

ZAE du Parc de Haye

CRAC 2023
NOTE DE CONJONCTURE

SOMMAIRE

I.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE ADMINISTRATIVE	5
1.	LES DISPOSITIFS CONTRACTUELS	5
1.1	La convention de concession	5
1.2	La convention financière	5
2.	DOCUMENTS D'URBANISME	5
3.	DATE D'APPROBATION DU DERNIER CRAC	7
II.	ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION - RÉALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2023	8
1.	DONNÉES GÉNÉRALES	8
1.1	Programme de l'opération	11
1.2	Etat d'avancement de l'aménagement	11
2.	ASPECTS OPÉRATIONNELS	11
2.1	Etudes	11
2.2	Acquisitions	15
2.3	Travaux	18
	Secteur 1.....	19
	Secteur 2.....	19
	19
2.4	Commercialisation	19
2.5	Rétrocessions	21
2.6	Contentieux	21
3.	ASPECTS FINANCIERS	21
3.1	Les principaux postes de dépenses	25
	A. Études.....	25
	B. Foncier.....	25
	C. Constructions.....	25
	D. Aménagement et honoraires techniques.....	25
	E. Frais divers.....	26
	F. Frais généraux.....	26
	G. Frais financiers.....	26
3.2	Les principaux postes de recettes	27
	H. Cessions.....	27
	I. Produits financiers.....	27
	J. Remboursement d'avances.....	27
	K. Subventions.....	27
	L. Participation du concédant.....	28
	M. Recettes diverses.....	28
3.3	Financement de l'opération	28
	N. Etat de la TVA.....	28
	O. Avances de trésorerie.....	28
	P. Emprunts et lignes de trésorerie.....	28
3.4	La trésorerie au 31 décembre 2023	28
3.5	Comparaison entre le prévisionnel du CRAC 2022 et le réalisé 2023	29
	Dépenses.....	29
	Recettes.....	29
3.6	Eléments clés de l'évolution du bilan	30

III.	PERSPECTIVES DE L'EXERCICE À VENIR ET ULTÉRIEUREMENT	31
1.	ASPECTS OPÉRATIONNELS	31
1.1	Etudes	31
1.2	Acquisitions	32
1.3	Travaux	33
1.4	Commercialisation	33
1.5	Rétrocessions	33
2.	ASPECTS FINANCIERS	33
2.1	Les principaux postes de dépenses	34
A.	Études.....	34
B.	Foncier.....	34
C.	Constructions.....	34
D.	Aménagement et honoraires techniques.....	35
E.	Frais divers.....	35
F.	Frais généraux.....	35
G.	Frais financiers.....	35
2.2	Les principaux postes de recettes	35
H.	Cessions.....	36
I.	Produits financiers.....	36
J.	Remboursement d'avances.....	36
K.	Subventions.....	36
L.	Participation du concédant.....	36
M.	Recettes diverses.....	36
2.3	Financement de l'opération	36
N.	Etat de la TVA.....	36
O.	Avances de trésorerie.....	36
P.	Emprunts et lignes de trésorerie.....	36
2.4	La trésorerie au 31 décembre 2024	36
IV.	PERSPECTIVES ULTÉRIEURES À 2024	38
1.	ETUDES	38
2.	ACQUISITIONS	38
3.	TRAVAUX	38
4.	CESSIONS	38
V.	DÉCISIONS À ACTER PAR LE CONCÉDANT	39
1.	FINANCIER	39
2.	CONTRACTUEL	39
2.1	Avenant au traité de concession	39
2.2	Avenant à la convention financière	39
3.	OPÉRATIONNEL	39

LISTE DES ANNEXES

- A. BILAN FINANCIER ACTUALISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023
- B. PLAN DE COMMERCIALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2023
- C. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ACQUISITIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023
- D. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CESSIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023



Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024 4

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_10-

I. Présentation générale administrative

1. LES DISPOSITIFS CONTRACTUELS

1.1 LA CONVENTION DE CONCESSION

Par traité de concession du 05 mars 2020, la Communauté de communes Terres Toulaises a confié la requalification de la ZAE à SEBL Grand Est, pour une durée de 15 ans sur la base d'un bilan financier prévisionnel équilibré à un montant en dépenses et en recettes de 30 281 508 € HT. Ce bilan de référence a été élaboré à partir des éléments du dossier de consultation d'un aménageur de la CC2T.

Cette convention a fait l'objet de plusieurs avenants :

- Par avenant n° 01 à la convention de concession en date du 26 novembre 2021, portant sur :
 - ✓ Le versement d'une participation exceptionnelle sur l'exercice 2021.
- Par avenant n° 02 à la convention de concession en date du 15 mars 2023, portant sur :
 - ✓ La révision du montant prévisionnel de la participation du concédant pour le porter à 11 700 000€, suite à l'approbation du CRAC établi au 31 décembre 2021 ;
 - ✓ La modification de la rémunération de l'aménageur sur le suivi des études et travaux ;
 - ✓ L'actualisation du montant de l'opération à 39 436 713€HT en dépenses et en recettes.

Le terme de la concession d'aménagement est aujourd'hui fixé au 12 mars 2035.

1.2 LA CONVENTION FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2023 aucune convention financière n'a été mise en place.

2. DOCUMENTS D'URBANISME

En 1951, 994 ha de forêts sont cédés au service des Travaux du Génie de Nancy pour accueillir l'armée américaine. À ce moment la forêt n'est parcourue que par quatre routes empierrées, non revêtues et de viabilité moyenne, soit un réseau d'un peu plus de onze kilomètres. Les parcelles sont délimitées par des chemins de deux mètres de largeur, seulement privés de souches et nivelés, permettant la vidange des bois, et constituant un réseau de quarante-huit kilomètres. La base militaire sert de dépôt de matériels, 222

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_10-

bâtiments sont construits et 225 ha de forêt ont été déboisés, de manière inadaptée (méthodes et surfaces) au regard des accords préalablement conclus entre l'armée américaine et la Direction générale des Eaux et Forêts.

L'Office National des Forêts a hérité de la gestion de la ZAE en 1968 lors du départ de l'OTAN (et ce jusqu'en 2016).

Dès la fin 2012, l'Etat a envisagé la cession du parc d'activités et a engagé en 2013 des discussions avec la Communauté de Communes de HAZELLE-EN-HAYE (CC2H), collectivité alors compétente en matière de développement économique.

Dans la perspective de la notification par l'État de son intention de vendre la Zone d'Activité et au regard de l'investissement important sur le plan du foncier, la CC2H, a décidé de confier à l'EPFL la réalisation d'une étude d'expertise de la reprise du parc d'activités par la CC2H en septembre 2013.

Le rapport final de l'étude a été remis en décembre 2014. Il a mis en évidence l'état très dégradé de la zone. Le 24 novembre 2014, l'État, par l'intermédiaire de France Domaine, a notifié à la CC2H son intention d'aliéner la Zone d'Activité. Avec l'accord du Préfet de Meurthe-et-Moselle, de nouvelles discussions ont ainsi été engagées début 2015 entre la CC2H, appuyée de l'EPFL, et France Domaine.

La CC2H a transmis le 19 mars 2015 une proposition d'acquisition en adéquation avec ses capacités financières et le contexte territorial évolutif au regard de la future loi portant nouvelle organisation de la République ; cette proposition n'a pas été acceptée.

Après l'adoption en 2016 du futur schéma de coopération intercommunale, la zone d'activité relève désormais de la compétence territoriale d'un établissement public de coopération intercommunale davantage en capacité de piloter un tel projet : la communauté de communes Terres Toulaises (CC2T), constituée à partir du 1^{er} janvier 2017 de la fusion de la CC2H et de la CC du Toulais.

Aussi, à la demande du Préfet de Meurthe-et-Moselle, le conseil d'administration de l'EPFL a accepté le 25 novembre 2015 d'assurer l'acquisition et le portage temporaire de la zone le temps de la réorganisation territoriale.

Après avoir mené un certain nombre d'expertises techniques et juridiques afin de mieux appréhender les aspects de ce dossier complexe (expertise et recensement des bâtiments, baux, domanialité des voiries, constructions sur sol d'autrui), l'EPFL a signé l'acte d'acquisition de la ZA le 10 septembre 2016 pour un montant de 16,2 M€ et pour une surface totale de 121ha 11a.

Dans le cadre de cette mission de transition, l'EPFL a travaillé à :

- Clarifier la situation foncière de la zone sur les plans technique, juridique, administratif et financier,
- Engager une remise à niveau technique a minima de la zone,

- Préparer la rétrocession en sécurisant sur les plans juridique et financier les conditions de requalification et restructuration de la zone par la collectivité compétente.

Dans la perspective de la reprise du site par la collectivité, une convention foncière opérationnelle a été établie.

Au titre de ses compétences développement économique et aménagement de l'espace, et pour la reprise du site à compter de 2020, la CC2T a décidé de s'engager directement sur un programme de requalification et d'aménagement de la zone d'activité du Parc de Haye à Bois de Haye.

L'objectif immédiat de la collectivité est de requalifier pour le site pour :

- Reconstruire les infrastructures (VRD) dégradées et obsolètes ;
- Rénover ou démolir les bâtiments datant de la période OTAN afin de limiter la vacance, de leur redonner un usage, ou de pérenniser les conditions d'accueil des occupants le cas échéant ;
- Assurer une comptabilité entre des activités économiques et des vulnérabilités créées par d'anciennes activités ICPE ou militaires, ce qui passe par le traitement de la pollution des sols ;
- Préserver les enjeux de biodiversité sur le périmètre ;
- Préserver les activités et les emplois présents sur le site et de le densifier avec l'accueil de nouvelles entreprises.

