau quartier d'habitat.

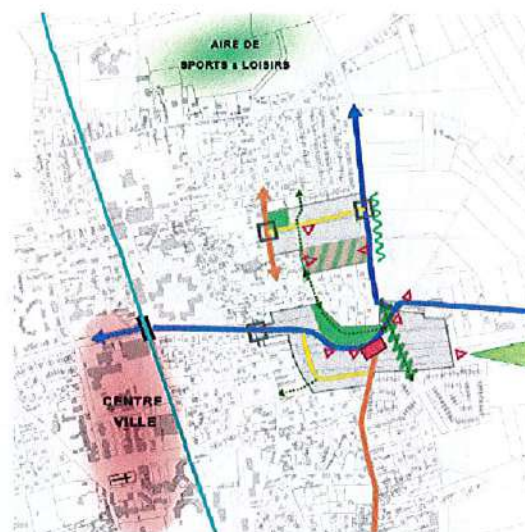


Schéma d'intentions d'aménagement du nouveau quartier de la Plaine du Levant

Pour répondre à ces objectifs, la ville s'est engagée dans une procédure de ZAC dont elle a approuvé le dossier de création le 20 décembre 2011, à l'issue d'une phase de concertation préalable. Les caractéristiques de la ZAC telles que définies au dossier de création initial sont les suivantes :

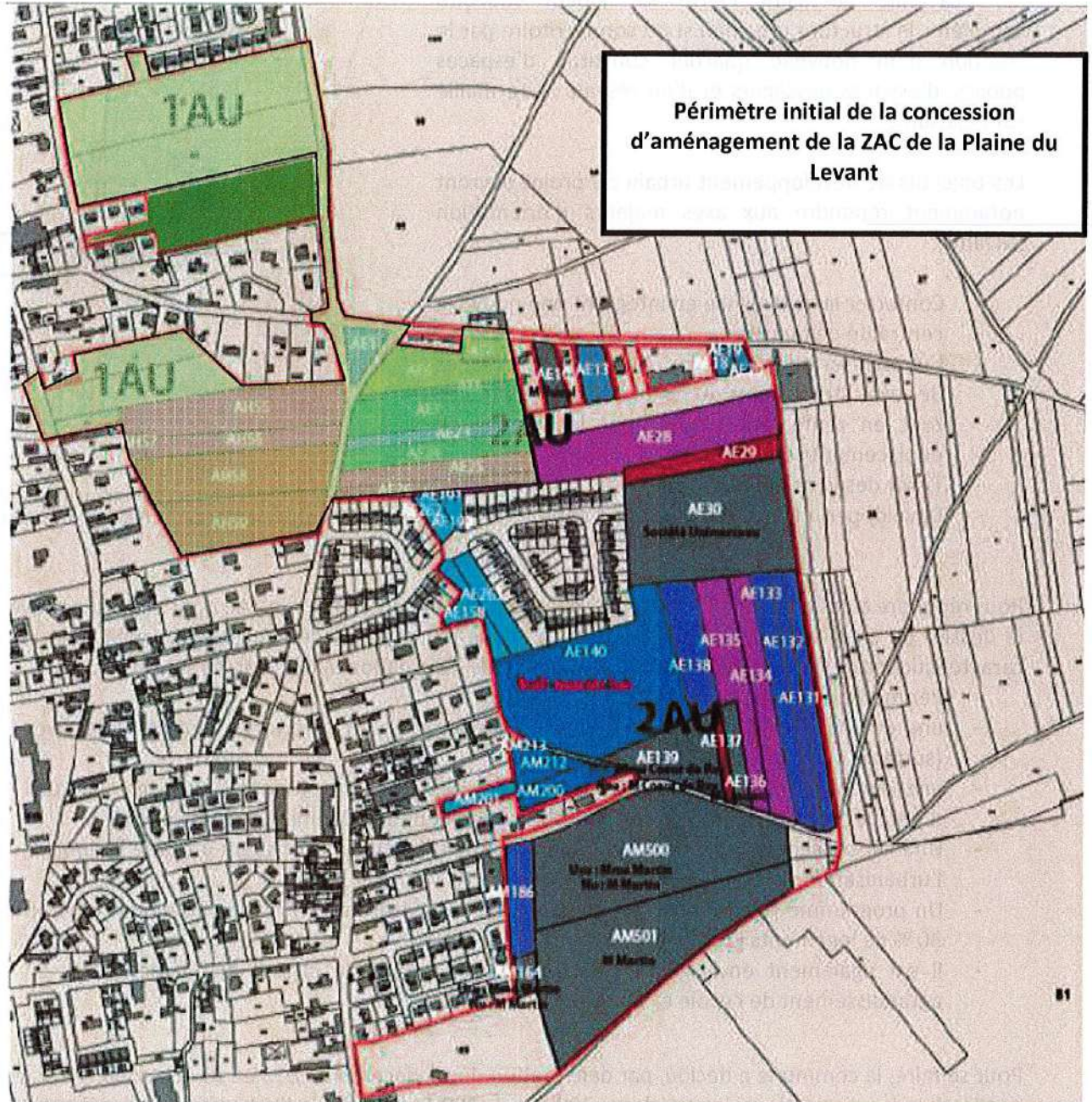
- Périmètre de 28 ha, situé en zone AU et Ub;
- une emprise de 18 ha environ dédiée à l'urbanisation en différentes phases successives (surfaces cessibles) ;
- une diversité de programme et de formes urbaines sera proposée ainsi que l'accueil d'équipements et/ou de services d'accompagnement des logements le cas échéant ;
- Une liaison vers le projet de voie départementale à l'est qui marquera à terme la limite à l'urbanisation ;
- Un programme prévisionnel des constructions de l'ordre de 600 logements dont environ 30 % de logements locatifs sociaux.
- Il est également envisagé la création de deux salles de classes supplémentaires, en agrandissement de l'école existante.

Pour se faire, la commune a décidé, par délibération du 17 décembre 2013 et 18 décembre 2014, en application des 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, de confier au groupement SHEMA/FONCIM dans le cadre d'une concession d'aménagement, une mission globale d'aménagement visant à aménager et développer un nouveau quartier d'habitat, permettant notamment la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 61 000 m² de surface de plancher (SDP) de logements, répartis selon la typologie suivante :

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires

- Logements type maison de ville (maisons groupées)
- Maisons individuelles

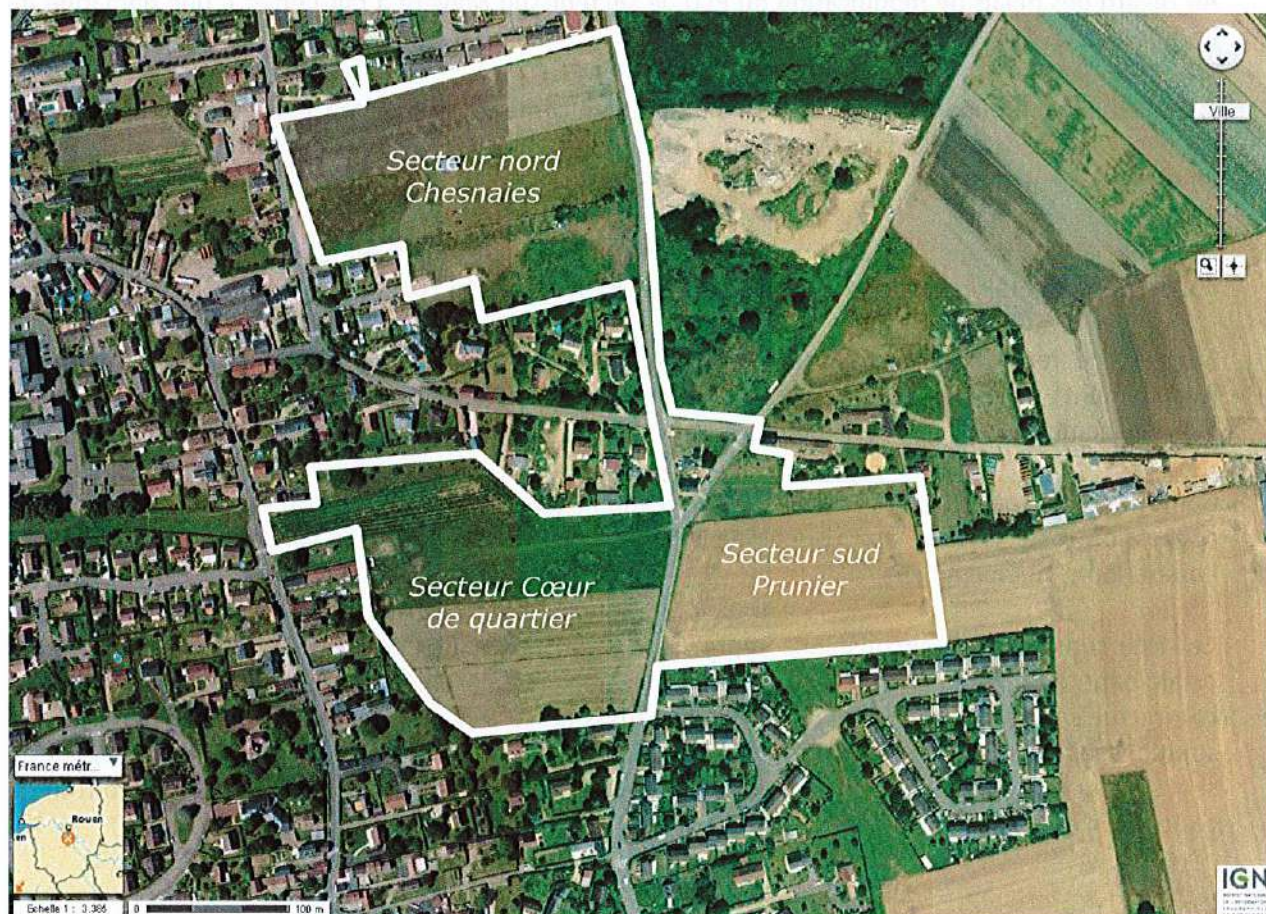
Le programme prévoit 30 % de logements sociaux.



