

Communauté de Communes Terres Toulaises

**ZONE D'ACTIVITES DE
GONDREVILLE FONTENOY**

NOTE CONJONCTURE EXERCICE 2023

SOLOREM
1, rue Jacques Villermay
B.P. 33730
54098 NANCY CEDEX

Mars 2024

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

SOMMAIRE

1. Objectif de l'opération et données administratives
2. Bilan des cessions et des travaux réalisés
3. Eléments financiers
4. Propositions de décisions dans le cadre de l'évolution de l'opération

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

Dans le cadre des objectifs de développement économique définis par le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle en 1995, l'opportunité de disposer d'un site industriel adapté à l'accueil en Meurthe et Moselle de grands projets « internationalement mobiles » a conduit à retenir le secteur de Gondreville Fontenoy pour la création d'une zone d'activités de plus d'une centaine d'hectares, compte tenu des différents atouts présents sur ce secteur au regard des critères recensés pour satisfaire l'implantation de telles entreprises. Au regard des perspectives de déploiement de l'activité économique, le positionnement de la Zone s'est affirmé depuis lors, de manière plus spécifique, sur l'accueil de grands projets à caractère logistique.

La mise en œuvre de ce projet a été confiée jusqu'en juillet 2018 au Syndicat mixte pour la réalisation de la Zone Internationale d'Activités de Gondreville Fontenoy (Z.I.A.), créé en juin 1995 pour assurer spécifiquement la maîtrise d'ouvrage de cette opération.

En conséquence de la loi NOTRe, les Communautés de Communes sont devenues de plein droit compétentes dans la gestion des zones économiques. Dans le cas de la ZIA de Gondreville Fontenoy, le transfert de la ZAC à la Communauté de Communes Terres Toulaises (CC2T) a été acté par l'ensemble des parties le 16 juillet 2018.

A. Principales données administratives et contractuelles

1- Données administratives :

- Création du Syndicat mixte pour la réalisation de la zone d'activités de GONDREVILLE-FONTENOY, par arrêté préfectoral du 17 juin 1995 ; Signature le 16 juillet 2018 entre le Syndicat mixte et la CC2T du protocole de transfert de la ZAC définissant les conditions financières du transfert et les modalités opérationnelles de mises en œuvre. Dissolution du Syndicat mixte acté le 08 octobre 2018.
- Intervention des mesures administratives préalables à la mise en œuvre opérationnelle du site :
 - Décision de P.I.G. (Projet d'Intérêt Général) par Monsieur le Préfet de Meurthe et Moselle (arrêté du 14 novembre 1995)
 - Modification du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de NANCY-TOUL – GONDREVILLE
 - Modification du schéma de secteur
 - Révision du plan d'occupation des sols de Fontenoy approuvée le 10 février 1998
 - Révision du plan d'occupation des sols de Gondreville approuvée le 25 janvier 1999
- Mesures relatives à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté :
 - Création de la Z.A.C. à vocation industrielle de GONDREVILLE-FONTENOY par arrêté préfectoral du 14 avril 2000
 - Dossier de réalisation approuvé par le comité syndical du 21 juillet 2000
 - Approbation du dossier modificatif n°1 de ZAC, actant la modification du programme des équipements publics et du programme global de construction (décembre 2002)

- Convention d'aménagement :

Le Syndicat mixte pour la réalisation de la Z.I.A. a confié initialement à SOLOREM la concession d'aménagement de l'opération par convention du 8 avril 1997 (concession substituée en convention publique d'aménagement le 23 juillet 2002, conformément à la loi SRU) ; le terme de cette convention a été porté au 11 avril 2015 par avenants approuvés par le Syndicat mixte.

Le Syndicat mixte a approuvé le 9 décembre 2014 un protocole de transition signé avec SOLOREM ayant pour objet notamment de proroger la durée de la convention publique d'aménagement afin de permettre au Syndicat mixte le lancement d'une procédure de mise en concurrence aboutissant à la désignation d'un nouvel aménageur. Le bilan de clôture de la convention d'aménagement a été approuvé par le Syndicat mixte lors du Comité du 07 juillet 2016. Après consultation, le Syndicat mixte a confié à SOLOREM la nouvelle concession d'aménagement par convention du 1er mars 2016 pour une durée de 15 ans **soit jusqu'au 28 février 2031**.

Par délibération du 29 septembre 2017, le conseil syndical a approuvé l'avenant n°1 à la concession d'aménagement fixant le montant des subventions définitives à 2 896 821 € et le montant des avances à rembourser au Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle à 429 137.33 €.

L'avenant de la convention de concession d'aménagement actant le transfert de concédant a été signé le 31 juillet 2018 entre le Syndicat mixte, la CC2T et la SOLOREM.

2- Conventions financières : constat des versements opérés à l'aménageur par le Syndicat mixte, au titre des subventions accordées à ce dernier pour le financement de l'opération

L'opération a donné lieu, pour son aménagement, à différentes subventions octroyées par l'Etat et la Communauté Européenne, par le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle et la Région. Suivant le tableau récapitulatif « annexe B » du présent document, ces subventions concernent des interventions de mise en état préalable des terrains (acquisition de terrains et terrassements de plateformage), ainsi que l'exécution des travaux d'infrastructure ou d'équipements de portées générales à l'ensemble du site, ou spécifiques à des programmes déterminés (cas Parcolog).

Les fonds émanant de ces subventions, accordées au Syndicat mixte, sont mis à disposition de l'aménageur au moyen de conventions financières constatant les versements effectués (qualification d'avances). Ces conventions déterminent, en tant que de besoin, le caractère de recettes définitives acquis pour les montants affectés à une opération d'implantation particulière (aide économique). Les conventions intervenues sont les suivantes :

- Convention financière générale du 5 juillet 2002, relative aux principes de versement d'avances de trésorerie – complément de prix sur les actes Parcolog pour un montant de 1 380 349,28 €.
- Avenant n° 1 du 28 mars 2003 à la convention de financement, traduisant la conversion d'un montant d'avance de 1 043 218,63 € en recette définitive (*complément de prix PARCOLOG 1 043 218,63 €*).
- Avenant n° 2 du 05 juillet 2004 à la convention de financement, traduisant la conversion d'un montant d'avance de 949 596,97 € en recette définitive (*compléments de prix PARCOLOG et LIDL*).
- Avenant n° 3 du 22 mars 2005 à la convention de financement pour acter le versement du solde de la subvention RESIDER pour 365 877,64 € et d'une avance de 129 575,57 €
- Avenant n°4 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 21 février 2008) autorisant, suite à l'annulation des ventes aux SCI GF1 et GF3, le retour des subventions générales attachées à ces ventes au compte d'avance de l'opération.