Pour ce faire, la Communauté de Communes a décidé, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 ainsi que des articles R.300-7 et R.300-8 du Code de l'Urbanisme, de confier à un aménageur, la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

3. DATE D'APPROBATION DU DERNIER CRAC

Les dispositions contractuelles prévoient que SEBL Grand Est établisse un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'opération concédée. Ce document doit contenir les informations suivantes relatives à l'exercice écoulé et aux perspectives :

- Bilan financier prévisionnel actualisé et plan de trésorerie
- Une note de conjoncture
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières

Le dernier CRAC approuvé le 15 juin 2023 par le Conseil Communautaire fait état des réalisations au 31 décembre 2022 et fixe le bilan prévisionnel équilibré à 41 373 748 € HT en dépenses et en recettes.

II. État d'avancement de l'opération – Réalisation au 31 décembre 2023

1. DONNÉES GÉNÉRALES

La ZAE s'inscrit à la lisière d'une forêt domaniale, celle du Parc de Haye (11 000 ha), classée en forêt de protection, qui présente un intérêt environnemental de premier plan aux abords de la métropole du Grand Nancy.

La ZAE se distingue par sa taille et son histoire. Ancienne base militaire de l'OTAN jusqu'au départ des troupes américaines en 1968, elle a été la propriété de l'Etat jusqu'en 2015.

Le site de l'ancienne base comprend trois secteurs distincts : la ZAE elle-même, le campus de formation de l'ONF et le parc de loisirs de la forêt de Haye.

Par sa taille, la ZAE du Parc de Haye constitue un enjeu économique essentiel dans le territoire, aussi bien pour la Métropole du Grand Nancy que pour la Communauté de Communes Terres Toulouses.

Elle présente deux atouts majeurs qui permettent de reprendre son état :

- Des disponibilités foncières ;
- Une proximité de l'agglomération nancéienne et une desserte par l'A31.

La ZAE comptait début 2020 plusieurs propriétaires différents et de nombreux locataires, SEBL Grand Est étant le principal du fait de sa mission (88ha). Certaines entreprises présentes ont acquis leur site.



ETAT INITIAL DE LA ZAE

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_10-

INFRASTRUCTURES

Il résulte des études un classement des voiries en deux catégories : celles dans un état très dégradé nécessitant des travaux jugés très prioritaires et les autres qui feront l'objet d'une intervention à court terme car encore circulables.

Le réseau de défense incendie, même si globalement fonctionnel, a nécessité des travaux (maîtrise d'ouvrage EPFL) de renforcements ciblés prioritaires, doublés d'une intervention sur le réseau d'eau potable pour traiter certains secteurs non ou mal protégés.

Le réseau d'eau potable date des années 1950, il est globalement très fragile et nécessite une remise en état totale : mauvaise qualité d'eau, approvisionnement non sécurisé, fuites majeures...

Le réseau d'assainissement est de la même période et est également en très mauvais état nécessitant lui aussi une refonte totale : absorption d'eau de pluie, absence de contrôle des effluents rejetés, fuites et dispersion dans la forêt de protection...

Le programme de travaux résultant simplement de la reconstruction des équipements de desserte obsolètes, hors extension de réseaux, a été évalué par EPFL à 11,4 M€ HT (hors coût d'ingénierie).

BATIMENTS

Un certain nombre de bâtiments sont à l'état de ruine et vacants, d'autres sont dans un état d'origine et occupés dans des conditions ne permettant pas de poursuivre une location. Les principales sujétions techniques de ces bâtiments sont : toiture défailante, forte présence d'amiante, aucune isolation thermique, pollution de dallage et de terres, parfois des défauts structurels et, enfin, l'absence d'isolation au feu entre activités proches.

Il a été prévu de consacrer :

- Un budget de 1,8 M€ HT (hors frais de maîtrise d'œuvre et annexes) pour la démolition échelonnée d'une vingtaine de bâtiments très dégradés sur la zone d'activité ;
- Un budget de 1,6 M€ HT (hors frais de maîtrise d'œuvre et annexes) pour la rénovation de plusieurs bâtiments dégradés pouvant être commercialisés ou remis en location après rénovation.

SITES ET SOLS POLLUES

Il résulte qu'au niveau des enjeux SSP, de nombreuses sources de pollution potentielles, liées aux activités militaires, aux activités industrielles passées ou aux activités industrielles actuelles ont été identifiées au travers d'études historiques et de vulnérabilité d'ensemble (cuves, transformateurs, dépôts, stockages de produits potentiellement polluants, zone d'enfouissement, amiante disséminée, hydrocarbures en extérieur et intérieur, absence de cessation d'activité ICPE etc.). Cela a pour conséquence de commander la réalisation de nombreuses investigations particulières pour la requalification de la zone et son recyclage.

L'Etat s'est engagé dans une clause de passif environnemental, laquelle garantit la prise en charge de certains niveaux de pollution qui seraient découverts et dont l'incompatibilité avec toute activité serait démontrée.

BIODIVERSITE

La totalité de la ZAE, se trouve en dehors du périmètre de forêt de protection, arrêté par décret le 29 octobre 2018.

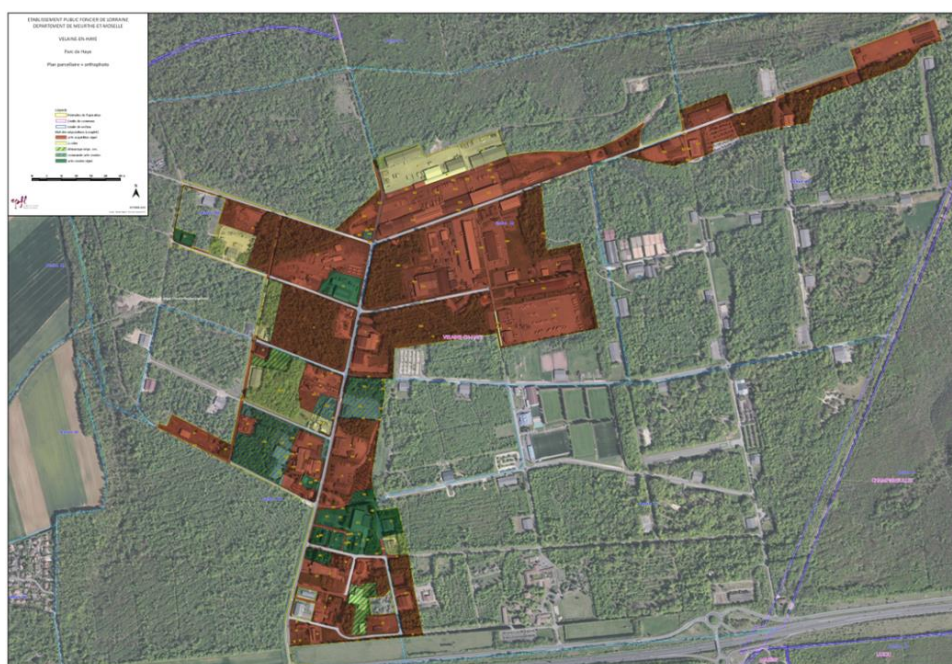
Sur la base des habitats biologiques, de leur état de conservation, de la présence d'espèces végétales protégées, d'espèces et d'habitats d'espèces animales patrimoniales et/ou protégées et de l'état des corridors biologiques, une hiérarchisation patrimoniale des enjeux naturels du site a été établie et cartographiée, sous maîtrise d'ouvrage EPFL. Des mesures de type ERC ont été établies et seront questionnées et renforcées pour accompagner le projet de requalification.

Aucun espace naturel protégé ne concerne la ZAE mais le périmètre de la forêt de protection du Massif de Haye la tangente. Les îlots diagnostiqués correspondent tous à des structures forestières attenantes à un massif forestier. Ils sont donc soumis à autorisation de défrichement (Différentes autorisations de défrichement ont déjà été délivrées et d'autres sont en cours).

De nombreuses espèces d'oiseaux sont protégées. Ceci induit que la destruction des nids, œufs, poussins et les individus volants est interdite, ainsi que les habitats biologiques nécessaires au bon accomplissement de leurs cycles biologiques avec pour conséquences des risques de destruction d'individus d'espèces protégées en phase de travaux (en période de reproduction) et des destructions d'habitats de repos (phase d'hivernage).

Cette protection s'applique également aux lisières thermophiles herbacées à insectes et reptiles ainsi qu'aux arbres à cavités.

- PERIMETRE DE LA ZAE



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_10-

La zone était occupée par 144 bâtiments au total représentant une surface de 125 000 m² artificialisés, constitués à 85% d'entrepôts et d'ateliers. 27% des bâtiments ont en réalité été construits sur sol d'autrui et que plus de 80% des bâtiments restant sont en mauvais ou en très mauvais état. Une partie de la zone s'est renaturée après le départ des activités militaires.

Seuls 89ha ont été rachetés par SEBL Grand Est à l'EPFL et font l'objet du périmètre d'intervention de l'aménageur.

1.1 PROGRAMME DE L'OPÉRATION

L'objectif de la collectivité est de préserver les activités et les emplois présents sur le site et de le densifier avec l'accueil de nouvelles entreprises sur des vocations artisanale, industrielle et commerciale.

Pour ce faire, l'offre foncière ainsi dégagée permettra de proposer des surfaces adaptées à ces différentes typologies. La ZAE doit être sortie d'une spirale de dégradation continue depuis plusieurs dizaines d'années.

