

An aerial photograph of a park and river landscape. In the foreground, there's a large, modern building with a red-tiled roof and arched windows. To its right is a paved plaza with trees and a small stage. Further right is a large green lawn with a winding path. In the background, a wide river flows through a lush green valley with dense forests on the hillsides. A yellow crane is visible on the left side of the river.

RAPPORT D'ACTIVITE 2023

GRUPE
EAD

LE MOT DES PRESIDENTS



Dans un contexte national et international de polycrises et une conjoncture marquée par la hausse du niveau des prix et le durcissement des conditions d'accès au financement pour les collectivités, les sociétés du Groupe EAD ont fait la démonstration, cette année encore de leurs valeurs ajoutées pour nos territoires, avec une amélioration pour EAD et le Campus de l'Espace de leur résultat et volume d'activité.

Le Groupe EAD véhicule des valeurs fortes d'exigence, de respect et d'efficacité, issues du monde de l'économie mixte auquel il appartient.

Choisir le groupe EAD, plus que jamais c'est opter pour :

Un accompagnement sur-mesure et des compétences transverses, pour couvrir toutes les étapes de votre projet

Une agilité et une expertise développées en véritable « couteau-suisse » sur les grands enjeux de résilience, renaturation, TEE

Un ancrage territorial local de proximité fort qui facilite la conduite de vos projets

Une capacité d'effet levier en externalisation du risque de vos projets pour enrichir votre territoire et ses acteurs.



Frédéric DUCHE

Président de la SEM
Eure Aménagement
Développement



François OUZILLEAU

Président du Campus de l'Espace
Président Directeur Général de
Normandie Axe Seine

EDITO

Acteur majeur de la revitalisation et du développement des territoires de l'Eure, chargé de projets d'aménagement, de construction d'équipements publics, de rénovation de patrimoine et de promotion immobilière, **le groupe EAD se réinvente depuis plus de 60 ans** pour être toujours plus performant dans la réponse apportée aux attentes de son territoire.

Profondément engagé dans la transformation et la prospérité des territoires, au service des acteurs privés et publics eurois, l'année 2023 n'a pas dérogee à cette ambition. Notre **groupe poursuit sa métamorphose** avec l'objectif de mieux accompagner la réalisation de **vos projets tournés vers l'intérêt général, l'amélioration du cadre de vie**, urbain ou rural, le développement économique.

Sur 2023, appuyé des audits et d'un **contrôle très positif de la CRC, un plan d'évolution stratégique du groupe** a été ainsi mis au point pour un déploiement des actions dès l'année 2024, permettant l'adaptation des trois EPL, Eure Aménagement Développement, Société d'Économie Mixte, Campus de l'Espace et de Normandie Axe Seine, Société Publique Locale (SPL) aux besoins du territoire face aux évolutions qu'il connaît.

La **mise en lisibilité de nos structures, la remise en mouvement et la consolidation des expertises, comme l'engagement d'une démarche de responsabilité sociale et environnementale** guideront en ce sens nos prochaines actions, pour toujours plus de solidarité territoriale.

