



COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
EXERCICE 2020

CONCESSION D'AMENAGEMENT

« AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DU PÔLE
D'ACTIVITES DE LA FREMONDIERE »



Novembre 2021

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-217-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021 1

SOMMAIRE

1. **Rappel du cadre juridique, financier et administratif.**
 - 1.1 **Cadre juridique : objectifs et programme.**
 - 1.2 **Bilan financier prévisionnel de la Concession d'Aménagement**
 - 1.3 **Situation administrative**
2. **Etat d'avancement au 31/12/2020**
 - 2.1 **Bâtiment d'accueil d'entreprise : IMV**
 - 2.2 **Gestion du lotissement d'activités du Buât**
 - 2.3 **Aménagement de l'extension du pôle d'activités de la Foucardière**
 - 2.4 **Reconversion du site le 3 Réveillon**
 - 2.5 **Ateliers 2 et 2bis du village d'artisan**
3. **Situation des comptes en Dépenses et Recettes au 31/12/2020**
4. **Bilan prévisionnel révisé au 31/12/2020**
5. **Perspectives**
6. **Conclusion et relevé de décisions**

1. RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE, FINANCIER ET ADMINISTRATIF

1.1 CADRE JURIDIQUE

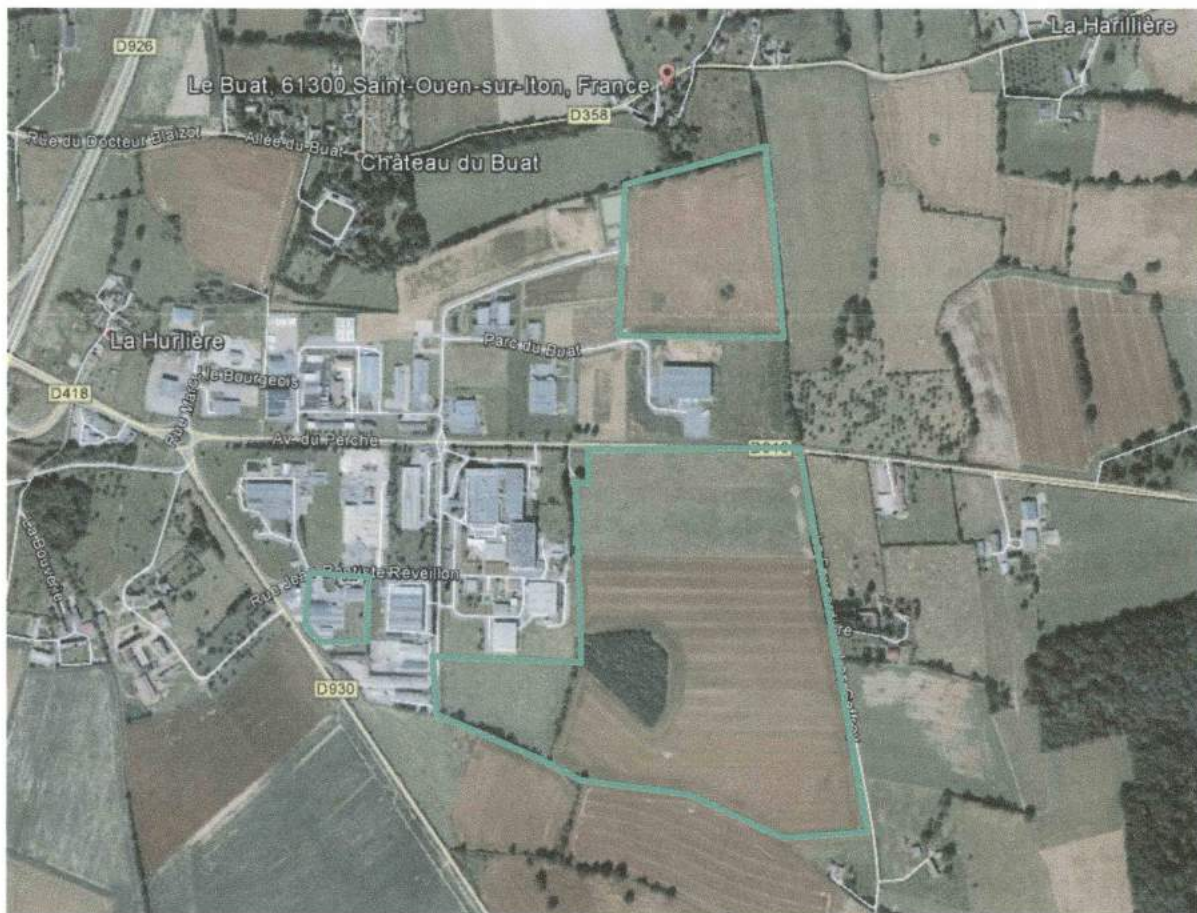
La Communauté de Communes des Pays de l'Aigle et de la Marche, dans le cadre du développement de son activité économique a décidé, par délibération du 2 juillet 2009, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, de confier à la SHEMA dans le cadre d'une concession d'aménagement, une mission globale d'aménagement visant à aménager et développer le pôle d'activités de la Frémondrière, afin de favoriser notamment :

- ✓ La réalisation d'un ou plusieurs bâtiments d'accueil d'entreprises,
- ✓ Le maintien et le développement des entreprises locales,
- ✓ L'accueil de nouvelles entreprises.

Pour ce faire, la concession d'aménagement entre la SHEMA et la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle et de la Marche est composée, au 31 décembre 2019 de 5 sous opérations :

- ✓ La réalisation d'un bâtiment d'accueil d'entreprises d'environ 12 500 m²,
- ✓ La commercialisation de l'extension du lotissement du Buât,
- ✓ L'aménagement et la commercialisation d'une nouvelle zone d'activités, de l'autre côté de la RD 918 dite de la Foucardière.
- ✓ L'opération de reconversion de l'ancien site LTI désormais dénommé le 3 Réveillon afin d'y accueillir des entreprises et la Maison des Services Numériques qui a été intégrée au périmètre de la concession par avenant au traité en date du 22 décembre 2014.
- ✓ le développement d'un atelier (2 et 2bis) intégré à un village d'artisan dans le périmètre de la 1ère tranche d'aménagement de la ZAC.







Localisation des opérations comprises dans le traité de concession d'aménagement dite de « La Frémondrière »



Périmètre de la Concession d'Aménagement dite de « la Frémondrière » réparti sur 3 sites d'environ 28 Ha.

Les différentes opérations



-  Gestion et commercialisation du lotissement dit du Buât.
-  Construction et gestion du bâtiment d'accueil d'entreprise
-  Aménagement et commercialisation de la ZAC dite de la Foucardière
-  Le 3 Réveillon
-  Les ateliers 2 et 2bis du Village d'Artisan
-  Voiries réalisées

1.2 BILAN FINANCIER APPROUVE AU 31 DECEMBRE 2019

Sur la base de ce programme d'aménagement et d'équipements, le bilan initial de la concession a été révisé et approuvé, par délibération du 10 décembre 2020, de la manière suivante :

CRAC DE L'EXERCICE 2019 APPROUVE LE 10 DECEMBRE 2020

BILAN PREVISIONNEL	Bilan révisé au 31/12/2019 € HT
Sous-Total D10-Acquisitions	2 019 228 €
Sous-Total D20-Etudes	73 611 €
Sous-Total D30-Honoraires	677 600 €
Sous-Total D40-Travaux	9 579 085 €
Sous-Total D50-Frais divers	304 936 €
Sous-Total D55-Commercialisation	68 617 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	6 362 001 €
Sous-Total D70-Rémunération société	816 026 €
Sous-Total D80-Frais financiers	4 106 909 €
TOTAL DEPENSES	24 008 012 €
RECETTES	
Sous-Total R10-Cessions	5 187 024 €
Sous-Total R20-Subventions	574 625 €
Sous-Total R30-Participations	1 280 000 €
Sous-Total R40-Produits de gestion	20 335 905 €
TOTAL RECETTES	27 377 555 €
SOLDE EXERCICE	3 369 542 €

Le dernier budget révisé au 31 décembre 2019, présentait, à l'issue de la concession d'aménagement prévue en décembre 2030, un solde positif prévisionnel de **3 369 542 €**.

1.3 SITUATION ADMINISTRATIVE

2 Juillet 2009 : Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de l'Aigle désignant la SHEMA concessionnaire d'aménagement du pôle d'activités de la Frémondrière ;

24 Juillet 2009 : Transmission du traité de concession au contrôle de légalité (Sous Préfecture de Mortagne au Perche) ;

3 Août 2009 : Notification du traité de concession à la SHEMA ;

15 Septembre 2009 : Acquisition par la SHEMA auprès de la CDC du Pays de l'Aigle des terrains constitutifs du premier périmètre de la Concession d'Aménagement (lotissement du Buât et emprise foncière du futur bâtiment d'accueil d'entreprises), cadastrés G 129, G 62 et G 127 d'une surface totale de 58 067 m² ;

29 octobre 2009 : Obtention du permis d'aménager du lotissement à vocation d'activités économiques du Buât ;

22 Janvier 2010 : Acquisition par la SHEMA auprès de la CMCIC LEASE (ORNALOG) d'une bande de terrain cadastrée G 125 d'une contenance de 3 847 m² nécessaire pour la construction du bâtiment d'accueil d'entreprises (afin de respecter les marges de recul entre les deux propriétés) ;

19 Juillet 2010 : Livraison du bâtiment d'accueil d'entreprises ;

30 Juillet 2010 : Signature d'un bail commercial d'une durée ferme de 11 ans 11 mois et 20 jours avec l'entreprise IMV ;

21 Septembre 2010 : Dépôt d'un permis de construire modificatif prenant en compte la réalisation d'une chaufferie bois et le changement des façades ;

15 octobre 2010 : Obtention du permis de construire modificatif du bâtiment levé à IMV.

26 mai 2011 : - Délibération du conseil communautaire approuvant l'extension du périmètre de la concession d'aménagement permettant notamment de raccorder la future zone d'activités de la Foucardière à l'actuelle ZI n°1 au sud de l'entreprise FAMAR.