- Avenant n°5 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 23 mai 2008) récapitulant les différentes subventions attribuées et versées ainsi que l'utilisation des avances financières.
- Avenant n°6 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 20 avril 2010) récapitulant les différentes subventions attribuées et versées ainsi que les affectations d'avances consenties au bénéfice des acquéreurs et détaillant les subventions accordées pour l'implantation de Pomona Episaveurs pour un montant total de 306 567,36 € .
- Avenant n°7 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 18 mars 2011) présentant le cumul des subventions versées à SOLOREM, le détail des affectations d'avances et le constat des avances disponibles en date du 31 décembre 2010.
- Avenant n°8 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 22 mars 2012) présentant le bilan des affectations d'avances et le constat des avances disponibles.
- Avenant n°9 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 26/03/2013) présentant le bilan des affectations d'avances et effectuant le constat des avances disponibles.

Et dans le cadre de la concession conclue le 1^{er} mars 2016 :

- Avenant n°10 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 26/09/2017) fixant à 2896821 € le montant des subventions définitives à faire figurer dans le budget d'opération relatif au contrat de concession conclu le 1^{er} mars 2016 ; et à 429 137.33 € le montant des avances à rembourser au Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle.

3- Conventions de financement pour la réalisation d'ouvrages et d'équipements accessoires à la réalisation de l'aménagement

Ces conventions concernent la concession résiliée le 28 février 2016.

La nature des travaux correspondants est développée dans le chapitre concernant les réalisations (2. Partie C. Ouvrages et équipements réalisés à l'extérieur de la ZAC)

a) Participation au programme de substitution du captage du Prêlot

Convention en date du 26 juin 2000 entre le Syndicat des eaux de Sexey – Velaine d'une part, le Syndicat mixte pour la réalisation de la Z.I.A. et SOLOREM d'autre part, décidant d'un fonds de concours dû par l'opération d'aménagement de 762 245 € HT.

Avenant n°1 à cette convention, en date du 26 juin 2000, décidant un complément de fonds de concours de l'opération d'aménagement de 167 694 € HT, pour prendre en compte dans le cadre des travaux du programme, le remplacement de la conduite de refoulement.

Avenant n°2 à cette convention, en date du 7 novembre 2003, précisant le caractère forfaitaire Hors Taxe du fonds de concours de l'opération d'aménagement, arrêté au montant de 956 457 € HT (la TVA étant financée par le Syndicat des Eaux).

Avenant n° 3 à cette convention (délibération du comité syndical du 20 avril 2010) portant le fonds de concours de l'opération d'aménagement au montant global de 1 200 000 € HT.

Avenant n°4 et dernier fixant après clôture financière de cette opération, le montant du fonds de concours de la ZAC à 1 175 080,78 € HT.

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

b) Participation au programme de la station d'épuration de Gondreville Fontenoy

Convention en date du 10 septembre 2002 entre le Syndicat Intercommunal d'assainissement d'une part, le Syndicat mixte pour la réalisation de la zone d'activités de Gondreville-Fontenoy et SOLOREM d'autre part, relative au financement par le bilan de la ZAC d'une quote-part du coût de la future station d'épuration, suivant une règle proportionnelle aux capacités d'épuration nécessaires aux besoins des futurs utilisateurs de la Zone d'Activités. Le fonds de concours de la ZAC est arrêté au montant de 402 882 € HT.

Avenant n°1 à cette convention, en date du 31 Août 2004, portant le montant du fonds de concours de la ZAC à hauteur de 504 870 € HT, sur la base des résultats de l'appel d'offre sur performance lancé pour la réalisation effective des travaux.

Avenant n°2 à cette convention, en date du 31 mai 2005, actant le fait que le Syndicat Intercommunal d'assainissement de Gondreville Fontenoy a opté à l'assujettissement à la TVA pour l'opération.

Avenant n°3 à cette convention, en date du 09 avril 2009, portant le montant du fonds de concours de la ZAC à 519 300 € HT, sur la base de l'état définitif des dépenses réalisées pour la construction de l'ouvrage.

B. Programme de l'opération : synthèse des répartitions de surfaces suivant le programme des équipements publics

L'étude du cabinet SAMARCANDE présentée aux élus du Syndicat mixte le 21 juin 2017 a conforté la pertinence de la vocation d'accueil de la zone pour la grande logistique. Elle a également montré que la réalisation de l'embranchement ferré, prévu dans le programme des équipements publics de la zone, n'était plus pertinente compte tenu des évolutions de la demande des entreprises de logistique en terme d'offre ferroviaire et la mise en exploitation récente d'une plateforme combinée proche correspondant plus aux besoins des utilisateurs. Lors du comité syndical du 21 juin 2017, il a donc été décidé que l'embranchement ferré ne faisait plus partie des équipements à réaliser par l'aménageur. Cette décision a également permis de revoir les surfaces destinées au futur domaine public dans l'objectif d'augmenter les surfaces cessibles.

a) Surfaces des emprises foncières acquises dans le cadre de l'opération d'aménagement

- Acquisition par SOLOREM par acte du 30 décembre 1998 auprès de l'Etablissement Public de Métropole Lorraine (EPML) d'une emprise de 125 ha 42 a 62 ca.

Surfaces intérieures au périmètre de ZAC	122 ha 81 a 05 ca
Surfaces extérieures au périmètre de Z.A.C.	2 ha 61 a 57 ca
Total	125 ha 42 a 62 ca

- Acquisitions directes par SOLOREM de parcelles situées en dehors du périmètre de la ZAC : emprise station d'épuration, aire d'aspiration de la Moselle, emprise du giratoire construit en 2022 :
1 ha 33 a 13 ca

Cumul des surfaces acquises par SOLOREM au 31 12 2023 :

Surfaces intérieures au périmètre de ZAC	122 ha 81 a 05 ca
Surfaces extérieures au périmètre de ZAC.	3 ha 94 a 70 ca
TOTAL	126 ha 75 a 75 ca

b) Affectation et utilisation des terrains acquis

Dans le périmètre de la ZAC

Surfaces totales des terrains constructibles (cessions réalisées et restantes)	967 313 m²
---	-------------------

Domaine public (voiries et accotement, passage réseaux, bassins eaux pluviales, délaissés)	260 262 m²
Dont déjà rétrocédé à la CC2T	99 622 m²
Dont restant à rétrocéder	160 640 m²

Avec l'accord de la CC2T, SOLOREM s'est portée acquéreur en 2021 auprès de la société LIDL de la parcelle Z 44 d'une surface de 8 073 m², qui avait été acquise par LIDL en 2009 pour un projet d'extension qui ne s'est pas concrétisé. Cette acquisition a permis à la SOLOREM de proposer à la Société BARJANE une emprise foncière plus importante.

En dehors du périmètre de la ZAC

Surfaces cédées emprise de la station d'épuration	8 802 m²
Surfaces cédées à M. Wenske agriculteur – ZD 11	11 680 m²
Parcelle aire d'aspiration de la Moselle (AN 28 Gondreville)	2 058 m²
Emprise du giratoire construit en 2022 acquis auprès de la commune de Fontenoy-sur-Moselle puis rétrocédé au Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle	2 453 m²

Au 31 12 2023, SOLOREM reste encore propriétaire de 14 477 m² en dehors du périmètre de la ZAC.