Anne RODELLA,
Directrice Générale du Groupe EAD





10

Sociétés dans le groupe dont 3
Entreprises Publiques Locales



15 M€

Investis en effet levier dans
le territoire en 2023



+100

Opérations projets ou actifs
en portefeuille en 2023



18

Collaborateurs aux expertises
complémentaires



8 M€

Capital social des entités
du groupe en 2023



61

Années d'existence en 2023,
auprès des acteurs du territoire



3,3 M€

Chiffre d'affaires consolidé
du groupe* en 2023



12 M€

De fonds propres
en 2023



260 k€

Résultat consolidé
du groupe* en 2023

L'ANNEE 2023 EN CHIFFRES CLES



10

Actions engagées en lien
avec la RSE en 2023



5

Opérations développées en propres
Dont 1 livrée en 2023



4

Axes stratégiques de croissance
identifiés au PES 2024 - 2027

*hors SPV

PERFORMANCE DES EPL DU GROUPE EAD

SEM Eure Aménagement Développement



308 K€

Chiffre d'affaires

601 K€

Charges exploitation

RBE = -253K€

Résultat = 133 K€*

Prévisions -330k€

5 910 K€*

Fonds propres au 31/12/23

*en hausse par rapport à 2022

2 930 K€*

Trésorerie au 31/12/23

*en hausse par rapport à 2022

**L'amélioration sur 2023 est due:*

- Bénéfice copromotion immobilière
- Résultat financier

SPL Campus de l'Espace



579 K€

Chiffre d'affaires

532 K€

Charges exploitation

RBE = 56€

Résultat = 42 K€*

Prévisions conformes

753 K€*

Fonds propres au 31/12/23

*en hausse par rapport à 2022

670 K€*

Trésorerie au 31/12/23

*en hausse par rapport à 2022

**La société poursuit ses objectifs :*

- Développement de l'activité
- Consolidation de sa trésorerie

SPL Normandie Axe Seine



282 K€

Chiffre d'affaires

416 K€

Charges exploitation

RBE = -134K€

Résultat = -134 K€*

Prévisions conformes

234 K€*

Fonds propres au 31/12/23

* Sur 393k€ de capital

96 K€*

Trésorerie au 31/12/23

*en baisse par rapport à 2022

**La dégradation sur 2023 est due:*

- Difficulté de financement des projets
- Différé de réalisation des opérations

ACTIVITE EN HAUSSE POUR LA SEM EAD

Une activité soutenue par la promotion immobilière

51 Opérations
pour compte de tiers

Aménagement

8 contrats (2 en clôture)

4 concessions 1 mandat d'études

3 prestations de services

112 K€ Chiffres d'Affaires
*en hausse de 38k€ par rapport à 2022



Construction

43 contrats (33 finis / en clôture) 17 mandats

26 prestations de services

135 K€ Chiffres d'Affaires
*en baisse de 103k€ par rapport à 2022

Activités historiques

consolider
l'aménagement
résilient, et agir en
faveur de la TEE
pour une
construction
durable

+154% en engagement et en montant moyen par rapport à 2022

7 Opérations
pour compte propre

Promotion Immobilière

5 opérations (1 livrée)

4 SPV

361 K€ Chiffres d'Affaires*
*en hausse de 257k€ par rapport à 2022



Gestion Immobilière

2 opérations de gestion

1 SAS IDE foncière & 1 SCI HELIOS

87 K€ Chiffres d'Affaires
*en hausse de 6k€ par rapport à 2022

Promotion appui et gestion

À diversifier pour
accroître la
décarbonation des
actifs publics et
privés

2023 L'AMÉNAGEMENT RESILIENT LABELLISE



Après le Campus de l'Espace en 2019, c'est Eure Aménagement Développement qui a reçu le Trophée des EPL 2023* pour la transformation de la friche militaire Fieschi, prévue en ZAC, en **écoquartier inclusif, sobre et résilient autour d'un véritable écosystème de la santé et du soin** (clinique, pôle de santé, centre ophtalmologique, pharmacie et opticien) maillé d'équipements publics, de commerces et au sein du quartier.

* « Trophée des EPL Ville de demain Ville intelligente »

Cette distinction honore les opérations d'aménagement, telles que les opérations de restructuration de quartiers ou de gestion urbaine de proximité, de traitement des friches industrielles, de déploiement de réseaux numériques spécifiques, de mise en place de solutions de mobilité « douces »...