A la demande de ROUEN NORMANDIE METROPOLE et pour des raisons de préservation des espaces agricoles et de capacités des réseaux, le groupement SHEMA-FONCIM a été contraint de réduire le périmètre de la ZAC.

Dans ce cadre, et par délibération du 24 juin 2015, le Conseil Municipal a ainsi décidé de lancer une concertation préalable portant sur un dossier de création de ZAC modificatif avec un périmètre réduit à environ 10,5 ha et la réalisation d'environ 300 logements.

Périmètre de la ZAC de la Plaine du Levant



A ce jour, la ZAC de la PLAINE DU LEVANT se divise en trois secteurs distincts :

- Le secteur Nord-Chesnaies
- Le secteur central dit « Cœur de Quartier »
- Le secteur sud-est –secteur sud Prunier

Des investigations complémentaires d'études de sol et de pollution sur la parcelle des consorts Héricher située sur le secteur nord Chesnaies ont permis de déceler des contraintes géotechniques (nombreux remblais) et une présence importante de déchets sur près de 75% de la surface de la parcelle. Un plan de gestion de la pollution a été établi par le BET BURGEAP. Ce dernier préconise un coût de dépollution compris entre 552 k€ et 1214 k€.

Du fait du coût élevé de la dépollution, le groupement SHEMA-FONCIM a décidé en lien avec la Commune de ne pas acquérir la parcelle des consorts HERICHER.

Une modification du périmètre de la ZAC sera réalisée en même temps que le dossier de réalisation.

L'abandon de l'aménagement de la parcelle AD 37 (parcelle HERICHER) grèvant de façon conséquente le bilan de la ZAC, la Municipalité de SAINT-PIERRE LES ELBEUF a proposé d'aménager des terrains communaux sur une superficie d'un peu plus de 2ha situé sur le secteur sud Mayère.

Ce secteur, non contigu à la ZAC, situé en secteur 2 AU du PLU exige une modification du document d'urbanisme. Une demande en ce sens a été faite auprès de la Métropole de ROUEN en 2017 et la modification faite en 2018.

Au regard des délais de modification du PLU, le secteur sud Mayère a fait l'objet d'une demande de Permis d'Aménager au printemps 2018.

A l'été 2018, le groupement SHEMA-FONCIM a été informé qu'un axe de ruissèlement a été recensé sur le périmètre de la ZAC dans le cadre de l'élaboration du PLUI. Cet axe impacte fortement le projet d'aménagement initial.

Dans ce contexte des études sur les possibilités d'aménagement et d'impacts sur le bilan de l'opération ont été réalisées entre septembre 2018 et début mai 2019.

Malgré une recherche de différentes solutions envisageables pour prendre en compte l'axe de ruissèlement et minimiser au maximum son impact sur les surfaces cessibles, le bilan d'aménagement accuse un déficit important.

Conformément au contrat de concession d'aménagement et notamment à son article 19, la concession reste conclue aux risques de l'aménageur qui se rémunère sur les seuls résultats de l'opération d'aménagement.

Cet aléa constitue une circonstance imprévisible, à la survenance de laquelle les deux parties sont totalement étrangères. Il justifie que la concession soit modifiée pour préserver les équilibres contractuels et financiers initiaux. Après un temps laissé à la concertation en vue d'identifier les solutions les plus adaptées, les parties ont convenu de limiter les interventions de l'aménageur au seul secteur Sud Mayère. Cette décision a été concrétisée par la signature d'un avenant au contrat de concession en date du 25 février 2020.

1.2 BILAN FINANCIER INITIAL

Sur la base du programme d'aménagement et d'équipements initial, le bilan de la concession a été approuvé, par délibération du 18 décembre 2014, de la manière suivante :

BILAN INITIAL € HT APPROUVE LE 18 DECEMBRE 2014

BILAN PREVISIONNEL	GLOBAL	PHASE 1	PHASE 2
DEPENSES HT			
Acquisitions	4 475 000 €	1 449 000 €	3 026 000 €
Etudes et Honoraires	2 014 000 €	793 000 €	1 221 000 €
Travaux	7 860 000 €	2 843 000 €	5 017 000 €
Fond de concours	850 000 €	100 000 €	750 000 €
Provision pour imprévus et risques	320 000 €	150 000 €	170 000 €
Frais divers	160 000 €	70 000 €	90 000 €
Rémunération de la société	1 223 000 €	557 000 €	666 000 €
Frais Financiers	661 000 €	161 000 €	500 000 €
TOTAL DEPENSES	17 563 000 €	6 123 000 €	11 440 000 €
RECETTES HT			
COLLECTIFS	853 000 €	853 000 €	
INTERMEDIAIRES	452 000 €	325 000 €	127 000 €
MAISON DE VILLE	2 168 000 €	364 000 €	1 804 000 €
PARCELLES LIBRES	14 514 000 €	4 800 000 €	9 714 000 €
BATIMENTS REVENDUS	330 000 €	130 000 €	200 000 €
TOTAL RECETTES	18 317 000 €	6 472 000 €	11 845 000 €
RESULTAT	754 000 €	349 000 €	405 000 €

BILAN GLOBAL € HT ARRÊTE AU 31 DECEMBRE 2020 (approuvé le 14 octobre 2021)

	BILAN GLOBAL APPROUVE AU 31/12/2020
DÉPENSES	
D10-Acquisitions	110 579 €
D20-Études	151 820 €
D30-Honoraires	141 695 €
D40-Travaux	859 934 €
D50-Frais divers	7 190 €
D55-Commercialisation	62 151 €
D60-Charges de gestion	8 353 €
D70-Rémunération société	271 752 €
D80-Frais financiers	23 865 €
TOTAL DÉPENSES	1 637 339 €
RECETTES	
R10-Cessions	1 637 583 €
R20-Subventions	-
R30-Participations	-
R40-Produits de gestion	-
R50-Produits financiers	-
TOTAL RECETTES	1 637 583 €
RESULTAT	244 €

1.3 SITUATION ADMINISTRATIVE

18 décembre 2014 : Délibération du Conseil Municipal de la ville de Saint Pierre Les Elbeuf désignant le groupement SHEMA/FONCIM concessionnaire d'aménagement de la ZAC DE LA PLAINE DU LEVANT

26 janvier 2015 : Transmission du traité de concession au contrôle de légalité (Préfecture de Seine Maritime)

10 février 2015 : Remise de la 1^{ère} esquisse d'aménagement

24 juin 2015 : Délibération relative aux modalités de la concertation pour le dossier de création modificatif de la ZAC DE LA PLAINE DU LEVANT

22 septembre 2015 : Délibération du conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact

30 octobre 2015 : Dépôt du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau à Monsieur le Préfet de Seine Maritime pour instruction

3 novembre 2015 : Remise de l'étude d'impact modificative pour instruction auprès de la DREAL

26 novembre 2015 : Remise de l'Avant Projet (AVP) à la Collectivité

11 février 2016 : Le conseil Municipal de Saint-Pierre Les Elbeuf délibère en vue de l'ouverture d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique

7 avril 2016 : Le Conseil Municipal de Saint-Pierre Les Elbeuf délibère sur le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact.

7 avril 2016 : La municipalité prend une délibération sur le bilan de la concertation.

