

**COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES**

**ZAC THOUVENOT BAUTZEN POLYGONE**

**À ECROUVES**

**NOTE DE CONJONCTURE**

**Exercice 2023**

## Préambule

Le présent document constitue le compte rendu annuel de l'activité développée durant l'année 2023 dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et des prévisions pour l'année 2024 et suivantes au titre de la nouvelle concession. Le document contient également l'état prévisionnel des dépenses et recettes de l'opération actualisé au 31/12/2023.

## I OBJECTIFS DE L'OPERATION ET DONNEES ADMINISTRATIVES

La Zac Thouvenot Bautzen Polygone s'étend sur l'ancien site militaire du 15<sup>ème</sup> RGA à Ecrouves de part et d'autre de la RD 400, sur un ensemble de terrain d'une superficie globale d'environ 42 hectares.

L'objectif de l'aménagement est de permettre l'accueil de logements, d'activités commerciales et artisanales et des équipements ludiques.

L'élaboration du schéma d'organisation de la première phase d'aménagement de la ZAC a été confiée au Cabinet Roger SCHOTT ; les options définies ont été traduites dans le PLU de la commune d'Ecrouves dont les dispositions sont applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Depuis 2012, le cabinet URBICUS est chargé de celui du secteur Polygone et d'une partie du secteur Thouvenot.

### ▪ Principales mesures administratives

- Par délibération du 25 septembre 2003 reçue en sous-préfecture de Toul le 3 octobre 2003, le Conseil Communautaire a désigné Solorem comme titulaire de la Convention Publique d'Aménagement de la ZAC.
- Création de la ZAC par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 juin 2004.
- La Convention Publique d'Aménagement a été signée le 20 novembre 2003, durée de la convention 10 ans.
- Dossier de réalisation de ZAC transmis à la Communauté de Communes pour approbation du programme des équipements publics et modalités financières prévisionnelles. Par délibération du 6 mars 2007, le conseil de communauté a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC ainsi que les modalités financières prévisionnelles.
- Dans la perspective de clôture et de renouvellement de la concession d'aménagement, un protocole de transition a été signé le 14 novembre 2013 pour proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2014.
- le Conseil Communautaire a concédé à SOLOREM un nouveau contrat de concession d'aménagement le 22 décembre 2014 pour une durée de 15 ans **de concession le 21 décembre 2029**

## **Répartition des surfaces sur la base du dossier de réalisation de ZAC approuvé**

### ***Secteur Thouvenot Bautzen***

#### **Espaces cessibles**

- Habitat	66.160 m <sup>2</sup>
- Equipement d'intérêt général	15.100 m <sup>2</sup>
- Activités artisanales	17.028 m <sup>2</sup>

#### **Emprises publiques futures**

- Secteur Parc	15.023 m <sup>2</sup>
- Voiries	19.376 m <sup>2</sup>
- Espaces verts – chemins	6.544 m <sup>2</sup>
- Carrefours sur RD 400	2.260 m <sup>2</sup>

### ***Secteur Polygone***

#### **Espaces cessibles**

- Ensemble des secteurs	230.257 m <sup>2</sup>
-------------------------	------------------------

#### **Emprises publiques futures**

- Voiries	17.250 m <sup>2</sup>
- Carrefours	3.850 m <sup>2</sup>
- Bassin de rétention EP	7.000 m <sup>2</sup>

## **Modifications apportées par le concédant au programme d'aménagement**

Dans le cadre de la nouvelle concession, conformément à l'article 1.7 et de l'article 25 de la convention, la Communauté de Communes Terres Toulaises a fait le choix de modifier le programme de l'opération d'aménagement. Les nouvelles conditions, liées au SCOT et PLH, ont une incidence programmatique sur la ZAC.

### **Partie nord du site : secteur Bautzen/Thouvenot**

Cet ensemble, situé en façade de la rue du 15<sup>ème</sup> Génie, est délimité entre le premier secteur résidentiel développé sur le site, et la voie d'accès à l'équipement aquatique réalisée par la Communauté de Communes.