SOBRIETE RENATURATION PERFORMANCE DURABILITE: L'ECOQUARTIER FIESCHI



FOCUS : EURE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT

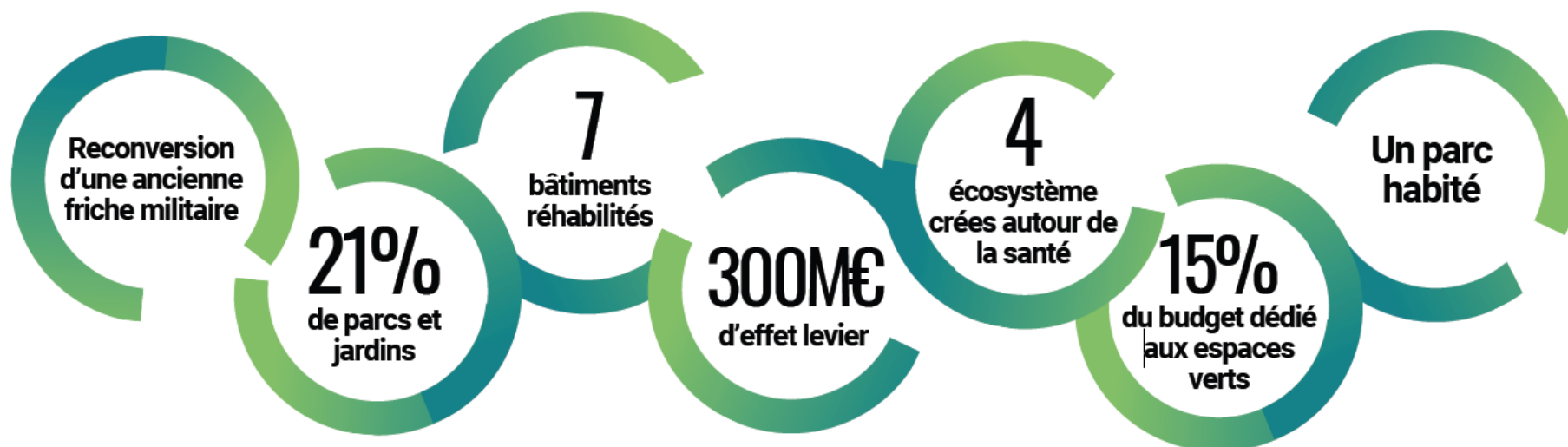
LAUREAT DU TROPHEE DES EPL



Les Trophées des Epl visent à mettre en valeur des initiatives particulièrement significatives de la performance économique, sociale ou environnementale des Entreprises Publiques Locales au service des collectivités et des territoires. **L'accent est mis sur la capacité des Epl à innover et/ou à répondre aux enjeux du développement durable.**

EAD a présenté l'écoquartier Fieschi, située à Vernon, au concours et a remporté le trophée de sa catégorie :

"ville intelligente - Ville de demain".



ACTIVITE CONTRASTEE POUR LES SPL

Sous-activité structurelle confirmée pour Normandie Axe Seine

38 Opérations
pour 18 actionnaires

Aménagement et construction

15 contrats en exécution (23 en clôture)
2 concessions 1 prestation de services
35 mandats ou conduite d'opérations

Equipements éducatifs

Poursuite des travaux du groupe scolaire des Cerfs-Volants et ajout de la géothermie à Val de Reuil



Equipements éducatifs

Concours de maîtrise d'œuvre engagé pour le groupe scolaire d'Ecos et ALSH de SNA

Equipements sportifs

Mandat de travaux confié par le CD 27 à la SPL pour requalifier le stade Jessie Owens de Val de Reuil



Dissolution amiable
retenue par les actionnaires à horizon fin 2024

Accélération de développement du Campus de l'Espace après une décennie d'existence

1 Opération
ne concession

800 salariés ou étudiants / j sur site
24/7 Site Sécurisé suréquipé
Infrastructures et services
300 habitants
60 Hébergements étudiants
75% des pavillons loués



Travaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable engagés pour la réfection totale des réseaux

Déploiement de l'optimiseur de relance pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments

L'objectif

Soumis au décret relatif aux obligations de bâtiments, nous avons l'obligation de réduire les consommations énergétiques selon une cible bien précise :

Réduire la consommation énergétique de 40% par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010

Consommation en 2023 : 1440 MWh
Cible 2023 : 880 MWh
Cible 2024 : 1200 MWh
Cible 2025 : 1150 MWh



7M€ de travaux engagés en 2023 pour la réfection totale des réseaux
1 évènement par mois en 2023
70% d'occupation du parc techno existant 2023
90% d'occupation du parc techno existant en 2024

+25 M€
d'investissement cumulé
Au 31/12/2023
sur 82 M€ de bilan approuvé

2023 1^{ière} PARTICIPATION AU 54^{ième} SALON DU BOURGET



La présence du Campus de l'Espace aux côtés de Seine Normandie Agglomération et la ville Vernon au salon du Bourget sur le pavillon de notre partenaire Normandie Aero Espace, a permis:

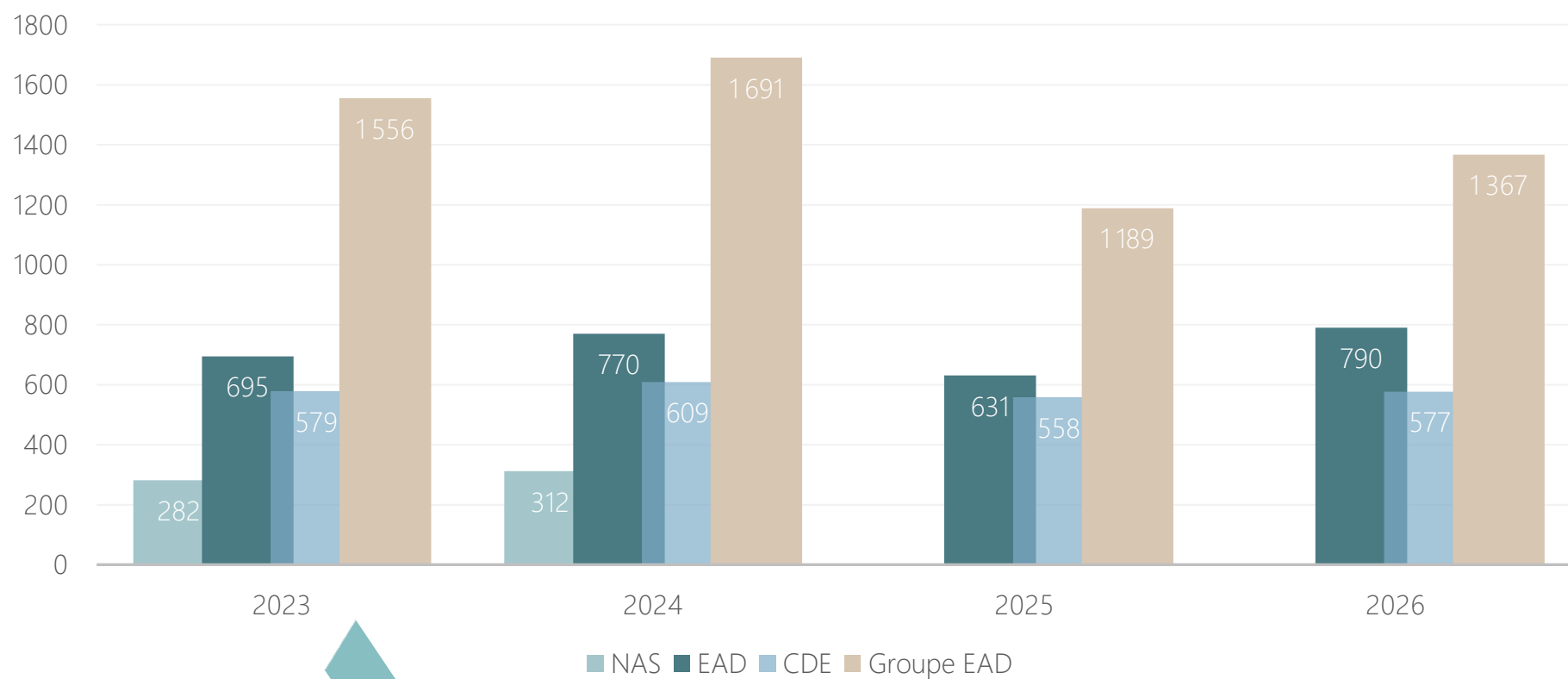
- La mise en lumière de notre **écosystème d'innovation**, berceau de l'aventure aérospatiale européenne, et des moteurs de la fusée ARIANE 6, VINCI et VULCAIN auprès des acteurs de la filière en plein essor.
- **L'accueil des entreprises du secteur** sur les journées professionnelles et du public avec plus de 50 jeunes normands collégiens et lycéens originaires de Vernon et des Andelys.