7 avril 2016 : Le conseil municipal approuve par une délibération le dossier de création de ZAC modificatif

22 juin 2016 : Accord de la DDTM sur le dossier Loi sur l'eau de la ZAC Plaine du Levant

21 décembre 2017 : la Collectivité prend une délibération pour inclure le secteur Sud Mayère dans le programme d'aménagement via la réalisation d'un lotissement et valide l'avenant 1 au traité de concession

4 septembre 2018 : obtention du permis d'aménager pour le secteur Sud Mayère

27 janvier 2020 : la Collectivité prend une délibération pour limiter l'intervention du groupement SHEMA-FONCIM au seul aménagement du secteur Sud Mayère du fait de la révélation du passage d'un axe de ruissèlement sur le reste de l'opération dans le cadre des études du PLUI et valide l'avenant 2 au traité de concession.

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

Dans le cadre de ses missions, le groupement SHEMA/FONCIM a en charge les opérations suivantes concernant l'aménagement de la ZAC DE LA PLAINE DU LEVANT :

1.1. Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers portant sur les parcelles AD 35, AD 36, AD 37, AD 59, AD 60, AD 367p, AH 55, AH 56, AH 57, AH 58, AH 59, AE 4, AE 5, AE 6, AE 7, AE 24, AE 25, AE 26 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.

1.2. 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, et notamment le dossier loi sur l'eau.
- ♦ La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,

- ♦ 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, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

1.3. Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement. Aménager les sols et les dépolluer le cas échéant.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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,
- ♦ 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, liées 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 le groupement SHEMA/FONCIM collabore avec l'équipe de Maîtrise d'œuvre ATELIER LIGNE/ INFRA SERVICE dont les principales missions sont :

1. Mise au point du nouveau schéma directeur
2. Reprise du dossier de création de la ZAC
3. Contribution à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC
4. Contribution à la mise à jour de l'étude d'impact au stade de la réalisation de la ZAC
5. Elaboration du projet d'aménagement jusqu'à l'AVP

6. Elaboration du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau
7. Elaboration du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères
8. Mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics en phase conception (PRO/AVT/DCE)
9. Mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics en phase réalisation (VISA/DET/AOR)

Après la première réunion de lancement de l'opération, le groupement de maîtrise d'œuvre a présenté une première esquisse d'aménagement le 10 février 2015.

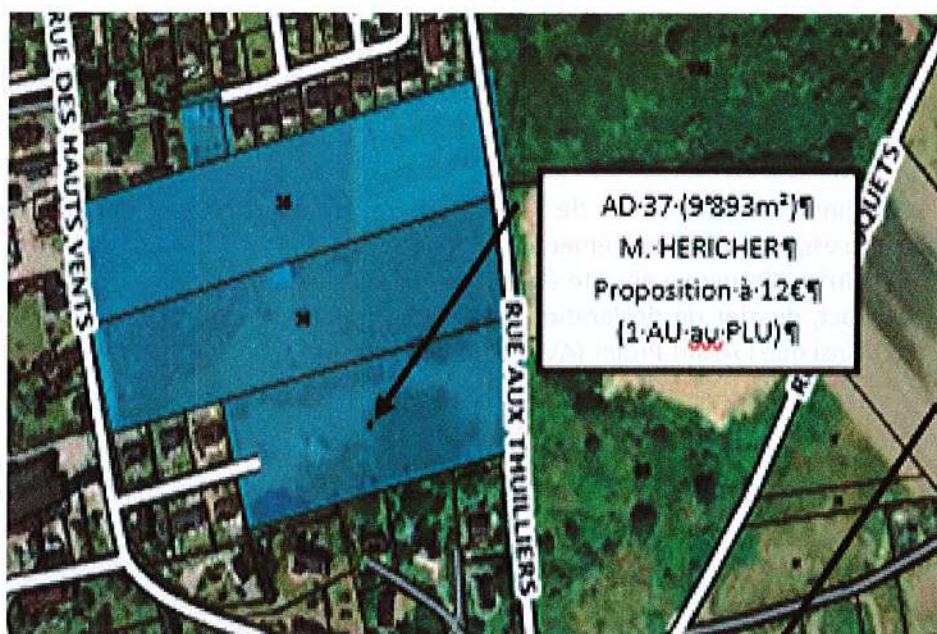
Le groupement de maîtrise d'œuvre a ensuite élaboré les principaux dossiers réglementaires (mise à jour de l'étude d'impact, dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, dossier modificatif de création de la ZAC...) ainsi que l'Avant Projet (AVP) pour la partie ZAC.

Parallèlement à l'élaboration des dossiers réglementaires et techniques, le groupement SHEMA/FONCIM a rencontré l'ensemble des propriétaires des terrains compris dans le périmètre de la ZAC.

Adresse	Remarques	Superficie nécessaire	Propriétaire
	Chemin de liaison		
Rue des Haut Vents	Culture	13 376	M. BELLANGER
Rue des Haut Vents	Prairie	11 573	SCI les Hauts Vents
Rue aux thuilliers	Suspension de remblais	8 993	M.HERICHER
		33 942	
Le Jardin	Jardin privatif	302	M.MENNERUN
Le Jardin	Pré	6 102	Mme CLAVEL
324, rue de Griolet	Jardin privatif	-	M. DEVIS
Le Puit Merot	Pré	8 276	M. DELAPLACE
Le Puit Merot	Pré	3 512	M. DELAPLACE
Le Puit Merot	Pré	353	M. DELAPLACE
Le Puit Merot	Pré	8 307	Famille HURPIN
Le Puit Merot	Pré	7 635	Famille HURPIN
Rue aux thuilliers	Jardin privatif	924	Ville de St Pierre
Rue aux thuilliers	Maison "Pinard"	435	Ville de St Pierre
		35 846	
Fond du Prunier Jeune Bl	Verger		M. DELAPLACE
Fond du Prunier Jeune Bl	Jardin privatif	4 579	M. DELAPLACE
Fond du Prunier Jeune Bl	Culture	848	M. FOURNY
Fond du Prunier Jeune Bl	Culture	5 681	M. FOURNY
Fond du Prunier Jeune Bl	Culture	2 182	Ville de St Pierre
Fond du Prunier Jeune Bl	Culture	3 613	M. FOURNY
Fond du Prunier Jeune Bl	Culture	3 615	M. DELAPLACE
Rue de Marignan	Culture	2 526	M. DELAPLACE
		23 044	
		92 832	

Sur la dizaine de propriétaires, deux ont accepté d'entamer des négociations amiables poussées, à savoir les époux HERICHER pour une parcelle d'environ 9 000 m² et Madame CATHERINE née DELAPLACE pour six parcelles d'une superficie totale de 22 861 m².

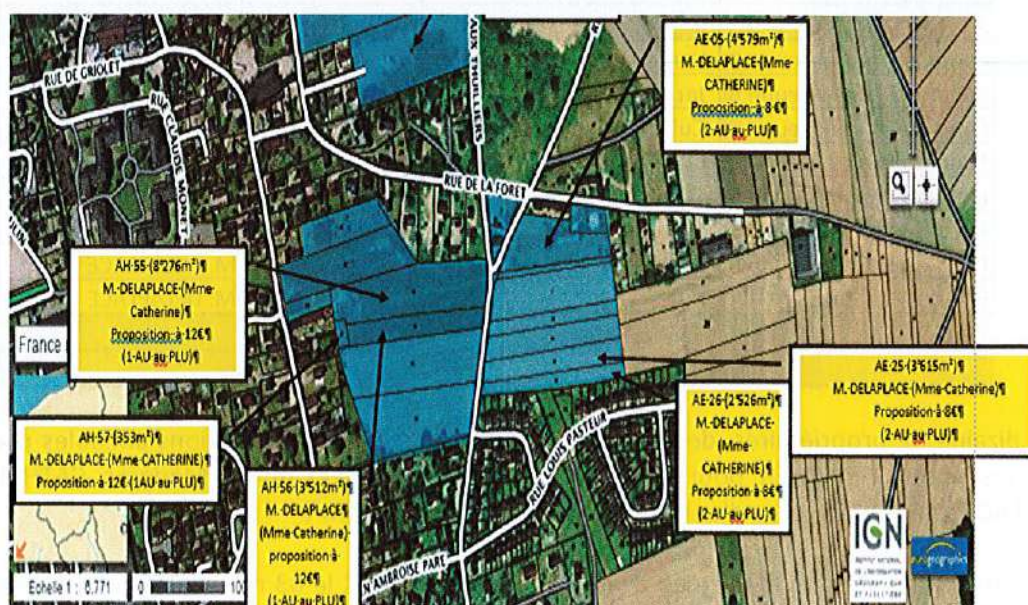
Une promesse de vente a été signée avec les époux HERICHER le 03 mars 2016 pour l'achat de leur parcelle AD 37 (cf plan ci-après).



Concernant la parcelle HERICHER, des investigations complémentaires d'études de sol et de pollution, ont permis de déceler des contraintes géotechniques (nombreux remblais) et une présence importante de déchets sur près de 75% de la surface de la parcelle. Un plan de gestion de la pollution a été établi par le BET BURGEAP. Ce dernier préconise un coût de dépollution compris entre 552 k€ et 1214 k€.

