



CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DU QUARTIER D'AFFAIRES DE LA GARE D'YVETOT

COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ ANNÉE

Date



SHEMA

CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT PARC DE LA CITÉ JEAN MANTELET



Novembre 2023

INTRODUCTION

La Communauté Urbaine d'Alençon a confié à la SHEMA au travers d'une Convention Publique d'Aménagement rendue exécutoire le 18 juin 2003 la restructuration de l'ex-site MOULINEX sur un périmètre d'environ 10 hectares.

La SHEMA a en charge la réalisation de tous travaux et honoraires relatifs à la démolition, la réhabilitation des bâtiments conservés, et l'aménagement des terrains mis à nu ainsi que la dépollution relative à la déconstruction des immeubles non conservés.

Les recettes proviennent essentiellement de recettes de location des équipements immobiliers réhabilités, des cessions de bâtiments et de terrains aménagés. Elles comprennent également des subventions allouées dans le cadre de la convention de redynamisation finalisée entre l'Etat, la Région Basse-Normandie, les départements et les collectivités locales concernées par la liquidation de la société MOULINEX.

Le bilan prévisionnel recalé en 2018 prévoyait un solde en fin d'exercice au 31 décembre 2025 de 415 610 €HT.

SOMMAIRE

I. FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION

II. PRESENTATION ADMINISTRATIVE

III. NOTE DE CONJONCTURE

1. Préambule
2. Réalisé 2019-2020 partie « aménagement et réhabilitation »
3. Réalisé 2019-2020 partie « Euro CRM »
4. Trésorerie de l'opération
5. Perspectives des années à venir

IV. PLAN GLOBAL DE L'OPERATION

V. BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS « AMENAGEMENT ET REHABILITATION »

- A. Situation des dépenses
- B. Situation des recettes
- C. Bilan et plan de trésorerie prévisionnels révisés

VI. BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AVEC EURO CRM

- A. Bâtiment Euro CRM
- B. Bilan et plan de trésorerie prévisionnels avec l'opération Euro CRM

VII. PERSPECTIVES

Conclusion et relevé de décision

I. FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION

Date de mise à jour : 22/11/2023

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Date de la convention 18/06/2003
Date d'échéance 31/12/2025

ACQUISITION FONCIERE

Signature de l'acte d'acquisition 23/12/2003

ELEMENTS PHYSIQUES ET PROGRAMME

Superficie totale : 9,40 ha

Superficie non bâtie : 3,02 ha
Superficie bâtie : 6,38 ha

Bâtiments démolis : 4,56 ha
Bâtiments conservés : 1,82 ha

SHON cessible : 31 900 m²

REMUNERATION

4,5% du montant TTC des dépenses
2,5 % du montant TTC des recettes (hors participations CUA)
Clôture de l'opération : 24 391 €

II. PROCEDURES ADMINISTRATIVES

01-12-1980

Arrêté préfectoral autorisant la société MOULINEX à poursuivre son activité sur la commune d'Alençon dans le cadre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

22-10-2001

Jugement du tribunal de commerce de Nanterre arrêtant le plan de cession de la société MOULINEX au profit de la société SEB.

18-01-2002

Arrêté préfectoral complémentaire demandant la remise d'un dossier de cessation d'activité suite à la décision de fermeture du site.

18-04-2002

Transmission en Préfecture du rapport d'Evaluation Simplifiée des Risques et des études de sol.

02-07-2002

Arrêté préfectoral complémentaire demandant la surveillance des eaux souterraines au droit du site, l'évacuation des déchets, et dépôt d'un dossier visant à définir les conditions d'instauration de servitudes d'utilité publique.

25-09-2002

Transmission en Préfecture de l'étude relative au suivi des eaux souterraines.

18-06-2003

Récépissé de dépôt en Préfecture rendant exécutoire la Convention Publique d'Aménagement au profit de la SHEMA

05-12-2003

Récépissé de changement d'exploitant transférant à la SHEMA le bénéfice des autorisations d'exploiter accordées à la société MOULINEX.

23-12-2003

Acte d'acquisition du site des administrateurs MOULINEX au profit de la SHEMA.

28-04-2004

Arrêté Préfectoral imposant à la SHEMA la réalisation d'un dossier visant à l'instauration de servitudes d'utilité publique découlant d'une Evaluation Détaillée des Risques.

13-04-2005

Dépôt de dossiers de déclaration de travaux concernant la réhabilitation des immeubles conservés.

09-05-2005

Récépissé de dépôt des déclarations de travaux

12-07-2005

Dépôt en Préfecture des dossiers d'étude d'impact – loi sur l'eau – Evaluation Détaillée des Risques.

19-07-2005

Arrêté d'obtention de la déclaration de travaux relative à la réhabilitation des grands bureaux.

Demande de pièces complémentaires de la part du SDIS concernant les bâtiments industriels conservés.

06-09-2005

Arrêté préfectoral ordonnant l'ouverture d'une enquête publique relative à la loi sur l'eau

03-11-2005

Clôture de l'enquête publique loi sur l'eau

03-12-2005

Remise du rapport du commissaire enquêteur émettant un avis favorable

24-03-2006

Arrêté d'autorisation préfectorale « loi sur l'eau »

04-04-2006

Remise du rapport d'instruction par la DRIRE du dossier de Servitude d'utilité publique

28-07-2006

Délivrance du PV de récolement de la DRIRE relatif à la dépollution du site

02-08-2006

Récépissé de déclaration de cessation d'activité

02-02-2007

Arrêté préfectoral ordonnant l'ouverture d'une enquête publique relative au dossier de SUP

20-03-2007

Clôture de l'enquête publique SUP

21-03-2007

Remise du rapport du commissaire enquêteur émettant un avis favorable sur le dossier de servitude d'utilité publique

17-09-2007

Passage au CODERST (ex Comité Départemental d'Hygiène) du dossier de servitude d'utilité publique

10-12-2007

Arrêté préfectoral portant création de servitudes d'utilité publique sur le site de l'ancienne usine MOULINEX d'Alençon

Arrêté préfectoral portant mise en place d'un réseau de surveillance des eaux souterraines sur le site de l'ancienne usine MOULINEX d'Alençon

20-01-2009

Dépôt du permis d'aménager accompagné d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères en vue de la cession de charges foncières destinées à la construction de logements

15-10-2009

Obtention du permis d'aménager du parc de la Cité Jean MANTELET

19-01-2012

Signature de la promesse de bail avec l'entreprise EURO CRM

09-05-2012

Dépôt du permis de construire EURO CRM

06-07-2012

Obtention du permis de construire EURO CRM

21-12-2012

Actes de cession des lots 1 (BH 2019) et 2 (BH 211) au profit de la Ville d'Alençon

24-07-2013

Signature du bail avec l'entreprise EURO CRM

28-11-2013

Acte de cession du bâtiment Action Plastic au profit de la Ville d'Alençon

22-12-2014

Signature du bail commercial avec l'entreprise ORFEO

28-07-2015

Acte de cession du lot 3, parcelle cadastrée BH 213, au profit de la Ville d'Alençon

28-07-2015

Acte de cession du bâtiment « cathédrale » au profit de la Ville d'Alençon

14-03-2017

Signature d'un second bail commercial sur un niveau avec EURO-CRM

Signature d'un bail commercial sur l'autre niveau avec l'entreprise SPB

20-07-2019

Résiliation du bail commercial avec EURO-CRM

12-12-2022

Fin du bail commercial avec ORFEO

III. NOTE DE CONJONCTURE

1. Préambule

Le dernier bilan approuvé était assis sur un exercice bénéficiaire en fin de CPA à hauteur de 415 610 € avec un montant prévisionnel en dépenses de 24 896 163 € HT et en recettes de 25 311 773 € HT.