- Le Conseil communautaire approuve les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement de la Foucardière, décide de lancer les études préalables et arrête les modalités de concertation en vu de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).



Périmètre d'extension d'environ 8 ha

20 juin 2011 : Transmission du compte rendu annuel à la Collectivité (CRAC) des années 2009 et 2010 à la Communauté de Communes ;

2 janvier 2012 – 27 janvier 2012 : Déroulement de la concertation publique en vue de la création de la ZAC ;

16 janvier 2012 : Remise de l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact ;

29 mars 2012 : Approbation du CRAC au 31/12/2010 par le Conseil Communautaire ;

26 avril 2012 : Le Conseil Communautaire approuve le dossier de création de la ZAC de la Foucardière ;

20 Novembre 2012 : Dépôt du dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau ;

20 décembre 2012 : Arrêté préfectoral portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive en deux phases ;

13 Février 2013 : Désignation par le tribunal administratif du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique au titre de la Loi sur l'eau ;

13 mars 2013- 19 mars 2013 : Réalisation des fouilles archéologiques de la 1^{ère} phase ;

11 avril 2013 : Délibération du Conseil Communautaire approuvant le rachat de l'ensemble immobilier LTI, cadastré AX 121 et 128 sur la commune de l'Aigle, d'une surface bâtie d'environ 3 500 m² au prix de 350 000 € par incorporation dans la concession.

6 mai 2013 : Arrêté de non prescription sur la 1^{ère} phase ;

2 avril 2013 – 3 mai 2013 : Déroulement de l'enquête publique ;

23 mai 2013 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de la Foucardière ;

8 juillet 2013 : Arrêté préfectoral approuvant le dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau ;

12 août 2013 : Arrêté préfectoral autorisant le transfert de d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau à la SHEMA en tant qu'aménageur de la ZAC de la Foucardière ;

12 août 2013 - 20 août 2013 : Réalisation des fouilles archéologiques de la 2^{ème} phase ;

Septembre 2013 : Lancement des travaux de viabilisation de la 1^{ère} phase en vue d'accueillir la 1^{ère} entreprise LTI ;

24 octobre 2013 : Arrêté de non prescription sur la 2^{ème} phase ;

24 octobre 2013 : Signature du compromis de vente LTI ;

26 juin 2014 : Délibération du Conseil Communautaire approuvant l'exercice 2011, 2012 et 2013 ainsi que l'opération de reconversion du site LTI ;

23 Juillet 2014 : Livraison par la SHEMA de la nouvelle unité de production LTI.

25 novembre 2014 : Signature de l'acte de vente au profit de l'entreprise Lhermite agricole pour un terrain de 12 787 m² ;

22 décembre 2014 : Signature de l'avenant n°1 au traité de concession modifiant le périmètre de la concession d'aménagement, les modalités de rémunération de l'aménageur et incorporant l'opération de reconversion de l'ancien site LTI.

24 décembre 2014 : Acquisition par la SHEMA de l'ancien site LTI pour un montant de 350 000 €.

2 mars 2015 : Dépôt du Permis de construire en vue de la réhabilitation de l'ancien site LTI.

17 mars 2015 : signature de la promesse synallagmatique de bail commercial entre la SHEMA et l'entreprise AEM pour un ensemble immobilier (bureaux et ateliers) d'environ 1 657 m².

17 avril 2015 : Démarrage des travaux de requalification de l'ancien site LTI

9 Juillet 2015 : Présentation du compte rendu d'activité 2014 en conseil communautaire pour approbation de la prolongation de la Concession d'aménagement jusqu'en 2030

21 juillet 2015 : signature de la promesse synallagmatique de bail de droit commun entre la SHEMA et la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle et de la Marche pour un ensemble de bureaux d'environ 270 m².

28 juillet 2015 : signature de la promesse synallagmatique de bail de droit commun entre la SHEMA et la Chambre de Commerce et d'Industrie « Portes de Normandie » pour un ensemble immobilier (bureaux et ateliers) d'environ 352 m².

- **1er octobre 2015** : Remise des clefs et prise d'effet du bail de la Communauté de Communes

- **14 janvier 2016** : Prise d'effet du bail avec l'entreprise AEM

- **1er février 2016** : Prise d'effet du bail avec la Chambre de Commerce et d'Industrie « Portes de Normandie »

Désormais, le nom attribué à ce site sera le « 3 Réveillon ».

- **25 avril 2019** : Approbation en conseil communautaire de l'avenant n°3 du traité de la concession d'aménagement pour l'incorporation d'un bâtiment type industriel dédié à l'activité d'artisanat (Ateliers 2 et 2 bis)
- **29 mai 2019** : Acquisition des terrains d'emprise du village d'artisans portés dans le cadre de la convention foncière établie avec EPF NORMANDIE
- **12 décembre 2019** : Présentation du compte rendu d'activité 2018 en conseil communautaire et approbation de l'avenant N°4 du traité de la concession d'aménagement pour le rachat du bâtiment IMV en tant que bien de reprise à l'issue de la concession.
- **9 décembre 2020** : Acquisition du solde des terrains portés par l'Etablissement Public Foncier de Normandie au terme de la convention de portage.
- **10 décembre 2020** : Présentation du compte rendu d'activité 2019 en conseil communautaire.

2. ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2020.

2.1 BATIMENT D'ACCUEIL D'ENTREPRISES

Après avoir retenu l'équipe de maîtrise d'œuvre, ADENT INGENIERIE, la SHEMA a lancé les appels d'offres travaux pour la construction d'un bâtiment d'accueil d'entreprises de 12 851 m² de SHON dont 1 776 m² de bureaux.

Sous l'impulsion de la Communauté de Communes du Pays de l'Aigle, a été intégrée, une toiture photovoltaïque de 1 700 m² ainsi qu'une chaudière bois pour le chauffage des bureaux.

A l'issue des résultats d'appel d'offres, les entreprises retenues suite à la commission d'appels d'offres de la SHEMA sont :

N° de lot	Dénomination	Entreprise
Lot n°1	VRD & Réseaux divers	SACER+GARZYNSKI
Lot n°1 bis	Gros Œuvre	SNTPF
Lot n°2	Charpente métallique Serrurerie	SERRU
Lot n°3	Bardage métallique/Bois	GUINDE
Lot n°4	Couverture Etanchéité	GUINDE
Lot n°5	Panneaux et portes iso thermiques	SOFRADI
Lot n°6	Revêtement sols - protection cloisons	SOL SOLUTION
Lot n°7	Equipement de quais	FIMA
Lot n°8	Menuiseries aluminium	ALBATI
Lot n°9	Menuiserie-cloisons-faux plafonds	QUALIPROFIL
Lot n°10	Revêtement de sol - carrelage - moquettes	VINET
Lot n°11	Peinture et papiers peints	DELAVALLEE
Lot n°12	Toiture photovoltaïque	OUEST ACRO
Lot n°13	Electricité	ETDE
Lot n°14	Plomberie-chauffage-ventilation	DUCRE

Après 12 mois de travaux, le bâtiment d'accueil d'entreprises a été livré le 19 juillet 2010, avec 2 semaines d'avance.

Par la suite, la SHEMA a consenti un bail commercial d'une durée ferme de 11 ans, 11 mois et 20 jours à l'entreprise IMV, leader mondial dans les biotechnologies de l'insémination artificielle le 31 juillet 2010.

Après un mois de déménagement, l'entreprise IMV a redémarré sa production dès la fin du mois d'août 2010 avec ses 230 employés.

L'entreprise IMV occupe les locaux depuis plus de 10 ans désormais et s'acquitte de ses loyers et de ses charges conformément au bail commercial qui lie l'entreprise avec la SHEMA.

Durant l'année 2019, la toiture photovoltaïque a souffert de la surchauffe d'un certain nombre de panneaux, passant de 21 à 57, de 2018 à 2019, mais n'entraînant pas de dégradation notable de production d'électricité, la recette d'électricité avoisinant les 90 000 €.

Dans la continuité de la surveillance de ces panneaux, dont le contrat de maintenance est assuré par la société ENER 24 pour la vérification des panneaux et le nettoyage de la toiture, la société SERVIDIAG a été missionnée pour un passage de drone afin de vérifier l'évolution des panneaux dégradés.

Suite aux passages des 2 sociétés entre mai et juillet 2020, les rapports indiquent clairement une dégradation importante de la situation avec une dégradation exponentielle des cellules, passant de 57 en 2019 à 219 en 2020. Etant clairement indiqué que cette aggravation significative du dommage pouvait entraîner un incendie et qu'il était fortement recommandé de déconnecter ces panneaux, dans ces conditions, la société ENER24 a été saisie afin que ces panneaux soient déconnectés le 05 août 2020.

Compte-tenu de la déconnexion des panneaux dégradés, la recette d'électricité sera très fortement impactée. En effet, les premiers estimatifs faits par ENER 24, indiquent une perte d'environ 80%.

Historique des actions sur ce sujet :

20/06/2018, rapport de passage drone effectué par la société Systherm. Constat de surchauffe sur 21 panneaux.

17/07/2018, rapport de ENER24. Constat de surchauffe sur les 21 panneaux.

01/02/2019, devis ENER24 pour contrôle des 21 panneaux en surchauffe.

25/03/2019, réception rapport de ENER24 du 19/02/2019 suite à contrôle. 57 panneaux en surchauffe.

23/04/2019, déclaration de sinistre DO

26/06/2019, réception via l'assureur DO SMA du rapport d'expertise

28/05/2020, rapport de maintenance annuelle ENER24, 219 panneaux en surchauffe

09/07/2020, rapport drone par société ServiDiag

10/07/2020, déclaration de sinistre DO

16/07/2020, devis ENER24 validé pour déconnexion des strings liés aux panneaux défaillants.

10/07 puis 16/07/2020, déclaration de sinistre auprès de l'assureur de la SHEMA AXA SERENOR en charge de la couverture de la toiture.