Du fait du coût élevé de la dépollution et en accord avec la Collectivité, le groupement SHEMA-FONCIM a décidé de ne pas acquérir la parcelle du consort HERICHER. L'abandon de la promesse de vente de la parcelle AD 37 a été signifié aux époux HERICHER le 7 octobre 2016.

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée avec les consorts CATHERINE le 07 octobre 2016, en vue de l'acquisition de 6 parcelles : AE 06, AE 25, AE 26, AH 55, AH 56, AH 57 soit une superficie totale de 22 861 m².



L'abandon de l'aménagement de la parcelle AD 37 (parcelle HERICHER) grève de façon conséquente le bilan de la ZAC puisque la trésorerie s'établit à -103 802 €. L'idée de rachat de la parcelle à un prix moindre (5€) et avec l'aménagement d'un espace vert a été évoquée mais vite oubliée en raison d'une dégradation encore plus importante de la trésorerie du bilan (- 295 933 €).

Dans ce contexte, il a été demandé à l'équipe de MOE d'œuvre de chercher un certain nombres de sources d'économies afin d'améliorer le bilan d'opération qui n'était plus viable en l'état.

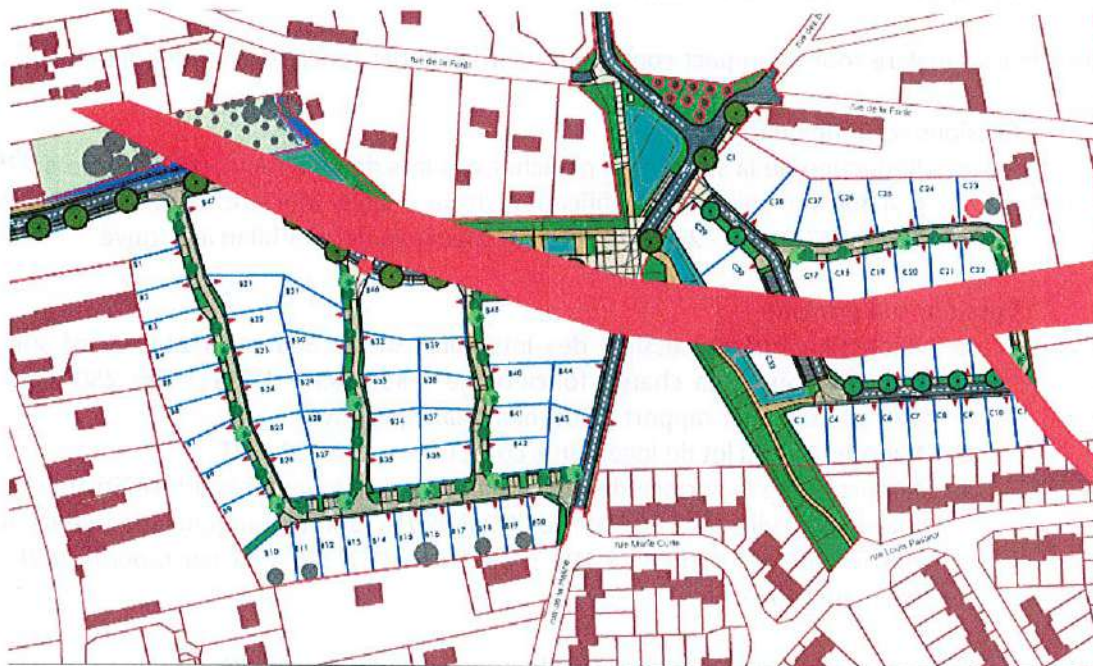
Cette recherche n'ayant pas abouti sur des économies envisageables pour la Ville, une autre solution a été recherchée.

Dans ce cadre, la Municipalité de SAINT-PIERRE LES ELBEUF a proposé d'aménager des terrains communaux sur une superficie d'un peu plus de 2ha situé sur le secteur sud Mayère.

Ce secteur, non contigu à la ZAC, situé en secteur 2 AU du PLU exige une modification du document d'urbanisme. Une demande en ce sens a été faite auprès de la Métropole de ROUEN en 2017 et dont la modification sera réalisée en 2018.

Au regard des délais de modification du PLU, le secteur sud Mayère fera l'objet d'une demande de Permis d'Aménager au printemps 2018 qui a été obtenue début septembre 2018.

A l'été 2018, le groupement SHEMA-FONCIM a été informé qu'un axe de ruissèlement a été recensé sur le périmètre de la ZAC dans le cadre de l'élaboration du PLUI. Cet axe impacte fortement le projet d'aménagement initial.



Plan de la ZAC avec l'axe de ruissèlement

Dans ce contexte des études sur les possibilités d'aménagement et d'impacts sur le bilan de l'opération ont été réalisées entre septembre 2018 et début mai 2019.



Plan d'aménagement de la ZAC modifié

Le plan d'aménagement a été modifié pour prendre en compte l'axe de ruissellement et minimiser au maximum son impact sur les surfaces cessibles.

Il ressort de cela malgré tout un impact conséquent sur la charge foncière attendue au global sur la ZAC :

- Cessions cœur de quartier
 - o Réduction de la surface de plancher des lots de logements collectifs de 4 725 m² à 4 500 m² soit une modification de la charge foncière de 2 600 717 € HT à 2 572 817 € HT = - 27 900 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.
- Cessions sud pruniers
 - o Réduction surface cessible des lots libres de 12 304 m² à 11 075 m² soit une modification de la charge foncière de 1 335 833 € HT à 1 156 250 € HT = - 179 583 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.
 - o Suppression du lot de logements collectifs = - 102 300 € HT
 - o Réduction de la surface de planche des lots de logements intermédiaires et des maisons de ville de 3 267 m² de SDP à 850 m² soit une modification de la charge foncière de 420 750 € HT à 108 375 € HT = - 312 375 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

Au global, la prise en compte de l'axe de ruissellement impacte les recettes fortement par une réduction de celles-ci de 622 158 € HT.

Il a été également décidé dans ce contexte d'impacter dès à présent le bilan avec les hausses des prix d'acquisitions prévisionnels en adéquation avec les estimations des Domaines car les négociations n'ont pas avancées avec les propriétaires et un passage par une procédure de DUP et d'expropriation sera nécessaire à l'acquisition de la majorité des fonciers de l'opération.

Seuls les montants du bilan CRAC 2016 ont été maintenus pour les parcelles propriétés de la Commune.

- Montant prévu acquisitions (8 € et 12 €) CRAC 2016 = 1 343 913 € HT
- Montant acquisition revu (25 € sauf terrains Commune) = 2 213 958 € HT

On constate donc les augmentations suivantes :

- + 844 560 € HT d'acquisitions
- + 25 485 € HT de frais d'acquisitions

Au total, le poste acquisitions augmente de 870 045 € HT.

Le bilan global de l'opération (ZAC + Sud MAYère) est alors le suivant :

	BILAN GLOBAL APPROUVE AU 31/12/2016	BILAN FINAL CONCESSION
DÉPENSES		
D10-Acquisitions	1 441 248 €	2 311 293 €
D20-Études	315 431 €	303 676 €
D30-Honoraires	473 377 €	473 377 €
D40-Travaux	3 744 262 €	3 745 969 €
D50-Frais divers	282 000 €	279 000 €
D55-Commercialisation	366 234 €	357 297 €
D60-Charges de gestion	75 199 €	61 904 €
D70-Rémunération société	785 320 €	785 320 €
D80-Frais financiers	310 045 €	335 569 €
TOTAL DÉPENSES	7 793 116 €	8 653 405 €
RECETTES		
R10-Cessions	8 126 062 €	7 504 633 €
R20-Subventions	- €	- €
R30-Participations	- €	- €
R40-Produits de gestion	- €	- €
R50-Produits financiers	- €	- €
TOTAL RECETTES	8 126 062 €	7 504 633 €
SOLDE EXERCICE	332 946 €	- 1 148 772 €
SOLDE CUMULÉ AV.EMP		
EMPRUNT EN DÉBUT DE PÉRIODE		
MOUVEMENT EMPRUNT		
EMPRUNT EN FIN DE PÉRIODE		
TRÉSORERIE		- 1 148 772 €

Le solde de l'opération est estimé à – 1 148 772 € HT ce qui n'est pas envisageable.

Le groupement SHEMA/FONCIM a donc essayé de trouver des pistes d'économies pour équilibrer au mieux le bilan de l'opération d'aménagement.