À l'issue de l'année 2020, le bilan prévisionnel a été ajusté sur un montant total de dépenses, comme de recettes, évalué à 24 520 091 € HT, soit un solde d'exercice en fin de CPA nul en tenant compte des hypothèses suivantes :

- Vente du bâtiment ADIAMIX à ADIAMIX avant la fin du 2^{ème} trimestre 2021 au prix de 550 000 € ;
- Vente à la CUA en fin de concession des lots n°4 et 5 pour un montant de 518 500 € ;
- Vente à la CUA en fin de concession des bâtiments suivants : 15-210 pour 462 613 €, Bâtiment A de Grands Bureaux pour 715 190 €, Bâtiment B de Grands Bureaux pour 695 538 € et EURO-CRM pour 1 891 262 € ;
- Récupération des 92 337,63 € HT, soit 110 805,15 € TTC d'impayés EURO-CRM via le protocole d'étalement de la dette signée le 12/03/2021 ;
- Récupération des 54 846,57 € HT, soit 65 815,89 € TTC d'impayés ADIAMIX via le plan de redressement de l'entreprise en cours ;
- Suppression des 462 000 € de travaux initialement affectés à la réhabilitation du bâtiment ADIAMIX
- Taux d'occupation des locaux EURO-CRM à 100% à partir de 2023 et jusqu'à la fin de la concession ;
- Taux d'occupation du bâtiment 15-210 à 100% à partir de 2022 et jusqu'à la fin de la concession ;
- Acceptation de la résiliation anticipée du bail SPB au 15/03/2021 au lieu du 15/03/2023 (date de fin de la période triennale) avec paiement d'une indemnité égale à 50% des loyers restants dus jusqu'au 15/03/2023 avec un taux d'occupation du plateau SPB à 0% du 15 Mars 2021 au 31/12/2024 et à 100% pour l'année 2025 ;
- Taux d'occupation des bâtiments de grands bureaux selon le prévisionnel suivant :

Bâtiment	2020	2021	2022	2023	2024	2025
B3	100%	100%	100%	100%	100%	100%
A7	100%	100%	100%	100%	100%	100%
A6	88%	8%	100%	100%	100%	100%
B1 - B10	100%	100%	100%	100%	100%	100%
B2 - B11	100%	100%	100%	100%	100%	100%
A9	100%	100%	100%	100%	100%	100%
A8	8%	42%	0%	100%	100%	100%
A4	100%	100%	100%	100%	100%	100%
A5	100%	100%	100%	100%	100%	100%
A2	100%	100%	100%	0%	0%	0%
A1	100%	100%	54%	0%	100%	100%
A3	49%	100%	100%	50%	50%	100%
Plateau 700 m²	0%	0%	50%	50%	60%	60%

- Participation d'équilibre de la CUA à verser au 31/12/2025 de 273 558 €.

Le solde prévisionnel en fin de CPA est de 323 178€.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022
DÉPENSES		
D10-Acquisitions	76 013 €	76 013 €
D20-Études	629 302 €	648 398 €
D30-Honoraires	1 182 785 €	1 202 785 €
D40-Travaux	12 597 414 €	12 249 454 €
D50-Frais divers	224 712 €	224 899 €
D55-Commercialisation	325 000 €	328 750 €
D60-Charges de gestion	4 848 424 €	4 942 472 €
D70-Rémunération société	1 574 129 €	1 572 770 €
D80-Frais financiers	3 438 384 €	3 512 153 €
TOTAL DÉPENSES	24 896 163 €	24 757 694 €
RECETTES		
R10-Cessions	7 511 028 €	7 396 672 €
R20-Subventions	7 812 697 €	7 812 697 €
R30-Participations	570 028 €	843 586 €
R40-Produits de gestion	9 331 918 €	8 941 944 €
R50-Produits financiers	86 101 €	86 191 €
TOTAL RECETTES	25 311 773 €	25 081 090 €
SOLDE EXERCICE	415 610 €	323 396 €

2. Réalisé 2021-2022 « Aménagement et réhabilitation »

En dépenses

Les principales dépenses réalisées au cours des années 2021 et 2022 ont concerné essentiellement des études (inspection des réseaux souterrains du bâtiment ADIAMIX, études de suivi de la qualité des eaux souterraines), des honoraires (déplacement chiffrage pour IPC, acompte sur les phases Esquisse et AVP d'Archi Triade pour le projet IPC, relevé des limites et division entre l'assiette d'ADIAMIX et la ville d'Alençon), des travaux (expertise passage souterrain SNCF), des charges de gestion (curage des réseaux souterrains d'ADIAMIX) ainsi que des frais financiers.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
DÉPENSES					
D10-Acquisitions	6 913 €	6 913 €	- €	- €	6 913 €
D20-Études	629 302 €	648 398 €	5 640 €	15 532 €	620 039 €
D30-Honoraires	975 000 €	995 000 €	6 800 €	3 960 €	923 787 €
D40-Travaux	10 425 720 €	10 066 124 €	1 627 €	- €	10 055 556 €
D50-Frais divers	144 775 €	144 775 €	- €	- €	118 809 €
D55-Commercialisation	325 000 €	325 000 €	17 724 €	17 724 €	264 658 €
D60-Charges de gestion	4 233 513 €	4 194 918 €	109 052 €	143 479 €	3 395 358 €
D70-Rémunération société	1 346 629 €	1 335 815 €	22 676 €	17 330 €	1 214 548 €
D80-Frais financiers	2 486 026 €	2 589 175 €	61 340 €	55 876 €	2 422 306 €
TOTAL DÉPENSES	20 572 878 €	20 306 117 €	224 859 €	253 901 €	19 021 973 €

En recettes

Les recettes réalisées au cours des années 2021-2022 font suite à la perception des loyers et des charges répercutées.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
RECETTES					
R10-Cessions	5 820 781 €	5 343 169 €	- €	- €	2 438 941 €
R20-Subventions	7 742 697 €	7 742 697 €	- €	- €	7 742 697 €
R30-Participations	270 028 €	543 586 €	- €	- €	270 028 €
R40-Produits de gestion	7 070 881 €	6 724 395 €	374 219 €	429 658 €	5 928 494 €
R50-Produits financiers	84 101 €	84 191 €	28 €	- €	84 191 €
TOTAL RECETTES	20 988 489 €	20 438 038 €	374 247 €	429 658 €	16 464 352 €

3. Réalisé 2021-2022 « EURO CRM »

En dépenses

Les principales dépenses réalisées au cours des années 2021-2022 pour le projet de construction EURO CRM ont concerné essentiellement des travaux (entretien climatisation et remplacement de compresseurs), de la communication (plaquette de commercialisation du bâtiment EUROCRM), des charges de gestion (reprise de la liaison informatique pour le contrôle d'accès et la liaison téléphonique, remplacement de triple vitrage)

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
DÉPENSES					
D10-Acquisitions	69 100 €	69 100 €	- €	- €	69 100 €
D20-Études	- €	- €	- €	- €	- €
D30-Honoraires	207 785 €	207 785 €	- €	- €	206 785 €
D40-Travaux	2 171 694 €	2 183 330 €	11 636 €	- €	2 183 330 €
D50-Frais divers	79 937 €	80 124 €	- €	- €	80 124 €
D55-Commercialisation	- €	3 750 €	- €	3 750 €	3 750 €
D60-Charges de gestion	614 911 €	747 555 €	56 070 €	54 872 €	417 218 €
D70-Rémunération société	227 500 €	236 955 €	8 372 €	2 964 €	205 799 €
D80-Frais financiers	952 357 €	906 872 €	60 436 €	55 357 €	693 778 €
TOTAL DÉPENSES	4 323 285 €	4 435 471 €	136 514 €	116 942 €	3 859 884 €

En recettes

Les recettes réalisées au cours des années 2021-2022 font suite à la perception des loyers et des charges répercutées.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
RECETTES					- €
R10-Cessions	1 690 247 €	2 053 503 €	- €	- €	- €
R20-Subventions	70 000 €	70 000 €	- €	- €	70 000 €
R30-Participations	300 000 €	300 000 €	- €	- €	300 000 €
R40-Produits de gestion	2 261 038 €	2 217 549 €	182 944 €	- €	1 597 930 €
R50-Produits financiers	2 000 €	2 000 €	- €	- €	742 €
TOTAL RECETTES	4 323 285 €	4 643 052 €	182 944 €	- €	1 969 061 €

4.Trésorerie de l'opération dans son ensemble (Aménagement – Réhabilitation – Construction du bâtiment Euro CRM)

Le solde cumulé recettes/dépenses au 31 décembre 2020 de - 4 703 077 € est financé désormais par deux emprunts garantis à 80% par la Collectivité :

ORGANISME PRETEUR	MONTANT DE L'EMPRUNT	DUREE	CONDITIONS	DERNIERE ECHEANCE	CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2020
-------------------	-------------------------	-------	------------	-------------------	-------------------------------------