03/2021, transmission de la demande de prise en charge du préjudice immatériel à l'assurance pour la perte d'électricité pour la période du 24/07/2020 au 23/01/2021,

16/09/2021, première expertise judiciaire engagée,

22/10/2021, transmission de la demande de prise en charge du préjudice immatériel à l'assurance pour la perte d'électricité pour la période du 24/01/2021 au 23/07/2021,

11/10/2021, seconde expertise judiciaire lors de laquelle une entreprise a effectué le passage de drone pour déterminer le nombre précise de panneaux impactés par la surchauffe.

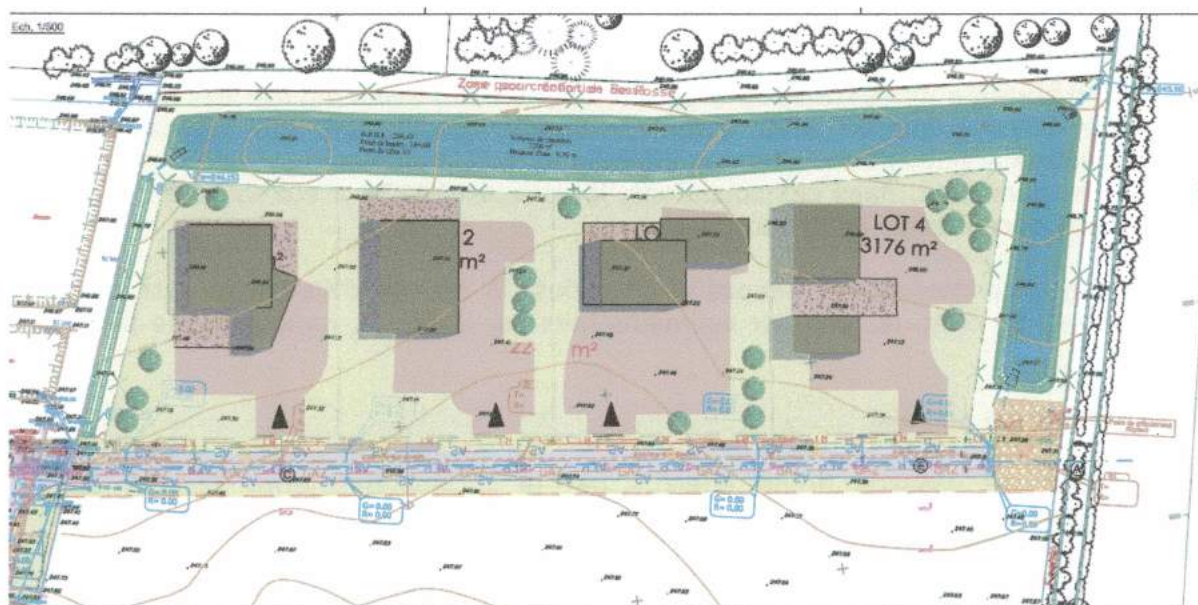
2.2 GESTION DU LOTISSEMENT D'ACTIVITES DU BUAT

Dans le cadre de la Concession d'Aménagement, la SHEMA a en charge la gestion des terrains aménagés du lotissement du Buât, situés au nord du bâtiment d'accueil d'entreprises. Ce lotissement est composé de 4 terrains découpables « à la carte », d'une surface totale de 12 919 m². Le prix de vente a été fixé à 15 € HT/m² prenant ainsi en compte les prix pratiqués par la Collectivité à proximité immédiate dudit lotissement.

Les principales missions confiées à la SHEMA dans le cadre de cette gestion sont :

- Préparer et signer tous les actes de cessions

PLAN DE SIMULATION DU LOTISSEMENT DU BUAT



La commercialisation de ce lotissement sera facilitée par l'aménagement d'une voie d'accès au gabarit routier raccordant la zone industrielle n°1 à la RD 918 avec la mise en œuvre d'un giratoire sécurisant les accès notamment avec le futur parc d'activités de la Foucardière. Alors que le rond point d'accès a été réalisé au mois de septembre 2014, la voirie d'accès sous maîtrise d'ouvrage communautaire a été retardée compte tenu des contraintes budgétaires de la Collectivité.

Ce foncier pourrait notamment constituer à terme une capacité d'extension pour IMV Technologies qui poursuit sa croissance.

2.3 AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DU POLE D'ACTIVITES DE LA FOUCARDIERE

Dans le cadre de ses missions, la SHEMA a en charge les opérations suivantes concernant l'extension du pôle d'activités de la Foucardière :

- a) 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 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, ainsi que tous les documents administratifs s'y rapportant (ex : dossier de réalisation, dossier Loi sur l'eau...)
- 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.

- c) Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

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.

- d) De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération de la convention d'aménagement, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.

- e) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. 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.

- f) 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.

- g) 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, 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.

Sachant que ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au contrat de concession pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

C'est dans le respect de ces missions que la SHEMA a lancé, le 24 février 2010, un avis d'appel public à la concurrence afin de retenir une équipe de Maitrise d'œuvre dont les principales missions, réparties en une tranche ferme et deux tranches conditionnelles, sont:

Une tranche ferme:

- Diagnostic technique et réglementaire
- Etudes de positionnement
- Schéma d'urbanisme général

Une 1ère tranche conditionnelle:

- Etudes environnementales
- Etude des réseaux
- Etudes paysagères
- Etudes d'urbanisme
- Etude de l'avant projet
- Elaboration des dossiers réglementaires
- Etudes de projet - DCE

Une deuxième tranche conditionnelle (phase réalisation):

- Assistance à la passation des contrats de travaux, dossier de réalisation de ZAC (ACT)
- Le visa des études d'exécution des entreprises (VISA)
- Direction de l'exécution des travaux (DET)
- Assistance aux opérations de réception et pendant l'année de parfait achèvement (AOR)

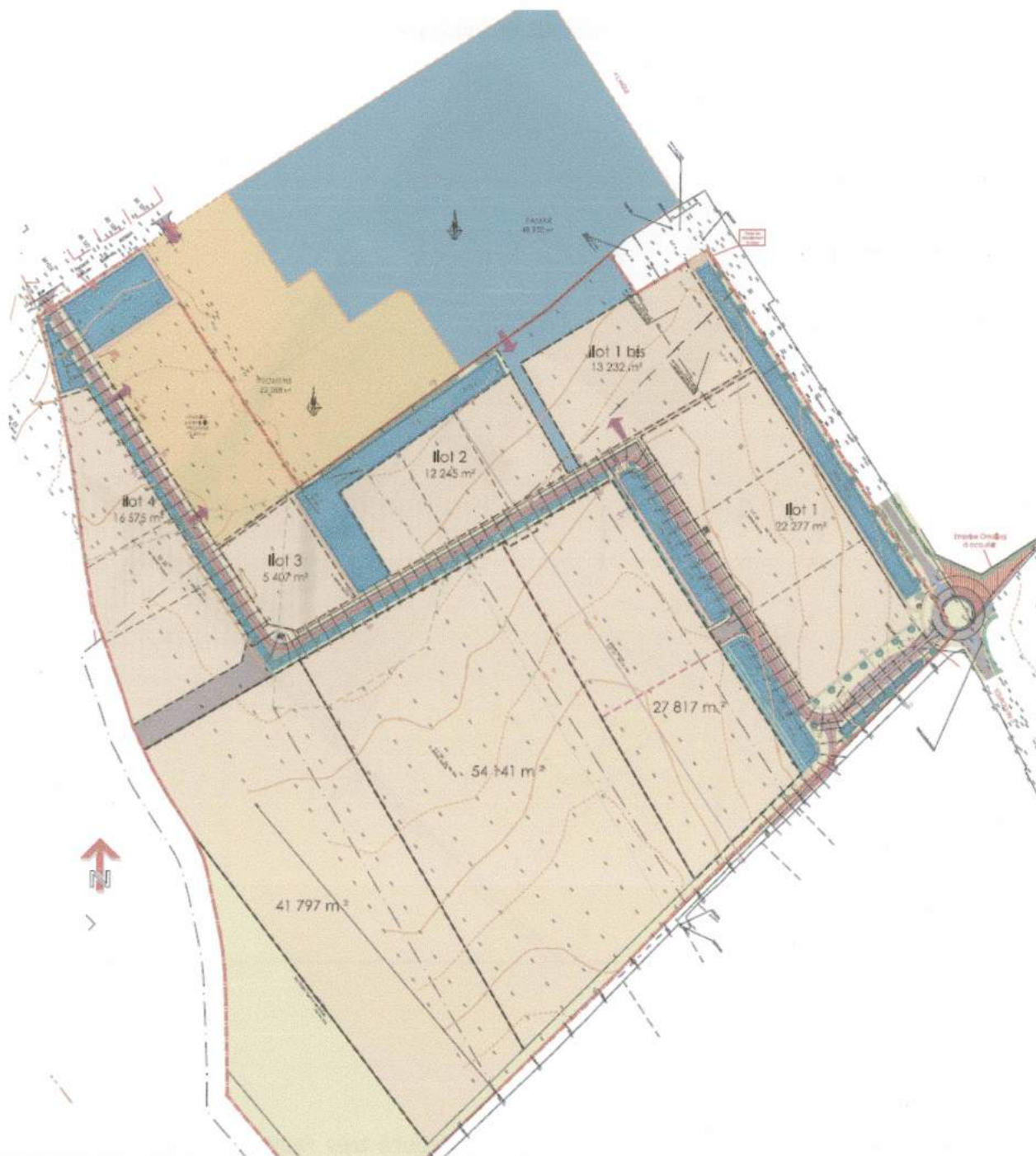
Suite à l'analyse des offres, le groupement de Maitrise d'œuvre ADEPE-MVI-INGERIF-BUNEL a été retenu pour assurer l'ensemble de ces missions pour un montant de 15 350 € HT pour la tranche ferme, 48 050 € HT pour la 1ère tranche conditionnelle et 1.91% du montant total des travaux HT pour la 2^{ème} tranche conditionnelle.

Après la première réunion de lancement de l'opération en date du 15 septembre 2010, le groupement de maitrise d'œuvre ADEPE, MVI, INGERIF et BUNEL a présenté un premier diagnostic technique et réglementaire ainsi que plusieurs schémas d'aménagement le 7 décembre 2010. Suite à cette présentation, il a été décidé d'axer le développement de la future zone d'activités au sud de la RD 918.