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

2.	Bilan des cessions et des travaux réalisés sur la durée de l'opération d'aménagement
----	---

A Commercialisation des terrains

1. Actes de ventes enregistrés au titre de la concession d'aménagement conclue le 1^{er} mars 2016

- Dans le cadre d'échanges de terrain entre la SCI Parcolog et SOLOREM avant la vente à OJIREL, acte de cession de terrain pour un montant de 36 534 € HT qui compense un acte d'acquisition du même montant inscrit en dépenses.
- Extension de la déchetterie de la Communauté de Communes Terres Toulaises. Cession le 13/09/2018 à la Communauté de Communes Terres Toulaises d'un terrain de 985 m² au prix de 4 925 € HT.
- Vente le 01/08/2019 à la SCI YAVIN (OJIREL) de la parcelle ZC 168 (bande de 1 118 m²) au prix de 1 €, nécessaire à l'aménagement des espaces extérieurs de la plateforme à construire sur la parcelle ZC 177
- Vente le 07/02/2020 à la société ARGAN d'un terrain de 59 955 m² au prix de 1 079 190 € HT pour la réalisation de la plateforme logistique louée à la société Colruyt.
- Vente le 10/07/2020 d'un terrain agricole situé en dehors de la ZAC à M. Wenske au prix de 5 840 € : le prix et l'attribution du terrain ont été fixés par la SAFER.
- Vente le 24/07/2020 à la SCI YAVIN (OJIREL) des parcelles ZC 184 185 182 (bande de 657 m²) au prix de 1 €, nécessaire à l'aménagement des espaces extérieurs de la plateforme à construire sur la parcelle ZC 177.
- Vente le 15/07/2021 à la société LIDL d'un terrain de 174 341 m² au prix de 3 312 479,00 € HT pour la construction de sa nouvelle plateforme logistique.
- Vente le 23/12/2021 à la CC2T pour l'euro symbolique d'un ensemble de délaissés représentant une surface totale de 99 622 m² situé dans le périmètre de la ZAC mais en dehors du secteur réservé aux plateformes logistiques.
- Vente le 08/12/2023 au Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle pour l'euro symbolique de la parcelle propriété de SOLOREM située dans l'emprise du nouveau giratoire réalisé en entrée de ZAC et représentant une surface de 2 453 m².

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

Synthèse des surfaces cédées au 31/12/2023 pendant toute la durée de l'opération d'aménagement dans le périmètre de la ZAC

ACQUEREURS	GONDREVILLE	FONTENOY	TOTAL
LIDL	79 870 m ² ZC 40	10 130 m ² ZC 51	90 000 m ²
OJIREL / SCI Wing-SCI Yavin (ex Parcolog GF2)	51 899 m ² ZC 39 52 54 58 67 69	76 811 m ² ZC 167-168-182-184-185-187-191 170-190-189-194-193-173	128 710 m ²
Communauté de communes du massif de Haye (déchetterie)		6 385 m ² ZD 216-230	6 385 m ²
Gazeley	67 998 m ² AC 156 ; ZC 47-48		67 998 m ²
Frigo Transport 54 (extension terrain de la ZAC Croix Saint Nicolas)	9 028 m ² AC 171-135-137		9 028 m ²
ARGAN		59 955 m ² ZC 171-181 ; ZD 238-240	59 955 m ²
LIDL	21 955 m ² ZC 53-55-64	152 386 m ² ZC 178 ; ZD 232-234-236	174 341 m ²
Communauté de Communes Terres Touloises (terrains naturels)	68 229 m ² AC 216 ; ZC 70	31 393 m ² ZC 242-245-246-247	99 622 m ²
TOTAL	358 934 m²	277 105 m²	636 039 m²

Synthèse des surfaces cédées au 31/12/2023 pendant toute la durée de l'opération d'aménagement en dehors du périmètre de la ZAC

ACQUEREURS	GONDREVILLE	FONTENOY	TOTAL
Syndicat Intercommunal d'Assainissement (Station d'épuration)		8 802 m ² ZD 3, 61, 187	8 802 m ²
M. Wenske (agriculteur)		11 680 m ² ZD 11	11 680 m ²
Conseil départemental de Meurthe- et-Moselle (emprise giratoire sur RD)		2 453 m ² ZC 195 et 198	2 453 m ²

Liste des promesses de vente en cours de validité au 31/12/2023:

- Promesse de vente signée le 16 septembre 2021 avec la société BARJANE pour un terrain de 108 136 m² arrivant initialement à échéance 31 octobre 2023, délai reporté par avenant au 15 juin 2025 (parcelles cadastrales AC158 – ZC 44 et 65 sur la commune de Gondreville)

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE

le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

- Promesse de vente signée le 02 décembre 2021 avec la SCCV MOS ARENA pour un terrain de 54 104 m² arrivant initialement à échéance 02 juin 2023, délai reporté par avenant au 20 mars 2024 (vente réalisée le 20 mars 2024). La parcelle cadastrale concernée est la ZD 249 sur la commune de Fontenoy-sur-Moselle.
- Promesse de vente signée le 21 décembre 2021 avec la société FIRE pour un terrain de 268 656 m² arrivant initialement à échéance le 21 décembre 2024, délai reporté par avenant au 23 juin 2025. Les parcelles cadastrales concernées sont numérotées ZC 50-65 sur la commune de Gondreville et ZD 237 sur la commune de Fontenoy-sur-Moselle. La vente est inscrite en 2026 dans l'échéancier prévisionnel pour anticiper un éventuel retard pris dans la levée des conditions suspensives à la vente (obtention des autorisations environnementales, commercialisation...).

Ainsi au 31/12/2023, tous les terrains disponibles pouvant accueillir une nouvelle plateforme logistique dans la ZAC sont commercialisés (vente réalisée ou promesse de vente en cours de validité).

Liste des promesses de vente déclarées caduques au 31/12/2023:

- Promesse de vente signée le 30 décembre 2019 avec la société ITM IMMO LOG sur l'emprise du terrain actuellement concernée par le projet FIRE. L'indemnité d'immobilisation a été intégralement versée par le signataire en 2021.

2. Pour mémoire : Actes de vente enregistrés dans le cadre du contrat de concession résilié le 28 février 2016

a. PARCOLOG

Actes signés le 20 décembre 2001 avec les trois SCI PARCOLOG, pour la vente du périmètre du parc logistique représentant une surface globale de 409 619 m².

Tranche 1	Bâtiments A et B, et mail AB	⇒ SCI Gondreville – Fontenoy / GF 2 : 133 256 m ²
Tranche 2	Bâtiments D et C, et mail DC	⇒ SCI Gondreville – Fontenoy / GF 3 : 130 595 m ²
Tranche 3	Bâtiments E et F, et mail EF	⇒ SCI Gondreville – Fontenoy / GF 1 : 145 768 m ²

Au jour des actes, les SCI se sont acquittées de la totalité de la TVA imputable sur la valeur des biens, et du prix du terrain d'assiette de la tranche 1, hors complément de prix soumis à engagement de création d'emplois.