Les perspectives de revitalisation et réemploi de ce site offrent l'opportunité de concilier harmonieusement les exigences du développement économique avec la préservation des grands équilibres environnementaux et écologiques du secteur, d'une part en dotant la zone d'un niveau d'équipement moderne pour les activités en place et futures, d'autre part en prenant en considération les milieux sensibles et fragiles de l'écosystème existant.

Il conviendra de pouvoir concilier les attentes fortes des activités occupantes avec la mise en œuvre d'un programme ambitieux et coûteux de requalification de la zone, tenir compte des aléas forts pesant sur le site en termes d'impacts d'activités antérieures tout en veillant au maintien d'un niveau d'intervention publique acceptable.

1.2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'AMÉNAGEMENT

2. ASPECTS OPÉRATIONNELS

2.1 ETUDES

Les prestataires suivants ont été recrutés par accords-cadres à bons de commande et marchés subséquents afin de mener à bien les études préalables à la requalification, ainsi qu'à son déploiement :

- Marché d'assistance aux obligations environnementales conclu avec le groupement IRIS Conseil / CERE, portant sur :
 - L'autorisation environnementale unique
 - La Loi sur l'Eau
 - Les espèces protégées et la biodiversité

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_10-

- Les défrichements et reboisements

Courant 2020, un premier dossier de défrichement a été constitué pour le secteur de l'ancienne ICPE UTIM, et mené à son terme, après examen au cas par cas de la DREAL et autorisation de la DDT.

En 2021, les dossiers minute d'étude d'impact, Loi sur l'Eau, dérogation concernant les espèces et habitats protégés, ont été constitués. Le dossier de reboisement, venant répondre aux défrichements déjà autorisés et ceux à venir, a été constitué pour l'essentiel. Enfin, une demande d'autorisation de défrichement a été déposée et obtenue, après examen au cas par cas de l'autorité environnementale et pour répondre à un besoin de commercialisation (secteurs TODD et COVECO).

Courant 2022, le dossier d'autorisation environnementale unique a été déposé pour instruction. Il comprend l'étude d'impact, le dossier loi sur l'eau, le dossier de dérogation pour espèces protégées, et le dossier de défrichement. Il a fait l'objet d'une première instruction par la DDT ayant abouti à une demande de complément nécessitant, notamment, des compléments d'inspection faunes et flores :



Compléments demandés par la DDT	Réalisation	Délais	Réponses apportées
Volet biodiversité / espèces protégées			
Analyse de l'état initial de l'environnement			
Localisation des relevés, points d'écoute et parcours d'inventaire + clarifier la notion d'abondance	En cours → Demande à ECOLOR l'ensemble de ces éléments qui ne figurent pas dans leur rapport	Début d'année 2023	Localisation des relevés, points d'écoute et parcours d'inventaire + clarifier la notion d'abondance
Bâtiments prévus à la destruction → Inventaire des gîtes (hivernaux) des chiroptères	En cours → Inventaire des gîtes hivernaux réalisé par LE CERE (décembre 2022)	Décembre 2022	Intégration des informations apportées par les inventaires (présence ou absence de gîtes) dans le dossier
Evaluation des impacts			
Description et localisation plus précise des travaux	En cours → Rédaction	Début d'année 2023	Description et localisation plus précise des travaux
Défrichement → Clarifier le cadre des précédents défrichement et leurs impacts sur l'environnement	En cours → Rédaction	Début d'année 2023	Intégration des rapports de suivi des défrichements réalisés par ECOLOR + clarification des précédents défrichement (localisation)
Espèces de la dérogation → Présenter et localiser le ou les impacts résiduels attendus pour chaque espèce et les quantifier	En cours → Rédaction	Début d'année 2023	La séquence ERC pour chaque espèce sera approfondie
Séquence ERC			
Inventaires des sites de compensation (fonctionnalités) et diagnostic des parcelles forestières voisines	A faire → Réalisation des inventaires/diagnostics au printemps	Printemps 2023	Intégration des informations apportées par les inventaires dans le dossier
Plan de gestion des parcelles de compensation (suivi des mesures et identification du gain écologique)	A faire → Réalisation à partir des données recueillies lors des inventaires précédents	Printemps-Eté 2023	Intégration du plan de gestion détaillé dans le dossier
Gestion de ces parcelles + sécurisation du foncier	En cours → Rédaction d'un contrat ORE pour ces parcelles	Début d'année 2023	Intégration du contrat ORE dans le dossier
Dérogation espèces protégées			
Formulaire CERFA à fournir	En cours → Rédaction	Début d'année 2023	Intégration du CERFA dans le dossier
Justifier le respect du projet pour chaque conditions d'obtention d'une dérogation	En cours → Rédaction	Début d'année 2023	Justifier le respect du projet pour chaque conditions d'obtention d'une dérogation
Déplacement des espèces volantes lors d'effarouchement volontaire pour éviter la nidification à prendre en compte dans la dérogation	En cours → Rédaction	Début d'année 2023	Intégration du déplacement des espèces volantes lors d'effarouchement volatane dans le dossier
Volet forestier			
2 parcelles (AH19 et AH34) n'appartiennent pas à la SEBL et sont en forêt domaniale	Fini	/	Modification des zones de défrichement et du plan foncier
Présenter et détailler les conséquences d'être à proximité de la forêt (confort et sécurité)	En cours → Rédaction	Début d'année 2023	Intégration de ces éléments au CPAUPE
Volet assainissement			
Démontrer la capacité du réseau de transfert cers la STEU d'Aingeray et la capacité de celle-ci à supporter le flux supplémentaire d'eaux usées	Fini	/	Intégration de ces éléments dans le dossier
Intégrer l'accord du gestionnaire du réseau et de la station d'épuration	Fini	/	Intégration de l'accord du gestionnaire dans le dossier
Supprimer l'incohérence relative à la présence ou non d'un poste de refoulement dans la ZAC	En cours → Rédaction	Début d'année 2023	Suppression de l'incohérence
Intégrer les coordonnées, en Lambert 93, de points de rejets des pluies exceptionnelles	Fini	/	Intégration des coordonnées dans le dossier
Volet sécurité sanitaire et installations classées			
Intégrer les mesures de gestion de la pollution des sols dans le dossier	En cours → Rédaction	Début d'année 2023	Intégration des mesures de gestion dans le dossier
Réévaluer l'enjeu "sites et sols pollués" qui semble trop faible pour l'historique du site (présence militaire)	En cours → Rédaction	Début d'année 2023	Modification de la classification de l'enjeu

Durant l'année 2023, le dossier d'autorisation environnementale unique a été finalisé et déposé le 2 octobre 2023.

Des marchés subséquents ont été conclus afin de calibrer puis mettre en œuvre les reboisements à effectuer dans le cadre des arrêtés d'autorisation de défrichement. A la demande de la CC2T, la méthode de compensation retenue est bien le reboisement, sur le territoire Terres Toulouses, ce qui nécessite des études préalables et diagnostics in situ poussés en lien avec les communes, avant présentation à la DDT des plans de reboisement. Il convient de noter que la première consultation lancée pour retenir un prestataire en charge d'une première tranche de plantations est restée infructueuse sur 2022 et a été relancée à plusieurs reprises courant 2023, par négociation directe avec différents prestataires et l'ONF.

La 2ème tranche de plantation de reboisement a été étudiée dès 2023, mais ne fera l'objet d'un dossier définitif qu'une fois l'autorisation de défrichement obtenue.

- Marché de maîtrise d'œuvre VRD, urbaine et paysagère conclu avec le groupement IRIS Conseil / Atelier A4, portant sur les études suivantes :
 - o Diagnostic préalable ;
 - o Elaboration d'un scénario d'aménagement ;
 - o Concertation technique et administrative autour du projet ;
 - o Etude de circulation ;
 - o Etude hydraulique ;
 - o Mission avant-projet ;

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_10-

- Référentiel ;
- Coordination et suivi technique de projet ;
- Maîtrise d'œuvre.

Au 31 décembre 2021, l'ensemble de ces études a été réalisé et présenté en comité de pilotage, sauf le référentiel. La coordination et le suivi technique de projet doivent se dérouler à l'avancement de la commercialisation. Le projet de requalification a fait l'objet d'une présentation aux entreprises le 23 novembre 2021.

Courant 2022, les études de maîtrise d'œuvre relatives au lancement des phases suivantes ont été réalisées, présentées (au concédant, aux entreprises, aux partenaires concernés) et validées :

- Renouvellement de l'assainissement allée des Fusains (AVP ; PRO DCE) ;
- Aménagement du giratoire d'entrée (AVP) ;
- Requalification de la route Henry (AVP).

Les différentes conventions et devis pour le renforcement, le redéploiement et l'enfouissement des réseaux secs ont été passés avec les concessionnaires ENEDIS et LOSANGE.

Durant l'année 2023, les études PRO - DCE ont été achevées concernant le giratoire et la route Henry.

- Marché d'ingénierie en sites et sols pollués conclu avec ERG Environnement permettant d'assurer toutes études sur les problématiques sanitaires et environnementales affectant le site.

Le marché a été activé dès 2020 afin de réaliser plusieurs investigations, notamment dans les bâtiments à démolir et en vue de traiter un spot de pollution sur l'ancienne emprise WALLON.