D'une part, en matière de réduction des dépenses de l'opération :

- Par la modification du programme de travaux
 - Suppression aménagements de la rue aux Thuilliers = - 127 930 € HT

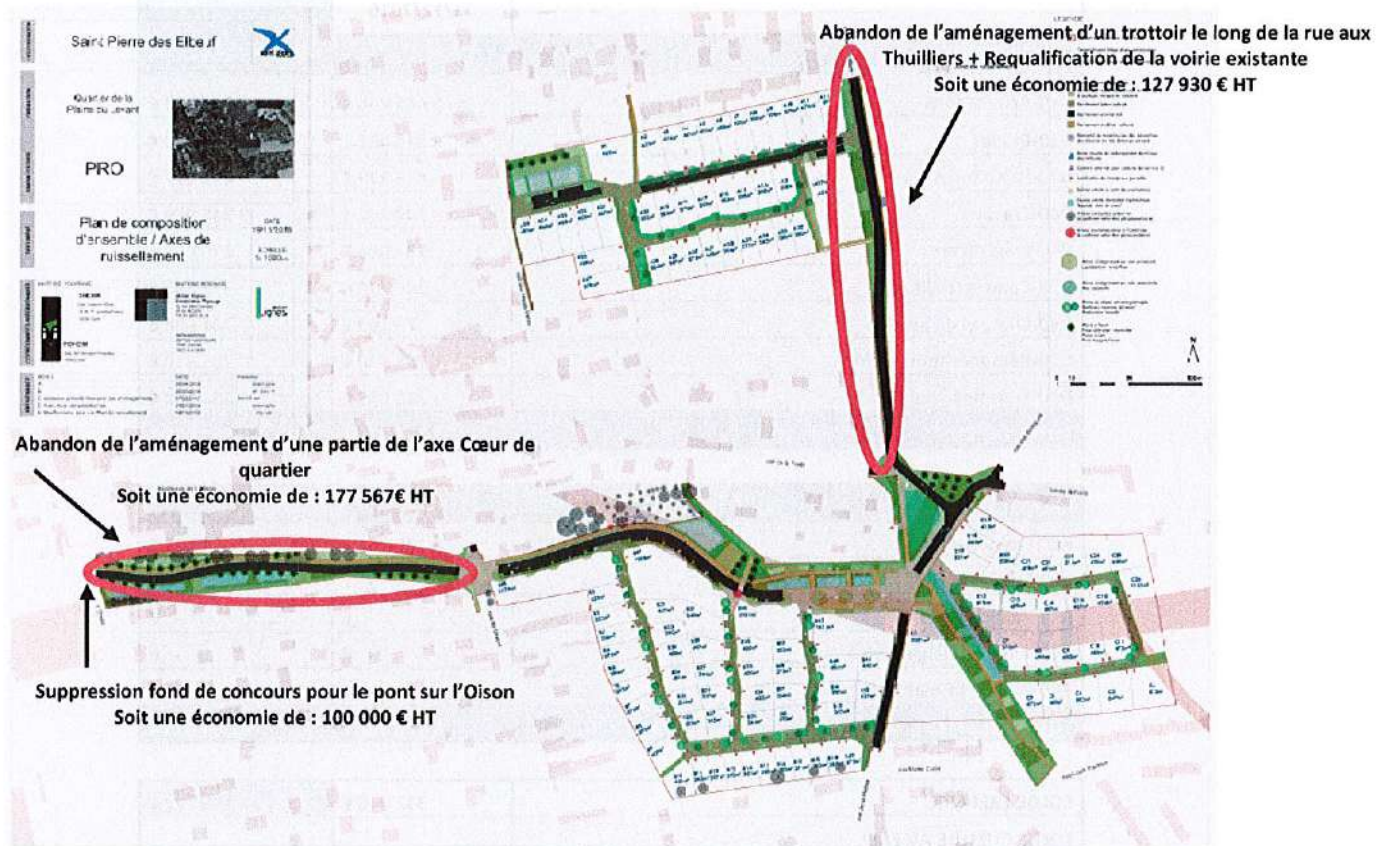
- Suppression aménagements de la rue entre l'oison et la rue de Griolet = - 177 567 € HT

Total modification travaux : - 305 497 € HT

- Modification fond de concours

- Suppression fond de concours pour le pont sur l'oison = - 100 000 € HT (cf. suppression aménagement axe vers pont)

L'économie totale serait de 405 497 € HT sur le budget des dépenses.



D'autre part, en matière d'augmentation des recettes de l'opération :

- Par l'augmentation des prix de cessions sur le secteur Cœur de Quartier
 - Augmentation des prix de cessions du secteur Cœur de Quartier à 140 € TTC / m² de terrain : + 102 117 € HT
- Par l'augmentation des prix de cessions sur le secteur Chesnais
 - Augmentation des prix de cessions du secteur Chesnais à 140 € TTC / m² de terrain : + 82 000 € HT

L'augmentation de recette totale possible s'élèverait alors à 184 117 € HT.



Les améliorations envisagées ne permettent pas d'équilibrer le bilan car au global, il résulte toujours un déficit de 548 969 € HT.

De plus, la modification des travaux d'aménagement ne satisfait pas le concédant.

Les évolutions du contrat sont substantielles et amènent à réexaminer celui-ci avec la Collectivité. Cette dernière n'est pas favorable au versement d'une participation conséquente (548 969 €) à l'opération, d'autant plus qu'il reste une incertitude sur la prescription éventuelle de fouilles archéologiques sur le périmètre de la ZAC ce qui pourrait impacter d'autant plus le bilan de l'opération.

Au regard des éléments présentés, il a été acté de réduire l'intervention du groupement SHEMA-FONCIM au seul aménagement du secteur Sud Mayère.

Les travaux d'aménagement du secteur Sud Mayère ont démarré en mars 2020 pour s'achever en octobre 2020 pour les travaux de viabilisation et en février 2021 pour les travaux de finition.

Les opérations de commercialisation se sont poursuivies en 2020 et des publicités ont été réalisées dans des parutions spécialisées. A fin décembre 2021, 32 lots sur les 35 lots libres ont été commercialisés.

A partir de la fin des travaux, en octobre 2020, les demandes de permis de construire ont pu être déposées par les réservataires de terrains. Les premiers actes de vente ont été passés en mars 2021. A fin décembre 2021, 25 lots ont été cédés et les travaux de constructions des maisons ont démarré.

3. SITUATION DES COMPTES EN DÉPENSES ET RECETTES AU 31/12/2021

Le bilan prévisionnel présenté est dans la même ligne que l'année dernière et inclus donc uniquement les dépenses réalisées à ce jour pour la partie ZAC et le Sud Mayère ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour la partie Sud Mayère.

3.1 ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2021

DÉPENSES	HT
D10-Acquisitions	114 185 €
D20-Études	152 800 €
D30-Honoraires	114 414 €
D40-Travaux	809 879 €
D50-Frais divers	4 288 €
D55-Commercialisation	42 398 €
D60-Charges de gestion	5 174 €
D70-Rémunération société	194 385 €
D80-Frais financiers	11 008 €
TOTAL DÉPENSES	1 448 531 €

Au 31 décembre 2021, le montant total des dépenses est de 1 448 531 €HT.

3.1.1 Acquisitions

Acquisitions	Bilan € HT approuvé au 31/12/2020	Bilan € HT révisé au 31/12/2021	Engagé €HT au 31/12/2021	Réalisé € HT au 31/12/2021
Acquisitions	106 771 €	106 771 €	106 771 €	106 771 €
Frais d'actes	3 808 €	7 414 €	7 414 €	7 414 €
Indemnités	-	-	-	-
Total D10-Acquisitions	110 579 €	114 185 €	110 579 €	110 579 €

Le budget Acquisitions a été revu à la marge (+ 3 606 €) pour prendre en compte une dépense liée au dépôt de pièces du lotissement Sud Mayère. Par ailleurs, les parcelles figurant dans le tableau ci-après représentant un total de 23 694 m² ont été acquise auprès de la Ville de Saint Pierre les Elbeuf le 20 novembre 2020 pour un montant total de 106 771 €.