L'engagement du programme en février 2002 ne s'est finalement concrétisé que par le lancement de la tranche 1 concernant la SCI GF 2 avec la construction du bâtiment A de 25 000 m² de surface de plancher dédiée à la logistique, et par la réalisation du mail à l'intérieur du périmètre de la première tranche y compris les liaisons techniques (câble moyenne tension, conduites d'assainissement eaux usées et eaux pluviales) qui s'inscrivent en servitude sur les tranches 2 et 3.

Conformément aux dispositions prévues aux actes de vente, les SCI PARCOLOG GF3 et GF1 ont sollicité au terme d'un délai de 5 ans, la rétrocession des terrains des tranches 2 et 3 sur lesquels aucun développement n'avait pu être concrétisé. La signature des deux actes de rétrocession, intervenue le 31 octobre 2007 s'est accompagnée du versement par chaque SCI d'une indemnité de 20 % du prix des terrains conformément aux clauses des actes de cessions initiaux.

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

b. Syndicat Intercommunal d'assainissement de Gondreville Fontenoy

Acte signé le 24 septembre 2004 pour une surface de 8 802 m² (hors périmètre de ZAC) destinée à l'implantation de la station d'épuration liée à l'opération d'aménagement (montant de 65 254 €).

c. UCABAIL - LIDL

Acte signé le 30 juin 2003 pour l'implantation d'un bâtiment de 27 308 m² destiné à la création d'une plateforme LIDL de redistribution de produits (montant de 2 215 231 € TTC). Cette plate-forme a été mise en service en mars 2004.

Acte signé directement avec la société LIDL le 03 décembre 2009, pour la cession d'une parcelle complémentaire de 8 073 m² attenante au terrain principal, en vue d'une réserve d'extension future des installations (montant de 189 150 € – régime des droits d'enregistrement).

d. Communauté de communes du Massif de Haye

Acte de vente d'un terrain de 5 400 m² signé le 22 février 2008 avec la communauté de communes du Massif de Haye, pour la réalisation d'une déchetterie (communautés de communes du Massif de Haye et de Hazelle) (montant de 64 584 €).

e. Gazeley

Acte de vente d'un terrain de 67 998 m² signé le 7 octobre 2008, pour la construction d'un bâtiment logistique d'une surface de 25 000 m² de planchers.

Montant de la vente : 2 480 968 € TTC

En contrepartie de la création de 64 emplois par le locataire POMONA EPISAVEURS, le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle et le Conseil Régional de Lorraine ont accordé une participation de 306 561,36 € HT en réduction du prix du terrain répartie de façon suivante :

- Conseil départemental de Meurthe et Moselle : 209 000 € HT attribués par décision de la Commission Permanente en date du 7 mai 2009
- Conseil Régional de Lorraine : 97 561,36 € HT attribués par abandon de créance sur la subvention remboursable octroyée au titre de la convention Région/Syndicat mixte pour la réalisation de la Z.I.A./SOLOREM du 13 décembre 2001.

f. Frigo Transport 54

Vente à la société Frigo Transport 54, par acte du 29 novembre 2012 signé avec SOLOREM en sa qualité d'aménageur de la ZAC Croix Saint Nicolas, d'un terrain de 9 028 m² constituant un espace « délaissé » dans le périmètre de la ZIA de Gondreville Fontenoy, mais utilisable pour l'extension des activités de cette société implantée sur la ZAC Croix Saint Nicolas voisine. Le montant du prix de cette vente revenant à l'opération d'aménagement de la ZIA représente 115 817,32 € TTC

3. Pour mémoire : Parcolog ; cessions et contentieux (contrat de concession résilié le 28 février 2016)

Le chapitre ci-après reprend l'historique des cessions à la société immobilière de logistique Parcolog et le contentieux qui en a découlé. **La procédure contentieuse s'est achevée au bénéfice de l'opération dans le cadre de la concession d'aménagement résiliée le 28 février 2016.**

Les SCI créées par la SARL PARCOLOG ont bénéficié pour les 3 ventes GF1, GF2 et GF3 du 20 décembre 2001 d'une réduction de prix en contrepartie de l'engagement de créer ensemble sur le site un minimum de 1000 emplois dans un délai de 4 ans. Les actes de ventes ont précisé que le non-respect de cette obligation par ces sociétés entraînerait pour elles le remboursement des subventions consenties, le montant de l'indemnité, dans ce cas, ayant été fixé à 2 896,53 € par emploi non créé. A l'expiration de ce délai de 4 ans, augmenté d'une année supplémentaire, seule la création de 98 emplois était constatée. En conséquence, à l'été 2006, SOLOREM a mis en demeure les 3 SCI Parcolog GF1, GF2 et GF3, la SARL Parcolog (garante de l'engagement pris par les SCI), et la banque ING Belgium (en sa qualité de caution), de régler la somme de 2 612 670,06 euros correspondant à l'indemnité à devoir en compensation des 902 emplois (1000 - 98) non créés.

Les sociétés ne se sont pas exécutées, faisant de surcroît interdiction à la banque ING d'acquitter cette somme à SOLOREM, suite à la mise en jeu par cette dernière de la caution garantissant ce versement. SOLOREM a donc assigné devant le Tribunal de Grande Instance de Nancy les trois SCI Parcolog d'une part, et la Sarl Parcolog et la Banque ING d'autre part, pour obtenir l'exécution de leur engagement.

Les notes de conjoncture ont détaillé les différentes étapes associées à cette procédure qui a débuté en 2006 et qui s'est achevée en octobre 2014 en faveur du Syndicat mixte pour la réalisation de la ZIA.

En effet, par arrêt du 8 avril 2014, la Cour d'Appel de Nancy a :

- condamné la SARL Parcolog à payer la somme de 2 612 670,06 € au titre des emplois non créés
- ordonné la capitalisation des intérêts
- condamné la SARL Parcolog à payer la somme de 8 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- condamné la société ING Belgium à garantir le paiement à hauteur de 2 135 149,50 €

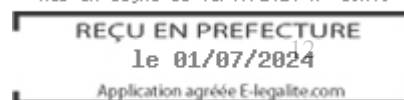
La partie adverse a alors décidé de ne pas former de pourvoi en cassation en préférant engager avec SOLOREM, par l'intermédiaire de son avocat Maître Joubert, des pourparlers visant à mettre rapidement un terme au litige. Cette démarche s'est conclue par la signature d'un protocole transactionnel entre SOLOREM, représentée par Maître Joubert, et la SARL Parcolog le 13 octobre 2014, aboutissant au paiement par la SARL Parcolog de la totalité des sommes dues au titre des emplois non créés (soit 2 612 670,06 €) et à la moitié des intérêts dus (soit 198 596,72 € au lieu de 397 193,44 €).