DE NOUVEAUX PARTENARIATS AUREOLES DE SUCCES POUR CETTE
PREMIERE PARTICIPATION AU SIAE 2023

PERSPECTIVES DE CROISSANCE DU GROUPE 2024 - 2026

Dès 2024, le choix stratégique d'une rationalisation des outils



PLAN DE DEVELOPPEMENT STRATEGIQUE

Dès 2024, le choix stratégique d'une rationalisation des outils

Le diagnostic territorial, et de chaque structure, a fait émerger les faiblesses et menaces conjoncturelles et structurelles des outils, mais aussi leurs atouts et opportunités qui, impactent les choix stratégiques du groupe EAD pour les années 2024 à 2027.

Plus que jamais, la grappe d'outil doit accompagner les collectivités, la mutation et le développement territorial, dans un monde changeant : baisse des dotations publiques, raréfaction de la commande publique, opération plus complexe à sortir, augmentation du coût de l'énergie, de la construction, et des taux d'intérêt.

Pour y parvenir, le besoin d'un **repositionnement métier** sur des champs d'activités historiques des structures du groupe EAD, doit s'opérer de manière **différenciée selon les segments de clientèle et selon leurs champs d'intervention statutaire***.

Cet élargissement métier doit couvrir les besoins du territoire en matière de vieillissement, de rénovation énergétique, de développement du tourisme.

Les opérations et l'appui en ingénierie des partenaires privés, publics ou parapublics sur le volet réindustrialisation, tourisme, scolaire, vieillissement et médico-social présentent l'opportunité de croissance pour endiguer la contraction du volume des activités historiques, à l'oeuvre depuis 10 ans.

**institutionnels, privés, actionnaires pour la SEM EAD et seuls actionnaires pour la SPL Normandie Axe Seine et la SPL Campus de l'Espace.*



Au plus tôt
Dissolution amiable



AMÉNAGEMENT RESILIENT SOBRIETE
RENATURATION

Écoquartier et parc d'activité durable, préservation des paysages, développement résilient de l'habitat et de l'emploi



RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE
FRICHES

A l'échelle d'une rue, d'un site industriel, d'un site militaire, d'un quartier, d'une zone urbaine ou d'une entrée de ville.



CRÉATION OU RÉNOVATION
D'ESPACES PUBLICS

Centres-bourgs, jardins et squares, voiries, places publiques, conquête de berges, création entretien de mares ...

CONSOLIDER NOS ACTIVITES ET NOS METIERS



RENOVATION ENERGETIQUE
CONSTRUCTION REMPLI
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Écoles, collèges, piscines, gymnases, patrimoine communal, associatif, hôpitaux, médico-social, musée, ...



MONTAGE FAISABILITE ET
CONSTRUCTION DE PROJETS
IMMOBILIERS

Logements, pôle ludo-culturel et bâtiments d'activités privés tertiaire industriel ou artisanal



GESTION EXPLOITATION
BIENS SERVICES & SOCIETE

Tous biens fonciers et immobiliers, toutes sociétés publiques, privées ou groupement d'intérêt économique

4 AXES DE DEVELOPPEMENT STRATEGIQUE 2024 - 2026

1

Aménagements résilients et en neutralité carbone

Objectif: Viser la sobriété foncière pour renouveler nos métiers historiques

2

Construire durable

Objectif: Accompagner la transition énergétique écologique du territoire pour massifier les actions de rénovation du bâti et diversifier clientèles et métiers

3

La promotion immobilière

Objectif: Fiabiliser les promotions immobilières pour des EPL de solidarité territoriale

4

L'appui aux publics et privés

Objectif: Développer l'offre de service d'appui en ingénierie de projet «couteau suisse» pour tous nos clients.



10 ACTIONS ENGAGEES EN 2023 EN FAVEUR DE NOTRE DEMARCHE RSE

1

Réduction des émissions de CO2
5 nouvelles actions en 2023

2

Sensibilisation RSE
Journées de société et formations orientées QVCT

3

Gouvernance
Rédaction d'une charte de déontologie commune au EPL du groupe EAD

4

Formalisation Démarche RSE
Diagnostic ESG engagé

5

Respect de la biodiversité
Installation de ruches au Campus de l'Espace

6

Egalité salariale représentativité et formation
Refonte des documents régissant le cadre collectif (règlement intérieur, extension de l'accord d'intéressement,...)