En 2021 puis 2022, diverses investigations ont été menées :

- En lien avec le 1er programme de démolition de bâtiment
- Diagnostic emprise IREKS
- Diagnostics d'autres emprises

Courant 2023 : un bon de commande en diagnostics a été passé sur les bâtiments prévus en démolition

Missions d'études connexes :

- Maîtrise d'œuvre en 2021 sur réalisation d'un mur coupe-feu (VIBRAC / DISTRITEC).
- Réalisation de 2 études de faisabilité technique et architecturale concernant la relocalisation de l'association NAKE et la reconversion de l'îlot SERICA
- Etudes géotechniques et de détection de réseaux
- Etude de faisabilité pour la mise en place d'un réseau de chaleur
- Marché de maîtrise d'œuvre passé à OMNITECH pour la réalisation de la deuxième tranche de démolition
- Accompagnement architectural à la réalisation des postes de transformation HT/BT

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_10-

- Passation d'un marché d'études géotechniques et contrôle de travaux
- Engagement d'une mission de suivi environnemental de chantier

Certains marchés conclus par l'EPFL ont été transférés à l'aménageur :

- Marché de maîtrise d'œuvre voirie et réseaux divers passé avec BEREST. Ce marché a été activé de 2020 à 2022 afin de réaliser des programmes de travaux en assainissement et AEP. Le marché est échu ;
- Marché de Géomètre-Expert passé avec le groupement AMESURE, DAJ Géomètre et HERREYE et JULIEN. Diverses prestations ont été commandées dans le cadre de cession de biens, puis le marché a été soldé en 2021. Un nouveau marché a été remis en concurrence et notifié courant 2022 ;
- Marché de maîtrise d'œuvre en matière de déconstruction et désamiantage de bâtiments, passé avec le groupement SIBEO Ingénierie / EODD. La 1ère phase de démolition a été réalisée sous cette maîtrise d'œuvre. A ce jour ce marché est échu.
- Marché de repérage amiante passé avec APAVE

Concernant l'archéologie préventive, les demandes volontaires de diagnostic, établies par l'EPFL, ont fait l'objet d'interventions de l'INRAP. Aucun vestige n'a été mis en évidence. Une nouvelle demande de diagnostic volontaire a été établie par SEBL Grand Est sur 5 secteurs et a fait l'objet d'un arrêté en date du 5 novembre 2021 et d'une opération en diagnostic par l'INRAP courant 2022.

Un travail de synthèse a été engagé en 2022 en vue d'aboutir à une dernière demande globale volontaire de diagnostic a été déposée, aboutissant à un arrêté de prescription en date du 29 août 2023.

2.2 ACQUISITIONS

Le foncier nécessaire à la réalisation du projet a été acquis auprès de l'EPFL (devenu EPFGE) le 30 juin 2020 pour un montant de 4 381 360.55 € HT et une surface de 89ha 93ca et 67ca.

Le découpage de la zone effectué lors de la vente Etat / EPFL comporte plusieurs erreurs, partiellement relevées et à compléter. Un dossier de régularisation par voie d'échange est en cours de constitution. Il est complété courant 2021 par la définition de terrains à maîtriser afin de réaliser le programme de requalification VRD qui est étudié.

Courant 2022, les services de la DDFIP ont été saisis par SEBL Grand Est pour une demande d'échange foncier afin d'acter le dossier de régularisation et permettre le déploiement du projet sur les emprises adéquates. Les échanges se sont poursuivis en 2023 avec l'ONF pour les limites extérieures de la ZAE, et avec certains propriétaires privés pour des limites avec les futurs espaces publics.

En juin 2023, SEBL Grand Est a réglé à l'EPF Grand Est, le solde des frais issus de sa gestion patrimoniale transitoire, conformément à l'acte de vente précité.

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_10-

Des négociations menées par le concédant sont en cours et ont significativement progressé courant 2023 pour l'acquisition des :

- Sites des maisons forestières de l'ONF et salle de vente, propriété de l'Etat.
- Site de l'association NAKE en entrée de zone.

Ces dossiers font l'objet d'une attention particulière de la part de SEBL Grand Est, et d'études de faisabilité afin de dégager des solutions opérationnelles qui permettraient le recyclage foncier de ces emprises.

- Gestion patrimoniale et locative :

La gestion administrative et financière des baux a été reprise et poursuivie. A noter que dans le cadre de la vente, une cession de créance a été actée entre EPFL et SEBL Grand Est (taxe foncière 2019 et créance « covid »), puis notifiée aux débiteurs pour recouvrement. Diverses nouvelles conventions d'occupation précaires ont été passées. Le bail commercial AS24 a fait l'objet d'un renouvellement.

Les baux suivants ont pris fin :

- En 2020 : Lorraine CPC et Lor Diffusion suite à une acquisition, SCI 2 C suite à une convention de résiliation de bail commercial effective au 31 décembre 2021. Le locataire PLVL a notifié son congé ;
- En 2021 pour des achats : LBI3, SOTRAMA, PLVL, ISL, CC2T (STAT), SCIE MAT INDUSTRIE ;
- En 2022 : ECOREFER et GRG Transports, suite à des achats d'emprises sur la ZAE.
- En 2023 : ABM (liquidation de l'entreprise)

Les baux ou occupations précaires suivantes ont été mis en place :

- En 2021 : A2M. Les dossiers d'occupations avant-ventes en 2022 pour les entreprises Carrosserie ROBIN et SRDE ont été mis au point. Ces 3 dossiers sont aujourd'hui achevés. La convention d'occupation de MATHIEU FAYAT a été renouvelée et court toujours ;
- En 2022 : Transports QUIL, LBI3, FAVHAL (suite à la fin de bail, le déménagement n'ayant pu être effectif).

Des procédures liées à des impayés ou des occupations irrégulières ont été engagées à l'encontre de :

- En 2023 :
 - o FAVAHL, pour un maintien dans les lieux et des impayés en fin de bail
 - o LA FRINGALE, pour des nuisances répétées envers le voisinage. Dès 2022, une négociation s'était engagée en vue d'une éventuelle résiliation du bail de la SARL La Fringale, sans accord jusqu'à maintenant.
 - o EXFRET44, ABM, EFPI pour des impayés

Au plan patrimonial, diverses interventions en gestion ont été réalisées sur les exercices précédents et 2023 :

- Réfection de voirie et de l'éclairage public ;
- Travaux d'électricité divers ;
- Travaux de réparation de fuite en toiture ;
- Travaux de branchement divers aux réseaux ;
- Location de groupes électrogènes ;
- Assurance du patrimoine ;
- Contrôle de réseaux ;
- Contacts divers avec les occupants ;
- Gestion du déneigement ;
- Enlèvement de déchets et fauches, élagage et défrichage ;
- Création d'accès ;
- Mise à jour des DTA.

Etat des baux actifs 2023 :

Type	Locataire	Patrimoine - Lots	Loyer	Début	Fin
			194 720,93 €		
Commercial	ADCEM	Bât. 312/313 - Lot Parties Comm, Bât. 313 - Lot Bâtiment, Bât. 312 - Lot Bâtiment, Bât. 312/313 - Lot Sol Naturel	4 007,56 €	01/01/2013	31/12/2024
Commercial	AS24	Bâtiment 242 Sol naturel, Bâtiment 242 Bat.	820,77 €	01/07/2020	30/06/2029
Commercial	AUTO SOINS	Bât 130 A - Lot terrain nu	3 015,97 €	01/05/2006	
Commercial	AUTO SOINS	Bâtiment 610 - Lot Auvent, Bât. 610 - Lot terrain nu, Bâtiment 610 - Lot bât. 610	24 633,77 €	01/07/2013	
Civil	EXFRET 44	Bât. 510 PF - Lot plate forme 510, Bât. 510 PF - Lot terrain nu	2 884,57 €	01/07/2010	
Commercial	EXFRET 44	Bât. 511 PF - Lot plate forme, Bât. 511 PF - Lot terrain nu	2 784,79 €	01/01/2010	
Commercial	EXFRET 44	Bât. 512 PF - Lot sol naturel, Bât. 512 PF - Lot plate forme 512	3 298,33 €	01/01/2009	
Commercial	EXFRET 44	Bât. 513 PF - Lot plate forme	3 201,49 €	01/01/2009	
Commercial	EXFRET 44	Bât. 514A - Lot bât. Etat 514A, Bât. 514A - Lot bât. particulier, Bât. 514A - Lot sol aménagé	23 086,62 €	01/01/2009	
Commercial	FERMETURES GIRARD	Bât. 751A - Terrain nu, Bât. 751A - lot Bat. Particulier, Bât. 751A - Lot Bâtiment	4 212,57 €	01/07/2011	31/12/2027
Commercial	FERMETURES GIRARD	Bât. 751B - Lot Terrain nu, Bât. 751B - Lot Bâtiment	1 188,08 €	01/07/2011	31/12/2027
Commercial	FINANCIERE GRENNIVO	Bât. 352A - Lot terrain nu nouveau, Bât. 352A - Lot bâtiment particulier, Bât. 352A - Lot terrain aménagé, Bât. 352A - Lot terrain nu	3 709,02 €	01/05/2005	
Commercial	ID VERDE	Bât. 771 - Lot terrain nu, Bât. 771 - Lot bâtiment, Bât. 771 - Lot terrain aménagé	981,33 €	01/03/2014	28/02/2026
Commercial	ID VERDE	Bât. 773 - Lot bâtiment, Bât. 773 - Lot terrain aménagé, Bât. 773 - Lot bâtiment particulier bis, Bât. 773 - Lot terrain nu bis, Bât. 773 -	2 690,94 €	01/07/2010	30/06/2028
Civil	ID VERDE	Bât. 412 PF - Lot Sol Naturel Complément, Bât. 412 PF - Lot Sol Naturel	1 732,62 €	01/05/2015	30/04/2027