Le tableau ci-dessous résume les montants versés sur le compte de l'opération suite aux différents jugements en € HT :

Résultats	au titre emplois non créés	au titre des intérêts	au titre des autres frais
Somme versée suite au jugement fin 2010			5 252,43
Sommes versées suite au jugement de novembre 2012 (SCI GF2)	658 430,77	99 451,06	3 500,00
Sommes versées au titre du protocole de transaction 2014 suite à l'arrêt de la Cour d'appel de Nancy du 8 avril 2014 (SCI GF1 et 3)	1 954 239,29	99 145,66	16 607,48

TOTAL	2 612 670,06	198 596,72	25 359,91
	2 836 626,69		

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09



99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

L'original de caution bancaire d'ING Belgium datant de 2005 (caution de 2 896 531,33 €) a été alors restitué. Le désistement au pourvoi de la partie adverse a été constaté par la Cour de cassation par ordonnance du 30 octobre 2014. **La procédure contentieuse est donc achevée depuis octobre 2014.**

4. Pour mémoire : Gazeley (contrat de concession résilié le 28 février 2016)

Le comité syndical pour la réalisation de la Z.I.A. réuni le 4 octobre 2006 a autorisé SOLOREM à signer un protocole d'accord avec Gazeley France SAS, concernant la mise à disposition de 77 ha pour la réalisation d'un parc logistique dans des conditions techniques et financières conformes aux orientations définies dans le cadre des notes de conjonctures. Gazeley a décidé de dénommer ce parc logistique « Magna Park GRAND EST » suivant la charte de communication du Groupe. Le programme envisagé représente alors la construction de 280 000 m² de plancher environ, répartis sur 8 bâtiments distincts.

L'avenant n°1 du 2 octobre 2008 a exclu du périmètre du projet décrit au protocole d'accord, une parcelle de 97 500 m² pour laquelle une promesse de vente a été signée avec un industriel le 30 juillet 2008. A la faveur de cet avenant, le délai de validité du protocole a été prorogé d'une durée de 3 ans, le terme de ce protocole étant alors porté au 4 octobre 2014.

Des réunions périodiques ont été organisées entre Gazeley, le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle et SOLOREM pour faire un point régulier sur l'avancement des études et la commercialisation du programme.

Gazeley avait annoncé en 2012 au Syndicat mixte pour la réalisation de la Z.I.A. le dépôt d'un nouveau d'un permis de construire pour un bâtiment de 25 000 m² environ sur un terrain de plus de 6 ha. Cette annonce est cependant restée sans suite en raison d'une forte restructuration de la S.A. Gazeley en 2013 rachetée par un fond d'investissement canadien Brookfield.

Lors du comité syndical pour la réalisation de la Z.I.A. du 9 décembre 2014, le directeur de Gazeley France est venu présenter les évolutions intervenues dans sa société et les perspectives de reprises économiques du secteur logistique. Lors de ce même comité, les instances du Syndicat mixte ont délibéré sur une prorogation du protocole jusqu'au 4 octobre 2015. Néanmoins, Gazeley France n'a pas souhaité signer l'avenant de prolongation proposé. **Le protocole d'accord avec Gazeley est donc caduc depuis octobre 2014.**

B. Travaux réalisés

La **viabilisation primaire** du site a fait l'objet des travaux suivants :

- réalisation de l'échangeur autoroutier de l'A.31 (sous maîtrise d'ouvrage directe du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle), dont la mise en service est intervenue en fin 1999
- plateformage général du site dont l'exécution a été effectuée en 2 phases distinctes (application d'une pente régulière d'environ 1,5 % permettant de faciliter l'implantation de grandes unités logistiques)
- aménagement du modelé paysager entre l'espace réservé aux activités économiques et le quartier d'habitat du Mont-Champ.
- desserte générale en infrastructures de réseaux (eau potable, électricité, gaz, génie civil télécommunication), et dispositifs d'assainissement comprenant notamment le bassin de rétention des eaux pluviales
- accès principal à la zone à partir de la RD 191a : l'exécution du projet d'aménagement définitif du carrefour sur la voirie départementale (système « tourne à gauche ») a été mis en œuvre à l'été 2005, à la demande des services du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, compte tenu des exigences de sécurité s'avérant nécessaires au regard de l'augmentation de trafic enregistré en accès de zone.

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

A l'intérieur de la zone d'activités, les phases d'exécution de travaux ont plus particulièrement concerné :

- Le traitement définitif de la voirie d'accès interne, avec giratoire terminal
- L'aménagement paysager en entrée de zone et les plantations d'arbres entre les parcelles LIDL et PARCOLOG conformément à l'étude paysagère approuvée de Thierry Weil Paysage.
- Les différents raccordements d'évacuation des eaux pluviales vers les bassins de rétentions, et d'évacuation des eaux usées vers la fosse toutes eaux installée provisoirement en sortie du programme Parcolog dans l'attente de la mise en exploitation de la station d'épuration.
- La construction de la voirie et des réseaux de la première tranche du mail interne du programme Parcolog.

Dans le cadre de ces travaux, et en accord avec PARCOLOG, SOLOREM a réalisé la prolongation du câble moyenne tension et la conduite d'eaux usées de diamètre 250 permettant le raccordement de la société LIDL.

Réalisation en 2008-2009 dans le cadre de l'implantation du premier bâtiment Gazeley :

- de la voirie d'accès au Magna Park Grand Est entre Lidl et Parcolog à partir du giratoire existant
- du prolongement de cette voirie pour la desserte du bâtiment Gazeley
- de l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation des parcelles, étant noté qu'une fosse toutes eaux est provisoirement mise en place pour la collecte des eaux usées
- d'un fossé de récupération des eaux pluviales au sud de la ZAC.
- du bouclage des infrastructures électricité HTA et d'alimentation en eau potable vers la ZAC Croix Saint Nicolas afin de sécuriser la ZIA en termes d'alimentation en eau potable et d'alimentation électrique.

Ces travaux ont été complétés en 2010 par l'aménagement paysager d'accompagnement de la voie d'accès au bâtiment Gazeley. Cet aménagement a été prévu de manière à limiter les travaux d'entretien ultérieurs tout en favorisant la biodiversité sur le site.

Réalisations 2011 :

- prolongement de la voie d'accès au bâtiment Gazeley pour répondre à la demande de Pomona Episaveurs, que soit créée une seconde entrée / sortie réservée aux véhicules légers des autres locataires du bâtiment
- mise en place d'une clôture de 1m80 avec portail autour du bassin incendie de Parcolog, pour des raisons de sécurité

Le montant total de ces travaux s'est élevé à 91 000 € TTC. Il a été demandé à l'entreprise Gazeley une participation de 19 677 € TTC correspondant à la prise en charge des travaux de réalisation du 2^d accès au bâtiment dont cette société est propriétaire.

- **Réalisations en 2012 :** à la demande de la commune de Gondreville, le prolongement du fossé de recueil des eaux de ruissellement adjacent à la ZAC du Mont Champ et le nettoyage du fossé existant ont été effectués.

- **Réalisations en 2016 :** travaux de réfection du giratoire et de la voie d'accès à la zone.

- **Réalisations en 2020 :**

Suite à la signature de l'acte de vente avec la société ARGAN, ont été réalisés en 2020 les travaux de réfection du mail (ex « mail Parcolog », propriété de la SCI XWING et rétrocédé à la SOLOREM par acte du 15/12/2020) et les travaux de prolongation du mail et des réseaux jusqu'au dernier terrain situé au nord du terrain ARGAN.