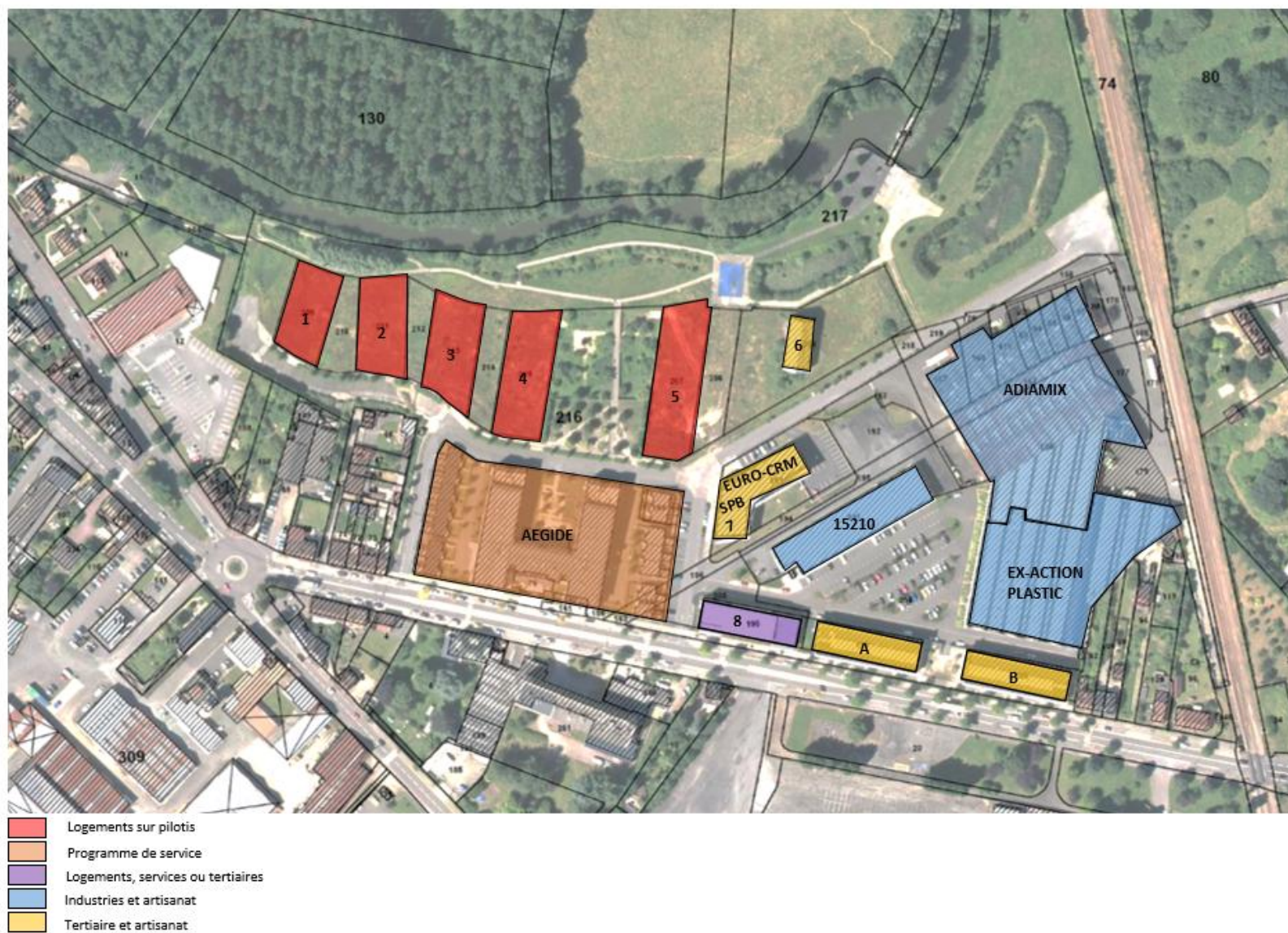
BANQUE POSTALE	3 600 000 €	10 ans	Fixe 2,38%	15/11/2025	1 755 000 €
CREDIT COOPERATIF	1 700 000 €	16 ans	Fixe 4,35%	13/09/2028	1 009 787 €
	5 300 000 €				2 764 787 €

5. Perspective des années à venir

La poursuite du projet sur les années à venir consistera :

- à poursuivre la commercialisation et la gestion des immeubles ;
- à céder les immeubles conservés en fin de CPA au prix indiqué au bilan.

IV. PLAN GENERAL DE L'OPERATION



V. BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS « AMENAGEMENT ET REHABILITATION »

A – SITUATION DES DEPENSES

1 – ACQUISITIONS

Dans le prolongement des accords passés entre la Communauté Urbaine d'Alençon et les administrateurs de la liquidation de MOULINEX, la SHEMA s'est rendue propriétaire de la partie nord de l'avenue Jean Mantelet pour l'euro symbolique. La partie sud de l'avenue ayant été acquise par la société SEB.

Les frais d'actes relatifs à cette acquisition s'élèvent à 6 912,11 €.

L'acte de cession de l'organisme liquidateur de la société MOULINEX au profit de la SHEMA est intervenu le 23 décembre 2003 pour les parcelles suivantes :

ACTE D'ACQUISITION					
Commune de ALENCON			Contenance		
Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
BH	87	23 RUE DU GUE DE SORRE	0	2	28
BH	88	25 RUE DU GUE DE SORRE	0	2	30
BH	89	27 RUE DU GUE DE SORRE	0	3	33
BH	90	8 RUE DU GUE DE SORRE	0	8	39
BH	112	RUE DU GUE DE SORRE	0	22	60
BH	79	9 RUE DU GUE DE SORRE	0	12	41
BH	80	11 RUE DU GUE DE SORRE	0	6	36
BH	81	13 RUE DU GUE DE SORRE	0	4	46
BH	82	RUE DU GUE DE SORRE	0	1	5
BH	83	15 RUE DU GUE DE SORRE	0	2	50
BH	84	17 RUE DU GUE DE SORRE	0	2	32
BH	85	19 RUE DU GUE DE SORRE	0	2	32
BH	86	21 RUE DU GUE DE SORRE	0	2	29
BE	72	LA BELLE OZE	0	2	82
BE	73	LA BELLE OZE	0	1	89
BH	1	CHEMIN DE LA FUIE	0	35	25
BH	2	CHEMIN DE LA FUIE	0	16	22
BH	75	AV.JEAN MANTELET	5	66	67
BH	76	AV.JEAN MANTELET	0	1	64
BH	77	AV.JEAN MANTELET	0	1	69
BH	78	RUE DU GUE DE SORRE	0	2	16
BH	91	AV.JEAN MANTELET	2	39	41
Contenance totale			9	40	36

Aucune autre acquisition foncière n'est programmée dans le cadre de l'opération.

2 – ETUDES GÉNÉRALES

La provision inscrite dans le bilan est augmentée à 648 398 € HT d'études diverses.

Les principales dépenses des années 2021-2022 ont concerné les études d'inspection des réseaux souterrains du bâtiment ADIAMIX et les études de suivi de la qualité des eaux souterraines.

Le cumul des études engagées à l'issue de l'année 2022 correspondent à 95,6 % du montant total budgété au bilan révisé.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
DÉPENSES					
202-Études géotechniques Amgt	5 642 €	5 642 €			5 642 €
203-Archéologie	- €				- €
204-Études générales	510 000 €	510 000 €			481 641 €
205-Levés topographiques	38 660 €	38 660 €			38 660 €
209-Autres études	75 000 €	94 096 €	5 640 €	15 532 €	94 096 €
D20-Études	629 302 €	648 398 €	5 640 €	15 532 €	620 039 €

3- HONORAIRES

Le montant total provisionné pour les honoraires est maintenu à 995 000 € HT.

Sur l'exercice 2021, 6800 € ont été dépensés pour le chiffrage pour le projet IPC, l'acompte versé à ArchiTriade pour les phases Esquisse et AVP pour le projet IPC, et sur l'exercice 2022, 3960 € ont été dépensés pour le relevé des limites parcellaires entre ADIAMIX et la Ville d'Alençon.

Aussi, à l'issue de l'année 2022, 923 787 €HT d'honoraires ont été facturés correspondant à 92,8 % des dépenses totales budgétées.

Le solde du budget disponible sur ce poste s'élève à 71 213 €HT et permettra de faire face à d'éventuels honoraires de bureaux d'études dans le cadre de travaux d'adaptation à engager sur les bâtiments existants.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
DÉPENSES					
300-MOE Amgt	800 000 €	820 000 €			794 757 €
301-CT Amgt	40 000 €	40 000 €			36 745 €
302-SPS Amgt	25 000 €	25 000 €			21 881 €
303-Conseil juridique	15 000 €	15 000 €			- €
304-Géomètre (DA)	30 000 €	30 000 €		3 960 €	14 405 €
305-OPC	- €				- €
306-Assistance MOE	- €				- €
307-Prestations de services (architecte conseil.....)	45 000 €	45 000 €	- €	- €	45 000 €
308-Autres honoraires	20 000 €	20 000 €	6 800 €		11 000 €
D30-Honoraires	975 000 €	995 000 €	6 800 €	3 960 €	923 787 €

4- TRAVAUX

A. AMÉNAGEMENT

Le montant total des travaux d'aménagement provisionné est revu à la baisse à 5 571 023 € HT. En effet, les 462 000 € de travaux initialement provisionnés pour la réhabilitation du bâtiment ADIAMIX sont supprimés puisqu'il est prévu de vendre le bâtiment en 2021. 362 000 € sont supprimés du poste « Autres travaux », les 100 000 € restants étant déduits du poste « Provisions pour grosses réparations ».

TRAVAUX DE DEMOLITION

Le marché des travaux relatifs à la démolition des bâtiments et des dallages a été signé le 6 décembre 2004 auprès de la société SIREC pour un montant de 886 744 €HT. Les travaux ont été achevés dans le courant du second trimestre 2006.

Plusieurs avenants ont été engagés afin d'intégrer des compléments et des adaptations de programme, à savoir : la démolition de plusieurs galeries souterraines, la démolition d'une partie de stockage de l'ex-bâtiment Action Plastic afin de réaliser une aire de manœuvre poids lourds, l'évacuation de compresseurs et de cuves non répertoriées, la démolition du bâtiment anciennement occupé par la société APPLIPLAST.

Le marché total à l'issue de la démolition dépollution de l'ex-site MOULINEX est ainsi soldé à un montant de 1 161 226 €HT.



