

Hauts de Glos, (note de synthèse)

Ouverture du dossier :..... réunion intercom du 11 juin 2007

Signature du traité de concession :. réunion intercom du 10 décembre 2007

Zac des hauts de glos

2 communes concernées : Glos et Courtonne la Meurdrac

Mise en place d'une commission d'ouverture et analyse des candidatures

(note : listes des membres de la commissions non communiquée)

Réunion de la commission, 5 réunions :

- 24 septembre 2007
- 11 octobre 2007
- 30 octobre 2007
- 15 novembre 2007
- 21 novembre 2007

(note : pv d' assemblées des 5 réunions.. ?,)

7 dossiers retirés :

- 1 remis
- 2 excusés de ne pas répondre
- 4 sans retour

Le dossier retenu : la shema, seule en piste seul dossier remis, pas de choix

Points à négocier par la commission :

- Commercialisation de la zac
- Prix de cession des terrains
- Travaux à réaliser
- Suivi du traité de concession
- Rémunération de l'aménageur
- Participation de l' intercom pays d' auge

La shema représentée par son directeur : nom ...non communiqué

dénommée : société- concessionnaire – aménageur.

L' intercom dénommée : le concédant ou la collectivité

Mission de l'aménageur :

- Acquérir le foncier
- Procéder aux études opérationnelles
- Démolir
- Aménager
- Réaliser
- Céder / vendre

Durée de la concession : 15 ans soit...2008 / 2022

Objectif :

Les charges, coûts des travaux sont couverts par les produits à recevoir (les ventes)

Clause particulière :(page 20)

Participations du concédant (intercom) : 1 570 000 euros ht (tva 19.6)

- Versement : 50 % : 785 000 euros ht N+ 2 = 2009
- Versement : 50 % : 785 000 euros ht N+ 6 = 2014

Clauses particulières : (page 21)

- Prévisions budgétaires insuffisantes, avance de trésorerie par le concédant
(note une avance a-t-elle été activée ?)
- L'aménageur contracte les emprunts
- Rémunération des fonds propres de l'aménageur (autofinancement) 1.5 %
(note : cette clause a t' elle été activée ?)

Obligation de l'aménageur : (page 21-17-1)

- Un compte rendu annuel au 31 octobre de chaque année
- 2008/ 2015 = 8 comptes rendus

(note : ces comptes rendus ont-ils été remis au concédant ?)

- Un prévisionnel de trésorerie

Clause particulière : (page 24 -22)

La collectivité (le concédant) garantit les emprunts. (page 22-19)

(note montant des engagements ? la garantie a-t-elle été activée.. ?)

Clause particulière :

- Rachat, résiliation, résolution, déchéance.

(note : cette clause a t' elle été activée ?)

Acquisition :

Zac :79.094 hectares 790 094 m²

terrains lagrive , briquerie :15.665 hectares 156 654 m², (page 61)

Périmètre de l'opération :94.67 hectares 946 748 m², (page 59)

Dans le contrat figure : 26.8 ha + 12.4 ha +21.7 ha = 60.9 hectares

Au final : 79.09 ha – 60.9 ha = écart de 18.19 hectares ? hors terrains lagrive

(note le dossier a peut-être été modifié hors contrat.. ?)

Projet : 79 hectares de terrains 790 094 m² pour 31.6 hectares construits 316 000 m² (shon)

- 26.6 hectares activités ..266 000 m² (shon)
- 5 hectares commerces50 000 m² (shon) (page 9-1-2.)

790 000 m² - 40 % = 316 000 m² de bâti

Coût de l'opération :

Dépenses :

Travaux : 10 707 575 euros (page 35) ou **11 641 075** euros (page 45)

taux de 2 % d' actualisation des coûts

Acquisitions : **3 452 392** euros (hors acquisition lagrive 15.6 hectares) (page 42)

- Terrains des collectivités : 464 945m² à 3 euros ht le m²
- Safer terres agricoles :278 093 m² à 3 euros ht le m² (**3 fois le prix 3 000 € l' ha**)
- Expropriations :25 853 m² 5.50 euros le m²
- 3 pavillons : 685 000 euros, (245 000, 160 000, 280 000) boucé, vimont griaux, (p 60)

Etudes :..... **60 000** euros

Honoraires**936 542** euros

Frais divers :**30 000** euros

Frais de commercialisation :..... **320 000** euros

Frais de gestion :..... **100 000** euros

Rémunération aménageur (shema) :**1 185 036** euros

Frais financiers :..... **2 515 245** euros

Acquisition lagrive : 156 654 m² x 3 euros =**469 962** euros

Total des dépenses :20 710 252 euros

(note : les dépenses sont éparpillées dans le dossier, il faut les recentrer pour les reconstituer !)