Selon le schéma approuvé par le conseil, la trame d'organisation de ce secteur s'appuie sur la création de deux voies internes parallèles à la rue du 15<sup>ème</sup> Génie, dégageant des parcelles constructibles de part et d'autre de leur tracé.

Une mission d'urbanisme a été confiée en 2015 à Axp Urbicus pour rechercher une optimisation de ce secteur. Cette réflexion s'est poursuivie en 2017 et 2018. Le scénario de constructibilité validé par la CC2T et déjà présenté lors de la précédente note de conjoncture est le suivant (cf. plan annexé) :

- l'implantation d'un programme d'habitat sénior sur 5000 m<sup>2</sup> environ au nord du terrain Assurandis ;
- pour le terrain situé à côté du bâtiment Assurandis le remplacement de la zone centrale réservée au tertiaire par de l'habitat type maison de ville dans la partie sud (parcelle B) et maisons individuelles dans la partie nord (4 lots) ; En 2020 ce scénario a été modifié, Assurandis ayant acquis en 2020 le terrain adjacent destiné à de l'habitat dans la perspective d'une extension future.
- 2 lots pour des maisons individuelles à l'ouest de la parcelle du cabinet de kinésithérapie ;
- la suppression du projet de Toul Habitat sur la parcelle située à l'ouest de la construction de la société Akerys pour une commercialisation sur un habitat dense : maisons en bandes et logements intermédiaires (projet de construction désormais porté par VIVEST) ;
- la création de 4 lots pour maisons individuelles au nord du précédent terrain, à la place d'un petit espace vert comprenant un alignement d'arbre.

#### Partie sud du site : Secteur Polygone

##### *Partie Est du secteur Polygone réservée jusqu'en 2020 en zone artisanale*

En 2015 une mission complémentaire a été confiée à l'urbaniste Axp Urbicus pour réaliser un avant-projet d'aménagement de l'éco-parc ainsi qu'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

Initialement prévue sur 5 hectares, sa programmation est modifiée pour être ramenées à 3 hectares environ, compte tenu des difficultés de commercialisation et de typologie du terrain.

Le projet prévoyait l'aménagement de la zone d'activité en deux tranches :

- une première tranche de 10 lots à bâtir de superficie variant de 1100 à 2500 m<sup>2</sup> environ
- une deuxième tranche, qui pourra s'enclencher au vu de l'avancement de la commercialisation de la première tranche et des opportunités, qui prévoit une superficie d'environ 1.5 hectares.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la CC2T et la commune ont repensé la vocation de cet espace en le transformant en zone d'habitat avec une mixité et diversité des programmes de logement. Il est ainsi envisagé à ce stade de la réflexion des zones réservées à l'habitat individuel (lots libres à la construction, maison en bande) et à l'habitat collectif peu dense permettant l'accession à la propriété ou la location pour une clientèle variée (1<sup>er</sup> accédant, sénior...).

Il est demandé à l'aménageur de poursuivre en 2023 les études avant-projet d'urbanisme et d'infrastructures permettant de préciser les programmes de logement envisagés, la parcellisation de l'emprise et les contraintes. Il est également demandé à l'aménageur de ces études un nouveau bilan financier de l'opération d'aménagement

### *Partie ouest du secteur Polygone*

Après avoir souhaité que le programme soit revu à la baisse de manière à être davantage en correspondance avec les besoins de programmation identifiés au Programme Local de l'Habitat et au SCOT, la Communauté de Communes Terres Toulaises a finalement arrêté ses nouvelles orientations et a opté pour la suppression de ce programme d'aménagement. Cet espace est désormais réservé pour l'installation d'un parc photovoltaïque. Ce dossier est suivi directement par les services de la CC2T. Les recettes locatives ne seront pas perçues par l'aménageur au titre du contrat de concession.