Enlèvement des plaques de couverture en fibro-amiante avant démolition

TRAVAUX DE VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

A l'issue de l'appel d'offres de travaux concernant la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers, la société SACER a été retenue pour les lots 1, 2 et 4 en tant que mandataire du groupement d'entreprises : SACER - GARCZYNSKI TRAPLOIR.

La société FLORO TP a été retenue pour le lot n°3.

LOT 1	TERRASSEMENTS VOIRIES	SACER - GT	635 008,00
LOT 2	ASSAINISSEMENT	SACER - GT	540 722,75
LOT 3	ADDUCTION EAU POTABLE	FTP	66 911,50
LOT 4	RESEAUX SOUPLES	SACER - GT	244 700,00
TOTAL			1 487 342,25



Plusieurs avenants ont été engagés pour un montant total de 286 283 € HT afin d'intégrer des compléments et des adaptations de programme. Le budget affecté aux travaux de Voirie et réseaux divers arrêté de 1 773 624 €HT a été entièrement soldé au 31 décembre 2011.

TRAVAUX DE PAYSAGE

Le budget consacré au programme de travaux de paysagement arrêté à 1 968 778 € HT est entièrement soldé et ce compris les terrassements généraux permettant le modelé de l'ensemble du site et la mise en place d'un géotextile au droit des anciennes pollutions suite aux demandes formulées par la DRIRE.

Les travaux de terrassements généraux du site, ainsi que l'apport d'une partie des terres végétales, ont représenté un montant total d'environ 430 000 €HT.

A cela s'ajoute le marché attribué à l'entreprise Minéral Services à la fin de l'année 2006 et les avenants successifs pour un montant de 1 547 091 € HT, marché comprenant les murs de soutènement de la voirie corniche, les platelages bois des terrasses et promenades, les cheminements en béton désactivé et/ou balayé, les garde-corps le long des promenades, les baches de rétention des eaux d'incendie du site ainsi qu'un espace de jeux pour enfants.



CONCESSIONNAIRES

Le budget provisionné pour les frais de raccordement de ce nouveau quartier aux réseaux publics est revu à 130 000 € HT.
Au 31/12/2020, 119 432 € HT ont été dépensés sur ce poste.

Aucune dépense n'a été constatée sur les années 2021-2022 sur ce poste budgétaire.

Le solde du budget disponible sur ce poste s'élève à 10 568€ HT et permettra de faire face aux dépenses de concessionnaires liées à la division du plateau de 700m² situé avenue Jean Mantelet en 2 locaux distincts.

AUTRES TRAVAUX

En 2020, le budget est diminué à 537 396 € HT. En effet, les 462 000 € de travaux initialement provisionnés pour la réhabilitation du bâtiment ADIAMIX sont supprimés puisqu'il est prévu de vendre le bâtiment en 2021. 362 000 € sont supprimés du poste « Autres travaux », les 100 000 € restants étant déduits du poste « Provisions pour grosses réparations ».

Ce budget était dimensionné pour couvrir les travaux divers sur l'opération permettant la poursuite du fonctionnement des entreprises présentes sur le site (entretien, maintenance, sécurité), pour réaliser les travaux non engagés à ce jour mais nécessaires au bon achèvement de l'opération, et pour faire face à d'éventuels petits travaux de démolition, à d'éventuels changements de destination des bâtiments nécessitant une adaptation des réseaux le cas échéant, et à des aléas et malfaçons éventuelles.

Le budget est augmenté en 2022 à 539 023€ HT en raison de la dépense d'expertise liée au passage souterrain SNCF.

Au 31 décembre 2022, 539 023 € HT ont été facturés, soit 100% du budget « autres travaux ».

A l'issue de l'année 2022, 5 562 083 €HT de travaux d'aménagement ont été facturés, soit 99,8% du budget.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
DÉPENSES					
401-Concessionnaires/Branchements	130 000 €	130 000 €			119 432 €
402-VRD	1 773 623 €	1 773 623 €			1 773 623 €
403-Démolition	1 161 226 €	1 161 226 €			1 161 226 €
404-Espaces verts	1 968 778 €	1 968 778 €			1 968 778 €
409-Autres travaux	900 000 €	539 023 €	1 627 €		539 023 €
D40-Travaux	5 933 627 €	5 572 650 €	1 627 €	- €	5 562 083 €

B. RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS

Le budget total des travaux consacrés à la réhabilitation des bâtiments conservés est revu à 4 493 473 €HT.

Au cours de l'année 2019, 1 380 € d'analyse de réseaux en prévision de la réhabilitation du bâtiment ADIAMIX ont été constatés sur ce poste budgétaire et aucune dépense n'a été constatée depuis.

Au 31 décembre 2020, 100% des dépenses liées à la réhabilitation des bâtiments ont été engagées et constatées.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
DÉPENSES					
400-Bâtiment	4 492 093 €	4 493 473 €			4 493 473 €
D40-Travaux	4 492 093 €	4 493 473 €	- €	- €	4 493 473 €

Bâtiment 15210



Ex bâtiment ACTION PLASTIC
Façade ouest



Bâtiment Grands bureaux



5 – FRAIS DIVERS

La ligne budgétaire couvrant les frais divers est maintenue à 144 775 € HT sur la durée de la convention. Ces frais correspondent notamment aux frais de dossiers (reproduction, annonces légales...), aux assurances dommage ouvrage des bâtiments réhabilités, aux frais d'expulsion des gens du voyage ...

Au 31 décembre 2022, 118 809 € HT de dépenses ont été réalisées soit 82 % du budget total. Aucune dépense n'a été constatée en 2021 et 2022.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
DÉPENSES					
500-Frais AO	30 000 €	30 000 €			23 626 €
501-Reprographie	10 000 €	10 000 €			6 053 €
502-DO/CNR/TRC	64 775 €	64 775 €			64 775 €
503-Taxes sur PC	- €				- €
504-Fonds de concours	- €				- €
509-Autres frais	40 000 €	40 000 €			24 355 €
D50-Frais divers	144 775 €	144 775 €	- €	- €	118 809 €

6 – COMMERCIALISATION

Une mission de commercialisation a été confiée à la société LDA (Les Développeurs Associés) afin d'accompagner la commercialisation des terrains et équipements.

Le budget de commercialisation est maintenu à 325 000 € HT prenant ainsi en compte la rémunération de LDA jusqu'à la fin de la convention.

Par ailleurs, le solde du poste commercialisation s'élève à 60 342€ HT est provisionné en vue des opérations de communication (plaquettes, panneaux...).

Sur ce poste, il a été réalisé 264 658 €HT de dépenses correspondant à la rémunération de LDA pour sa mission de commercialisation, à la réalisation d'une exposition sur le site, à la prise de vues numériques en vue de l'établissement de plaquettes commerciales et à la réalisation d'une signalétique d'entreprises au droit des « Grands Bureaux ».

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
DÉPENSES					
550-Frais de commercialisation	305 000 €	305 000 €	17 724 €	17 724 €	251 798 €
551-Frais de communication	20 000 €	20 000 €			12 860 €
D55-Commercialisation	325 000 €	325 000 €	17 724 €	17 724 €	264 658 €

7 – CHARGES DE GESTION

La ligne budgétaire couvrant les charges de gestion a été réajustée à la hausse à 4 199 932 € HT sur la durée de la convention. Ces frais correspondent essentiellement aux charges de gestion et de maintenance du site (consommation de fluides due aux conventionnaires de réseaux publics non répercutée, gestion immobilière), aux impôts fonciers, aux créances irrécouvrables, aux travaux de grosses réparations (pour faire face à d'éventuels travaux de grosses réparations (toiture, isolation...), de réadaptation des immeubles conservés et à des éventuels travaux de division de plateaux de bureaux pour permettre leur commercialisation), ainsi qu'aux assurances dues par le propriétaire.

Cette ligne budgétaire est revue à la hausse du fait d'une forte consommation du locataire du plateau de 700m², Harmonie Mutuelle, à l'hiver 2022 ainsi que le curage des réseaux souterrains du bâtiment ADIAMIX.

Au terme de l'année 2022, 3 395 358 €HT ont été réalisés sur cette ligne budgétaire soit 80,9 % du montant total budgété.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
DÉPENSES					
600-Gestion patrimoine	813 302 €	801 897 €	11 227 €	12 844 €	771 592 €
601-Assurance sur immobilier	450 000 €	426 895 €	13 698 €	13 911 €	404 395 €
602-Impôts fonciers	1 395 000 €	1 457 634 €	65 041 €	67 666 €	1 267 434 €
603-Autres impôts et taxes	15 000 €	15 000 €	521 €	631 €	11 527 €
604-Charges et frais non répercutables	535 000 €	535 000 €	1 988 €	23 565 €	533 586 €
605-Charges et frais récupérables	244 270 €	277 550 €	15 773 €	24 862 €	220 350 €
606-Provisions pour grosses réparations	450 000 €	350 000 €			- €
607-TVA non récupérable	- €				- €
608-Contentieux	10 000 €	10 000 €	805 €		3 044 €
609-Autres charges de gestion	- €				- €
Créances irrécouvrables	320 000 €	320 000 €			182 488 €
610-Sinistres	941 €	941 €			941 €
D60-Charges de gestion	4 233 513 €	4 194 918 €	109 052 €	143 479 €	3 395 358 €

8 – RÉMUNÉRATION SHEMA

Le montant total prévisionnel de rémunération de l'aménageur au terme de la CPA est revu à la hausse pour un montant de 1 347 696 € auquel s'ajoute une rémunération forfaitaire de clôture d'opération de 24 391 €.