Le groupement de maitrise d'œuvre a ensuite élaboré les principaux dossiers réglementaires (étude d'impact, dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, dossier de création ...) ainsi que plusieurs scénarios d'aménagement.

Suite à l'approbation du dossier de création et de réalisation de la ZAC de la Foucardière sur les années 2012 et 2013, le schéma d'aménagement et le programme des équipements publics ont été définitivement arrêtés.

Principes d'aménagement retenus



Cette trame viaire a été conçue pour permettre de répondre à plusieurs objectifs :

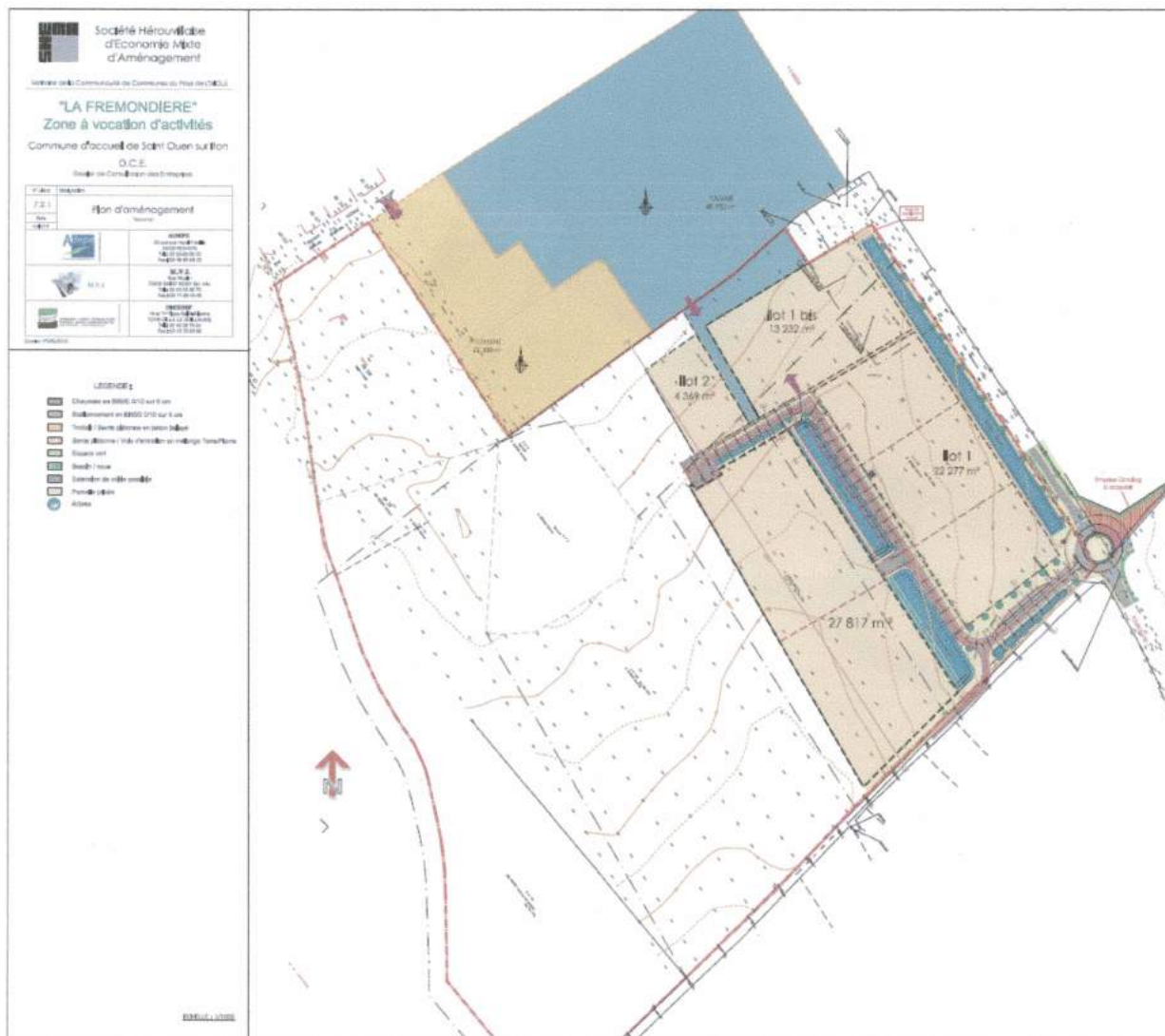
- L'accueil d'entreprises de différents secteurs (commerce, service, artisanat, industrie...) et de différentes tailles, la superficie des terrains étant très variable (de 4 000 m² à 100 000 m²)

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-217-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021 15

- La réalisation des travaux en deux tranches permettant ainsi l'aménagement des terrains en fonction de la commercialisation.

- Le liaisonnement et le bouclage avec la zone d'activités n°1 existante évitant les nombreuses voies sans issue.

Plan d'aménagement de la 1ère tranche



Les travaux d'aménagement de la première tranche ont débuté très rapidement au mois de juillet 2013 pour permettre l'accueil de l'entreprise LTI. L'ensemble des travaux de la 1^{ère} tranche a été réceptionné le 24 juin 2014 permettant ainsi à l'entreprise LTI d'emménager durant l'été 2014.

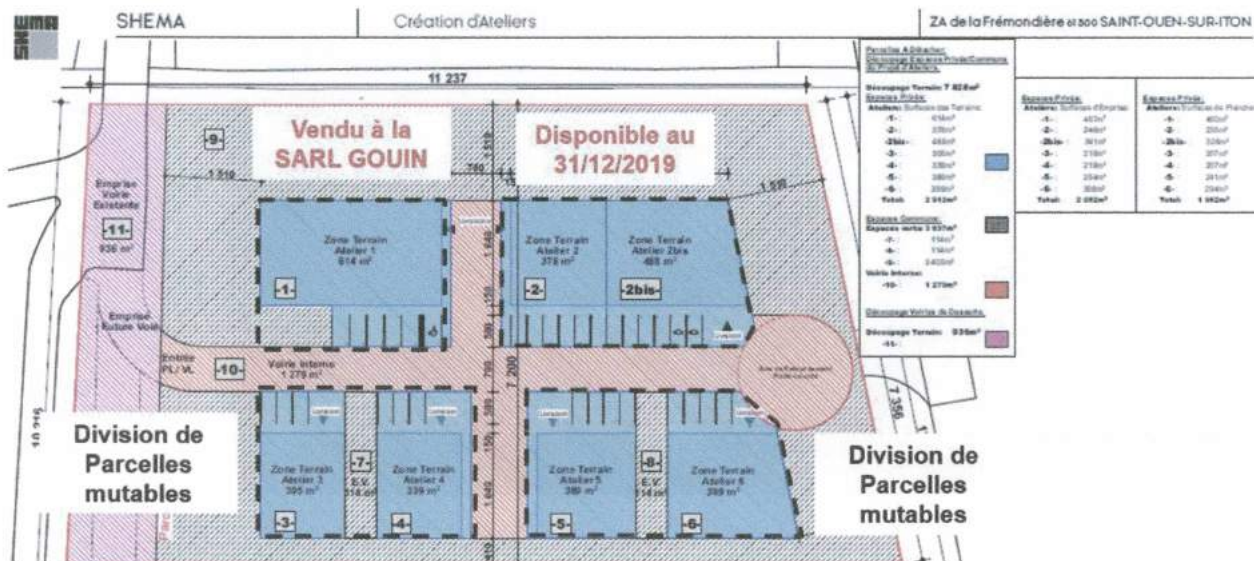


L'entreprise Lhermitte Agricole s'est installée dans le courant de l'année 2015 sur un terrain d'environ 12 800 m² le long de la RD 918.



Les travaux d'espaces verts ont été achevés dans le courant de l'année 2015.

En 2019, la SHEMA s'est attachée à développer un village d'artisans dans le périmètre de la première tranche de la ZAC.



Le 1^{er} atelier a été vendu, et son foncier d'emprise, dans la cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'ACHÈVEMENT au profit de la société GOUIN. Cette construction a été réalisée par la SHEMA, en sa qualité de promoteur, en 11 mois, pour répondre aux attentes de l'entreprise GOUIN qui était en fin de bail.



2.4 RECONVERSION DU SITE LE 3 REVEILLON

Dans le cadre de son projet de redéploiement de son établissement de l'Aigle, créateur de 8 emplois, la société LTI a demandé que la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle procède au rachat de ses locaux existants.

Compte tenu du déplacement du projet immobilier sur la nouvelle ZAC de la Foucardière, la Communauté de Communes a demandé à la SHEMA de se substituer à elle dans l'acquisition des locaux exploités à ce jour par la société LTI, et d'en assurer le portage dans le cadre de la concession d'aménagement.

Par délibération du 11 avril 2013, le Conseil Communautaire s'est prononcé favorablement au rachat de l'ensemble immobilier LTI, cadastrés AX121 et 128 sur la commune de l'Aigle, d'une surface bâtie d'environ 3 500m² au prix de 350 000€ par incorporation dans la concession d'aménagement régularisée le 16 juillet 2009.

A ce titre, LTI a signé le 24 octobre 2013 un compromis de vente au profit de la SHEMA aux conditions essentielles sus-désignées, qui sera réitéré après le déménagement de l'activité LTI intervenant au mois d'août 2014.

Suite à l'avenant n°1 au traité de concession signé le 22 décembre 2014 étendant le périmètre de la concession à l'ancien site LTI, la SHEMA a acquis auprès de LTI, l'ensemble immobilier le 24 décembre 2014.