Prolongation des réseaux eaux usées et eaux pluviales du secteur « Gazeley » vers les réseaux principaux situés à l'ouest. Désormais toutes les eaux usées de la ZAC sont acheminées vers la station d'épuration. La fosse toutes eaux qui collectait de manière transitoire les eaux usées du bâtiment Gazeley a été retirée.

Prolongation du réseau eau potable vers le futur terrain LIDL.

- **Réalisations en 2021 :**

Réalisation de la voie menant au terrain de la nouvelle plateforme LIDL .

Nettoyage du bassin de collecte des eaux pluviales.

Dévoisement en dehors de la ZAC de la conduite en eau potable traversant le terrain destiné à la SCI MOS ARENA en accord et selon les prescriptions des services de la CC2T.

Renforcement de l'alimentation électrique de la ZAC par ENEDIS : Pour mémoire, SOLOREM a demandé à ENEDIS en 2017/2018 d'identifier et de chiffrer les travaux de renforcement d'alimentation électrique extérieure à la ZAC sur la base des besoins de puissance connus (plateforme en exploitation) et estimés (selon les besoins fournis par les projets en cours ou estimés au prorata de surface). Ces travaux réalisés en 2021 ont consisté à créer 2 départs HTA depuis le poste source C-MET de Toul permettant de disposer d'une puissance maximale de 13 MW au niveau de la ZAC. Le montant de ces travaux s'élève à 427 823,76 € HT.

- **Réalisations en 2022 :**

Travaux de finition de l'aménagement de la voie et réseaux desservant la plateforme LIDL.

Travaux de réalisation du nouveau giratoire en entrée de ZAC : des aménagements provisoires ont permis de maintenir la circulation sur la RD pendant les travaux qui ont débuté fin août 2022 après déplacement par GRDF de la conduite de gaz haute pression qui traverse la RD dans ce secteur. Ils se sont terminés comme prévu mi-novembre 2022. Le montant des travaux du giratoire avec reprise de la RD sur 400 ml et réalisation des aménagements provisoires en phase chantier s'élève à 898 K € HT dont 103 K € d'actualisation par rapport aux prix unitaires de l'accord cadre notifié aux entreprises en 2019.

Travaux de maîtrise d'ouvrage ENEDIS pris en charge par la ZAC : installation d'un nouveau poste de transformation électrique à l'intérieur de la ZAC au carrefour entre les voies « LIDL » et « Gazeley ». Ce nouveau poste apporte une meilleure sécurisation des approvisionnements à l'intérieur de la ZAC.

- **Réalisations en 2023 :**

Travaux de réalisation de 2 raquettes de retournement à l'extrémité des voies de desserte en impasse desservant les terrains destinés aux projets de plateforme logistique BARJANE et MOS ARENA pour un montant total de 261 K€ HT dont 34 K€ HT d'actualisation par rapport aux prix unitaires de l'accord cadre notifié aux entreprises en 2019.

Pose, à la demande de la CC2T, d'un totem en entrée de ZAC conformément à la charte graphique des zones d'activités de la communauté de communes.

A ce jour, aucun ouvrage n'a été rétrocédé à la Collectivité en application de l'article 21 du cahier des charges de la concession d'aménagement.

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

C. Ouvrages et équipements réalisés à l'extérieur de la ZAC

a) Captage du Prâlot

La ZIA était en partie concernée par le périmètre rapproché du captage du Prâlot, géré par le Syndicat des eaux de Sexey Velaine. Cette servitude ne pouvant être maintenue au regard des perspectives d'aménagement de la zone, le syndicat des eaux en accord avec le Syndicat mixte pour la réalisation de la Z.I.A., a décidé de rechercher et de créer sur la commune d'AINGERAY un nouveau captage pour l'approvisionnement des communes adhérentes au syndicat des eaux.

Suite aux différents tests effectués en présence du futur exploitant, la SAUR, la station de production d'eau potable d'Aingeray a été définitivement réceptionnée. Toutefois, peu avant la mise en service de l'équipement, la SAUR a constaté un colmatage du forage d'exploitation par le manganèse.

Face à cette situation, les études engagées en 2011 ont déterminé la programmation des travaux suivants :

- Création à proximité de ce forage d'un nouveau forage sans crépine pour éviter le colmatage de ce dernier par le manganèse.
- Réhabilitation du forage colmaté en maintenant après décolmatage un débit permettant de limiter les effets de colmatage ; ce forage sera utilisé en complément du forage précédent.
- Mise en place d'un forage de reconnaissance dans les sols argilo-calcaire situés en amont de la station. La transformation du forage de reconnaissance en forage d'exploitation n'est pas prévue à ce jour.

Les services de l'Etat ont jugé nécessaire de procéder à la nomination d'un hydrogéologue agréé, alors qu'elle n'avait pas été évoquée au préalable. Nommé le 6 janvier 2012, l'hydrogéologue a transmis un avis favorable à l'ensemble des travaux projetés en mai 2012. Les projets d'arrêtés préfectoraux autorisant les travaux ont été transmis au syndicat des eaux à la fin de l'année 2012.

Ces différentes interventions de forage ont en conséquence été réalisées en 2013 :

- le forage existant, suite à la décolmatation, a retrouvé et même dépassé ses caractéristiques de départ (2003) avec un débit possible d'exploitation supérieur aux besoins du Syndicat des eaux
- le forage sans crépine créé dans le périmètre immédiat a une très forte productivité et –contre toute attente- des concentrations en fer et en manganèse largement en dessous des normes de distribution
- le forage de reconnaissance, moins productif que les 2 précédents, montre des teneurs en fer et en manganèse inférieures aux normes.

La SAUR a également réalisé les essais de remise en route de la station pour vérifier le bon fonctionnement des équipements.

L'ensemble des travaux a été réceptionné en mai 2015. La clôture financière de cette opération réalisée en juin 2016 fixe le montant final du fonds de concours à 1 175 080,78 € HT soit à un montant inférieur au montant fixé par l'avenant n°3 de la convention de financement.

b) Station d'épuration de Gondreville Fontenoy

L'arrêté préfectoral autorisant la réalisation de la mise aux normes des systèmes d'assainissement des communes de Gondreville et Fontenoy sur Moselle a été délivré le 28 septembre 2004. La STEP a été livrée à la Compagnie Générale des Eaux (CGE), exploitant au mois de novembre 2006, sachant que les réserves formulées ont été levées le 25 novembre 2007. Elle est dimensionnée pour un potentiel de 4000 équivalents habitants, réparti comme suit :

- Syndicat Intercommunal d'Assainissement : 2 800 EH
- zone d'activités de Gondreville Fontenoy : 1 200 EH.

Le rendu des comptes de l'opération a été effectué sur la base d'un fonds de concours apporté par l'opération d'aménagement d'un montant de 519 300 € HT.