Recettes / ventes annoncées en tête de chapitre (par opposition aux dépenses) :

- **17 001 439 euros** (page 48)

La zac est ventilée en 3 pôles pour 790 094 m²

- Un pôle logistique et industrie : .237 092 m² prix de vente 15.000 euros le m²
- Un pôle commerce et tertiaire ...183 979 m² prix de vente : 43.200 euros le m²
- Un pôle artisanat et industrie ...:209 194 m² prix de vente : 16.505 euros le m²

Total :630 265 m²

790 094 m² - 630 265 m² = 159 829 m² (16 hectares) voiries et espaces vert

Pour rappel : sur 630 265 m² il y a 316 000 m² bâtis soit 50 % des parcelles à la vente

Et toujours en réserve les 15.6 hectares lagrive

Calcul des recettes :

Logistiques et industrie :: 237 092 m² x 15.000 euros = .3 556 380 euros

Commerces et tertiaire : 183 979 m² x 43.200 euros = . 7 948 235euros

Artisanat et industrie : : 209 194 m² x 16.505 euros = ..3 452 752 euros

Subvention (page 50):1 590 000 euros

Participation intercom..... 1 570 000 euros

Subvention syndicat des eaux : 100 000 euros

Total :**18 217 367 euros**

(note : un écart de 1 215 928 euros entre la tête de chapitre et l' addition
17 001 439 – 18 217 367 ?)

Observation : le pôle logistique à été porté à 250 000 m² (25 hectares)

entièrement achetés par la sca au prix catalogue de 15 euros le m² = 3 750 000 euros

pour selon la sca ne rien y faire ?

il y a un comité de suivi, de pilotage qui a été constitué avec une assemblée mensuelles (p57)

(note : noms des membres de ce comité.. ?

pv d' assemblées mensuelles 8 ans x 12 mois = 96 assemblées et les pv associés.. ?)

commercialisation :

l'opération est déficitaire :

20 710 252 euros de dépenses pour 18 217 367 euros de recettes= - 2 492 885 euros

Sans prendre en considération le taux d'actualisation de 2 % annuel des coûts

On raisonne en euros courants, déficit au démarrage de l'opération arrondi à **2 500 000 euros**

une commission de commercialisation a été constituée avec réunions trimestrielles (page 57)

aucun permis de construire de délivré sans l'avis de cette commission

(note : nom des membres de cette commission.. ?

8 ans x 24 trimestres = 24 assemblées avec pv associés .. ?)

La commercialisation a été confiée à une filiale de la shéma :

La société LDA (les développeurs associés) (page 63)

Société rémunérée 20 000 euros par an soit 300 000 euros sur 15 ans

Sa mission :

- Suivi des prix commerciaux en vue de la cession
- Prix d'équilibre fixé par l'aménageur
- Recherche de clients / prospection (page 69)

La LDA revendique du personnel hyper qualifié, bac + 5

(note : des supers vendeurs à bac + 5 peut paraître impressionnant mais pour aboutir au bout de 8 ans à la vente du pôle logistique à la sca, pas besoin d' un bac + 5, mieux vaut un mandat électif) (p 66)

Conclusion :

Dossier ouvert en 2007 pour se terminer en 2022

Pas de candidats intéressés, hors shéma, normal avec un déficit au départ sur dossier de 2 500 000 €

Des élus irresponsables (page 1) ont voté pour un dossier déficitaire avant de commencer,

Soit les élus n'ont pas analysé le dossier, soit ce sont des moutons de panurge

Des terres agricoles, 28 hectares acquises 30 000 euros l'hectare soit 3 fois le prix au bénéfice des propriétaires (y a t'il eu des rétro commissions ?)

Des terres appartenant à la collectivité (46 hectares) la collectivité, Glos, propriétaire terrien ?
étonnant

Un pole logistique vendu en totalité à la sca

Un pole commerce qui démarre avec le village automobile

Un pole artisanat qui semble faire du surplace

Un plan de trésorerie (page 55) très intéressant qui démontre que l'acquisition de la sca est une aubaine pour la période 2015/2016 pour les emprunts cumulés et les remboursements d'emprunts.

Il n' y a pas d'informations à mi - distance sur la garantie des emprunts ou l'avance de trésorerie qu'aurait pu faire l' intercom, ni sur la rémunération des fonds propres de la shéma, ni sur les pv des assemblées des différentes commissions, (commissions fantômes)

La ventilation des chiffres est très diffuse dans les 73 pages du dossier d'où un gros travail de reconstitution et des chiffres parfois légèrement différents, mais cela ne change pas le raisonnement.
(présentation fouillis, volontaire ou pas ?)

Note : l'acquisition en totalité du pôle logistique par la sca anéanti le discours de la mairie et de son nouveau slogan, Lisieux cœur de Normandie assorti d'un nouveau logo, car tout nouvel investisseur en logistique, grandes surfaces comme lidl, intermarché, super u , ou transporteur ou messagerie ou autre etc...se verrait refoulé au motif que la surface dédiée à la logistique est vendue, en cela, la sca via ses actionnaires a verrouillé le terrain, barrant ainsi la route aux éventuels candidats / concurrents. Maintenant,

soit la sca s'installe en haut de Glos et laisse une friche de 15 hectares et un abandon de loyer pour ses actionnaires de 2 500 000 euros / an à la vallée

soit la sca a rendu un service, avec ou sans contrepartie, puisqu' elle a déclaré de rien faire sur cette zone, juste acheté 25 hectares pour 3 750 000 euros .

Les leclerc de Normamdie, via, le pôle de la vallée , le sponsoring, et les hauts de glos ont phagocyté (se rendre maître) la ville de Lisieux , probablement pendue par ce boulet que représente cette zac des hauts de glos.

nb : sca : comprendre les actionnaires des sci détenant les murs de la sca, tous dans la nébuleuse.