Le programme de l'opération a consisté à réhabiliter l'ensemble immobilier en vue d'accueillir en tant que locataire:

- l'entreprise AEM spécialisée dans la réparation et la maintenance de servomoteurs et variateurs sur une superficie de 1 657 m² dont un bail a été régularisée le 14 janvier 2016 ;

- La Chambre de Commerce et d'Industrie « Porte de Normandie » et son centre de formation ISF sur une surface de 350 m² dont une promesse de bail a été régularisée le 1^{er} février 2016 ;

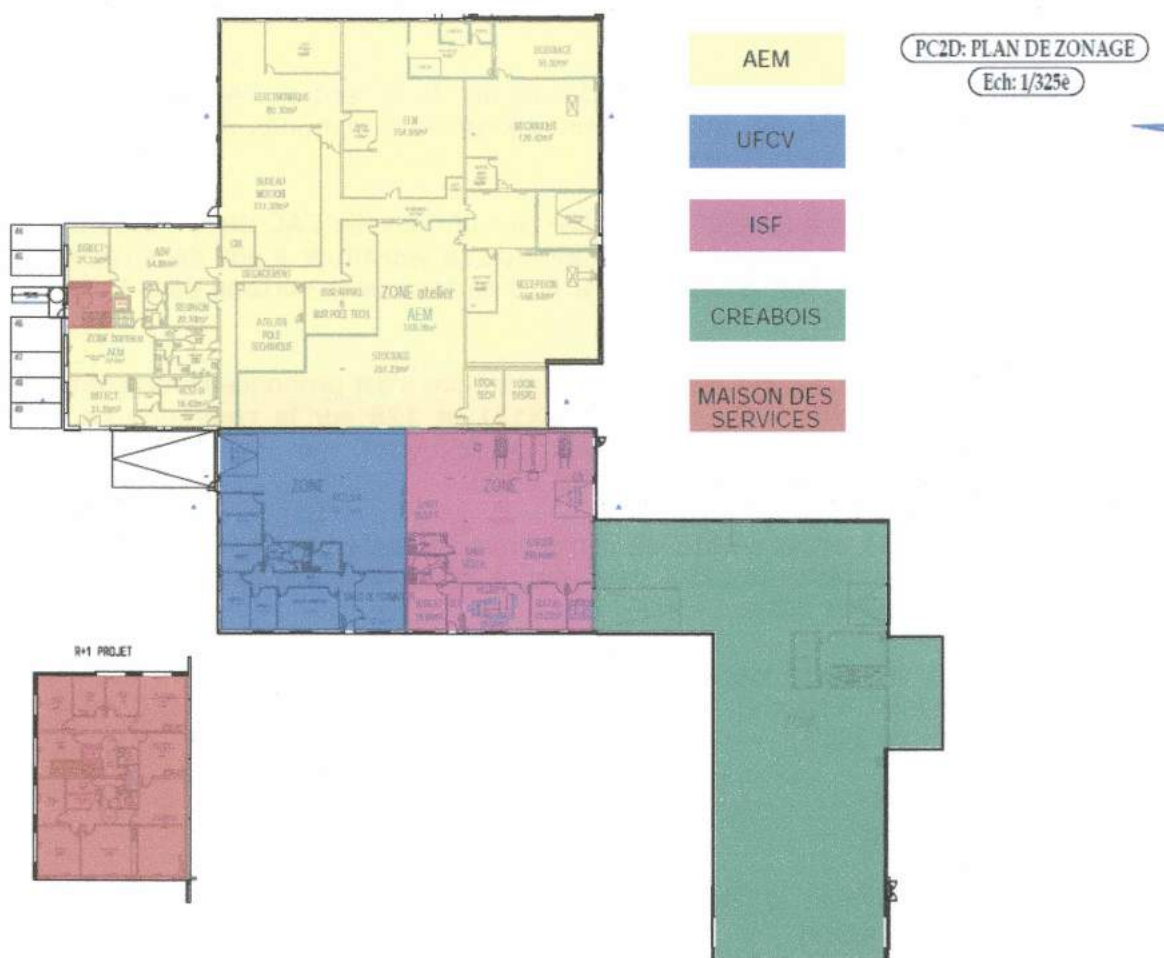
- la Maison des Services Numériques « le 100% fibre » pour 270 m², qui a permis de labéliser à moindre coût la ZI n°1 ZNM (Zone Numérique Multimédia) et d'obtenir les crédits FEDER attachés à cette qualification. Le bail de droit commun a été régularisé le 1^{er} octobre 2015.

Par ailleurs, un atelier a été cédé le 29 juillet 2015 au profit de l'entreprise Créabois spécialisée dans les travaux de menuiserie sur mesure.

Enfin, le dernier atelier d'environ 350 m² a été pris à bail par l'entreprise AEM à compter du 29 juin 2018 pour répondre à son besoin de stockage supplémentaire.

Le permis de construire a été déposé en mairie de l'Aigle en date du 2 mars 2015 et obtenu le 3 avril 2015. Après lancement des appels d'offres, les travaux de réhabilitation ont débuté dans le courant du mois de mai 2015 et se sont achevés en septembre 2015 pour la Maison des Services et en janvier 2016 pour le reste des locaux.

Plan d'implantation des entreprises



La partie en bleu dénommée « UFCV » a fait l'objet de travaux d'aménagement en début d'année 2018 et pris à bail par l'entreprise AEM le 29 juin 2018.

La CCI d'Alençon et son centre de formation ISF a quitté par anticipation le local de 350 m². A ce titre, il a été entendu après négociation amiable de fixer à la somme de 20 000 € HT le montant de la résiliation anticipée correspondant à une année de loyer sur les 2 dernières années d'engagement du bail.

Suite au départ de la CCI d'Alençon, un bail locatif a été mis en place avec l'entreprise de services Alixio Mobilité a intégré en juin 2020 pour une période de 1 année renouvelable. Celui-ci concerne la location de la partie administrative comprenant bureaux, circulations et sanitaires. La partie atelier restant à ce jour libre d'occupation.

2.5 ATELIERS 2 ET 2BIS DU VILLAGE D'ARTISANS

En 2019, l'entreprise SARL GOUIN a sollicité la SHEMA pour la construction d'un bâtiment destinée au déménagement de leur activité. Celui-ci est motivé par la perspective du développement de leur activité de production de verrin hydraulique. Fort d'un savoir-faire spécialisé mais limité en production par manque d'espace, ce nouvel atelier doit permettre à l'entreprise de couvrir ce marché qui reste non couvert et non pourvu sur un large territoire de plus de 100 km. Ce développement s'accompagne pour l'entreprise par la création d'un emploi.

Un contrat de vente en état de parfait achèvement (VEFA) a donc été signé en date du 28 juin 2019 avec la SHEMA s'engageant à porter en fond propre la réalisation d'un atelier.



Le développement de ce projet a conforté la Communauté de Communes dans la nécessité de développer une offre équivalente de cellules artisanales par anticipation à travers la réalisation d'un village d'artisans pouvant regrouper jusqu'à 6 ateliers.



Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-217-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Par délibération en date du 25 avril 2019 le conseil communautaire approuve par avenant n°3 au traité de la concession d'aménagement l'intégration d'un module d'activité (Ateliers 2 et 2 bis).

La maîtrise d'œuvre de cette opération est confiée à l'agence 13 ARCHITECTURE. Les travaux ont été engagés au mois de juillet 2019 et confiés, après appel d'offres, aux entreprises suivantes:

LOT	ENTREPRISES RETENUES
1_VRD Espaces verts	TRIFAULT
2_Gros œuvre dallage carrelage	GROUPE LB
3_Charpente métallique	SERRU
4_Etanchéité bardage	SEB
5_Menuiserie extérieur serrurerie	SEBIRE
6_Doublage cloisons menuiserie extérieures fond plafond	MAILHES POTTIER
7_Peinture	DELAVALLEE
8_Electricité	DBEG
9_Plomberie sanitaires chauffage ventilation	GTEC NORMANDIE

La livraison du premier atelier à la SARL GOUIN a été réalisée le 17 décembre 2019 date à laquelle l'entreprise a intégré les locaux.

Le second bâtiment dit ateliers 2 et 2bis est également réceptionné et doit permettre d'offrir une offre à la location ou à la vente.



Le principe constructif est le suivant :

- Construction neuve RDC, sans sous-sol, divisé en 2 cellules indépendantes de 235 et 328 m² de SDP et pouvant être regroupées,
- 12 places de stationnements
- Bâtiment livré en coque nue : prestations limitées au clos couvert, hors d'eau – hors d'air, sans système de chauffage
- Bâtiment conçu selon la réglementation Code du Travail et conforme à la RT 2012.
- Séparation murs coupe-feu

3. SITUATION DES COMPTES EN DEPENSES ET RECETTES AU 31/12/2020

Les dépenses et recettes prévisionnelles de la Concession d'Aménagement comprennent :

- **En dépenses :**

- Acquisitions
- Etudes générales
- Honoraires
- Ensemble des Travaux
- Frais Divers
- Charges de gestions
- Rémunération Aménageur
- Frais Financiers

- **En recettes :**

- Cessions
- Subventions
- Participations
- Produits de gestion

a. **ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2020**

Le montant total des dépenses réalisé durant l'année 2020 est de 1 635 457 € HT. Le bilan révisé au 31/12/2020 propose une légère diminution de l'ensemble des dépenses au montant de 24 004 203 € HT.

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total D10-Acquisitions	2 019 228 €	1 029 345 €	2 020 433 €	2 031 972 €
Sous-Total D20-Etudes	73 611 €	- €	31 191 €	73 611 €
Sous-Total D30-Honoraires	677 600 €	390 €	595 872 €	677 600 €
Sous-Total D40-Travaux	9 579 085 €	59 676 €	8 925 707 €	9 582 704 €
Sous-Total D50-Frais divers	304 936 €	- €	220 991 €	304 936 €
Sous-Total D55-Commercialisation	68 617 €	3 865 €	36 572 €	68 617 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	6 362 001 €	295 291 €	2 394 442 €	6 337 370 €
Sous-Total D70-Rémunération société	816 026 €	26 353 €	505 600 €	813 706 €
Sous-Total D80-Frais financiers	4 106 909 €	220 536 €	2 925 369 €	4 113 687 €
TOTAL DEPENSES	24 008 012 €	1 635 457 €	17 656 176 €	24 004 203 €

En dépenses :

La principale évolution concerne la fluctuation significative des postes suivants :

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-217-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021 **23**

- « Acquisition » considérant l'ajustement au cout réel du prix d'acquisition du solde des terrains de la ZAC.
- « Charges de gestion » par la diminution de l'enveloppe de provisions pour grosses réparations et aux taxes foncières.