Etat parcellaire

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	301	LA MAYERE	4 989
AE	302	LA MAYERE	404
AE	303	LA MAYERE	388
AE	304	LA MAYERE	395
AE	305	LA MAYERE	353
AE	306	LA MAYERE	336
AE	307	LA MAYERE	337
AE	308	LA MAYERE	334
AE	309	LA MAYERE	332
AE	310	LA MAYERE	690
AE	311	LA MAYERE	597
AE	312	LA MAYERE	45
AE	313	LA MAYERE	365
AE	314	LA MAYERE	120
AE	315	LA MAYERE	288
AE	316	LA MAYERE	287
AE	317	LA MAYERE	289
AE	318	LA MAYERE	418
AE	319	LA MAYERE	435
AE	320	LA MAYERE	238
AE	321	LA MAYERE	300
AE	322	LA MAYERE	301
AE	323	LA MAYERE	303
AE	324	LA MAYERE	301
AE	325	LA MAYERE	304
AE	326	LA MAYERE	697
AE	327	FOND DU PRUNIER JEUNE BLANC	537
AE	328	FOND DU PRUNIER JEUNE BLANC	37
AE	329	FOND DU PRUNIER JEUNE BLANC	819
AE	330	FOND DU PRUNIER JEUNE BLANC	402
AE	331	FOND DU PRUNIER JEUNE BLANC	37
AE	332	FOND DU PRUNIER JEUNE BLANC	2189
AE	333	FOND DU PRUNIER JEUNE BLANC	14
AE	334	FOND DU PRUNIER JEUNE BLANC	3
AE	335	FOND DU PRUNIER JEUNE BLANC	14
AE	336	FOND DU PRUNIER JEUNE BLANC	15
AE	337		107
AE	338		25
AE	339		51
AE	340		34
AE	341		1
AE	342		7
AE	343		8
AE	344		20
AM	669	RUE DE LA HALINE	294
AM	670	RUE DE LA HALINE	292
AM	671	RUE DE LA HALINE	304
AM	672	RUE DE LA HALINE	293
AM	673	RUE DE LA HALINE	291
AM	674	RUE DE LA HALINE	284
AM	675	RUE DE LA HALINE	620
AM	676	RUE DE LA HALINE	373
AM	677	RUE DE LA HALINE	92
AM	678	RUE DE LA HALINE	878
AM	679	RUE DE LA HALINE	1526
		TOTAL	23 413



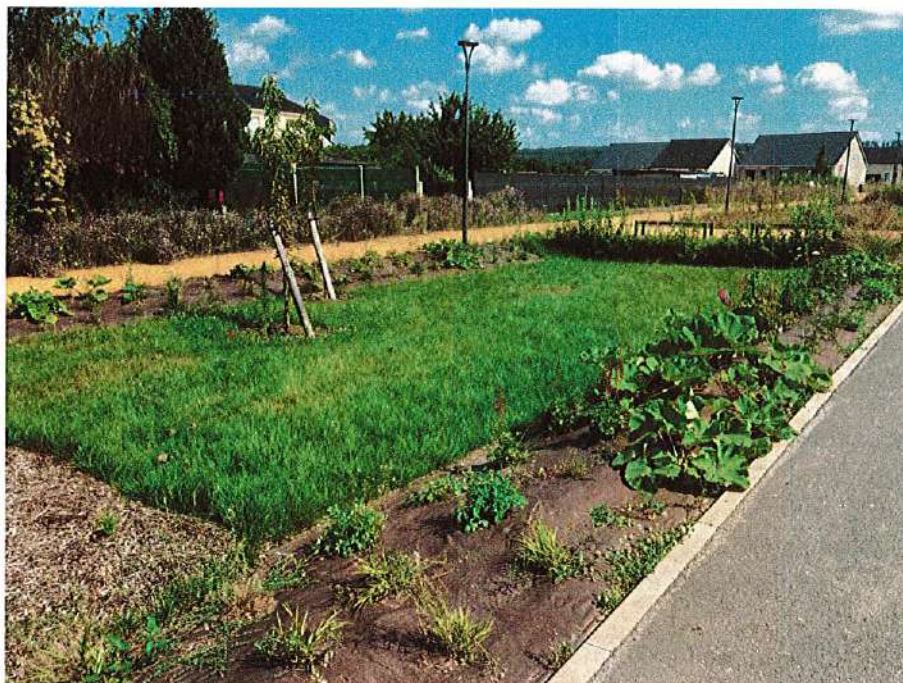
3.1.2 Etudes

Etudes	Bilan approuvé au 31/12/2020	Bilan € HT révisé au 31/12/2021	Engagé €HT au 31/12/2021	Réalisé € HT au 31/12/2021
Etudes géotechniques	6 700 €	6 700 €	6 700 €	6 700 €
Archéologie	-	-	-	-
Etudes générales (dossier de réalisation, loi sur l'eau, DUP...)	114 870 €	114 870 €	114 870 €	114 870 €
Levés topographiques	5 950 €	6 930 €	6 930 €	6 930 €
Autres études (pollution...)	24 300 €	24 300 €	24 300 €	24 300 €
Sous-Total D20-Etudes	151 820 €	152 800 €	152 800 €	152 800 €

Ce poste comprend l'ensemble des études préalables aux travaux de viabilisation du secteur sud-Mayère ainsi que les frais d'études déjà engagés sur la partie ZAC de la Plaine du Levant.

Le budget prévisionnel a été arrêté à la somme de 152 800 € HT pour prendre en compte l'ensemble des dépenses effectuées sur ce poste.

Dans le courant de l'année 2021, une dépense de 980 € HT a été constatée sur le poste « Levés topographiques » pour prendre en compte la réalisation d'un plan topographique de délimitation du secteur Sud Mayère au géomètre.



3.1.3 Honoraires

Honoraires	Bilan € HT approuvé au 31/12/2020	Bilan € HT révisé au 31/12/2021	Engagé € HT au 31/12/2021	Réalisé € HT au 31/12/2021
MOE Amgt	86 000 €	78 576 €	78 576 €	75 754 €
SPS Aménagement	2 640 €	2 640 €	2 640 €	2 640 €
Conseil juridique	13 400 €	13 400 €	13 400 €	13 400 €
Géomètre (DA)	19 830 €	19 830 €	11 390 €	9 570 €
Prestations de services (architecte conseil.....)	14 825 €	22 700 €	22 700 €	13 050 €
Autres honoraires	5 000 €	5 000 €	-	-
Sous-total D30-Honoraires	141 695 €	142 146 €	128 706 €	114 414 €

Le poste « honoraires » comprend notamment les honoraires de Maitrise d'œuvre, du coordinateur SPS, les frais relatifs aux différents services juridiques susceptibles d'être consultés, les frais de bornage et la mission d'un architecte conseil pour le secteur Sud Mayère ainsi que les honoraires déjà engagés sur la partie ZAC de la Plaine du Levant.

Dans le courant de l'année 2021, 6 229 € HT d'honoraires ont été réglés.

Au 31 décembre 2021, 80 % du budget global des honoraires a été réalisé.

3.1.4 Travaux

Travaux	Bilan approuvé au 31/12/2020	Bilan € HT révisé au 31/12/2021	Engagé € HT au 31/12/2021	Réalisé € HT au 31/12/2021
Concessionnaires/Branchements	59 000 €	59 000 €	56 902 €	49 044 €
VRD/Espaces verts	760 934 €	764 205 €	764 205 €	752 890 €
Autres travaux	40 000 €	45 000 €	8 216 €	7 945 €
Sous-total D40-Travaux	859 934 €	868 205 €	829 323 €	809 879 €

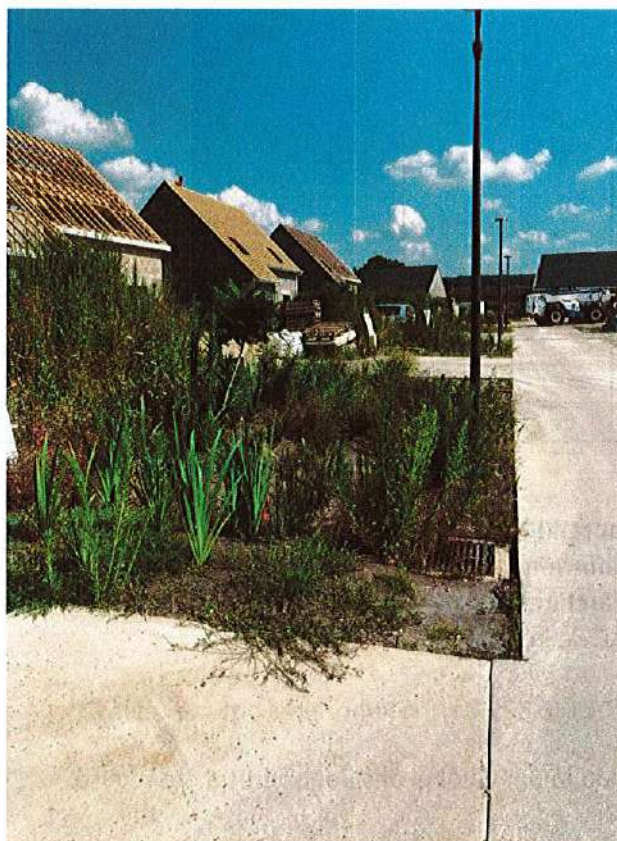
Le budget de travaux est estimé à 868 205 € HT et prend uniquement en compte les travaux d'aménagement du secteur Sud Mayère.

Le poste « Autres travaux » a été augmenté pour prendre en compte les frais de remise en état suite aux dégradations constatées lors des constructions et celles à venir.

809 879 € HT ont été constatés à ce jour pour des frais de concessionnaires (travaux raccordement télécommunication, eau potable, électricité) et les travaux d'aménagement.

Au cours de l'année 2021, 113 683 € ont été réglés sur ce poste.

Au 31 décembre 2021, 93 % du budget global des travaux a été réalisé.