**Répartition des surfaces cessibles sur la base du programme d'aménagement et des dernières notes de conjonctures** (cette répartition pourra être amenée à être modifiée ultérieurement)

### **Secteur Thouvenot Bautzen**

	<b><u>31/12/2020</u></b> <small>(avant modification programme Polygone)</small>	<b><u>31/12/2023</u></b> <small>(après modification programme Polygone)</small>
<b><u>Espaces cessibles</u></b>	<b><u>32.487 m²</u></b>	<b><u>32.728 m²</u></b>
Habitat individuel	9.830 m²	9 830 m²
Habitat dense (parcelle VIVEST)	5.377 m²	5.755 m²
Activités tertiaires	11.943 m²	11 943 m²
Secteur habitat peu dense (résidence sénior)	5.200 m²	5 200 m²
Habitat type Maison de Ville (parcelle B à côté Assurandis)	0	0

### **Secteur Polygone**

<b><u>Espaces cessibles</u></b>		
Ecoparc	33.000 m²	0 m²
Ecoquartier d'habitat	0 m²	18343 m²

- **Etat d'avancement physique de l'opération**

### **Acquisitions foncières**

#### **Au titre de la première concession d'aménagement**

La Communauté de Communes était propriétaire de l'ensemble des terrains situés dans le périmètre de la ZAC. Ces parcelles ont été cédées à Solorem dans le cadre de la Convention d'Aménagement.

Une première cession portant sur l'ensemble des parcelles constituant la 1<sup>ère</sup> tranche du secteur habitat (40 lots individuels et terrain destiné à la société Akerys) est intervenue en décembre 2007 pour une surface de 49.028 m<sup>2</sup>. Une parcelle de 960 m<sup>2</sup> destinée à l'implantation de la société JP Ingénierie est intervenue en septembre 2010, et la parcelle de 4.500 m<sup>2</sup> destinée à la SCI TOULIMMO (ASSURANDIS) a été cédée à SOLOREM en mai 2011.

Les acquisitions des emprises cessibles en cœur d'îlot du secteur Thouvenot-Bautzen pour 21.309 m<sup>2</sup> et de la zone artisanale sur le site du Polygone pour 37.655 m<sup>2</sup> sont intervenues début janvier 2012. Les autres terrains seront acquis au fur et à mesure des besoins liés à la commercialisation.

#### **Au titre de la seconde concession d'aménagement**

Solorem a fait l'acquisition en 2016 de la partie restante de l'écoparc artisanal pour une superficie de 24.981 m<sup>2</sup>.

Un acte de rétrocession à la CC2T des équipements publics de l'écoparc réalisés par l'aménageur a été signé en 2017. Il a permis de percevoir un complément de financement de l'Etat et de la Région.

Le 8 décembre 2017 l'aménageur a fait l'acquisition auprès de la Communauté de Communes d'une emprise de 17.699 m<sup>2</sup> correspondant aux équipements publics du secteur Bautzen.

En décembre 2021, SOLOREM a acquis auprès de la CC2T la parcelle AD 1006 d'une surface de 41 m<sup>2</sup> destinée à être vendue à la société VIVEST.

### **Travaux de mise en état préalable**

#### **Au titre de la première concession d'aménagement**

Dans le cadre de la convention passée par la Communauté de Communes avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, des travaux de démolition des bâtiments existants et des anciennes voiries ou pistes ont été réalisés (travaux hors convention d'aménagement).

Ont été réalisées en 2007, les reconnaissances archéologiques sur l'ensemble des terrains de la ZAC qui ont débouché sur des prescriptions de fouilles sur trois secteurs. Une première tranche de ces fouilles archéologiques a été réalisée en 2007, les deux autres concernant le cœur d'îlot et l'espace habitat dense du secteur Thouvenot Bautzen ont été mises en œuvre au cours de l'année 2009 libérant ainsi les terrains concernés des contraintes archéologiques.