En recettes :

La principale évolution concerne l'augmentation significative des postes suivants :

- « Cessions » : l'augmentation résulte de l'effet conjugué de :
 - o La revalorisation de la recette de cession de l'atelier 2 et 2bis soit à un tiers, soit, à défaut, à la collectivité au terme des 5 années de portage.
- « produits de gestion » liés à la fois à :
 - o La baisse des produits d'exploitation générés pour les ateliers 2 et 2bis.
 - o L'intégration de la prise en charge par l'assurance de la perte d'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Poste « acquisitions » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total D10-Acquisitions	2 019 228 €	1 029 345 €	2 020 433 €	2 031 972 €

Pour rappel : par acte notarié en date du 15 septembre 2009, la SHEMA s'est rendue acquéreur auprès de la Communauté de Communes du Pays de l'Aigle d'un terrain d'emprise de 20 492 m² pour un montant total hors frais d'acte de 93 694 €. Ces terrains correspondent au périmètre du lotissement du buât hors emprise IMV. Les frais d'acte se sont élevés à 1 238 €.

Concernant l'extension du pôle d'activités de la Foucardière, la SHEMA, avec l'accord de son concédant, a décidé de profiter du changement de législation concernant les plus values immobilières pour entamer très vite des négociations avec les propriétaires terriens.

La rapidité avec laquelle les acquisitions devaient avoir lieu (moins de deux mois), il était impossible, tant par l'aménageur que par le concédant, de mobiliser un emprunt dans les temps et avec un taux compétitif.

Aussi, la SAFER a été mandaté pour négocier amiablement la valeur de rachat desdits terrains classés au PLU en 1AUz (zone à urbaniser à vocation de zone d'activités) mais aussi pour procéder à leur acquisition pour un portage court terme de ces derniers.

Par acte notarié en date du 23 janvier 2012, la SAFER a acquis les propriétés suivantes d'une superficie totale de 243 559 m² au prix moyen de 2,87 €/m² dont 0,6€/m² d'indemnité d'exploitation:

PARCELLE CADASTRALE	SURFACE D'EMPRISE m ²
H 193 (anciennement H 120)	3 673
H 196 (anciennement H 137)	112
H 194 (anciennement H 120)	6 434
H 195 (anciennement H 120)	13 346
H 197 (anciennement H 137)	30 602
H 135	47 314
H 139	55 849
H 9	15 470
H 141	65 130
H 150	834
AX 25	4 795

Parcelles achetées par la SAFER



La SAFER n'ayant pas pour objet de porter du foncier sur le long terme, la Communauté de Communes a fait appel à l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour se porter acquéreur desdits terrains pour une durée maximale de 5 ans. Parallèlement, la SHEMA s'est engagée à racheter auprès de l'EPFN avant la fin de l'année 2013 les terrains d'emprise des espaces publics de la 1^{ère} tranche d'aménagement de la ZAC ainsi que les terrains d'implantation de LTI et Lhermitte Agricole.

Par acte notarié en date du 21 décembre 2013, l'EPFN a racheté les terrains suivants d'une superficie totale de 239 774 m² au prix moyen de 3,16 € HT m² (ce compris les frais d'acte et de portage SAFER).

DESTINATION	DATE DE L'ACQUISITION	PARCELLE CADASTRALE	SURFACE D'EMPRISE m ²	PRIX m ² € HT
EPFN	21/12/2012	H 194 (anciennement H 120)	6 434	3,16
EPFN	21/12/2012	H 195 (anciennement H 120)	13 346	3,16
EPFN	21/12/2012	H 197 (anciennement H 137)	30 602	3,16
EPFN	21/12/2012	H 135	47 314	3,16
EPFN	21/12/2012	H 139	55 849	3,16
EPFN	21/12/2012	H 9	15 470	3,16
EPFN	21/12/2012	H 141	65 130	3,16
EPFN	21/12/2012	H 150	834	3,16
EPFN	21/12/2012	AX 25	4 795	3,16

Le surplus de terrain qui correspond aux parcelles nouvellement cadastrées H 193 et H 196 d'une superficie de 3 785 m² pour un montant de 12 080 € HT a été acheté directement par la SHEMA auprès de la SAFER par acte notarié en date du 22 janvier 2013 soit un prix moyen de 3,19 € HT. Ces terrains ont été achetés afin de pouvoir entamer des négociations amiables avec l'entreprise FAMAR en vue de réaliser un échange foncier permettant :

- d'une part pour la SHEMA de relier la future zone d'activités avec la ZI n°1 existante
- d'autre part pour FAMAR de créer un nouvel accès à son site industriel via la nouvelle zone d'activités de la Foucardière.





Propriété FAMAR acquise par la SHEMA

Propriété SHEMA acquise par FAMAR

Cet échange foncier a eu lieu par acte notarié en date du 26 octobre 2018.

Comme prévu et suite aux choix des entreprises LTI et LHERMITE de s'implanter sur la future zone d'activités de la Foucardière, la SHEMA a acquis auprès de l'EPFN le 12 septembre 2013 les terrains d'emprise des espaces publics de la 1^{ère} tranche et desdites entreprises pour une superficie totale de 45 342 m² au prix de 198 780 € HT:

Aquisition par la SHEMA auprès de l'EPFN pour réaliser les travaux de la 1 ^{ère} tranche de la Frémondrière		m ²	€ ht
Surfaces des terrains des emprises publiques	H 220	21 848	96 300 €
Surfaces Projet LHERMITE (estimation)	H 194 et H 224	8 994	39 232 €
Surface du terrain LTI	H 221	14 500	63 249 €

Enfin, la SHEMA a acquis les derniers terrains situés le long de la RD 918 cadastrés H 117 et H119 d'une superficie de 6 318m² le 23 septembre 2013 auprès des consorts EDON/HATTET pour un montant total de 18 780 €.



Conformément à la mission confiée par la Communauté de Communes du Pays de l'Aigle, la SHEMA s'est rendue acquéreur le 29 mai 2019 des terrains d'assiette du village d'artisans d'une contenance de 8 760 m² pour un montant de 29 509 € HT (frais d'actes inclus).

Le solde des terrains à acquérir devant être réalisé avant la fin de l'année 2020, l'acquisition a été signée le 09 décembre 2020 pour un montant de 540 020 € HT augmenté de 16 479,74 € HT de frais d'actualisation. Les frais d'actes ont été revalorisés au cout réel générant une augmentation de l'ordre de 11 539 € HT.

ACQUISITIONS

Aquisition par la SHEMA auprès de l'EPFN	m ²	€ ht
AX25	4 795	556 499,74 €
H 139	55 849	
H 141	65 130	
H 150	834	
H 219	19 217	
H 223	21 118	
H 247	4 556	
H 9	15 470	
TOTAL	186 969	

En conclusion :

L'évolution du budget révisé au 31/12/2020 est généré par l'ajustement du prix de rachat du solde des terrains portés par l'EPFN.

Le budget global du poste acquisition est révisé au 31/12/2020 à 2 031 972 € HT.

Poste « études » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total D20-Etudes	73 611 €	- €	31 191 €	73 611 €

Aucune étude n'a été réalisée durant l'année 2020.

Il est proposé de maintenir le budget disponible d'études à hauteur de 73 611 € HT.

Poste « honoraires » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total D30-Honoraires	677 600 €	390 €	595 872 €	677 600 €

Le budget « honoraires » a été consommé à hauteur de 390 € HT durant l'année 2020 correspondant à une prestation de l'architecte conseil de la ZAC nécessaire à l'instruction d'un permis de construire relatif à l'extension du bâtiment implanté sur la parcelle L'Hermitte Agricole.

Au 31 décembre 2020, 595 872 € HT d'honoraires ont été facturés.

Il est proposé de maintenir le budget disponible des honoraires pour le volet aménagement à hauteur de 81 728 € HT et correspondant aux frais de géomètre, et de prestations d'architecte conseil ayant le soin de viser des permis de construire qui sont déposés sur les terrains restant à commercialiser de la ZAC.

Poste « travaux » :

Pour rappel, par avis d'appel public à la concurrence en date du 26 avril 2013, la SHEMA a lancé un appel d'offre en procédure adaptée conformément à l'ordonnance du 6 juin 2005. Après analyse des offres, la commission d'appel d'offre de la SHEMA réunie le 19 juin 2013 a retenu les entreprises les mieux-disantes conformément au règlement de consultation à savoir :

Travaux d'aménagement	Tranche n°1		Tranche n°2	
	Tranche ferme	Tranche cond n°1	Tranche cond n°2	Tranche cond n°3
Lot n°1 VRD	533 827	49 379	384 480	37 730
Lot n°2 Réseaux souples	156 137		105 098	
Lot n°3 Espaces verts	114 144		95 072	
Option réserve incendie	28 200		28 200	
TOTAL € HT	832 308	49 379	612 851	37 730
TOTAL GENERAL € HT	1 532 267			

Lors du lancement de l'appel d'offres, les marchés de travaux ont été tranchés de la manière suivante :