Pour l'année 2021, la rémunération de la SHEMA s'est élevée à 22 676 €, et pour 2022, à 17 330 €.

9 – FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS

Dans le courant de l'année 2011, les 4 emprunts ont été refondus en 2 emprunts aux caractéristiques suivantes:

- Un emprunt amortissable de 1 000 000 € sur 4 ans et 9 mois au taux initial de 2.19% avec marge de 1.18% avec EURIBOR 3 mois
- Un emprunt de 3 600 000 € sur 4 ans et 9 mois remboursable in fine au taux fixe de 3.42 %.

Ces deux emprunts contractés par la SHEMA sont arrivés à échéance en 2015. Aussi, il a été nécessaire de contracter un nouvel emprunt amortissable dès novembre 2015 d'un montant équivalent. Ce prêt d'une durée de 10 ans, garanti à hauteur de 80% par la Communauté Urbaine d'Alençon, a été souscrit auprès de la Banque Postale au taux fixe de 2,38%.

Pour faire face au déficit de trésorerie constaté à partir de l'année 2017, une partie de l'excédent de trésorerie constaté sur la convention publique d'aménagement du Pôle d'Ecouves sera attribuée à la convention Jean MANTELET sous forme d'avance. La totalité de cette avance de 1 550 000 € sera remboursée à l'issue de l'année 2025 à la convention d'aménagement du Pôle d'Ecouves. Les versements prévisionnels se feront de la manière suivante :

	2021	2022	2023	2024	2025
Avance de la CPA d'écouves	150 000 €	100 000 €	400 000 €	300 000 €	
Remboursement de l'avance à la CPA d'écouves					1 550 000 €

Au terme de la convention, le montant des frais financiers a été porté à 2 589 175 €.

B – SITUATION DES RECETTES

1 – PRODUITS DE CESSIONS

Le périmètre de CPA couvre une superficie totale de 9,4 hectares dont 6,4 hectares étaient initialement construits.

A l'issue du programme de démolition, 2,5 hectares de bâtiments ont été conservés et réhabilités sur une superficie foncière d'environ 3 hectares, et 4,3 hectares sont affectés à des espaces verts publics.

L'aménagement du site prévoit la mise sur le marché d'environ 31 900 m² de SHON sur un périmètre foncier cessible estimé à 22 000 m².

Les prix de cessions des charges foncières divergent en fonction de l'occupation du sol projetée et de la localisation des terrains dans l'organisation future du site (cf. IV plan général de l'opération). Le montant total de ces cessions est estimé à 2 358 841 € HT, soit un prix moyen de la SHON pour le logement de 85 € HT/m².

Dans le courant de l'année 2007, 9 832 m² de SHON ont été cédés au prix de 937 740 € HT auprès du promoteur AEGIDE ainsi que 156 m² de SHON pour un montant de 20 000 € en 2008 (terrain complémentaire où été situé la maison dite du « Contremaitre » vendu à AEGIDE).

Au cours de l'année 2011, 2 300 m² de SHON ont été cédées à la Ville d'Alençon pour la SAGIM au prix de 247 500 € HT (lot n°8 sur le plan ci-dessous). En 2012, 3 800 m² de SHON ont été cédées à la ville d'Alençon pour un montant de 323 000 € HT et correspondant aux lots n°1 et 2 du lotissement Jean Mantelet.

Au cours de l'année 2015, la Communauté Urbaine d'Alençon a acquis les lots 3 (parcelle BH 213) et 6 (bâtiment cathédrale) pour des montants respectifs de 187 000 € et 56 000 €.

Il est prévu que la Communauté Urbaine d'Alençon rachète ou fasse racheter une charge foncière pour un montant de 518 500 € HT (lots n°4 et 5) en fin de CPA.

Le lot n°7 est, quant à lui, intégré dans l'opération de construction EURO CRM.

Par ailleurs, il est inscrit en recettes de l'opération la cession à la CUA des immeubles conservés en fin de CPA.

Dans le courant du mois de novembre 2013, la ville d'Alençon a acquis l'immeuble suivant pour le regroupement d'une partie de ses services techniques :

	M²	€HT
BATIMENT Ex Action	5 249	566 902

Le bâtiment ADIAMIX est prévu d'être vendu en 2024 à ADIAMIX au prix de 550 000 €.

Les autres immeubles seront cédés au profit de la CUA en fin de CPA dans les conditions suivantes :

	m²	€HT/m²	€HT
BATIMENT A Grands bureaux	1 454	492 €	715 190 €
BATIMENT B Grands bureaux	1 517	459 €	695 538 €
CESSIONS BATIMENTS			1 410 728 €

Enfin, est intégré en recettes de l'opération un montant de cession de divers mobiliers encore présents sur le site au moment de l'acquisition du site. Ces recettes complémentaires ont été totalement réalisées à la fin de l'année 2005 pour un montant de 31 698 €HT.

Le montant total des cessions attendues sur l'opération se résumant ainsi :

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
RECETTES					
100-Cessions Charges foncières (Taux TVA Normale)	2 233 740 €	2 233 740 €			1 715 240 €
102-Cessions Charges foncières (Exonéré TVA)	1 €	1 €			1 €
103-Cession CUA Bâtiment EURO-CRIM					- €
103-Cession CUA Bâtiment Ex-Action Plastic	566 902 €	566 902 €			566 902 €
103-Cession CUA Bâtiment 15-210	462 613 €	435 000 €			- €
103-Cession CUA Bâtiment A Grands bureaux	715 190 €	715 190 €			- €
106-Cession CUA Bâtiment B Grands Bureaux	695 538 €	695 538 €			- €
106-Cession Produits divers	31 698 €	31 698 €			31 698 €
106-Cession Bâtiment ADIAMIX	990 000 €	550 000 €			- €
109-Cessions Charges Foncières régime marchands de	125 100 €	125 100 €			125 100 €
110-Cessions Ouvrages publics	- €				- €
R10-Cessions	5 820 781 €	5 353 169 €	- €	- €	2 438 941 €

2 – SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

Les subventions attendues pour l'aménagement des terrains compris dans le périmètre de cette opération relèvent d'une convention multipartite associant l'Etat, la Région Basse-Normandie, le Département de l'Orne, ainsi que la Communauté Urbaine d'Alençon.

Les subventions attendues dans le cadre de cette opération ont toutes été perçues au 31 décembre 2011 à hauteur de 7 742 697 €.

Ce montant total de subventions intègre la participation de la CUA conformément à la convention MOULINEX en fonction de la répartition suivante :

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
RECETTES					
200-EUROPE	- €				- €
201-ÉTAT	2 152 147 €	2 152 147 €			2 152 147 €
202-RÉGION	2 055 787 €	2 055 787 €			2 055 787 €
203-DÉPARTEMENT	1 767 382 €	1 767 382 €			1 767 382 €
204-CUA - Subvention aménagement	1 767 382 €	1 767 382 €			1 767 382 €
209-Autres subventions	- €				- €
R20-Subventions	7 742 697 €	7 742 697 €	- €	- €	7 742 697 €

Ces subventions sont analysées et réparties comme suit :

- **Subventions dédiées à la réhabilitation des bâtiments : 3.586.259 €** (*Subventions d'équipement*)
- **Subventions dédiées à l'aménagement : 4 156 438 €** (*Subventions d'équilibre*)

Par ailleurs, une participation de la Collectivité a été accordée en 2009 pour un montant total de 270 028 € dans le cadre des travaux d'adaptation nécessaires à l'implantation de l'entreprise EURO CRM. Cette participation a été entièrement perçue par la SHEMA.

Compte-tenu des hypothèses retenues pour le présent CRAC, une participation d'équilibre de la CUA à verser au 31/12/2025 est prévue pour un montant de 273 558 €.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
RECETTES					
300-Concédant	- €				- €
301-Concédant non taxable	270 028 €	270 028 €			270 028 €
301-Participation d'équilibre à verser au 31/12/2025	- €	273 558 €			- €
309-Autres participations	- €				- €
R30-Participations	270 028 €	543 586 €	- €	- €	270 028 €

3 – PRODUITS DE GESTION

Les produits de gestion inscrits dans le bilan financier d'aménagement correspondent aux recettes de location et de charges répercutées des bâtiments réhabilités. Le montant total de ces recettes en fin de concession est porté à 6 724 395 €HT.