## **Travaux d'aménagement**

### **Au titre de la première concession d'aménagement**

Les travaux de viabilisation du secteur habitat 1<sup>ère</sup> tranche, attribués à l'entreprise EUROVIA et portant sur la réalisation de l'ensemble des réseaux et de la voirie en phase provisoire, ont été réalisés en 2007 et réceptionnés au début de l'année 2008.

Il est à noter également que pour répondre à la demande des résidents installés dans le secteur pavillonnaire, l'entreprise Eurovia, en accord avec les élus de la Communauté de Communes et de la Ville d'Ecrouves, a réalisé la mise en place de l'éclairage public dans le cadre de son marché (tranche conditionnelle). Ces travaux ont pu être menés à bien au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

Les travaux définitifs de voirie de la 1<sup>ère</sup> tranche ont été réalisés entre fin 2013 et 1<sup>er</sup> semestre 2014.

La deuxième tranche de travaux portant sur l'aménagement viaire de la partie centrale du secteur Thouvenot Bautzen (voirie et réseaux divers) devant permettre la desserte des terrains situés en cœur d'îlot, et sur l'aménagement en voirie définitive de l'entrée du site et de la voie d'accès au pôle aquatique, a été attribuée à la société SLD TP fin 2009.

Les travaux ont été réalisés au cours de l'année 2010 et terminés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 pour ce qui concerne la mise en œuvre des enrobés et des plantations.

Une troisième tranche de travaux portant sur la desserte viaire de la zone artisanale et sur l'aménagement du bassin de rétention des eaux pluviales a été engagée en 2012.

Les travaux ont été attribués à l'entreprise SLD TP pour le lot 1 (voirie réseaux divers) et à l'entreprise Pariset pour le lot 2 (éclairage public). Les travaux de réseaux et de voiries provisoires ont été réceptionnés en mars 2014.

### **Au titre de la seconde concession d'aménagement :**

En 2015, Solorem a réalisé le suivi des études de maîtrise d'œuvre du clos et couvert du bâtiment 001. Ces travaux débutés courant du deuxième semestre 2016 devaient initialement s'achever en 2017 ; cependant suite au retard pris par les entreprises (aléas de chantier, liquidation de l'entreprise Jean Albert nécessitant une reconsultation), la réception des travaux concernant ces lots a été finalement repoussée au premier semestre 2018. L'ensemble des marchés (travaux et prestataires intellectuels) a pu ainsi être soldé en 2019. Le montant des travaux estimé au stade APS à 600 K € HT se monte finalement à 629,472 K € HT ; le montant du marché de maîtrise d'œuvre a dû être augmenté de 82,45 K € HT.

Les dépenses supplémentaires s'élèvent donc à 38 000 € HT (liées à la nécessité de reprendre le plancher des combles et aux conséquences de la liquidation en cours de chantier de l'entreprise Jean Albert détentrice du lot serrurerie).

Des travaux de raccordements aux réseaux secs et humides ont été réalisés par les concessionnaires courant 2018 dans la perspective de la cession à des particuliers des lots 41 et 42 situés à l'ouest du cabinet de kinésithérapie, et courant 2019 dans la perspective de la cession à des particuliers des lots 43 à 46 rue du Général Séré de Rivières.

En 2022, un poteau incendie situé sur la limite de l'emprise du terrain vendu à VIVEST a dû être déplacé pour rester dans le domaine public, pour un montant de 1 710.60 € ht. En 2023 les travaux de voirie définitive de la première partie de la rue Thouvenot ont été réalisés (jusqu'au cabinet de kinésithérapie), pour un montant de travaux de 79 872.00 € ht, dont 70 064.68 € ht réglé en 2023, le solde en 2024.

### **Commercialisation des terrains**

#### **Au titre de la première concession d'aménagement**

La cession à la société Akerys d'un terrain de 13.450 m<sup>2</sup> destiné à la réalisation d'un programme de 120 logements, a été régularisée par acte notarié à la fin du mois de décembre 2007.