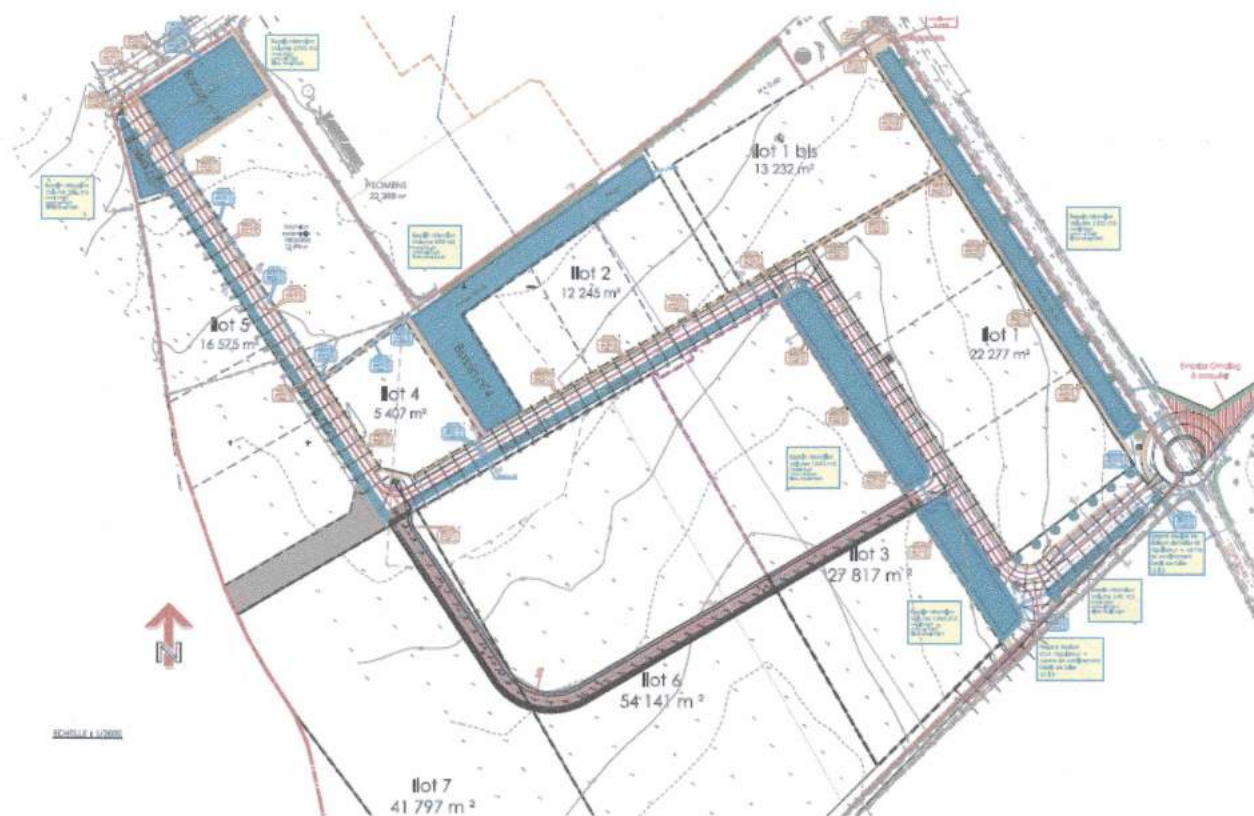
- Une tranche ferme correspondant aux travaux de viabilisation de la 1^{ère} tranche des travaux ;
- Une tranche conditionnelle n°1 correspondant aux travaux de finition de la 1^{ère} tranche (couche de roulement définitive) ;
- Une tranche conditionnelle n°2 pour les travaux de viabilisation de la 2^{ème} tranche (qui ne seront lancés qu'après commercialisation des terrains restants) ; A ce titre, le

budget a été réduit des 2/3 pour prendre en compte un rythme de commercialisation moins rapide.

- Une tranche conditionnelle n°3 correspondant aux travaux de finition de la 2^{ème} tranche.

Parallèlement, le budget pour réaliser, si la commercialisation le rendait nécessaire, des voiries secondaires permettant de libérer un parcellaire plus resserré a été divisé par deux pour un budget arrêté à ce jour à 294 179 € HT.

Plan avec voiries secondaires



Dans le courant des années 2010 et 2011, aucune dépense n'a été engagée.

Dans le courant de l'année 2013, 386 431 € HT de travaux ont été facturés, dont :

- 300 029 € HT pour les travaux de terrassement (COLAS),
- 57 305 € HT pour les réseaux souples (FTPB/GARCZYNSKI/LECLECH)
- 20 000 € HT pour l'élagage du bois présent sur le site (FREON)
- 9 098 € HT pour les concessionnaires (ERDF et France Télécom)

Dans le courant de l'année 2014, 415 938 € HT de travaux ont été facturés, dont :

- 290 338 € HT pour les travaux de terrassement (COLAS),
- 55 885 € HT pour les réseaux souples (FTPB/GARCZYNSKI/LECLECH)

- 24 793 € pour les espaces verts (JULIEN LEGAULT)
- 44 922 € HT pour les concessionnaires (ERDF, France Télécom et Eaux de Normandie)

Dans le courant de l'année 2015, 95 832 € HT de travaux ont été facturés pour les espaces verts (JULIEN LEGAULT).

Dans le courant de l'année 2016, 45 979 € HT ont été facturés par l'entreprise COLAS pour les travaux de finition de la 1^{ère} tranche (couche de roulement).

Aucune dépense sur l'année 2017 et 2018 n'a été constatée.

En 2019, 15 508 € HT de coût de travaux ont été réalisés pour la reprise du réseau d'eaux pluviales sur le site du « 3 Réveillon » suite aux intempéries générant des inondations dans les espaces verts et sur le parking.

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total D40-Travaux	9 579 085 €	59 676 €	8 925 707 €	9 582 704 €

Les dépenses facturées en 2020 à hauteur de 59 676 € HT correspondent à l'ensemble des coûts de travaux réalisés pour les travaux de viabilisation du village d'artisans.

Au 31 décembre 2020, 8 925 707 € HT de travaux ont été réalisés.

Poste « frais divers » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total D50-Frais divers	304 936 €	- €	220 991 €	304 936 €

Le poste de dépenses « frais divers » comprend notamment les frais relatifs au lancement des appels d'offres, les frais de reprographie, les constats d'huissier, mais aussi l'assurance Dommage Ouvrage et Tout Risque Chantier ainsi que les taxes sur permis de construire.

Durant l'année 2020, aucuns frais n'ont été facturés.

Il est proposé de maintenir le budget prévisionnel de frais divers.

Poste « commercialisation » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total D55-Commercialisation	68 617 €	3 865 €	36 572 €	68 617 €

Durant l'année 2020, la conception graphique de fiches de commercialisation a été confié à l'agence Guiffart pour un montant de 3 800 € HT. La reproduction de ses fiches a été réalisée par La Maison du Document pour un montant de 65 € HT.

Au 31/12/2020 les frais de communication/commercialisation ont été consommés à hauteur de 32 707 € HT correspondant à :

- 17 955 € HT sur le volet aménagement
- 18 617 € HT sur le bâtiment IMV

Il est proposé de maintenir le budget prévisionnel du poste commercialisation notamment pour mener à terme la commercialisation des terrains restants de la ZAC au volet Aménagement.

Poste « charges de gestion » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total D60-Charges de gestion	6 362 001 €	295 291 €	2 394 442 €	6 337 370 €

En 2020, les dépenses du poste charges de gestion correspondent à :

- 2 507 € d'impôts fonciers pour les terrains non bâtis de la ZAC
- 245 003 € d'assurance propriétaire pour la centrale solaire, d'impôts fonciers et de provisions pour grosses réparations pour le bâtiment IMV
- 47 781 € d'assurance sur l'immobilier, d'impôts fonciers et de charges et frais pour le bâtiment 3 Réveillon

Durant l'année 2020, 295 291 € HT de dépenses ont été engagées, portant à 2 394 442 € HT le montant total des dépenses de charges de gestion supportées au 31 décembre 2020.

Une évolution du budget global de ce poste est portée à 6 337 370 € HT correspondant à :

- l'ajustement de charges, provisions pour grosses réparations et taxes constatées au 31/12/2019.
- l'intégration de frais de gestion liés au sinistre sur la plateforme photovoltaïque.

Le budget global du poste charges de gestion est révisé au 31/12/2020 à 6 337 370 € HT.

Poste « rémunération SHEMA » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total D70-Rémunération société	816 026 €	26 353 €	505 600 €	813 706 €

Le réalisé en 2020 sur le poste rémunération de la SHEMA se décompose comme suit :

- 15 886 € de rémunération forfaitaire pour le volet Aménagement de la concession,
- 8 172 € au titre de la gestion locative du bâtiment IMV ,
- 2 295 € pour la gestion locative du bâtiment 3 Réveillon,

Conformément aux conditions de rémunération fixées au traité de la concession d'aménagement, le budget global du poste rémunération est révisé au 31/12/2020 à une moins value de 2 320 € HT.

Le budget global du poste rémunération est révisé au 31/12/2020 à 813 706 €.

Poste « frais financiers » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total D80-Frais financiers	4 106 909 €	220 536 €	2 925 369 €	4 113 687 €

Le poste des frais financiers correspond au remboursement des intérêts d'emprunt.

Afin de réaliser l'ensemble des opérations d'investissement de la concession d'aménagement, la SHEMA a mobilisé plusieurs emprunts relatifs aux différentes sous-opérations à savoir :

- Pour le volet Aménagement :

Afin d'assurer sa mission d'aménageur, la SHEMA a sollicité un emprunt d'un montant de 700 000 € garanti par la Collectivité à hauteur de 80 % dans le courant de l'année 2017 pour une durée de 14 ans au taux de 2,23 %.

- Pour le bâtiment du 3 Réveillon :

La SHEMA a contracté, avec la garantie de la Communauté de Communes du Pays de l'Aigle à hauteur de 80%, un emprunt de 1 285 000 € amortissable sur 15 ans au taux fixe de 2,85%.

- Pour le bâtiment IMV :

La SHEMA a contracté, avec la garantie de la Communauté de Communes du Pays de l'Aigle à hauteur de 80%, deux emprunts dont les principales caractéristiques sont :

- Un emprunt de 5 100 000 € amortissable sur 13 ans au taux fixe de 3,77%
- Un emprunt de 2 600 000 € remboursable in fine au taux fixe de 4,41%

Au 31 décembre 2020, 47 749 € ont été facturés au titre des frais financiers intercalaires et 2 557 890 € au titre des frais financiers de l'emprunt mis en place.

Les frais financiers acquittés sur l'année 2020 s'élèvent à 220 536 €.

L'évolution du bilan financier révisé au 31/12/2020 tient compte de l'incorporation d'un nouvel emprunt qui sera mis en place pour les ateliers 2 et 2bis et dont la consultation est en cours.