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_10-

Commercial	KERN France SAS	Bât. 725 - Lot plate forme, Bât. 725 - Lot terrain nu, Bât. 725 - Lot bâtiment	3 485,18 €	01/01/2013	31/12/2024
Commercial	LA FRINGALE	Bât. 263 - Lot bâtiment, Bât. 263 - Lot bâtiment particulier, Bât. 263_744 - Lot sol nu	3 362,44 €	01/01/2018	08/02/2026
Précaire	LIBI 3 - Christophe PFUND	PARCELLE AE 78 - Lot Terrain nu	1 542,57 €	17/12/2021	16/12/2024
Commercial	LLERENA LORRAINE	Bât. 162 - Lot bâtiment, Bât. 162 - Lot quai couvert, Bât 162 - Lot sol aménagé, Bât 162 - Lot sol naturel, Plateforme 611	10 871,95 €	01/02/2016	31/01/2028
Commercial	LORCHIM DIFFUSION	Bât. 264C - Lot Bâtiment, Bât. 264C - Lot Terrain Nu	1 119,33 €	01/01/2014	31/12/2031
Commercial	LORCHIM DIFFUSION	Bât. 278 Est P1 - Lot bâtiment, Bât. 278 Est P1 - Lot terrain nu	1 619,04 €	01/03/2012	
Convention	MARC	Bât. 352C - Lot Bâtiment, Bât. 352C - Lot Terrain Nu	1 530,74 €	01/12/2014	
Commercial	OMNITRANS	Bât. 261A - Lot Terrain Aménagé commun, Bât. 261A - Lot Bâtiment, Bât. 261A - Lot Etage bât.	6 495,63 €	01/01/2013	31/12/2024
Commercial	PAC AT HOME	Bât. 264 A - Lot Terrain Aménagé, Bât. 264 A - Lot Terrain Nu, Bât. 264 B - Lot Bâtiment, Bât. 264A - Lot Bâtiment, Bât. 264	1 349,65 €	01/06/2020	31/05/2029
Commercial	PEGASE SECURITE	Bât. 714 - Lot terrain nu, Bât. 714 - Lot plate forme, Bât. 714 - Lot bâtiment, Bât. 714 - Lot terrain aménagé	2 056,04 €	01/01/2014	
Précaire	SA MATHIEU	Bât. 314 Plateforme, Bât. 314 Bâtiment	26 522,88 €	01/04/2019	31/12/2024
Commercial	SAMADA	Bât. 514 B Partie - Lot plate forme, Bât. 514 D Partie - Lot bâtiment, Bât. 514B Partier - Lot sol aménagé, Bât. 514 D Partie -	18 249,00 €	01/01/2011	31/12/2028
Commercial	SCI LA FORET DE HAYE II	Bât. 724 - Lot bâtiment, Bât. 724 - Lot terrain nu	1 744,90 €	01/01/2009	31/12/2026
Commercial	SCI LES ERABLES	Bât. 290D - Lot Plate-forme, Bât. 290 D - Lot Terrain Nu, Bât. 290D - Lot Terrain aménagé	2 459,94 €	01/01/2011	31/12/2028
Commercial	SCI LES ERABLES	Bât. 278 Est P3 - Lot bâtiment, Bât. 278 Est P3 - Lot sol aménagé, Bât. 278 Est P3 - Lot sol nu	776,39 €	01/11/2012	31/10/2024
Civil	SOCIETE DE LEVAGE - SOFRAL EST	Bât. 383 PF - Lot Plate Forme, Bât. 383 PF - Lot Sol Naturel	3 822,08 €	01/11/2009	31/10/2027
Commercial	SOGEA EST BTP	Bât. 332 - Lot terrain nu, Bât. 332 - Lot plate forme, Bât. 332 - Lot terrain nu - Ajustement, Bât. 332 - Lot terrain nu -	3 062,57 €	01/01/2008	
Commercial	T-DEC	Bât. 310 I - Lot bâtiment, Bât. 310 AEFGI - Lot bâtiment, Bât. 310 AEFGI - Lot sol naturel, Bât. 310 AEFGI - Lot parties	8 918,55 €	01/01/2013	31/12/2024
Commercial	TODD GT	Bât. 244 - Lot Bât. Etage, Bât. 244 - Lot Terrain Nu, Bât. 244 - Lot Terrain Aménagé, Bât. 244 - Lot Bâtiment	11 140,56 €	01/01/2011	31/12/2034
Commercial	TOTAL ENERGIES PROXI NORD EST	Bât. 322 B - Lot terrain aménagé, Bât. 322 B - Lot terrain nu	1 843,06 €	01/06/2009	31/05/2027
Précaire	VINCA SCI	Parcelle 121	500,00 €	01/07/2019	

2.3 TRAVAUX

Le prestataire GAUTHEY a été recruté via accord-cadre à bon de commande et marché subséquent afin d'assurer les travaux de dépollution nécessaires à la requalification de la ZAE.

En 2021, ce marché a été activé afin de traiter la pollution du site vendu à CLEMA, puis en 2022 pour les dépollutions liées à la 1ère tranche de travaux de démolition.

2 marchés conclus par l'EPFL ont été transférés à l'aménageur :

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_10-

- Marché de travaux en voirie et réseaux divers passé avec le groupement EUROVIA / SOGEA / SLD TP

En 2020, un premier programme sous maîtrise d'ouvrage SEBL Grand Est a été engagé, portant sur l'assainissement et l'AEP des rues des Acacias, des Aubépines et des Aulnes.

En 2021, un deuxième programme a été mené sur les rues des Alisiers et des Bouleaux

En 2022, le dernier programme en renouvellement d'assainissement et adduction d'eau potable a concerné la rue des Charmes et la rue des Frênes.

- Marché de démolition

Les marchés de travaux lot n°1 « désamiantage » et lot n°2 « démolition » ont été attribués par SEBL Grand Est respectivement aux entreprises CARDEM et MELCHIORRE, pour la réalisation de la 1ère tranche de démolition. L'achèvement des travaux a eu lieu le 20 octobre 2022.

Une intervention en démolition et désamiantage a été notifiée le 21 novembre 2022 aux entreprises HOLLINGER et au groupement MELCHIORRE / MN ENVIRONNEMENT, concernant le bâtiment 791.

Des commandes ont également été passées afin d'assurer divers travaux :

- En 2020 :
 - o Démolition d'une partie de bâtiment (S022, Est Démolition)
 - o Reprise d'un fossé d'évacuation des eaux de ruissellement (LOR TP)
 - o Décapage de dalles industrielles (Malézieux)
 - o Travaux de désamiantage de l'ancien site MIRLOR (Hollinger)
- En 2021 :
 - o Travaux de segmentation VIBRAC / DISTRITEC (WIG France)
- En 2023 : Aucune commande particulière, hormis la gestion du patrimoine détaillée avant.

2.4 COMMERCIALISATION

Les dossiers de commercialisation suivants ont été menés à leur terme :

- En 2020 :
 - o Vente SEBL Grand Est - SCI LES MASKOUTAINS (SOLODEM) le 7 juillet 2020, portant sur l'ancien site ALUGIRARD - MIRLOR ;
 - o Compromis SEBL Grand Est - SMI le 29 septembre 2020, portant sur une partie de l'ancien UTIM. Ce dossier complexe a nécessité la conclusion d'un protocole tri partite avec SEBL Grand Est et la SCI CM IMMO le 28 septembre 2020 afin de cadrer les libérations et les entrées en jouissances respectives ;
 - o Vente SEBL Grand Est - SCI LOR MR (LOR DIFFUSION) le 15 octobre 2020, portant sur l'ancien site UTIM ;

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_10-

- Vente SCI CM IMMO (CLEMA) le 21 octobre, portant sur l'ancien site WALLON / SMI, avec une partie du prix en séquestre afin de garantir l'entrée en jouissance du nouveau propriétaire sur le bien, occupé par SMI à la date de la vente ;
 - Vente SCI BENTZ IMMO (E PALETTE) le 8 décembre 2020 ;
 - Compromis SEBL Grand Est - Menuiserie VIBRAC le 28 décembre 2020.
- En 2021 :
- Vente SEBL Grand Est - SARL SMI (Bois Nature) le 26 janvier 2021, portant sur l'ancien site UTIM ;
 - Vente SEBL Grand Est - SAS Louis SCHROLL (CITRAVAL) le 22 mars 2021, portant sur l'ancienne plateforme Dalkia ;
 - Vente SEBL Grand Est - SCI Croix de Haye (Menuiserie VIBRAC) le 9 avril 2021, portant sur un bâtiment à rénover dans l'ancien site SERICA ;
 - Vente SEBL Grand Est - ISL le 8 juillet 2021, portant sur l'emprise louée à la SCI 2C ;
 - Vente SEBL Grand Est - SCI GRG Immo Lorraine le 17 novembre 2021, portant sur un terrain à bâtir ;
 - Vente SEBL Grand Est - SARL LBI3 le 23 décembre 2021, portant sur l'emprise louée par la même société ;
 - Vente SEBL Grand Est - SARL Route Henry le 29 décembre 2021, portant sur une partie de l'emprise louée par SOTRAMA.
- En 2022 :
- Compromis SEBL Grand Est - SCI FR54IMMO le 28 février 2022, portant sur le bâtiment loué par 2CBTP. La vente a eu lieu le 12 septembre.
 - Compromis SEBL Grand Est - SCI JESA le 12 juillet 2022, portant sur le projet Béton de l'Est sur l'ancien site démolé du bâtiment 295.
 - Compromis SEBL Grand Est - SARL IREKS France le 23 mars, portant sur le projet industriel en agroalimentaire de l'entreprise.
 - Vente SEBL Grand Est - SCI LOUCOL le 2 septembre 2022, portant sur un terrain à bâtir pour accueillir l'entreprise COVECO.
 - Vente SEBL Grand Est - SCI N ZO le 12 décembre 2022, portant sur le bâtiment loué par ECOREFER.
 - Vente SEBL Grand Est - SCI M. ROBIN le 22 novembre 2022, portant sur un bâtiment libre à rénover pour accueillir l'entreprise Carrosserie ROBIN.
 - Vente SEBL Grand Est - SAS L. SCHROLL le 29 décembre, portant sur un pacte de préférence conclu lors de la vente du 22 mars 2021.
- En 2023 :
- Vente SEBL Grand Est - SARL SCIE MAT INVESTISSEMENT le 27 juin, portant sur un pacte de préférence conclu lors de la vente du 26 janvier 2021.
 - Vente SEBL Grand Est - SCI JESA le 29 novembre.