34 lots individuels (sur 40) ont été cédés par acte notarié depuis l'engagement de la commercialisation en 2008.

L'année 2010 a vu également la concrétisation de la cession à la société JP Ingénierie du terrain de 960 m<sup>2</sup> destiné à l'implantation de ses locaux professionnels et 2011, la réalisation de la vente à la société TOULIMMO d'un terrain de 4.500 m<sup>2</sup> pour l'implantation des bureaux de la société ASSURANDIS.

En 2012, deux ventes ont été signées avec la SCI MAI pour l'implantation d'une société d'expertise comptable pour une surface de 1.200 m<sup>2</sup> au prix de 35 € HT le m<sup>2</sup>, et avec la SCI MALOU pour l'installation d'un cabinet de kinésithérapie - ostéopathie pour une parcelle de 1.024 m<sup>2</sup> environ au prix de 33 € HT le m<sup>2</sup>.

A la fin 2014, trois cessions par acte notarié ont été enregistrées.

#### **Au titre de la seconde concession d'aménagement :**

##### ***Habitat nord***

A fin 2023, 13 lots pour la construction de maisons individuelles libres ont été cédés (lots 17, 19, 29, 35, 36, 2, 1, 41, 42, 43, 44, 45 et 46).

Les contacts avec d'autres promoteurs, Urbavenir notamment, se sont poursuivis en 2018 et 2019 sans aboutir, la société souhaitant un prix du terrain très inférieur à la valeur fixée au bilan.



En mars 2019, une promesse de vente a été signée avec la société Les Constructeurs du bois en vue de la réalisation sur un terrain de 5 200 m<sup>2</sup> d'un ensemble immobilier destiné aux seniors et aux personnes à mobilité réduite et composé de 20 logements individuels, un bâtiment autonome dit « espace multi-accueil » et des aires communes extérieures. La cession était prévue en 3 phases successives en fonction de l'état d'avancement de la commercialisation. Le dossier de permis de construire, déposé début juillet 2019, a été accordé en mars 2020. Cependant, en absence de commercialisation à la fin du délai de validité de la promesse (mars 2021) et de renonciation du preneur au bénéfice de la condition suspensive afférente, la promesse de vente a été considérée comme caduque. Les Constructeurs du bois ne voulant pas retirer leur dossier de permis de construire, le contentieux est en attente de jugement auprès du Tribunal. La procédure est toujours en cours, cependant le Permis de construire est devenu caduque suite à l'absence de démarrage des travaux dans un délai de 3 ans après l'obtention de l'arrêté

Pour mémoire, pour cette même parcelle un projet de logements seniors avait été préalablement discuté avec la société Immoville sans concrétisation.

Une emprise de 5 755 m<sup>2</sup> a été proposée dès 2019 à la Société Lorraine Habitat (désormais dénommée VIVEST). La promesse de vente a été signée en avril 2021 ; le permis a été obtenu définitivement début décembre 2021. La vente qui n'avait pas pu être conclue fin 2021 comme prévu du fait de l'acquéreur s'est concrétisée en mars 2022. Pour mémoire pour ce même terrain, une consultation de promoteurs initiée début 2017 pour la réalisation de maisons de ville ou logements intermédiaires n'avait abouti à aucun résultat.

La majeure partie des travaux s'est terminée fin 2023, les finitions extérieures seront terminées début 2024 pour une livraison premier trimestre 2024.

### ***Parcelles d'activités***

En décembre 2020, un acte de vente a été signé avec la SCI du Génie pour la construction du siège social de la société Multimédia Concept constitué d'un bâtiment avec bureaux, ateliers et garage sur un terrain d'une superficie totale de 1 976 m<sup>2</sup>.

En décembre 2020 a été vendue à la société Assurandis l'emprise foncière attenante à leur terrain représentant une surface de 6.463 m<sup>2</sup>. La perte de recette par rapport au bilan 2019 est de 270 000 € HT environ, cette parcelle ayant été précédemment valorisée pour accueillir des logements.