Le budget global du poste frais financiers est révisé au 31/12/2020 à 4 113 687 € HT.

b. ETAT DES RECETTES AU 31/12/2020

Le montant total des recettes réalisées durant l'année 2020 est de 1 204 907 € HT.

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total R10-Cessions	5 187 024 €	41 504 €	835 653 €	5 233 330 €
Sous-Total R20-Subventions	574 625 €	- €	534 625 €	574 625 €
Sous-Total R30-Participations	1 280 000 €	100 000 €	1 080 000 €	1 280 000 €
Sous-Total R40-Produits de gestion	20 335 905 €	1 063 403 €	9 003 797 €	20 502 923 €
TOTAL RECETTES	27 377 555 €	1 204 907 €	11 454 075 €	27 590 878 €

La principale évolution du budget repose sur la prise en charge par les assurances des pertes de production de recettes d'électricité et d'une provision pour réparation de la station photovoltaïque.

Poste « cessions » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total R10-Cessions	5 187 024 €	41 504 €	835 653 €	5 233 330 €

Durant l'année 2020, une cession correspondant à la vente de l'emprise foncière destinée à la construction des ateliers 2 et 2 bis a été réalisée pour un montant de 41 504 € HT.

L'évolution du budget révisé au 31/12/2020 est générée par :

- L'ajustement des produits de cessions du bâtiment de l'atelier 2 et 2bis au terme des 5 années de location considérant l'absence actuelle de locataire pour un montant de 41 573 € HT,
- L'ajustement du prix de cession de charges foncières de la 2^{ème} tranche de la ZAC correspondant à la valeur de rachat du solde des terrains par la collectivité au terme de la concession fixé au prix d'équilibre de l'opération,

Le prix de cession des biens de reprise qui sera supporté par la collectivité au terme de la concession d'aménagement (2030) reste inchangé pour les sous-opérations suivantes :

- IMV : rachat à la valeur nette comptable de 1 915 999 € HT,
- 3 Réveillon à la valeur résiduelle de 68 940 € HT,

Le prix de rachat par la collectivité des terrains non commercialisés (=stock foncier invendu) a été ajusté, selon la nouvelle ventilation prévisionnelle des cessions foncières, au prix d'équilibre de 853 002 € HT.

Le budget global du poste cession est révisé au 31/12/2020 à 5 233 330 € HT.

Poste « subventions » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total R20-Subventions	574 625 €	- €	534 625 €	574 625 €

Le poste des subventions recouvre l'ensemble des subventions versé par le Département de l'Orne au titre de :

- L'aménagement de la ZAC pour un montant de 200 000 €, dont 160 000 € ont été perçus.
- La construction du bâtiment IMV pour un montant de 250 000 € perçus.
- L'aménagement de l'atelier dédié à AEM, et réalisé dans le cadre de la réhabilitation de l'ex-site LTI (3 Réveillon) pour un montant de 124 625 € dont le solde a été perçu en 2019, et répercuté à AEM dans le calcul des loyers.

Poste « participations » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total R30-Participations	1 280 000 €	100 000 €	1 080 000 €	1 280 000 €

Ce poste correspond à la participation de la communauté de communes concédante à hauteur de :

- 1 000 000 € au titre de l'aménagement de la ZAC, dont 800 000 € ont été versés au 31 décembre 2019. Désormais, la participation sera appelée de la manière suivante : 100 000 € en 2021 et 100 000€ en 2022.
- 280 000 € de participation d'équilibre pour la reconversion du bâtiment du « 3 Réveillon ».

Au 31 décembre 2020, sur 1 280 000€ de participation d'équilibre approuvée, 1 080 000 € ont déjà été versés.

Poste « produits de gestion » :

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Facturé en 2020	Réalisé au 31/12/2020	Bilan révisé au 31/12/2020
Loyers	13 759 804 €	711 217 €	5 975 660 €	13 729 659 €
Charges répercutées	4 673 813 €	250 236 €	1 963 363 €	4 664 275 €
Produits divers	130 167 €	- €	130 619 €	205 167 €
Produits divers/ Revente électricité	1 772 121 €	101 950 €	934 155 €	1 903 823 €
Sous-Total R40-Produits de gestion	20 335 905 €	1 063 403 €	9 003 797 €	20 502 923 €

Ce poste comprend les loyers perçus, les produits divers de remboursement d'assurance en cas de sinistre, les charges répercutées ainsi que les recettes liées à la revente de l'électricité produite par l'énergie solaire.

La centrale solaire a été, quant à elle, raccordée au réseau public d'électricité à la fin du mois de janvier 2011.

Depuis sa mise en service, la centrale solaire produit en moyenne 220 000 kwh par an.

Au 31 décembre 2020, la rémunération produite par l'énergie solaire s'élève à 934 155 € dont 101 950 € pour l'année 2020 correspondant au recouvrement par l'assurance des recettes non perçues en raison de l'arrêt de production de la station photovoltaïque.

Dans le courant de l'année 2020, ont été perçus 711 217 € HT au titre des loyers, et 250 236 € HT au titre des charges répercutées (correspondant au montant des impôts fonciers).

L'évolution de ce poste de recettes réside dans :

- La perte de loyers de la première année de location des ateliers en l'absence de locataire dans ces locaux. La somme des loyers perçus pour les 3 années restantes est ré-évaluée à 72 769 € HT. Pour rappel, le calcul du loyer avait été établi sur un loyer minoré les 3 premières années ; choix permettant un réel accompagnement au développement d'une entreprise.
- Un ajustement des loyers suite au départ de la CCI Porte de Normandie des locaux du 3 Réveillon.
- La prise en charge par l'assurance SMA dans le cadre de la Dommage-Ouvrage de la perte de production d'électricité liée au quasi arrêt de la centrale pour risque d'incendie. Celle-ci sera couverte pour un montant maximum d'environ 915 000 €. Sa production actuelle résiduelle est d'environ 5%.
- Le versement d'une avance par les assurances dommage-ouvrage pour la réalisation des travaux de réparation de la station photovoltaïque.

SYNTHESE

BILAN PREVISIONNEL € HT	Bilan validé au 31/12/2019	Bilan révisé au 31/12/2020
Sous-Total D10-Acquisitions	2 019 228 €	2 031 972 €
Sous-Total D20-Etudes	73 611 €	73 611 €
Sous-Total D30-Honoraires	677 600 €	677 600 €
Sous-Total D40-Travaux	9 579 085 €	9 582 704 €
Sous-Total D50-Frais divers	304 936 €	304 936 €
Sous-Total D55-Commercialisation	68 617 €	68 617 €
Sous-Total D60-Charges de gestion	6 362 001 €	6 337 370 €
Sous-Total D70-Rémunération société	816 026 €	813 706 €
Sous-Total D80-Frais financiers	4 106 909 €	4 113 687 €
TOTAL DEPENSES	24 008 012 €	24 004 203 €
RECETTES		
Sous-Total R10-Cessions	5 187 024 €	5 233 330 €
Sous-Total R20-Subventions	574 625 €	574 625 €
Sous-Total R30-Participations	1 280 000 €	1 280 000 €
Sous-Total R40-Produits de gestion	20 335 905 €	20 502 923 €
TOTAL RECETTES	27 377 555 €	27 590 878 €
SOLDE EXERCICE	3 369 542 €	3 586 675 €

Au global, l'excédent prévisionnel de la concession est porté à 3 586 675 €.

Cet excédent reversé à la Communauté de Communes lui permettra de financer le rachat des biens de reprise pour un montant global de 2 837 941 € HT, se décomposant comme suit :

- o IMV : 1 915 999 € HT (valeur nette comptable, déduction des subventions restant à amortir),
- o Immeuble dit du « 3 Réveillon » : 68 940 € HT (valeur résiduelle)
- o Stock foncier invendu : 853 002 € HT (prix d'équilibre)

PERSPECTIVES PROBABLES 2021

Projet d'extension du bâtiment IMV

Afin de répondre aux besoins d'extension de l'entreprise IMV, des études de faisabilité technique ont été engagées dans le courant de l'année 2021 pour permettre de répondre à ce nouveau besoin.

Le programme représente une extension significative de la partie administrative de l'ordre de 1 250 m².

Les conditions de portage seront rediscutées dans le cadre du renouvellement du bail commercial dont l'échéance est fixée au 10 juillet 2022.

Ce projet de développement s'accompagne en la création d'une vingtaine de cadres/employés sur les 5 ans (hors personnel de production).

RELEVÉ DE DECISIONS SOUMIS AU CONSEIL DE COMMUNAUTE

En fin de concession, après cession des biens de reprise (immeuble IMV, bâtiment EX- LTI et reliquat de foncier en 2030), des terrains cessibles et remboursement des emprunts contractés, et compte tenu d'une participation de la Collectivité pour l'aménagement du pôle d'activités de la Frémondrière d'un montant global de 1 280 000 €, la Convention d'Aménagement présente un excédent prévisionnel de 3 586 675 €.

Cet excédent reversé intégralement à la Communauté de Communes au terme de la concession lui permettra de financer le rachat des biens de reprise pour un montant global de 2 837 941 € HT, se décomposant comme suit :

- IMV : 1 915 999 € HT (valeur nette comptable, déduction des subventions restant à amortir),
- Immeuble « 3 Réveillon » : 68 940 € HT (valeur résiduelle)
- Stock foncier invendu (10,7ha) : 853 002 € HT (prix d'équilibre), soit un prix moyen de 7,90 €HT/m²

Lesdits immeubles, généreront au profit de la collectivité, devenue propriétaire, un potentiel de produits locatifs annuels de l'ordre de 870 000 € HT (vente d'électricité comprise), sachant que l'ensemble des emprunts contractés auront été préalablement remboursés.

A la lecture de ce rapport et des tableaux de synthèse joints, il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- ❖ Approuver le compte rendu d'activités de l'année 2020 de la concession d'aménagement pour l'aménagement et le développement du pôle d'activités de la Frémondrière.
- ❖ Approuver les comptes de la concession d'aménagement pour l'année 2020