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	BILAN FINAL CONCESSION	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022		
RECETTES						
400-Loyers	6 279 928 €	5 840 136 €	334 618 €	372 361 €	5 840 136 €	5 159 852 €
401-Charges répercutées	756 285 €	843 319 €	39 601 €	55 787 €	843 319 €	727 701 €
402-Produits divers	34 668 €	40 941 €		1 510 €	40 941 €	40 941 €
R40-Produits de gestion	7 070 881 €	6 724 395 €	374 219 €	429 658 €	6 724 395 €	5 928 494 €

Les immeubles génèrent des produits locatifs avant que n'intervienne leur cession à l'issue de la convention.

Bâtiment ADIAMIX

Superficie mise à bail : 7.617 m²

Loyer de base : 18 €HT / m² /an soit 139 661 €HT (après l'indexation du loyer intervenue au 1^{er} janvier 2012)



Bâtiment 15 210

Superficie mise à bail : 1 555 m²



Hypothèse de loyer : 32,00 €HT / m² /an soit 50 000 € HT et HC, vide de tout locataire depuis le 31 décembre 2022. Le bâtiment est prévu pour être vendu à l'entreprise YOLS fin 2023/début 2024.



GRANDS BUREAUX

Superficie mise à bail : 1 687 m² d'ateliers et 1 284 m² de bureaux

Hypothèse de loyer : 50,00 €HT / m² /an pour les ateliers soit 84 350 € HT et HC durant 5 ans à compter de l'achèvement

97 €HT /m² /an moyen pour les bureaux soit 117 183 € HT et HC durant 5 ans à compter de l'achèvement.



C. Bilan prévisionnel révisé (sans EURO CRM)

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	21	22	23	BILAN FINAL CONCESSION
			REALISE 2021	REALISE 2022	2023	2024	2025	
DÉPENSES								
D10-Acquisitions	6 913 €	6 913 €	- €	- €	- €	- €	- €	6 913 €
D20-Études	629 302 €	648 398 €	5 640 €	15 532 €	9 453 €	9 453 €	9 453 €	648 398 €
D30-Honoraires	975 000 €	995 000 €	6 800 €	3 960 €	23 738 €	23 738 €	23 738 €	995 000 €
D40-Travaux	10 425 720 €	10 066 124 €	1 627 €	- €	3 523 €	3 523 €	3 523 €	10 066 124 €
D50-Frais divers	144 775 €	144 775 €	- €	- €	8 655 €	8 655 €	8 655 €	144 775 €
D55-Commercialisation	325 000 €	325 000 €	17 724 €	17 724 €	20 114 €	20 114 €	20 114 €	325 000 €
D60-Charges de gestion	4 233 513 €	4 194 918 €	109 052 €	143 479 €	329 436 €	248 198 €	221 925 €	4 194 918 €
D70-Rémunération société	1 346 629 €	1 335 815 €	22 676 €	17 330 €	27 269 €	36 274 €	57 724 €	FAUX
D80-Frais financiers	2 486 026 €	2 589 175 €	61 340 €	55 876 €	74 305 €	79 237 €	13 327 €	2 589 175 €
TOTAL DÉPENSES	20 572 878 €	20 306 117 €	224 859 €	253 901 €	496 493 €	429 192 €	358 459 €	18 970 302 €
RECETTES								
R10-Cessions	5 820 781 €	5 343 169 €	- €	- €	- €	975 000 €	1 929 228 €	5 343 169 €
R20-Subventions	7 742 697 €	7 742 697 €	- €	- €	- €	- €	- €	7 742 697 €
R30-Participations	270 028 €	543 586 €	- €	- €	- €	- €	273 558 €	543 586 €
R40-Produits de gestion	7 070 881 €	6 724 395 €	374 219 €	429 658 €	335 376 €	240 681 €	219 844 €	6 724 395 €
R50-Produits financiers	84 101 €	84 191 €	28 €	- €	- €	- €	- €	84 191 €
TOTAL RECETTES	20 988 489 €	20 438 038 €	374 247 €	429 658 €	335 376 €	1 215 681 €	2 422 629 €	20 438 038 €
SOLDE EXERCICE	415 610 €	131 920 €	149 388 €	175 757 €	- 161 116 €	786 489 €	2 064 169 €	1 467 736 €

Plan de trésorerie prévisionnel révisé (sans EURO CRM)

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	21	22	23	BILAN FINAL CONCESSION
			REALISE 2021	REALISE 2022	2023	2024	2025	
SOLDE EXERCICE	415 610 €	131 920 €	149 388 €	175 757 €	- 161 116 €	786 489 €	2 064 169 €	1 467 736 €
SOLDE CUMULÉ AV. EMP			- 2 733 378 €	- 2 557 622 €	- 2 718 738 €	- 1 932 249 €	131 920 €	
EMPRUNT EN DÉBUT DE PÉRIODE			3 125 000 €	2 715 000 €	2 855 000 €	3 095 000 €	3 335 000 €	
MOUVEMENT EMPRUNT			- 410 000 €	140 000 €	240 000 €	240 000 €	- 3 335 000 €	
EMPRUNT EN FIN DE PÉRIODE			2 715 000 €	2 855 000 €	3 095 000 €	3 335 000 €	- €	
TRÉSORERIE			- 18 378 €	297 378 €	376 262 €	1 402 751 €	131 920 €	1 467 736 €

VI. BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS AVEC EURO CRM

A – Bâtiment EURO CRM

1 – HISTORIQUE ET ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2020

Dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement du Parc de la Cité Jean MANTELET, la SHEMA a accueilli en juin 2009, après avoir réalisé des travaux d'aménagement intérieur, l'entreprise EURO CRM sur le plateau de 650 m² situé au 29, Avenue Jean Mantelet. L'entreprise EURO CRM est spécialisée dans la gestion de la relation client à distance, dont l'activité a démarré en 2000. Ces travaux d'aménagement ont permis de créer sur site, 110 emplois dont 80 en CDI.

L'activité de la société EURO CRM ayant connu depuis son implantation sur le bassin alençonnais un développement significatif continu et soutenu, la société EURO CRM a décidé d'accroître davantage ses capacités de production. Or, l'accroissement de son activité suppose le développement de son immobilier pour l'accueil de quatre-vingt-dix téléconseillers supplémentaires et des investissements matériels complémentaires.

La SHEMA, en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, a remis dans le courant de l'année 2011, plusieurs offres immobilières permettant l'accueil d'EURO CRM dans un bâtiment tertiaire répondant aux normes environnementales en vigueur.

Ce projet de construction a été envisagé sur la parcelle cadastrée BH 191 et 194, d'une contenance de 2 764 m² (lot n°7).

a) Situation administrative

Le 19 janvier 2012, la SHEMA a conclu une promesse de conclusion d'un bail commercial d'une durée ferme de 6 ans avec l'entreprise EURO CRM avec pour conditions suspensives :

- Obtention par la SHEMA de ses financements
- Obtention des aides à l'immobilier (300 000 € de la Communauté Urbaine d'Alençon et 200 000 € du Conseil Général du l'Orne)
- Obtention d'un permis de construire
- Obtention par EURO CRM de la prime à l'emploi à hauteur de 100 000 € pour la création de 50 emplois en CDI.

Cette opération de construction a été approuvée par délibération de la Communauté Urbaine d'Alençon en date du 28 juin 2012 au travers d'un avenant n°3 à la Convention Publique d'Aménagement et d'une convention d'apport en fonds propres de la SHEMA.

La SHEMA a fait appel à l'équipe de maîtrise d'œuvre TRIADE qui avait d'une part réhabilité l'ensemble du site Jean MANTELET, et d'autre part procédé aux travaux d'aménagement du plateau de bureau, pour concevoir le nouveau bâtiment d'activités EURO CRM.

Un permis de construire a été déposé le 9 mai 2012 et obtenu le 6 juillet 2012.



Suite à la livraison du bâtiment intervenue dans le courant du mois de juillet 2012, le bail commercial a été signé avec l'entreprise Euro CRM le 24 juillet 2013 avec les principales caractéristiques suivantes :

- Bail commercial d'une durée ferme de 6 ans.
- Loyer annuel de base de 168 260 € HT et HC. Ce loyer annuel correspondant à l'annuité d'emprunt représentant le montant de l'investissement net de subventions perçues.
- Loyer indexé sur l'indice du coût de la construction.
- Les impôts, charges et abonnements sont à la charge du Preneur hormis les grosses réparations définies à l'article 606 du code civil qui restent à la charge du bailleur.
- Dépôt de garantie de 42 065 €
- Cautionnement de la maison mère EURO CRM France au profit de sa filiale EURO CRM Ouest.

b) Situation technique

Ce projet a consisté en la construction d'un bâtiment tertiaire en R+1 de 1 790 m² équipé pour 170 postes de télé conseillers, permettant à terme d'accueillir 200 positions. Ce bâtiment BBC s'attache particulièrement à améliorer significativement les conditions de travail des téléconseillers. Ce bâtiment bénéficie entre autre d'une isolation thermique par l'extérieur, d'une centrale double flux et d'une isolation phonique renforcée.