En 2023 deux prospects ont manifesté leur intérêt pour des parcelles pour implanter des bâtiments tertiaires (Héric et Ecohal), la signature des PV devrait intervenir premier semestre 2024

### ***Secteur Polygone***

En 2015, Solorem a assuré le suivi de deux prospects dont un jusqu'à une phase de réalisation d'un PC avec proposition de promesse de vente. Ces prospects ont abandonné leur projet courant 2016.

Comme indiqué en page 5 du présent rapport d'activité, la communauté de communes a souhaité transformer ce secteur en zone d'habitat et a demandé à l'aménageur de lancer les études préalables. En 2023 les études ont abouti à un schéma directeur d'aménagement qui sera validé en 2024 au regard des différentes études à réaliser (AVP, étude EnR,...)

▪ **Etat d'avancement financier de l'opération**

**Situation comptable et financière au 31 décembre 2023**

Il est rappelé que sur les aspects financiers, la deuxième concession d'aménagement a pris effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, les comptes du précédent traité de concession ayant été clôturés au 31 décembre 2014.

À la fin de l'exercice 2023, le compte de l'opération s'établit ainsi :

<b>Total dépenses € HT</b>	<b>4.047.989</b>	<b>Total recettes € HT</b>	<b>3.079.662</b>
----------------------------	------------------	----------------------------	------------------

Les besoins de trésorerie sont couverts par :

- Les avances versées par la CC2T en anticipation de la remise d'équipements à venir en fin d'opération qui représentent un montant total de 800 K€ (400 K€ en 2016 et 400 K€ en 2017)
- Un crédit relais mobilisé à hauteur de 70 K€ à fin 2022 pour répondre au besoin de trésorerie de l'opération (600 K € autorisés)

Notons que dans le rapport d'activités 2022, étaient estimés pour l'année 2023 303 230 € HT de dépenses et aucune recette. Le montant final des dépenses pour l'année 2023 s'élève à 94 565 € HT celui des recettes à 0 € HT conformément aux prévisions.

Au terme de l'année 2023, l'opération fait apparaître une trésorerie positive de 23.227.00 €.

En fonction des besoins de trésorerie réels de l'opération, il est proposé de maintenir en 2024 une enveloppe maximale de crédit relais à hauteur de 600 K€.

**Commentaires sur les réalisations au 31/12/2023**

**Dépenses (en euro HT)**

Appropriations

**249.545 € :** Cette dépense correspond à la taxe foncière des terrains portés par l'aménageur et à l'acquisition de terrains sur les secteurs Polygone et Bautzen

Reprise d'actif net

**2.580.640 € :** Dépense issue du résultat de la première concession et reprise par l'aménageur dans le cadre de la deuxième concession

Travaux

**783.730 € :** Les dépenses réalisées concernant les travaux

### Honoraires

**126.370€ :**

de voirie définitive de la première tranche de la rue Thouvenot

Honoraires d'études liés à la mission de voirie définitive de la première tranche de la rue Thouvenot

### Charges Non Individualisables

**62.957€ :**

Dépenses correspondant à des taxes (C3S) et des frais liés à la mise en ligne de consultation.

### Frais financiers court terme

**37.079 € :**

Frais générés par la mise en place d'un relais de trésorerie avec l'accord du conseil de communauté en fonction des besoins de trésorerie de l'opération.

### Frais financiers moyen terme

**64.637 € :**

Frais générés par la mobilisation d'un prêt moyen terme avec la garantie de la communauté, pour financer les dépenses d'aménagement dans l'attente de la perception des recettes de commercialisation.

### Frais de gestion

**143.031 € :**

Rémunération de SOLOREM au titre de sa mission de concessionnaire d'aménagement comprenant les rémunérations forfaitaires payables à chaque phase de la procédure ZAC.