7

Respect de la biodiversité
Mise en place et pédagogie autour de la gestion des tontes différenciées

8

Recyclage des déchets
Mise en place de poubelles de tri dans les espaces de pause

9

Maintien en poste des seniors
Une moyenne d'âge de nos collaborateurs de 47 ans

10

Gestion des ressources
Gourde recyclée 100% normande fournie aux collaborateurs

73%

Parité homme – femme dans les équipes du groupe EAD y compris en CODIR

27%

100%

Des collaborateurs formés en 2023

FOCUS: ACTIONS DÉJÀ A L'OEUVRE EN 2023 POUR REDUIRE NOS EMISSIONS DE CO2

Réduction des émissions de CO2 :

- ✓ Télétravail
- ✓ Ventilation des opérations en portefeuille en rapprochement du lieu de résidence pour les salariés
- ✓ Remplacement des véhicules diesel par véhicule essences ou électriques
- ✓ Réunions en visio conférence
- ✓ Déplacement en train pour les trajets domicile travail pour la DG 33% Réduction des émissions de Co2 sur un an
- ✓ Mise en œuvre d'une GTC pilotée sous IA sur nos actifs réduisant de 8% nos consommations d'énergies en chauffage biomasse
- ✓ Installation de Ruches au Campus
- ✓ Pédagogie et tonte différenciée dans l'entretien du Campus

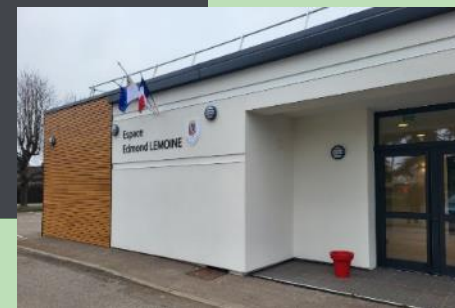


MOSAIQUE DE L'AVANCEMENT OPERATIONNEL 2023

MON LOGEMENT 27 Réhabilitation de 121 logements à Saint Michel Réception en septembre 2023	GRAVIGNY Extension gymnase + déconstruction rue d'Aviron Réceptionné en juillet 2023	LOUVIERS la Fabrique des solutions attribution concours Moe fin 2023	LES ANDELYS Rénovation de l'Eglise Saint Sauveur Moe retenue en juin 2023	CD 27 Réalisation du Mission ADHAP collèges et batiments AO Maitrise d'œuvre fin 2023	GASNY Requalification du cimetière Réception fin 2023	VAL DE REUIL Espaces publics et paysagers Travaux en cours
PORT MORT Rénovation énergétique de l'école Études engagées fin 2023	CAUMONT Restaurant scolaire et locaux techniques scolaires Travaux débutés été 2023	LA CHAPELLE LONGUEVILLE Faisabilité des anciens STM	VEXIN SUR EPTÉ Restructuration du groupe scolaire d'Ecos et création d'une ALSH Attribution du concours de Moe fin 2023	PITRES rénovation de l'école GPA finie octobre 2023	VERNON Aménagement des bords de Seine opération clôturée en juin 2023	LES ANDELYS Requalification des parcelles Lecoq et Lemercier Lauréat désignée printemps 2023
GIVERNY Aménagement des rues du bourg études finalisées fin 2023	VEXIN SUR EPTÉ Aménagement du centre bourg d'Ecos études enagées fin 2023	SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION Conduite d'études sur Normandie Parc Sud AVP rendu	VERNON Requalification du boulevard urbain 2ieme tranche livrée en septembre 2023	VAL DE REUIL Construction du Groupe scolaire « Les cerfs-volants » Travaux en cours	VERNON Requalification de l'école du Centre Dernière tranche engagée en septembre 2023	VAL DE REUIL Construction du complexe sportif Léo Lagrange GPA en cours
NORMANVILLE Isolation de la mairie Marché attribué fin 2023	GASNY Restructuration de la rue de l'industrie Mandat de réalisation de la deuxième tranche	BUEIL Recrutement d'un prestataire de restauration collective AMO réalisée en 2023	GASNY Restructuration de l'avenue De Gaulle AVP fin 2023	SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION Conduite d'études sur l'extension de la ZAE Toiry AVP rendu	CD 27 Réalisation du Schéma Départemental des vélo routes et voies vertes Avenant	GASNY Aménagement du Cœur de Ville Moe Attribuée fin 2023