Compte tenu des délais pour lesquels la SHEMA s'est engagée auprès de l'entreprise EURO CRM, à savoir une livraison pour la fin du mois de juillet 2013, une première consultation selon la procédure adaptée de type ouverte applicable aux marchés de travaux passés dans le cadre de l'ordonnance n°2005.649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des Marchés Publics, a été lancé pour les travaux de voiries et réseaux divers (VRD). L'avis d'appel public à la concurrence (AAPC) a été publié dans les Ouest France Orne, Manche, Calvados et dans le Moniteur le 21 mai 2012. Après réception des offres fixée au 11 juin 2012, la commission d'appel d'offres de la SHEMA s'est réunie le 12 juin 2012. Les quatre offres reçues ont été remises à la maîtrise d'œuvre Triade pour analyse. Le 26 juin 2012, la commission d'appel d'offres de la SHEMA s'est de nouveau réunie pour attribuer le marché VRD à l'entreprise la mieux -disante, à savoir l'entreprise TRIFAUT.

Une deuxième consultation adaptée (18 lots séparés) a été lancée en respectant la même procédure par AAPC publié le 31 mai 2012. A l'issue de la date limite de réception des offres fixée au 25 juin 2012, la commission d'appel d'offres de la SHEMA s'est réunie le 26 juin 2012. Les 63 offres reçues ont été remises au maître d'œuvre pour analyse. A l'issue de la commission d'appel d'offres d'attribution réunie à la SHEMA le 10 juillet 2012, les entreprises suivantes ont été retenues :

N°	DESIGNATION DES LOTS	ENTREPRISES
2	GROS ŒUVRE	FOISNET BATIMENT
3	CHARPENTE BOIS	CHARPENTE THOUARSAISE
4	COUVERTURE ET BARDAGE A JOINTS DEBOUTS	MARIE & CIE
5	ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR	DURAND SAS
6	MENUISERIE ALUMINIUM	Infructueux
7	SERRURERIE	infructueux
8	CLOISONS AMOVIBLES	SNER
9	MENUISERIE INTERIEURE BOIS	MENUISERIE LOUISE
10	CLOISONS SECHES	SOCIETE PLATRERIE NORMANDE
11	PLAFONDS SUSPENDUS	SARL QUALIPROFIL
12	CARRELAGE - FAIENCE	SAS LAINE
13	REKETEMENTS DE SOLS TEXTILES ET SOUPLES	SAS LAINE
14	PEINTURE - REVETEMENTS MURAUX	DURAND SAS
15	ASCENSEUR	ALTI LIFT
16	PLOMBERIE - SANITAIRE	SARL IRB
17	CHAUFFAGE - RAFRAICHISSEMENT - VENTILATION (avec option n°6)	VONTHRON ETELEC
18	ELECTRICITE (avec options n°2,3 et 4)	ETDE
19	NETTOYAGE	NETTO-DECOR

Les lots 6 et 7 « menuiseries aluminium » et « serrurerie » ont été déclarés infructueux. Les entreprises ayant remis une offre ont été de nouveau consultées. Par la commission d'appel d'offres du 31 juillet 2012, l'entreprise BGN a été retenue sur les deux lots relancés.

Les terrassements ont débuté le 24 juillet 2012 et ont laissé place au gros œuvre à la mi-septembre.

Au 31 décembre 2012, la maçonnerie du rez de chaussée et du rez de jardin était terminée. Les voiles du 1^{er} étage étaient en cours de montage.



Le bâtiment Euro CRM a été livré comme convenu à la fin du mois de juillet 2013, permettant à l'entreprise Euro CRM d'intégrer ses nouveaux locaux dans le courant du mois d'août pour une utilisation effective début septembre.



Bilan au 31 décembre 2022

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	CUMULÉ AU 31/12/2022
			REALISE 2021	REALISE 2022	
DÉPENSES					
D10-Acquisitions	76 013 €	76 013 €	- €	- €	76 013 €
D20-Études	629 302 €	648 398 €	5 640 €	15 532 €	620 039 €
D30-Honoraires	1 182 785 €	1 202 785 €	6 800 €	3 960 €	1 130 572 €
D40-Travaux	12 597 414 €	12 249 454 €	13 263 €	- €	12 238 886 €
D50-Frais divers	224 712 €	224 899 €	- €	- €	198 933 €
D55-Commercialisation	325 000 €	328 750 €	17 724 €	21 474 €	268 408 €
D60-Charges de gestion	4 848 424 €	4 942 472 €	165 122 €	198 351 €	3 812 575 €
D70-Rémunération société	1 574 129 €	1 572 770 €	31 048 €	20 293 €	1 420 347 €
D80-Frais financiers	3 438 384 €	3 512 153 €	121 776 €	111 233 €	3 116 084 €
TOTAL DÉPENSES	24 896 163 €	24 757 694 €	361 373 €	370 843 €	22 881 857 €
RECETTES					
R10-Cessions	7 511 028 €	7 396 672 €	- €	- €	2 438 941 €
R20-Subventions	7 812 697 €	7 812 697 €	- €	- €	7 812 697 €
R30-Participations	570 028 €	843 586 €	- €	- €	570 028 €
R40-Produits de gestion	9 331 918 €	8 941 944 €	557 163 €	429 658 €	7 526 424 €
R50-Produits financiers	86 101 €	86 191 €	28 €	- €	85 322 €
TOTAL RECETTES	25 311 773 €	25 081 090 €	557 191 €	429 658 €	18 433 413 €
SOLDE EXERCICE	415 610 €	323 396 €	195 818 €	58 815 €	- 4 448 444 €

Rappel du montage juridique et financier :

L'entreprise EURO CRM paie un loyer annuel correspondant à l'annuité d'emprunt représentant le montant de l'investissement net de subventions perçues.

Le loyer annuel de référence pratiqué à l'entreprise EURO CRM depuis l'achèvement de l'immeuble le 24 juillet 2013 s'élève à 168 260 € HT et hors charges (94€ HT et HC/m²/an), en tenant compte des variables suivantes :

- Valeur immobilisée: 2 562 062 € HT (hors terrain et Assurances Dommage Ouvrage)

- Subventions : 500 000 € (Département et Communauté Urbaine d'Alençon)
- Dépôt de garantie : 42 065 €
- Autofinancement (fonds propres de la SHEMA) : 415 290 € rémunérés au taux de 4,35% l'an.
- Emprunt de 1 700 000 €, garanti par la CUA, d'une durée de 15 ans au taux fixe de 4,35 %

A titre tout à fait dérogatoire, et dans le souci d'accompagner le développement de l'entreprise, il a été octroyé les conditions financières suivantes :

Le règlement du loyer exigible pour la période allant du 1^{er} août 2013 au 31 décembre 2013 est différé selon l'échéancier suivant :

- 19 480,00 euros hors taxes et hors charges payable le 1^{er} novembre 2013 ;
- 4 870,00 euros hors taxes et hors charges payable le 1^{er} décembre 2013 ;
- 3 813,19 euros hors taxes et hors charges payable le premier jour de chaque mois civil du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014.

Par ailleurs, et toujours dans un souci d'accompagner le Preneur dans son déménagement et montée en charge, le versement du dépôt de garantie est différé.

EURO CRM – Juillet 2013



Depuis septembre 2013, la société EURO CRM connaît de réelles difficultés, date à laquelle, elle a perdu son client historique, MMA. Le site actuellement mis à bail au profit d'EUROCRM qui pourrait potentiellement accueillir 200 postes sur 2 étages, n'est occupé par EURO CRM que sur un seul niveau depuis le début de son activité.

Pour faire face à cette crise financière, EURO CRM a vendu son siège social. Mais dans le même temps, s'est vu obliger de fermer le site de Troyes ce qui lui a coûté 800 000 €.

La société EURO CRM a connu cette année une perte de plus de 500 000 € mais prévoit une augmentation de son CA pour les 2 années à venir pour atteindre d'ici 2017 un CA de 25 millions d'EUROS.

Compte-tenu de ces difficultés financières, EURO-CRM a eu de nombreux impayés et au 22 décembre 2016, la dette s'élevait à 372 094,89 € TTC.

EURO CRM a alors sollicité la SHEMA afin de mettre en place un étalement en fonction de ses capacités financières, d'une part, et un aménagement de ses locaux afin de faire face à ses contraintes actuelles.

Il a été ainsi convenu de mettre en place, d'une part, un protocole d'accord sur le principe d'un échelonnement de cette dette sur une durée de 24 mois à compter du 20 mars 2017 et un nouveau bail sur la base d'un seul plateau à compter du 01/01/2017, d'autre part.

En effet, un nouveau bail commercial a été signé le 14 Mars 2017 avec les principales caractéristiques suivantes :

- Bail commercial d'une durée ferme de 9 ans.
- Loyer annuel de base de 82 344 € HT et HC.
- Loyer indexé sur l'indice des loyers commerciaux.
- Les impôts, charges et abonnements sont à la charge du Preneur hormis les grosses réparations définies à l'article 606 du code civil qui restent à la charge du bailleur.
- Dépôt de garantie de 20 586 €.

Cautionnement de la maison mère EURO CRM France au profit de sa filiale EURO CRM Ouest.