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

3.	ELEMENTS FINANCIERS
-----------	----------------------------

A. Bilan de clôture de la concession d'aménagement résiliée le 28 février 2026

Les données ci-après correspondent à la prise en compte de la décision de clôture anticipée du contrat de concession conclu le 8 avril 1997, selon un principe de continuité opérationnelle permise par le rachat de l'actif net de clôture par le nouveau concessionnaire.

Les comptes de clôture de cette concession d'aménagement ont été arrêtés au 28 février 2016. Les comptes constatés en dépenses et en recettes à partir du 1^{er} mars 2016 sont réaffectés au bilan de la concession d'aménagement conclue le 1^{er} mars 2016 qui en a pris la suite.

Le bilan de clôture de la concession d'aménagement résiliée le 28 février 2016 est présenté dans le tableau ci-dessous et est arrêté à un montant de dépenses de 17 032 000 € HT.

La reprise de l'actif net par la nouvelle concession, à hauteur de 3 980 921 € (sans dimension de TVA), permet d'équilibrer le bilan de clôture de ce contrat.

Éléments financiers en milliers d'unités monétaires :

Dépenses réalisées à la date de clôture		Recettes réalisées à la date de clôture	
Nature	K. € TTC	Nature	K. € TTC
Etudes générales	43	Cessions terrains équipés	11 067
Appropriation des sols	3 817		
Travaux et honoraires	10 510	Subvention Resider	1 829
Charges non individualisables	235	Participations diverses (dont partie Indemnité Parcolog)	2 474
Frais financiers	1 627		
Fonds de concours	1 694	Participation concédant	0
Dotation aménageur	894	Cession actif net à la concession d'aménagement conclue le 1 ^{er} mars 2016	3 981
Sous total K € TTC	18 820	Sous total K € TTC	19 351
TVA déductible K €	- 1 788	TVA à verser au Trésor K €	- 2 319
Total dépenses K € HT	17 032	Total recettes K € HT	17 032

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

B. Bilan prévisionnel d'opération de la concession conclue le 1^{er} mars 2016

a) Résultat d'exploitation

Les éléments financiers figurant dans le tableau de synthèse ci-dessous correspondent aux principaux postes de dépenses et recettes du bilan prévisionnel mis en annexe (annexe A).

Éléments financiers en milliers d'unités monétaires :

Dépenses réalisées et prévisionnelles		Recettes réalisées et prévisionnelles	
Nature	K€ HT	Nature	K€ HT
Etudes générales	150	Cessions terrains équipés	12 733
Appropriation des sols	344		
Travaux et honoraires	8 997	Subvention	2 897
Charges non individualisables	250	Participations diverses	419
Frais financiers	535	Participation concédant	0
Fonds de concours	750		
Dotation aménageur	1 042		
Reprise actif net cédé par le contrat de concession résilié le 28 février 2016	3 981		
Total dépenses K € HT	16 049	Total recettes K € HT	16 049

Le bilan est augmenté de 87 912 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

Concernant les recettes :

- Poste Cessions :

Ce poste cumule les recettes de cessions déjà réalisées au titre de la concession d'aménagement ainsi que les prix réactualisés des 3 terrains faisant l'objet d'une promesse de vente en cours de validité.

Les emprises laissées dans le domaine public pour le passage des réseaux et des pistes cyclables ont été diminuées au maximum de manière à offrir la surface cessible la plus importante possible pour les terrains restant à découper. Les surfaces définitives des terrains devant être cédés à MOS ARENA, BARJANE et FIRE sont désormais connues. Il résulte de cette optimisation foncière un réajustement à la hausse des surfaces commercialisées se traduisant par une augmentation du poste cession à hauteur de 87 912 € HT.

- Poste « Participations »

Ce poste intègre à hauteur de 255 538 € (sans dimension de TVA) le montant de l'indemnité d'immobilisation due par la société ITM et comptabilisé en recette par SOLOREM en novembre 2021 conformément aux clauses de la promesse de vente en cas d'inobservation des délais et de caducité de celle-ci du fait du preneur.

Ce poste intègre également la participation à hauteur de 130 K € HT de la SCI Yavin pour la remise en état des voies circulées et du terre-plein central de l'ancien mail Parcolog en prévision de leur rétrocession dans le futur domaine public ainsi que la participation correspondant à la prise en charge par les plateformes ARGAN et SCI YAVIN des travaux de raccordements aux réseaux humides réalisés par la SOLOREM avec l'accord de la CC2T pour un total de 31 855 € HT.

A été ajouté à ce poste en 2022, la part de la taxe foncière 2021 due par la société LIDL soit 1 070 € (sans dimension de TVA).

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

- Poste fonds de concours

Un fonds de concours de 750 342 € HT reste inscrit en dépenses comme pour le bilan produit en 2022 (fouilles archéologiques réalisées par le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle avant la désignation d'un aménageur). Il sera pris en compte dans les conditions prévues par l'article 29 de la concession d'aménagement pour l'établissement de son bilan de clôture. Il sera remboursé en tout ou partie par l'opération au Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle au moment de sa clôture financière en fonction du solde disponible. Il n'y aura pas de remboursement en cas de solde négatif.

- Subventions

Le bilan fait apparaître les 2 896 821 € de subventions (montant sans dimension de TVA) dont le caractère définitif a été validé par le Syndicat mixte pour la réalisation de la Z.I.A. au comité syndical du 29 septembre 2017.

Concernant les dépenses :

Les postes réajustés par rapport au bilan produit en 2022 concernent :

- Les provisions pour frais financiers qui sont augmentées de 85 000 € (sans dimension de TVA). En effet, le versement des montants des cessions étant décalé du fait du retard pris par les projets de plateforme logistiques, il sera nécessaire de faire appel à des crédits court terme supplémentaire couvrant les besoins de trésorerie.
- Le réajustement de la dotation de l'aménageur selon les clauses du contrat de concession à hauteur de + 2 912 € HT

b) Financements

La partie Financement du bilan fait apparaître le montant des avances remboursé au Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle selon les conditions fixées par l'avenant de transfert et pour un montant total de 429 137 € (sans dimension de TVA).

Elle fait également apparaître l'emprunt moyen terme de 1,5 M € contracté auprès de la banque européenne Crédit Mutuel en 2017, garanti à 80 % par la Région Grand-Est, et remboursé en décembre 2022.

Suite à ce remboursement, les besoins de trésorerie sont couverts par un crédit relais mobilisé en fonction des besoins. Ainsi en 2023, un crédit relais a été mobilisé à hauteur de 1 800 000 € pour couvrir les besoins de trésorerie de l'opération dans l'attente de la cession MOS ARENA, dont l'obtention du permis de construire a été retardée. Les sommes ainsi mobilisées génèrent des charges d'intérêts calculées à partir de taux indexés sur l'Euribor majoré de 1,1% à 1,55%.

Les retards pris par les projets BARJANE et FIRE vont également nécessiter de mobiliser en 2024 et 2025 un crédit relais en fonction des besoins. Celui-ci peut être estimé à un montant maximal de 2 M d'€ pour 2024-2025 dans le scénario le plus pessimiste.