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_10-

Un tableau récapitulatif des cessions est joint en annexe.

2.5 RÉTROCESSIONS

Aucune rétrocession n'a encore été réalisée sur cette opération

2.6 CONTENTIEUX

Plusieurs situations pré contentieuses sont gérées par SEBL Grand Est. Elles sont relatées dans le paragraphe portant sur la gestion patrimoniale.

3. ASPECTS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente les postes de dépenses réalisées au cours de l'année 2023.

		Bilan 2022	Réalisé au 31/12/2023	
Ligne	Intitulé	Approuvé en € HT	Réalisé année 2023 en € HT	Réalisé total en € HT
	DEPENSES	41 373 748	3 543 781	12 295 055
A	Etudes	603 474	150 090	405 214
B	Foncier	4 554 321	122 052	4 557 497
C	Constructions	3 007 881	109 965	645 110
D	Aménagement et honoraires techniques	25 655 016	2 603 619	4 603 392
E	Frais divers	3 606 513	346 389	1 219 902
F	Frais généraux	2 880 025	211 667	858 647
G	Frais financiers	1 066 518	0	5 293
	RECETTES	41 373 748	3 262 051	13 728 671
H	Cessions	20 533 686	475 192	5 452 035
I	Produits financiers	5 003	15 609	20 611
J	Remboursement avances	0	0	0
K	Subventions	2 849 136	980 136	2 242 076
L	Participation du concédant	11 840 000	900 000	2 600 000
M	Recettes diverses	6 145 923	891 115	3 413 949

Ces différents postes de dépenses sont explicités dans les paragraphes suivants.

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_10-

A noter que la mise en place d'un financement bancaire n'est pas prévue à ce stade d'avancement de l'opération.

Voici le récapitulatif des dossiers de subventions en cours de gestion :

Financier	Objet	Date de la convention	Montant subvention contractuel HT	Etat	Avancement	Montant perçu au 31/12/2023 (HT)	Pourcentage perçu au 31/12/2023	
ADEME	01 - ADEME Réseau de chaleur	28/01/2022	10 815,00 €	SOLDEE (15/06/2022)		10 815,00 €	100%	
Agence de l'eau (AERM)	02 – AERM 5 AULNES	14/09/2020- (demande de subvention)	17 000,00 €	REFUS (30/10/2023)	Echange téléphonique prévu entre Arnaud CRUNCHANT et AERM prévu à la rentrée = PRISE DE CONTACT AVEC LA FEDERATION DES EPL POUR AIDE SUR LA POSSIBILITE D'INTERVENTION DE L'AERM POUR DES SEM			
		14/09/2020- (demande de subvention)	15 000,00 €					
	03 – AERM 6 VRD	29/09/2020- (demande de subvention)	61 000,00 €					
		29/09/2020- (demande de subvention)	97 000,00 €					
	04 – AERM 9 VRD	27/04/2021- (demande de subvention)	25 000,00 €					
		27/04/2021- (demande de subvention)	25 000,00 €					
	05 – AERM 2023	26/06/2023- (demande de subvention)						
DETR	06 – DETR 2020	01/2020- (demande de subvention)	1 000 000,00 €	REFUS				
	07 - DETR 2023	31/10/2023	189 374,00 €	ACCEPTEE	' - Convention de délégation MOA pour la sécurisation renvoyée par Fanny L le 09/10/2023 et mise à la signature de JB le 09/10. - Convention non signée renvoyée le 18/10 avec reception de l'accusé de reception le 20/10 - Convention de délégation de MO signée	0,00 €	0%	

ETAT	08 - DSIL 2020 Relance	22/09/2020	200 000,00 €	SOLDEE (09/03/2021)		200 000,00 €	100%
	09 - DSIL - Programmation 2021	01/04/2021	200 604,00 €	SOLDEE (21/11/2023)	Pour la demande de solde : Etat récapitulatif des dépenses certifié par KPMG envoyé le 14/09/2023	200 604,00 €	100%
	10 - DSIL - Programmation 2022	16/06/2022	156 305,00 €	ACCEPTEE			
	11 - DSIL 2023 / DETR 2023	31/10/2023	73 006,00 €	ACCEPTEE	<ul style="list-style-type: none"> - Mail + appel téléphonique avec M. Andre le 11/09/2023 -> attente de l'envoi et de la signature des convention à la CC2T - Convention de délégation MOA pour les mobilités renvoyée par FL et mise à la signature de JB le 09/10 - Convention de délégation de MO signée - Appel + Mail envoyé à M.ANDRE pour info avancement dossier le 06/02/2024 	0,00 €	0%
FONDS FRICHE	12 - FF 2021 Recyclage	16/11/2021	2 288 321,00 €	ACCEPTEE	<ul style="list-style-type: none"> - Avance de 686 496,30€ perçue le 14/12/2021 - Acompte n°1 de 373 280,91 € perçu le 12/12/2022 - Acompte n°2 de 770 879,59 € perçu le 12/12/2023 	1 830 656,80 €	80%
	13 - FF 2021 bis recyclage foncier (AAP régionaux) et dépollution (ADEME)	24/09/2021 (demande de subvention)	2 141 547,00 €	Demande en cours d'instruction			
	14 - FF 2024 volet recyclage foncier	31/08/2023 (demande de subvention)	853 788 €	Demande en cours d'instruction			
Agence de l'eau (AERM)	15 - AERM dossier 2024			Demande déposée le 03/05/2024			
REGION							
SDE 54	Programme 2023 du SDE54	09/03/2023	155 584,00 €	ACCEPTEE	. Prise en charge de l'enfouissement du réseau ; passeront directement commande à ENEDIS de la totalité des travaux, et se retourneront vers la collectivité pour le solde. Convention reçue à la CC2T. NB : la CC2T effectuera les remboursements au SDE en direct, et retranchera le montant de sa participation annuelle au bilan de la concession		
FNADT-2020		01/2020- (demande de subvention)	1 000 000,00 €	REFUS			

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

3.1 LES PRINCIPAUX POSTES DE DÉPENSES

Depuis le début de l'opération, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 12 295 055 € HT.

Le montant total des dépenses réalisées en 2023 s'élève à 3 543 781 € HT. Ce montant est détaillé ci-après.

A. Études

Ce poste concerne les études pré-opérationnelles.

En 2023, ont été constatées les dépenses d'études suivantes pour un montant total de 150 090 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **405 214 € HT.**

B. Foncier

Ce poste concerne les acquisitions foncières réalisées pour l'opération, y compris les frais annexes.

En 2023, ont été constatées les dépenses foncières suivantes pour un montant total de 122 052 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **4 557 497 € HT.**

C. Constructions

Ce poste concerne, le cas échéant, les travaux de construction, déconstruction (curage, désamiantage, déplombage...) et réhabilitation ainsi que les honoraires techniques de la maîtrise d'œuvre et ingénieries diverses associées à l'acte de construire (contrôle technique, coordination sécurité et protection de la santé, géotechnique, assurance...)

En 2023, ont été constatées les dépenses de constructions suivantes pour un montant total de 109 965 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **645 110 € HT.**

D. Aménagement et honoraires techniques

Ce poste concerne les travaux d'infrastructure et comprend les honoraires techniques de rémunération de la maîtrise d'œuvre, les travaux de viabilisation, les frais d'entretiens des espaces verts...

En 2023, ont été constatées les dépenses d'aménagement et honoraires techniques suivants pour un montant total de 2 603 619 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Intervention réseau ENEDIS	24 168 € HT
- Travaux d'assainissement, AEP et voirie	2 299 451 € HT
- Travaux d'entretien et de gestion de la ZAE	45 727 € HT
- Travaux de dépollution	8 935 € HT
- Consommation électrique EP	5 097 € HT
- Assurance RC	3 145 € HT
- Honoraires techniques	217 095 € HT

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **4 603 392 € HT.**

E. Frais divers

Ce poste concerne les actions de promotion de la zone, la publicité, les panneaux de communication sur site et les frais liés aux appels d'offres, tirages, honoraires de géomètres, ...