Un bail commercial a également été signé avec la société SPB le 14 Mars 2017 pour le second plateau (R+1) du bâtiment avec les principales caractéristiques suivantes :

- Bail commercial d'une durée de 9 années entières et consécutives.
- Loyer annuel de base de 76 422 € HT et HC.

- Loyer indexé sur l'indice des loyers commerciaux.
- Les impôts, charges et abonnements sont à la charge du Preneur hormis les grosses réparations définies à l'article 606 du code civil qui restent à la charge du bailleur.
- Dépôt de garantie de 19 105,50 €.

Le remboursement de la dette du 1er bail est apuré depuis Mars 2019.

Liquidation judiciaire 02/06/2020.

Courrier du liquidateur mettant fin au bail en date du 24/07/2020.

En date du 13/10/2020, la SHEMA a perçu la somme de 41 854,79 € TTC, suite à la saisie-attribution effectuée par Maître LEROUX, huissier de justice.

Également, EURO-CRM France a réglé à la SHEMA le 16/12/2020 la somme de 27 790,00 € TTC.

Cependant, EURO-CRM doit encore à la SHEMA 122 077,01 € TTC à la date du 17/12/2020.

La SHEMA a demandé en Novembre 2020 à EURO-CRM de faire une proposition d'étalement de cette dette.

EURO-CRM France a proposé une base de 24 mois, que la CUA a souhaité ramener à 12 mois.

Le 10/12/2020, le conseil juridique d'EURO-CRM France a confirmé la demande d'étalement de cette dette sur 24 mois, en la motivant par les faits suivants :

- Une baisse très importante du CA qui l'a contrainte à fermer deux sites ;
- Effet COVID ayant également très fortement impacté les autres sites.

Le 12/03/2021, un protocole d'accord a été signé entre EURO CRM France et la SHEMA pour le paiement des impayés arrêtés au 25/01/2021 pour un montant de 110 805,15 € TTC sur la base de 20 mensualités de 5 540,26 € TTC à partir du 1^{er} Février 2021.

Par ailleurs, par courrier du 22 Février 2021 puis recommandé du 15 Mars 2021, SPB a notifié à la SHEMA de façon unilatérale la résiliation anticipée du bail au 15 mars 2021 et a confirmé leur volonté de verser une indemnité égale à 50 % des loyers restants dus jusqu'au terme de leur bail, soit le 15/03/2021, et nous a invité à organiser la remise des clés. Dans le présent CRAC, l'hypothèse retenue est celle de l'acceptation de la résiliation anticipée du bail SPB au 15/03/2021 au lieu du 15/03/2023 (date de fin de la période triennale) avec paiement d'une indemnité égale à 50% des loyers restants dus jusqu'au 15/03/2023 avec un taux d'occupation du plateau SPB à 0% du 15 Mars 2021 au 31/12/2024 et à 100% pour l'année 2025.

Le bâtiment a subi un sinistre de dégât des eaux en août 2021. Les travaux de reprise des désordres seront lancés fin 2023.

Bilan prévisionnel Euro CRM

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	21	22	23	BILAN FINAL CONCESSION
			REALISE 2021	REALISE 2022	2023	2024	2025	
DÉPENSES								
D10-Acquisitions	69 100 €	69 100 €	- €	- €	- €	- €	- €	69 100 €
D20-Études	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
D30-Honoraires	207 785 €	207 785 €	- €	- €	333 €	333 €	333 €	207 785 €
D40-Travaux	2 171 694 €	2 183 330 €	11 636 €	- €	- €	- €	- €	2 183 330 €
D50-Frais divers	79 937 €	80 124 €	- €	- €	- €	- €	- €	80 124 €
D55-Commercialisation	- €	3 750 €	- €	3 750 €	- €	- €	- €	3 750 €
D60-Charges de gestion	614 911 €	747 555 €	56 070 €	54 872 €	189 535 €	71 222 €	69 580 €	747 555 €
D70-Rémunération société	227 500 €	236 955 €	8 372 €	2 964 €	16 650 €	8 505 €	6 000 €	236 955 €
D80-Frais financiers	952 357 €	906 872 €	60 436 €	55 357 €	50 575 €	45 147 €	117 372 €	906 872 €
TOTAL DÉPENSES	4 323 285 €	4 435 471 €	136 514 €	116 942 €	257 094 €	125 208 €	193 285 €	4 435 471 €
RECETTES								
R10-Cessions	1 690 247 €	2 053 503 €	- €	- €	- €	- €	2 053 503 €	2 053 503 €
R20-Subventions	70 000 €	70 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	70 000 €
R30-Participations	300 000 €	300 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	300 000 €
R40-Produits de gestion	2 261 038 €	2 217 549 €	182 944 €	- €	281 637 €	224 753 €	113 228 €	2 217 549 €
R50-Produits financiers	2 000 €	2 000 €	- €	- €	217 €	217 €	217 €	1 783 €
TOTAL RECETTES	4 323 285 €	4 643 052 €	182 944 €	- €	281 855 €	224 970 €	2 166 949 €	4 642 835 €
SOLDE EXERCICE	- 0 €	207 582 €	46 430 €	- 116 942 €	24 760 €	99 762 €	1 973 664 €	207 364 €

VII. PERSPECTIVES

BAT 15 210 :

Mise en place de la vente fin 2023

Rétrocession des espaces publics :

La rétrocession aura lieu en début 2023

La poursuite du projet sur les années à venir consistera :

- à poursuivre la commercialisation et la gestion des immeubles ;
- à céder les immeubles conservés en fin de CPA au prix indiqué au bilan.

Bilan et plan de trésorerie prévisionnels recalés avec EURO CRM jusqu'en 2025

	BILAN APPROUVE AU 31/12/2018	BILAN REVISE AU 31/12/2022	19	20	21	22	23	BILAN FINAL CONCESSION
			REALISE 2021	REALISE 2022	2023	2024	2025	
DÉPENSES								
D10-Acquisitions	76 013 €	76 013 €	- €	- €	- €	- €	- €	76 013 €
D20-Études	629 302 €	648 398 €	5 640 €	15 532 €	9 453 €	9 453 €	9 453 €	648 398 €
D30-Honoraires	1 182 785 €	1 202 785 €	6 800 €	3 960 €	24 071 €	24 071 €	24 071 €	1 202 785 €
D40-Travaux	12 597 414 €	12 249 454 €	13 263 €	- €	3 523 €	3 523 €	3 523 €	12 249 454 €
D50-Frais divers	224 712 €	224 899 €	- €	- €	8 655 €	8 655 €	8 655 €	224 899 €
D55-Commercialisation	325 000 €	328 750 €	17 724 €	21 474 €	20 114 €	20 114 €	20 114 €	328 750 €
D60-Charges de gestion	4 848 424 €	4 942 472 €	165 122 €	198 351 €	518 972 €	319 420 €	291 505 €	4 942 473 €
D70-Rémunération société	1 574 129 €	1 572 770 €	31 048 €	20 293 €	43 919 €	44 780 €	63 724 €	1 572 770 €
D80-Frais financiers	3 438 384 €	3 512 153 €	121 776 €	111 233 €	132 664 €	132 706 €	130 699 €	3 512 153 €
TOTAL DÉPENSES	24 896 163 €	24 757 694 €	361 373 €	370 843 €	761 371 €	562 723 €	551 744 €	24 757 694 €
RECETTES								
R10-Cessions	7 511 028 €	7 396 672 €	- €	- €	- €	975 000 €	3 982 731 €	7 396 672 €
R20-Subventions	7 812 697 €	7 812 697 €	- €	- €	- €	- €	- €	7 812 697 €
R30-Participations	570 028 €	843 586 €	- €	- €	- €	- €	273 558 €	843 586 €
R40-Produits de gestion	9 331 918 €	8 941 944 €	557 163 €	429 658 €	617 014 €	465 434 €	333 072 €	8 941 944 €
R50-Produits financiers	86 101 €	86 191 €	28 €	- €	217 €	217 €	217 €	85 974 €
TOTAL RECETTES	25 311 773 €	25 081 090 €	557 191 €	429 658 €	617 231 €	1 440 652 €	4 589 577 €	25 080 873 €
SOLDE EXERCICE	415 610 €	323 396 €	195 818 €	58 815 €	- 144 140 €	877 929 €	4 037 834 €	323 178 €

CONCLUSION ET RELEVÉ DE DÉCISION

Ainsi, le bilan recalé de l'aménagement du Parc de la Cité Jean MANTELET présente un solde positif au terme de l'année 2025

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

- d'approuver le compte rendu d'activité des années 2019-2020 et 2021-2022 ;
- d'approuver le bilan recalé de l'opération et le plan de trésorerie ;
- d'approuver l'engagement de la Collectivité concédante de racheter ou de faire racheter les terrains de reprise pour un montant de 518 500 € HT au plus tard en fin de CPA ;
- d'approuver l'engagement de la Collectivité concédante de racheter ou de faire racheter les bâtiments « A de Grands bureaux », au prix de 715 190 € HT, « B de Grands bureaux », au prix de 695 538 € HT, « 15210 » au prix de 462 613 € HT, et « Euro CRM » au prix de 1 891 262 € HT au plus tard en fin de CPA.