3.1.5 Frais divers

Frais divers	Bilan € HT approuvé au 31/12/2020	Bilan € HT révisé au 31/12/2021	Engagé € HT au 31/12/2021	Réalisé € HT au 31/12/2021
Frais AO	-	-	-	-
Reprographie	4 190 €	2 190 €	194 €	190 €
Autres frais	3 000 €	8 000 €	5 269 €	4 098 €
Sous-total D50-Frais divers	7 190 €	10 190 €	5 462 €	4 288 €

Le budget « frais divers » a été revu à la hausse à 10 190 € HT pour inclure les frais d'abonnements électrique pour la station de refoulement et l'éclairage publique dans l'attente de la remise des ouvrages à la Métropole. Pour rappel, le contrat de concession prévoit que les ouvrages sont remis à la collectivité dès mis en service mais les services de la Métropole ne souhaitent pas reprendre les ouvrages tant que les travaux de construction des logements ne sont pas achevés. Les ouvrages n'ont donc pas encore été remis.

Ce poste correspond également aux frais de reprographie et de frais divers pour le secteur Sud Mayère ainsi que ceux déjà engagés sur la partie ZAC de la Plaine du Levant.

Au cours de l'année 2021, 1 268 € HT ont été dépensées et correspondent majoritairement aux dépenses des contrats d'électricité pour la station de refoulement et l'éclairage publique.

Au 31 décembre 2021, les dépenses s'élèvent à 4 288 € et correspondent à des frais de reprographie, de pose de panneaux de permis d'aménager, de constats d'huissier, de frais d'abonnements électrique pour la station de refoulement et l'éclairage publique. 42 % du budget global a été consommé.

3.1.6 Commercialisation

Commercialisation	Bilan € HT approuvé au 31/12/2020	Bilan € HT révisé au 31/12/2021	Engagé € HT au 31/12/2021	Réalisé € HT au 31/12/2021
Commercialisation	57 151 €	57 151 €	40 822 €	40 822 €
Communication	5 000 €	5 000 €	3 326 €	1 576 €
Sous-total D55-Commercialisation	62 151 €	62 151 €	44 148 €	42 398 €

Le poste de dépense « commercialisation » a été maintenu à la somme de 57 151 € HT. La rémunération du commercialisateur (FONCIM) avait été réduite en 2019 d'un commun accord entre les parties afin de permettre d'absorber le déficit de l'opération.

Le poste de dépense « communication » a été maintenu à la somme de 5 000 € HT par rapport aux sommes d'ores et déjà engagées.

En 2021, 40 822 € ont été versés en frais de commercialisation.

Au 31 décembre 2021, 42 398 € ont été réglés sur ce poste.

3.1.7 Charges de gestion

Charges de gestion	Bilan € HT approuvé au 31/12/2020	Bilan € HT révisé au 31/12/2021	Engagé € HT au 31/12/2021	Réalisé € HT au 31/12/2021
Impôts fonciers	5 353 €	7 000 €	3 354 €	3 354 €
Autres impôts et taxes	3 000 €	3 000 €	1 820 €	1 820 €
Sous-total D60-Charges de gestion	8 353 €	10 000 €	5 174 €	5 174 €

Le poste « charges de gestion » concerne principalement les impôts fonciers du secteur Sud Mayère. Ce budget a été revu pour prendre en compte le rythme de commercialisation et la rétrocession des fonciers à la collectivité qui ne peut pas être réalisée tant que les remises d'ouvrage ne sont pas actés par la Métropole.

En 2021, 3 354 € de taxes foncières ont été réglées.

Au 31 décembre 2021, 5 174 € ont été réglés sur ce poste.



3.1.8 Rémunération société

Conformément à l'article 19 du traité de Concession d'Aménagement, l'aménageur se rémunère en fonction du résultat de la concession.

Rémunération société	Bilan € HT approuvé au 31/12/2020	Bilan € HT révisé au 31/12/2021	Engagé € HT au 31/12/2021	Réalisé € HT au 31/12/2021
Rémunération société	271 752 €	301 752 €	194 385 €	194 385 €
Sous-total D70-Rémunération société	271 752 €	301 752 €	194 385 €	194 385 €

Le budget a été revu par rapport à l'année dernière et s'élève désormais à 301 752 € HT. Pour rappel, il avait été réduit en 2019 afin de permettre d'absorber le déficit prévisionnel de l'opération (au même titre que la réduction des frais de commercialisation). Ce déficit étant résorbé pour partie, il a été possible de revoir à la marge ce poste.

La société a facturé 194 385 € au 31/12/2021.

3.1.9 Frais financiers

Afin d'assurer sa mission d'aménageur, l'aménageur a consenti une ligne de trésorerie à l'opération sur ces fonds propres car la collectivité ne pouvait garantir une ligne de trésorerie bancaire.

De plus, les défauts de trésorerie ponctuels seront financés via un pool de trésorerie.

Le total des frais financiers est réévalué à la somme de 11 088 €.

Au 31 décembre 2021, 11 088 € de frais financiers intercalaires ont été constatés.

3.2 ETAT DES RECETTES AU 31/12/2021

RECETTES	
R10-Cessions	1 135 414 €
R20-Subventions	- €
R30-Participations	- €
R40-Produits de gestion	31 140 €
R50-Produits financiers	- €
TOTAL RECETTES	1 166 554 €

Au 31 décembre 2021, 1 166 554 € de recettes ont été perçues.



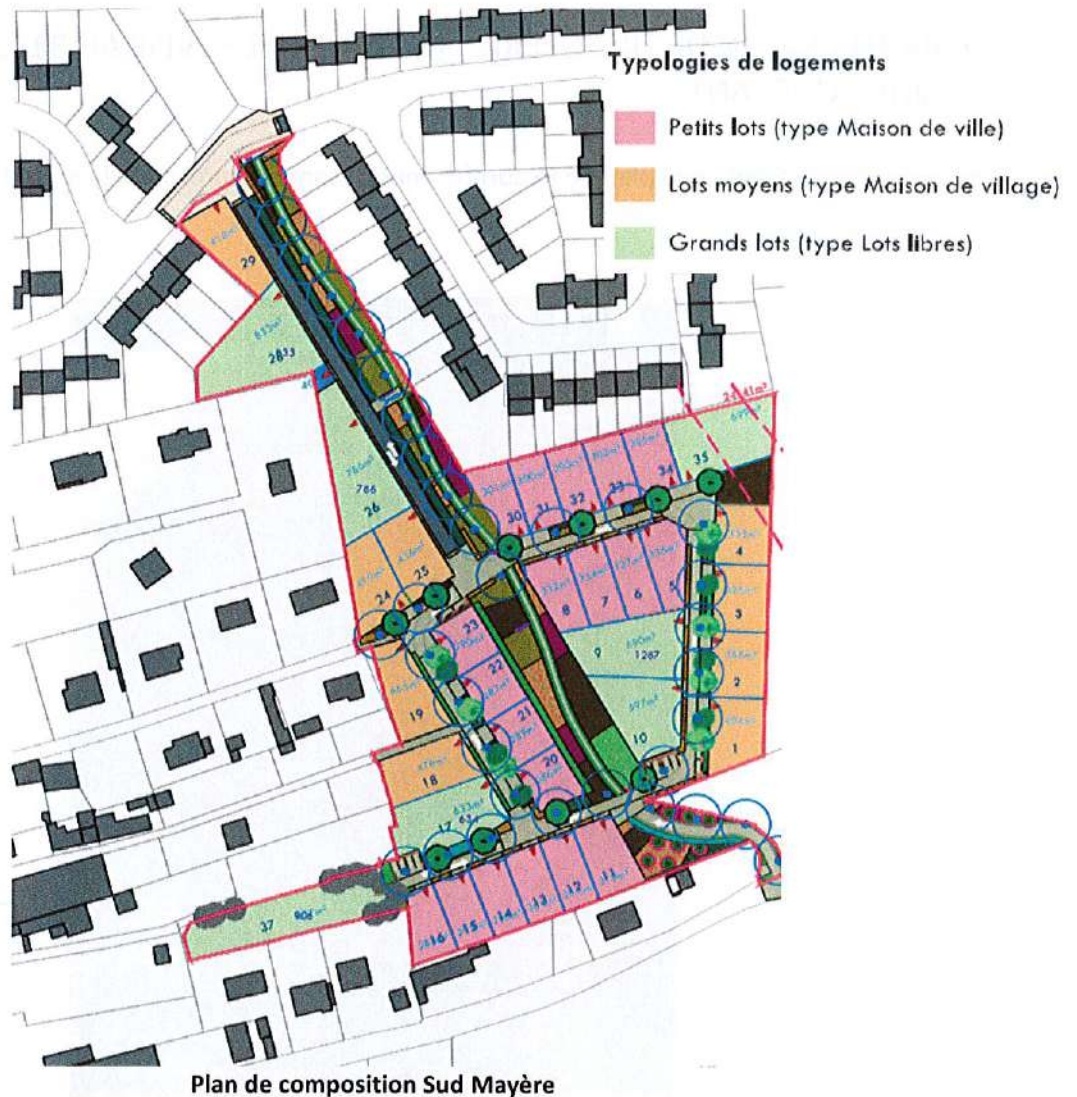
3.2.1 Cessions

La programmation prévisionnelle révisée prévoit l'aménagement du secteur Sud Mayère uniquement.