En 2023, ont été constatées les dépenses diverses suivantes pour un montant total de 346 389 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- Interventions géomètres	17 713 € HT
- Publication des consultations de procédures marchés	2 160 € HT
- Frais de procédure	4 152 € HT
- Impôts et taxes	247 983 € HT
- Frais divers d'entretien de la ZAE, dont assurance patrimoine	74 381 € HT

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **1 219 902 € HT.**

F. Frais généraux

Ce poste représente la rémunération de SEBL Grand Est pour la conduite de l'opération, tel que prévu au traité de concession et ses avenants successifs.

En 2023, SEBL Grand Est a perçu une rémunération de 211 667 €.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **858 647 €.**

G. Frais financiers

Ce poste représente les intérêts des emprunts souscrits ou des lignes de trésoreries mises en place.

En 2023, les frais financiers ont été honorés pour un montant de 0 €.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **5 293 €.**

3.2 LES PRINCIPAUX POSTES DE RECETTES

Depuis le début de l'opération, le montant total des recettes réalisées s'élève à 13 728 671 € HT.

Le montant total des recettes réalisées en 2023 s'élève à 3 262 051 € HT. Ce montant est détaillé ci-après.

H. Cessions

Ce poste représente les recettes perçues au titre des ventes de terrains.

En 2023, ont été perçues les recettes de cessions suivantes pour un montant total de 475 192 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **5 452 035 € HT.**

I. Produits financiers

Ce poste correspond aux produits des placements de la trésorerie de l'opération.

En 2023, la trésorerie positive a permis de générer des produits financiers à hauteur de 15 609 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **20 611 € HT.**

J. Remboursement d'avances

Ce poste comprend les différents remboursements perçus par l'opération (Exemple : Remboursement dans le cadre de convention RRO avec ENEDIS).

En 2023, aucun remboursement n'a été constaté.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **0 € HT.**

K. Subventions

Ce poste comprend les différentes subventions perçues par l'opération.

En 2023, ont été perçus les recettes de subventions suivantes pour un montant total de 980135,58999999997 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **2242075,79999999998 € HT.**

L. Participation du concédant

Ce poste comprend les différentes participations financières perçues par l'opération.

En 2023, ont été perçues les participations suivantes pour un montant total de 900 000 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **2 600 000 € HT.**

M. Recettes diverses

Cela correspond aux recettes liées à des loyers ou des recettes diverses.

En 2023, ont été perçues les recettes diverses suivantes pour un montant total de 891 115 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **3 413 949 € HT.**

3.3 FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

N. Etat de la TVA

Ce poste fait état des remboursements et crédit de TVA réalisés au cours de l'année fiscale.

O. Avances de trésorerie

En 2023, aucune avance de trésorerie n'a été versée par la collectivité aux caisses de SEBL Grand Est.

En 2023, aucun remboursement d'avance de trésorerie n'a été opéré par SEBL Grand Est aux caisses de la collectivité.

Au 31 décembre 2023, aucune avance de trésorerie n'a été consentie.

P. Emprunts et lignes de trésorerie

Ce poste détaille les lignes de trésorerie et emprunts souscrits par SEBL Grand Est.

A la date d'arrêté des comptes, aucun emprunt, ni aucune ligne de trésorerie n'a été mis en œuvre

3.4 LA TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2023

La trésorerie au 31 décembre 2023 est de 2 977 552 €.

3.5 COMPARAISON ENTRE LE PRÉVISIONNEL DU CRAC 2022 ET LE RÉALISÉ 2023

Le tableau ci-dessous présente le différentiel entre le prévisionnel 2023 du CRAC 2022 et le réalisé réel de l'année 2023.

Ligne Intitulé	CRAC 2022	CRAC 2023	Evolution
	Prévisionnel année 2023 en € HT	Réalisé année 2023 en € HT	
DEPENSES	3 448 686	3 543 781	95 095
A Etudes	117 250	150 090	32 840
B Foncier	118 876	122 052	3 176
C Constructions	284 136	109 965	- 174 171
D Aménagement et honoraires techniques	2 394 091	2 603 619	209 528
E Frais divers	361 000	346 389	- 14 611
F Frais généraux	173 333	211 667	38 334
G Frais financiers	0	0	0
RECETTES	3 246 742	3 262 051	15 309
H Cessions	475 060	475 192	132
I Produits financiers	0	15 609	15 609
J Remboursement avances	0	0	0
K Subventions	972 924	980 136	7 212
L Participation du concédant	1 040 000	900 000	- 140 000
M Recettes diverses	758 758	891 115	132 357

En recettes, il était prévu 3 246 742 € HT audit bilan prévisionnel 2023. Les montants réalisés sont conformes (3 262 051 € HT).

Dépenses

Le CRAC 2022 prévoyait en 2023 un montant de dépenses de 3 448 686 € HT.

En 2023, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 3 543 781 € HT.

Le bilan prévisionnel pour 2023 approuvé dans le cadre du CRAC établi au 31 décembre 2022 prévoyait 3 448 686 € HT de dépenses. Les réalisations 2023 (3 543 781 € HT) mettent en avant un léger écart positif, dû essentiellement à la réalisation en avance du programme de travaux d'aménagement sur l'allée des Fusains et le giratoire. A noter, sur la partie démolition et réhabilitation, que le programme à lui connu un décalage sur 2024.

Recettes

Le CRAC 2022 prévoyait en 2023 un montant de 3 246 742 € 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_10-

Le montant des recettes réalisées en 2023 s'élève à 3 262 051 € HT.

Le montant des recettes prévisionnelles est concordant avec le montant réellement réalisé.

3.6 ELÉMENTS CLÉS DE L'ÉVOLUTION DU BILAN

Les données d'évolution du bilan approuvée lors du précédent CRAC établi au 31 décembre 2022 sont toujours d'actualité. Le programme d'aménagement n'évolue pas.

Il y a une évolution à la hausse du bilan prévisionnel actualisé qui s'explique en dépenses par :

- Des études préalables non prévues initialement, concernant la solution de mobilité Urbanloop ainsi qu'une faisabilité sur la reconversion de l'ancien campus ONF qui jouxte la ZAE.
- Le rachat des sites « salle des ventes » et « maisons forestières » sur l'Etat.
- La prise en charge du solde d'intervention de l'EPFGE en portage foncier, non prévu ;
- L'évolution du chiffrage des travaux d'aménagement encore revu à la hausse compte-tenu de la hausse des coûts d'approvisionnement et de fournitures, avec des résultats d'appel d'offres dépassant les estimations

En recettes :

- Le montant prévisionnel de subvention a été revu à la hausse ;
- Une optimisation des recettes de cessions et locatives qui permet de dégager des recettes supplémentaires ;
- L'équilibre du bilan financier prévisionnel de l'opération ne nécessite pas d'évolution de la participation d'équilibre du concédant.



III. Perspectives de l'exercice à venir et ultérieurement

1. ASPECTS OPÉRATIONNELS

1.1 ETUDES

L'exercice 2024 prévoit la poursuite d'études pré opérationnelles et de maîtrise d'œuvre :

- Marché d'assistance aux obligations environnementales :
 - o Complément au Dépôt du dossier d'autorisation environnementale unique comportant et suivi de son instruction ;
 - o Poursuite de la constitution du dossier de reboisement (compensation de l'ensemble des défrichements autorisés et à venir) ;
 - o Maîtrise d'œuvre pour la seconde tranche de reboisement.

La procédure d'autorisation environnementale va être suivie jusqu'à obtention de l'arrêté préfectoral.

- Marché de maîtrise d'œuvre VRD, urbaine et paysagère :
 - o Engagement de la tranche 2 d'étude AVP de requalification, sur la partie ouest de la ZAE et sur la mise en œuvre du dossier loi sur l'eau sur les sites loués par SEBL Grand Est (étude du déraccordement)
 - o Référentiel architectural ;
 - o Coordination et suivi technique de projet selon les besoins et prospects.
- Marché d'ingénierie en sites et sols pollués :
 - o Nouvelles investigations à ouvrir sur des sites vulnérables, ainsi que toutes études qui s'avèreraient nécessaires pour traiter des problématiques imprévues sur les plans sanitaires et environnementaux.
- Marché de géomètre expert
 - o Diverses prestations nécessaires à la cession de biens ou au calage du projet de requalification.
- Marché de maîtrise d'œuvre en matière de déconstruction et désamiantage de bâtiments :

- Exécution de la 2ème tranche de démolition.
- Recrutement d'une maîtrise d'œuvre pour la 3ème tranche de démolition

Missions connexes :

- Etude de maîtrise d'œuvre sur la réalisation d'un mur coupe-feu (SAMADA - QUIL) ;
- Etude en rénovation du bâtiment occupé par l'entreprise MATHIEU.

Concernant l'archéologie préventive, la convention d'intervention avec l'INRAP va être conclue en vue d'une intervention au printemps 2025.

1.2 ACQUISITIONS

La CC2T a manifesté la volonté d'acquérir trois emprises au sein du périmètre de la ZAE depuis plusieurs années car elles font partie intégrante de la requalification du site. Les négociations sont toujours en cours :

- Site des maisons forestières de l'ONF et salle de vente, propriété de l'Etat : un accord est intervenu et devrait se concrétiser par un rachat de ce foncier par SEBL Grand Est courant 2024.
- Site de l'association NAKE en entrée de zone : aucun accord n'a été trouvé suite aux études de faisabilité menées pour le relogement de l'association sur d'autres sites.

La mise au point du projet d'aménagement a permis de déterminer les surfaces complémentaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Le dossier d'échange foncier avec l'Etat entamé en 2022 va faire l'objet d'une mise au point finale en vue d'un échange de régularisation.