C. Dépenses et recettes réalisées au 31 décembre 2023 (concession conclue le 1^{er} mars 2016)

Au 31 décembre 2023, le compte de l'opération s'établit ainsi (cf. annexe A) :

Dépenses réalisées		Recettes réalisées	
Nature	€ HT	Nature	€ HT
Etudes générales	65 098	Cessions terrains équipés	4 438 971
Appropriation des sols-Impôts fonciers	282 484		
Reprise actif net cédé par le contrat de concession résilié le 28 février 2016	3 980 921	Remise de terrains naturels	1
Travaux et honoraires	3 990 170	Subvention	2 896 821
Charges non individualisables (CNI)	165 174	Participations diverses	418 463
Frais financiers	188 511		
Fonds de concours	0	Participation concédant	0
Dotations aménageur	419 137		
Total dépenses € HT	9 091 495	Total recettes € HT	7 754 256

Avec les précisions suivantes :

- Inscriptions en dépenses de la reprise de l'actif net cédé par le contrat de concession résilié le 28 février 2016 pour un montant de 3 980 921 € (sans dimension de TVA).
- Les dépenses figurant au poste Etudes générales correspondent aux études qui ont été nécessaires pour permettre la refonte du bilan de l'opération en 2017 : Etude Samarcande (positionnement de la zone), Etude ENEDIS (réévaluation des coûts de travaux de renforcement électrique), Expertise Sémaphores (transfert de concédant, qualification des avances et subventions, conséquences financières sur le bilan de l'opération) ; auxquelles s'est ajoutée en 2020 l'étude de circulation menée par le bureau d'études CPEV et mise à jour en 2023.
- Le poste Appropriation des sols-impôts fonciers intègre les taxes foncières annuelles, l'acquisition par SOLOREM auprès de LIDL de la parcelle Z44 destinée à être cédée à la société Barjane ainsi que le terrain acquis auprès de la commune de Fontenoy-sur-Moselle pour la construction du giratoire et les frais de notaires associés.
- Le montant total des travaux est augmenté de 344 822 € HT en 2023 et s'élève à 3 828 523 € HT au 31/12/2023 : en plus des nouveaux aménagements (voirie et réseaux) réalisés en fonction des ventes de terrains, il comprend avec l'accord de la CC2T les travaux de raccordement aux réseaux humides des plateformes pour un montant de 31 855 € HT, montant facturé aux utilisateurs et figurant ainsi également au niveau des recettes au poste Participations diverses. Il comprend les travaux de renforcement électrique réalisés par ENEDIS en dehors de la ZAC et dans la ZAC en 2021 et 2022, et les dépenses comptabilisées en 2022 et 2023 pour la réalisation du giratoire. Il comprend également les frais d'entretien des espaces verts publics.
- Le montant du poste CNI est augmenté de 18 836 € HT en 2023 et s'élève à 165 174 € HT au 31/12/2023. Il correspond notamment aux interventions du géomètre (découpage foncier et relevés topographiques), à la prise en charge des consommations électriques liées à l'éclairage public, à la collecte trimestrielle des déchets laissés par les camionneurs sur les espaces publics, au déneigement en période hivernale.

- Le montant des subventions inscrites en recettes est conforme aux décisions du comité du Syndicat mixte pour la réalisation de la ZIA du 29 septembre 2017. Leur origine est détaillée en annexe B de la note de conjoncture.
- Le montant des participations diverses reste à 418 463 € HT au 31/12/2023

Au 31 décembre 2023 le résultat d'exploitation du contrat de concession conclu le 1^{er} mars 2016 est de -1 337 239 €.

D. Echancier prévisionnel des dépenses et recettes

Echancier des cessions restant à réaliser :

Acquéreur	Prix de cession € HT (promesse de vente)	Signature prévisionnelle acte de vente
SCCV MOS ARENA	1 027 976	20 mars 2024 (réalisée)
BARJANE	2 162 720	Juin 2025
FIRE	5 104 464	Juin 2025 selon promesse de vente en cours ; inscrite en 2026 dans l'échancier financier

Des réunions régulières entre SOLOREM, la CC2T et les acquéreurs permettent de suivre l'état d'avancement des projets de plateforme logistique.

Appropriations

Les impôts fonciers sont estimés à 5 000 € (sans dimension de TVA) en 2024, 2025 et 2026. Après la cession du dernier terrain en 2026, il ne devrait plus y avoir de dépenses concernant les impôts fonciers. La provision budgétaire apparaissant dans la colonne « Au-delà » pourra être utilisée pour d'autres postes de dépenses.

Etudes

Aucune étude n'est envisagée à partir de 2024. Une provision de 5 000 € HT est néanmoins inscrite en 2024. Le solde apparaissant dans la colonne « Au-delà » pourra être déplacé vers d'autres postes de dépenses en fonction des besoins.

Travaux d'aménagement 2024-2026

Les travaux inscrits en 2024 correspondent :

- Aux travaux de réalisation des pistes cyclables et de leur éclairage
- Aux travaux de modification de l'éclairage public afin de diminuer les consommations électriques et répondre aux prescriptions de la CC2T dans ce domaine.

Une provision de 580 K € HT est inscrite pour ces travaux dont le montant définitif ne sera connu qu'à l'issue de l'attribution des lots aux entreprises retenues soit mi 2024.

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-

Les travaux inscrits en 2025 intègrent une provision de 500 K € HT correspondant à la nouvelle phase de renforcement électrique de la ZAC et dont le montant sera transmis mi 2024 par ENEDIS. Pour mémoire les besoins électriques des différentes plateformes logistiques connus en 2017 et ayant permis de calibrer les travaux de renforcements électriques réalisés en 2021, ont dû être revus à la hausse suite aux nouveaux besoins exprimés courant 2023 par les futurs acquéreurs.

Aux travaux d'aménagement, s'ajoutent les travaux d'entretien de la ZAC : entretien des espaces verts, nettoyage des déchets, viabilisations hivernales, réparations de fuite d'eau... budgétisés annuellement.

Le montant inscrit en 2026 correspond à une provision restant à affecter pour notamment des travaux de réfection de voirie.

Frais financiers et financements

La vente MOS ARENA, initialement programmée mi 2023 étant décalée à mars 2024, un crédit relais a dû être mobilisé de mi 2023 à fin mars 2024 pour répondre aux besoins de trésorerie.

Le montant des frais financiers s'y rapportant s'est élevé en 2023 à 58 476 €.

Une provision de 50 K€ est inscrite sur 2024 et sur 2025 pour couvrir les frais financiers en cas de différés de ventes de terrain.

Les dépenses figurant dans le budget prévisionnel dans la colonne « Au-delà » sont inscrites en attente d'affectation.

4.	PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION
-----------	--

Les propositions de décisions de l'autorité concédante sont les suivantes :

- Approuver la présente note de conjoncture et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération
- Autoriser SOLOREM à pouvoir faire appel à un crédit relais court terme sur 2024 et 2025 à hauteur de 2M € maximum qui sera mobilisé en fonction des besoins réels de trésorerie de l'opération. Ce besoin sera réévalué lors de la présentation de la prochaine note de conjoncture.

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_11-