Typologie des logements	Nombre de logements Sud Mayère	Surface moyenne des terrains	Surfaces totales cessibles
Lots libres	35	415	14 540
TOTAL	35	415	14 540

Le nombre total de logements est de 35 logements.

Au total, les recettes prévisionnelles de cessions foncières s'élèvent à la somme de 1 643 550 € HT soit un prix moyen au m² de terrain de 113 € HT. Le montant des recettes a été un peu réduit afin de permettre de baisser le prix de vente du très grand terrain restant (lot 37) dont la commercialisation est complexe au regard de leur valeur faciale initiale supérieure à 90 000 €.



3.2.2 Subventions

Aucune subvention n'est attendue sur cette opération.

3.2.3 Participations

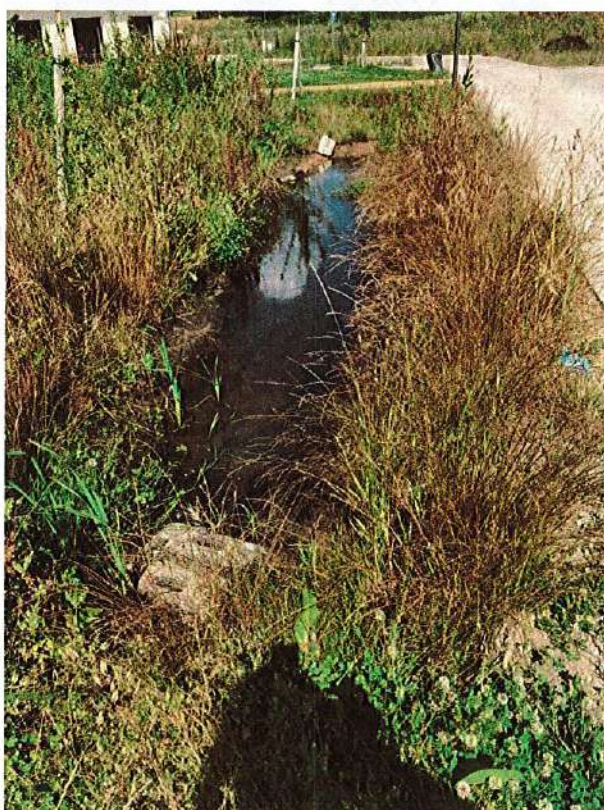
Aucune participation n'est attendue sur cette opération.

3.2.4 Produits de gestion

A ce jour, ENEDIS a versé la somme de 31 140 € HT pour rembourser, sur la base des barème ENEDIS, les travaux de réalisation du réseau basse tension du lotissement Sud Mayère.

4. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL REVISE AU 31/12/2021 – PLAINE DU LEVANT

Les données du bilan et du plan de trésorerie annexé sont en euros hors taxes et hors indexation.



5. PERSPECTIVES

Les travaux d'aménagement du secteur Sud Mayère ont démarré en mars 2020 pour s'achever en octobre 2020 pour les travaux de viabilisation et en février 2021 pour les travaux de finition.

Les opérations de commercialisation, initiées en 2020, se sont poursuivies en 2021 et 2022. A fin décembre 2021, 32 lots sur les 35 lots libres ont été commercialisés. Il est prévu de commercialiser les lots restants à fin 2023. Le lot 37 est complexe à commercialiser de par sa taille et sa forme en longueur.

Les premiers actes de vente ont été passés en mars 2021. A fin décembre 2021, 25 lots ont été cédés. Les travaux de construction des maisons sont pour certaines achevées depuis la rentrée 2021 et pour d'autres en cours.

6. CONCLUSION ET RELEVÉ DE DECISIONS

RELEVÉ DES DECISIONS SOUMISES AU CONSEIL MUNICIPAL

A la lecture de ce rapport et du tableau de synthèse joint, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- ❖ Approuver le compte rendu d'activités de l'année 2021 de la concession d'aménagement DE LA PLAINE DU LEVANT
- ❖ Approuver les comptes de la concession d'aménagement pour l'année 2021 soit un total de dépenses de 1 448 531 € HT et un total de recettes de 1 166 554 € HT ainsi que le prévisionnel final soit 1 672 436 € HT de dépenses et 1 674 690 HT de recettes qui engendrent un solde de la concession d'aménagement positif de 2 254 € HT.



La Plaine du Levant
BILAN GENERAL PREVISIONNEL



SCHEMA

	BILAN INITIAL	BILAN ZAC APPROUVE AU 31/12/2016	BILAN GLOBAL APPROUVE AU 31/12/2020	2020		CUMULE AU 31/12/2020	CUMULE AU 31/12/2021	2022		2023		2024		BILAN FINAL CONCLUSION
				2020	2021			2022	2023	2024				
DEPENSES														
100-Acquisitions	1 334 134 €	148 €	106 771 €	106 623 €	106 771 €	106 771 €	106 771 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	106 771 €
101-Frais divers	26 683 €	8 €	3 808 €	3 800 €	3 808 €	7 414 €	7 414 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	7 414 €
102-Indemnités	88 530 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
D10-Acquisitions	1 449 347 €	156 €	110 579 €	110 423 €	110 579 €	114 185 €	114 185 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	114 185 €
202-Etudes géotechniques Amgt	30 000 €	6 700 €	6 700 €	- €	6 700 €	6 700 €	6 700 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6 700 €
203-Archeologie	49 504 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
204-Etudes générales	60 000 €	78 265 €	114 870 €	- €	114 870 €	114 870 €	114 870 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	114 870 €
205-Lévés topographiques	5 000 €	2 450 €	5 950 €	- €	5 950 €	6 930 €	6 930 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6 930 €
209-Autres études	50 000 €	24 300 €	24 300 €	- €	24 300 €	24 300 €	24 300 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	24 300 €
D20-Etudes	194 504 €	111 715 €	151 820 €	151 820 €	151 820 €	152 800 €	152 800 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	152 800 €
300-MOE Amgt	142 117 €	44 105 €	86 000 €	18 329 €	74 105 €	74 735 €	74 735 €	9 841 €	- €	- €	- €	- €	- €	78 576 €
301-CT Amgt	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
302-SPS Amgt	14 212 €	- €	2 640 €	2 216 €	2 216 €	2 640 €	2 640 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 640 €
303-Conseil juridique	30 000 €	13 400 €	13 400 €	- €	13 400 €	13 400 €	13 400 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	13 400 €
304-Géomètre (DA)	68 500 €	4 830 €	19 830 €	4 490 €	9 570 €	9 570 €	9 570 €	2 565 €	- €	- €	- €	- €	- €	19 830 €
305-OPC	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
306-Assurance MOE	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
307-Prestations de services (architecte conseil.....)	83 220 €	- €	14 825 €	7 875 €	7 875 €	13 050 €	13 050 €	9 650 €	- €	- €	- €	- €	- €	22 700 €
309-Autres honoraires	- €	- €	5 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5 000 €
D30-Honoraires	338 049 €	62 335 €	141 695 €	32 910 €	107 166 €	113 395 €	113 395 €	36 056 €	- €	- €	7 565 €	- €	- €	142 146 €
400-Bâtiment	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
R40-Produits de gestion	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
509-Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
R50-Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL RECETTES	6 472 800 €	- €	1 637 583 €	- €	- €	1 166 554 €	1 166 554 €	312 852 €	195 284 €	- €	- €	- €	- €	1 674 690 €
SOLDE EXERCICE	330 897 €	804 396 €	244 €	875 764 €	1 195 061 €	1 195 061 €	280 958 €	163 469 €	149 578 €	- €	29 836 €	- €	- €	2 254 €
SOLDE CUMULE AV EMP														
Emprunt n°1 lotissement														
Emprunt n°2 ZAC														
Emprunt n°3 ZAC														
Fonds propres société														
Ligne de trésorerie														
EMPRUNT EN DEBUT DE PERIODE														
Mvt. Emprunt n°1 lotissement														
Mvt. Emprunt n°2 ZAC														
Mvt. Emprunt n°3 ZAC														
Mvt. Emprunt n°4 ZAC														
Fonds propres société														
Ligne de trésorerie														
MOUVEMENT EMPRUNT														
Emprunt n°1 lotissement														
Emprunt n°2 ZAC														
Emprunt n°3 ZAC														
Fonds propres société														
Ligne de trésorerie														
EMPRUNT EN FIN DE PERIODE														
TRÉSORERIE														