## **Recettes (en euro HT)**

### Cessions

**1.366.286 € :**

Recettes provenant des cessions de 13 lots individuels, des terrains à Assurandis, à Multimédia concept et VIVEST.

### Participations diverses

**6.667 € :**

Cette recette correspond à l'encaissement d'indemnités de dédit dues par des acquéreurs n'ayant pas respecté les délais figurant dans la promesse de vente.

### Participations concédant

**1.706.709 € :**

représentant le montant versé par la Communauté de Communes au titre de la remise d'équipements ; cette participation a été financée par le biais de subventions perçues par la CC2T

## **II .DEVELOPPEMENT DE L'OPERATION**

### **Commercialisation**

#### ***Secteur Thouvenot Bautzen***

La commercialisation du dernier lot restant rue du Général Séré de Rivière a été terminée le 01/07/2024 à 16h09 en mars 2021. Il n'y a donc plus de lot individuel disponible dans ce secteur.

La vente du terrain à la Société VIVEST pour la construction de 24 logements s'est concrétisée en 2022.

Il restera dans le secteur Bautzen la cession de deux lots tertiaires pour un montant total de 122 640 € HT réparti en 2024 et au-delà même si en mai 2024 aucune promesse de vente n'a été signée.

Avec l'abandon du projet de logements seniors porté par les Constructeurs du Bois, la recette attendue dans les précédents rapports d'activité entre 2019 et 2021 de 286 000 € HT est supprimée pour être reportée après 2026.

### ***Secteur Polygone Eco-parc***

Le bilan présente les recettes prévisionnelles figurant sur les précédentes notes de conjoncture pour de l'activité artisanale sur une surface utile de 33.000 m<sup>2</sup> environ (prix de vente annoncé des terrains : 20 € HT le m<sup>2</sup> parcellaire). Il sera modifié ultérieurement du fait de la transformation en zone d'habitat de ce secteur lorsque le nouveau bilan de ZAC pourra être présenté, selon les surfaces envisagées pour le projet à vocation d'habitat soit 18 343 m<sup>2</sup> estimés.

### **Aménagements**

Une provision pour travaux est intégrée pour la finalisation des aménagements de la tranche nord.

### **Besoins en trésorerie**

Les recettes escomptées en 2024 concernent la cession de l'un des derniers terrains tertiaires de la rue Thouvenot (ECOHAL), la vente des deux derniers (après division devant intervenir en 2025 (HERIC et EKIPEA).

La participation complémentaire sollicitée auprès de la CC2T est inscrite dans la colonne 2024 pour un montant de 150 000 € TTC (versement prévu pour mai 2024 sous forme d'avance de trésorerie)

Ainsi, pour tenir compte des flux financiers enregistrés dans le cadre de la gestion de l'opération et pour éviter de mobiliser un prêt moyen terme tant que le bilan n'est pas remanié en tenant compte de l'aménagement en secteur habitat du secteur Polygone Est, il est nécessaire de faire appel à une avance de trésorerie de la CC2T tout en maintenant une enveloppe de relais de trésorerie actuellement mise en place avec l'accord du Conseil de Communauté, à un montant de 600.000 € qui sera mobilisée en tenant compte des besoins réels.

## **III COMMENTAIRES SUR LES PREVISIONS FINANCIERES DES PRINCIPAUX POSTES DE BILAN A PARTIR DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024**

***Le bilan devra être repris dans son intégralité en 2024/2025 afin de prendre en compte la demande de modification de vocation du secteur Polygone Est exprimée par la CC2T.***

**Dépenses (en euro HT)**

Appropriations 7.980€ : poste non augmenté 4.000 € pour couvrir les taxes foncières de 2024 à 2028 en attente de la refonte complète du bilan financier en 2024/2025.

Reprise d'actif net 0 € : issue du résultat de la première concession d'aménagement

Travaux 646.633€ : ce poste prend en compte les derniers travaux de voirie du secteur Bautzen Thouvenot pour 190 000€ et les travaux du secteur Polygone pour un montant prévisionnel de 456 095 € ht en attente des études à réaliser par la MOE.