LES ANDELYS
Requalification du
quartier du Levant
Accompagnement aux
actions
préopérationnelles



**SEINE NORMANDIE
AGGLOMERATION**
électrification des quais
croisière
Travaux en cours



FOCUS: DES EPL A L'APPUI DES MAITRES D'OUVRAGE PRIVES INSTITUTIONNELS & PARAPUBLIC

Les missions d'appui contractualisées et exécutées sur 2023:

✓ NORMANVILLE

Travaux de renforcement du réseau de défense incendie

✓ NORMANVILLE

Remplacement de la pompe à chaleur de l'Escale

✓ LES ANDELYS

Réhabilitation du centre hospitalier de l'aile Penthievre de l'Hôpital Saint Jacques

✓ NORMANVILLE

Création de la sente piétonne

✓ COMMUNAUTE DE COMMUNES LIEUVIN PAYS D'AUGE

Faisabilité de la rénovation thermique du gymnase de Lieurey

✓ COMMUNAUTE DE COMMUNES LIEUVIN PAYS D'AUGE

Faisabilité de la rénovation thermique de la piscine de St Georges du Vièvre

✓ 6NAPSE

Mandat de réalisation d'une extension des bâtiments d'activités d'essais du groupe

✓ ASSOCIATION MARIE HELENE

Mandat de réalisation d'une Maison d'accueil spécialisée pour personnes atteintes de Troubles Autistiques Sévères



NOTRE MÉTHODE

Une collaboration de proximité éprouvée pour maîtriser votre projet, montée, pilotée et suivie par une équipe d'experts mobilisée :

- **Un pôle opérationnel** expert de l'aménagement, la construction, les études, le développement et la promotion immobilière
- **Un pôle administratif et financier** assurant le suivi quotidien des projets, y compris sous délégations de paiement en respect des règles de commande et de comptabilité publiques ou privées
- **Un interlocuteur unique dédié** tout au long du projet qui assure toutes les interfaces avec l'équipe projet et les partenaires y compris financiers.

Des EPL en grappe et filiales privées, une complémentarité à taille humaine, agile et unique pour couvrir la chaîne de valeur du projet



NOS ENGAGEMENTS



Expertise projet & Externalisation du risque

En travaillant avec le groupe EAD, vous bénéficierez de nos expertises et services de **conseil d'appui à l'ingénierie de projet**.

Notre connaissance fine de votre territoire et de l'écosystème du financement de projet vous assure **respect des programme, budget et délai**.

Nous jouons un rôle pivot de **facilitateur** de vos projets auprès des acteurs publics et nous fédérons un réseau de partenaires professionnels et d'experts.



Agilité & Ancrage local sur des valeurs partagées

Le groupe EAD œuvre pour la prospérité des territoires, en accompagnant le **développement urbain rural économique local**.

Véritable « **Couteau-suisse** » nous vous appuyons de l'idée à sa concrétisation.

Nous cultivons notre savoir-faire sur toute la chaîne de valeur des problématiques qui vous animent pour des réalisations répondant à vos attentes et besoins, et ce dans **l'intérêt général** vos projets.



Durabilité et Destinée du site ou du projet, maîtrisée

Plaçant au cœur de nos préoccupations, l'enjeu écologique dans notre métier de constructeur-aménageur, nous innovons en faveur de **pratiques durables**.

Nous intégrons pleinement des solutions en faveur de la **sobriété foncière immobilières et énergétique à tout niveau**: des équipements, de l'adéquation des projets fonciers avec la nature, de la recherche de **matériaux innovants**, de la gestion durables des biens ou sociétés qui nous sont confiées...



TROIS ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES



FILIALES PARTICIPATIONS ET GIE

- Immobilière de l'Eure
- SCI Helios
- SCCV fieschi 14 mixte
- SCCV Vernonnet
- SNC Vernon La papeterie
- SNC Pierre de Seine Vernon Fieschi
- Groupement d'intérêt Economique GIE Groupe EAD





Rendez-vous
sur notre site



CONTACT

www.groupe-ead.fr

contact@groupe-ead.fr

Tel. : 02 32 31 68 62

639 rue de l'Industrie

CS 40931 • 27209 EVREUX Cedex