Gestion patrimoniale et locative :

La gestion administrative et financière des baux se poursuit. Le recouvrement de la créance transférée par l'EPFL est facturé. Des conventions d'occupations précaires pourront être passées, soit pour des entreprises dans l'attente de l'acquisition d'un bien, soit pour répondre à des développements temporaires d'activité.

Au plan patrimonial, les interventions habituelles en gestion sont programmées :

- Réfection de voirie et de l'éclairage public ;
- Assurance du patrimoine ;
- Contacts divers avec les occupants ;
- Gestion du déneigement ;

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_10-

- Enlèvement de déchets et fauches.

Certains baux font l'objet d'une attention particulière, dans la continuité de ce qui a été engagé en 2023, soit parce qu'ils font l'objet de défaut d'exécution à résoudre (Sarl La Fringale) ou de paiement dans le cadre de procédures collectives (EXFRET 44, ABM, EFPI, TDEC) ou non (FAVHAL). Les baux dont ID VERDE est titulaire feront l'objet d'une remise à plat dans le cadre d'un projet de développement de l'entreprise. Enfin, la situation du contentieux opposant SCIE MAT INDUSTRIE à l'EPFGE est suivie avec un conseil juridique, compte-tenu des implications en jeu sur la libération du site aujourd'hui propriété de SEBL Grand Est.

1.3 TRAVAUX

- Le prestataire GAUTHEY interviendra au titre du marché de travaux de dépollution, pour toute découverte qui viendra à être faite et qui nécessitera une intervention de ce type ;
- Réalisation de la 1ère tranche de reboisement, après recrutement d'un prestataire, suite à négociation directe (la procédure ayant été plusieurs fois infructueuse) ;
- Lancement des travaux de démolition et désamiantage de la 2ème tranche après procédure de mise en concurrence ;
- Achèvement des travaux du giratoire lancés en 2024 ;
- Lancement des travaux de la tranche 1 de requalification après plusieurs procédures de mise en concurrence formalisées :
 - o Réseaux humides et réseaux secs de la route Henry ;

1.4 COMMERCIALISATION

Les ventes ci-dessous listées sont prévues.

- SEBL Grand Est – SCI CM IMMO
- SEBL Grand Est – IREKS France

D'autres dossiers peuvent également faire l'objet de compromis de vente, voire d'une vente dès 2024 en fonction de leur avancement : Projet développé par Marc GIRARD (CETAL), AARON COOPER (village artisanal), SOGEA Environnement (extension), GRG Transports (extension), PEGASE Sécurité (rénovation et extension du site existant, SOLEMO, VIBRAC...

1.5 RÉTROCESSIONS

Aucune rétrocession n'est prévue en 2024.

2. ASPECTS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente les postes de dépenses prévisionnelles pour l'année 2024.

	Bilan 2022	Bilan 2023	
Ligne Intitulé	Approuvé en € HT	Actualisé en € HT	Prévisionnel année 2024. en € HT
DEPENSES	41 373 748	42 527 697	4 352 445
A Etudes	603 474	745 214	95 000
B Foncier	4 554 321	4 875 197	287 700
C Constructions	3 007 881	3 049 957	268 283
D Aménagement et honoraires techniques	25 655 016	26 265 028	3 154 193
E Frais divers	3 606 513	3 634 902	364 300
F Frais généraux	2 880 025	2 935 282	182 968
G Frais financiers	1 066 518	1 022 117	0
RECETTES	41 373 748	42 527 697	2 723 618
H Cessions	20 533 686	20 855 628	1 015 143
I Produits financiers	5 003	20 611	0
J Remboursement avances	0	0	0
K Subventions	2 849 136	3 118 425	686 975
L Participation du concédant	11 840 000	11 995 584	300 000
M Recettes diverses	6 145 923	6 537 449	721 500

Ces différents postes de dépenses sont explicités dans les paragraphes suivants :

2.1 LES PRINCIPAUX POSTES DE DÉPENSES

Le montant prévisionnel des dépenses pour l'année 2024 est estimé à 4 352 445 € HT.

A. Études

En 2024, il est prévu d'engager les dépenses d'études pour un montant de 95 000 € HT.

B. Foncier

En 2024, il est prévu d'engager les dépenses foncières pour un montant de 287 700 € 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_10-

C. Constructions

En 2024, il est prévu d'engager les dépenses de constructions suivantes pour un montant total de 268 283 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- | | |
|---|--------------|
| - Travaux de démolition et de réhabilitation | 225 772 € HT |
| - Honoraires techniques (maîtrise d'œuvre, contrôle technique, CSPS, diagnostics) | 45 511 € HT |

D. Aménagement et honoraires techniques

En 2024, il est prévu d'engager les dépenses d'aménagement et honoraires techniques suivants pour un montant de 3 154 193 € HT dont les principaux montants sont détaillés ci-dessous :

- | | |
|--|----------------|
| - Renforcement ENEDIS | 582 882€ HT |
| - Intervention réseau ENEDIS | 242 454 € HT |
| - Tranche 1 de travaux de requalification | 1 886 812 € HT |
| - Compensation par reboisement | 52 500 € HT |
| - Entretien de la ZAE | 65 000 € HT |
| - Dépollution | 50 000 € HT |
| - Provision | 97 591 € HT |
| - Consommation électrique | 6 000 € HT |
| - Honoraires techniques (maîtrise d'œuvre, contrôle technique, CSPS, études SSP) | 165 955 € HT |
| - Assurances | 5 000 € HT |

E. Frais divers

En 2024, il est prévu d'engager les dépenses diverses suivantes pour un montant de 364 300 € HT.

F. Frais généraux

En 2024, il est prévu une rémunération de SEBL Grand Est à hauteur de 182 968 €.

G. Frais financiers

En 2024, aucun frais financier n'est anticipé.

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_10-

2.2 LES PRINCIPAUX POSTES DE RECETTES

Le montant prévisionnel des recettes pour l'année 2024 est estimé à 2 723 618 € HT.

H. Cessions

En 2024, il est prévu de percevoir les recettes de cessions pour un montant total de 1 015 143 € HT.

I. Produits financiers

En 2024, aucun produit financier n'est anticipé.

J. Remboursement d'avances

En 2024, aucun remboursement n'est envisagé.

K. Subventions

En 2024, il est prévu de percevoir les recettes de subventions suivantes pour un montant total de 686 975 € HT.

L. Participation du concédant

En 2024, il est prévu de percevoir les participations pour un montant total de 300 000 € HT.

M. Recettes diverses

En 2024, il est prévu de percevoir les recettes diverses suivantes pour un montant total de 721 500 € HT

2.3 FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

N. Etat de la TVA

Ce poste fait état des remboursements et crédit de TVA réalisés au cours de l'année fiscale.

O. Avances de trésorerie

Au 31 décembre 2024, aucune avance de trésorerie n'est envisagée.

P. Emprunts et lignes de trésorerie

Il n'est pas prévu la contraction d'emprunt ni de ligne de trésorerie

2.4 LA TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2024

La trésorerie prévisionnelle au 31 décembre 2024 est estimée à 741 343 €.

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_10-

IV. Perspectives ultérieures à 2024

La période 2024 - 2026 poursuit en profondeur la requalification de la ZAE, après la réalisation du giratoire.

L'instruction du dossier d'autorisation environnementale devrait déboucher sur une autorisation début 2025, ce qui permettra d'entrer dans une phase de développement économique soutenue.

Les marges de manœuvres financières du bilan prévisionnel sont réduites et, à masses égales, des évolutions programmatiques seront désormais difficiles à intégrer.



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_10-

V. Décisions à acter par le concédant

1. FINANCIER

Approbation du bilan de l'opération :

Intitulé	Bilan global actualisé en € HT	Bilan global actualisé en € TTC
Dépenses	42 527 697	49 673 432
Recettes	42 527 697	48 074 359
<i>Dont participation</i>	<i>11 995 584</i>	<i>12 026 701</i>

2. CONTRACTUEL

2.1 AVENANT AU TRAITÉ DE CONCESSION

Le montant des participations prévisionnelles de la collectivité est inchangé (11.7M€)

Compte tenu toutefois de l'évolution de l'échéancier de versement, le dispositif contractuel en place nécessite la signature d'un avenant N° 3 au traité de concession.

2.2 AVENANT À LA CONVENTION FINANCIÈRE

Aucune convention financière n'est encore mise en place.

3. OPÉRATIONNEL

- Réalisation de la compensation du défrichement par reboisement (études et travaux) au titre du code forestier ;
- Réalisation d'études de mobilité (solution Urbanloop) et de faisabilité sur l'ancien campus ONF
- Poursuite des travaux de la première tranche de travaux de requalification VRD et aménagements paysagers (giratoire, route Henry) ;
- Démarrage d'une deuxième tranche de travaux de démolition (bâtiments 290E/O ; 514-515, 312-313, 791, 341).

Les prix de cessions restent inchangés et ne nécessitent pas de décision complémentaire de la collectivité.

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_10-

- *A. BILAN FINANCIER ACTUALISÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2023*



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_10-

- *B. PLAN DE COMMERCIALISATION
AU 31 DÉCEMBRE 2023*



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_10-

- *C. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ACQUISITIONS
AU 31 DÉCEMBRE 2023*



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_10-

- *D. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CESSIONS
AU 31 DÉCEMBRE 2023*



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_10-

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_10-



Nicolas GUENOT
Responsable de projets
n.guenot@sebl.fr

48 place Mazelle
57000 METZ
Tél : 03 87 39 78 00

SEBL.FR

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com