107.438€ : poste diminué de 22.562€ pour équilibrer l'opération en attente de la refonte complète du bilan financier en 2024/2025.

**Honoraires**

Charges non individualisables 49 807€ : poste maintenu en attente de la refonte complète du bilan financier en 2024/2025 comprenant principalement le coût, des frais de géomètre, frais de reprographie et frais divers.

Charges financières 163.276 € : intérêts des financements bancaires nécessités par l'équilibre de trésorerie de l'opération pendant sa phase de réalisation.

Frais de gestion 75.893€ : rémunération due à l'aménageur conformément aux conditions fixées au cahier des charges annexé au contrat de concession. en attente de la refonte complète du bilan financier en 2024/2025

**Recettes (en euro HT)**

Cessions et recettes diverses 1.788.444 € HT : les recettes de cession devront être recalculées lors de la refonte du bilan en 2024 et 2025.

Subventions 0 €

Participation concédant Au 31/12/2023 le montant de participation sous forme d'avances de trésorerie de la CC2T selon le présent bilan pour la remise d'équipement public est de 1 069 746 € HT soit 1 283 695 € TTC se décomposant ainsi :

- au titre des remises d'équipements publics comprenant les voies et réseaux des secteurs Bautzen et Polygone : 796.556 € HT soit 955 867 € TTC (TVA = 159 311 €) ;
  - 300 408 € HT pour les voiries définitives du secteur Bautzen
  - 496 149 € HT pour les voiries définitives du secteur Polygone.

Le montant global de la participation sera réinterrogé compte tenu de la modification à venir du programme des équipement publics et de constructions du secteur Polygone.

La CC2T a déjà versé au 31 12 2023 une avance de 800 K € TTC sous forme de deux versements (400 K€ en 2016 et 400 K€ en 2017) ; le solde à verser est donc de 483 695 € TTC.

Un premier versement de 150 K € aura lieu en mai 2024 ; le solde étant à verser régulièrement jusqu'à la remise des équipements sur Polygone peu avant la clôture de l'opération.

## **V PREVISIONS POUR L'ANNEE 2024**

### **Les dépenses prévisionnelles concernent :**

- Aucun travaux ne sont prévus en 2024
- Les études AVP et PRO qui seront demandées à l'urbaniste et au maître d'œuvre VRD sur le secteur Polygone désormais destiné à de l'habitat en continuité de l'étude EnR commandée par la CC2T
- Des charges non individualisables (géomètre, géotechnicien, frais de reprographie, et les frais de gestion de l'opération) y compris les frais supplémentaires liés au lancement des nouvelles études dans le secteur Polygone Est.
- Les frais financiers générés par la mobilisation d'un crédit relais compte tenu du besoin en trésorerie
- La rémunération de l'aménageur

### **Les recettes prévisionnelles concernent :**

- les cessions des dernières parcelles tertiaire sur la rue Thouvenot sont prévues en 2024/2025 sous réserve de signer les promesses de vente avant mai 2024 pour une parcelle à la Sarl ICGC (ECOHAL), et avant mai 2025 pour une parcelle à la SCI CMG (HERIC), et à la SCI GHITIVI (EKIPEA).

## **V PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION**

Les propositions de décisions concernent :

- Approuver la présente note de conjoncture sachant que le bilan prévisionnel n'est pas représentatif des suites de l'opération d'aménagement et devra faire l'objet d'une refonte complète des postes de dépenses et de recettes une fois les études du secteur Polygone terminées.
- Autoriser SOLOREM à maintenir un crédit relais à hauteur de 600 K € qui sera mobilisé en fonction des besoins réels de trésorerie de l'opération.

**Par ailleurs le concédant est sollicité pour verser début 2024 au bilan de l'opération une avance de participation à hauteur de 150.000 € TTC permettant en absence de recettes de limiter le recours au crédit relais.**