

ZAC KLEBER

CRAC 2023
NOTE DE CONJONCTURE

Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_09-

SOMMAIRE

I.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE ADMINISTRATIVE	6
1.	LES DISPOSITIFS CONTRACTUELS	6
1.1	<i>La convention de concession</i>	6
1.2	<i>La convention financière</i>	7
2.	DOCUMENTS D'URBANISME	7
3.	DATE D'APPROBATION DU DERNIER CRAC	8
II.	ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION – RÉALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2023	10
1.	DONNÉES GÉNÉRALES	10
1.1	<i>Programme de l'opération</i>	14
1.2	<i>Etat d'avancement de l'aménagement</i>	16
2.	ASPECTS OPÉRATIONNELS	16
2.1	<i>Etudes</i>	16
2.2	<i>Acquisitions</i>	20
2.3	<i>Travaux</i>	24
2.4	<i>Commercialisation</i>	27
2.5	<i>Rétrocessions</i>	29
2.6	<i>Contentieux</i>	29
3.	ASPECTS FINANCIERS	30
3.1	<i>Les principaux postes de dépenses</i>	31
A.	Études.....	31
B.	Foncier.....	31
C.	Constructions.....	31
D.	Aménagement et honoraires techniques.....	31
E.	Frais divers.....	32
F.	Frais généraux.....	32
G.	Frais financiers.....	32
3.2	<i>Les principaux postes de recettes</i>	32
H.	Cessions.....	32
I.	Produits financiers.....	33
J.	Remboursement d'avances.....	33
K.	Subventions.....	33
L.	Participation du concédant.....	33
M.	Recettes diverses.....	33
3.3	<i>Financement de l'opération</i>	34
N.	Etat de la TVA.....	34
O.	Avances de trésorerie.....	34
P.	Emprunts et lignes de trésorerie.....	34
3.4	<i>La trésorerie au 31 décembre 2023</i>	34
3.5	<i>Comparaison entre le prévisionnel du CRAC 2022 et le réalisé 2023</i>	35
	Dépenses.....	35
	Recettes.....	35
3.6	<i>Éléments clés de l'évolution du bilan</i>	36
III.	PERSPECTIVES DE L'EXERCICE À VENIR ET ULTÉRIEUREMENT	39
1.	ASPECTS OPÉRATIONNELS	39
1.1	<i>Etudes</i>	39

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_09-

1.2	Acquisitions	39
1.3	Travaux	39
1.4	Commercialisation	39
1.5	Rétrocessions	40
2.	ASPECTS FINANCIERS	40
2.1	Les principaux postes de dépenses	41
A.	Études.....	41
B.	Foncier.....	41
C.	Constructions.....	41
D.	Aménagement et honoraires techniques.....	41
E.	Frais divers.....	41
F.	Frais généraux.....	41
G.	Frais financiers.....	41
2.2	Les principaux postes de recettes	42
H.	Cessions.....	42
I.	Produits financiers.....	42
J.	Remboursement d'avances.....	42
K.	Subventions.....	42
L.	Participation du concédant.....	42
M.	Recettes diverses.....	42
2.3	Financement de l'opération	42
N.	Etat de la TVA.....	42
O.	Avances de trésorerie.....	42
P.	Emprunts et lignes de trésorerie.....	42
2.4	La trésorerie au 31 décembre 2024	43
IV.	PERSPECTIVES ULTÉRIEURES À 2024	44
V.	DÉCISIONS À ACTER PAR LE CONCÉDANT	45
1.	FINANCIER	45
2.	CONTRACTUEL	45
2.1	Avenant au traité de concession	45
2.2	Avenant à la convention financière	45
3.	OPÉRATIONNEL	45

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

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_09-

I. Présentation générale administrative

1. LES DISPOSITIFS CONTRACTUELS

1.1 LA CONVENTION DE CONCESSION

Par traité de concession du 09 septembre 2014, la Communauté de communes Terres Toulaises a confié la reconversion et l'aménagement de la ZAC KLEBER à SEBL Grand Est.

Cette convention a fait l'objet de plusieurs avenants :

- Un avenant n°1 en date du 23 septembre 2015 portant sur :
 - La mise à jour du programme prévisionnel de construction suite à la validation du dossier de réalisation de la ZAC
 - L'actualisation du calendrier prévisionnel et du délai de réalisation
 - L'actualisation du montant forfaitaire de rémunération de l'aménageur au titre du suivi des études techniques et de la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements
- Un avenant n°2 en date du 13 juin 2017 portant sur :
 - La modification du montant de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération, passant de 2 403 955€ à 2 300 000€.
- Un avenant n°3 en date du 7 mai 2019 portant sur :
 - L'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération dont le montant au 31 décembre 2017 était de 13 225 350€HT.
- Un avenant n°4 en date du 2 août 2019 portant sur :
 - L'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération dont le montant au 31 décembre 2018 était de 15 111 971€HT.
- Un avenant n°5 en date du 13 octobre 2020 portant sur :
 - L'extension du périmètre de la concession
 - La prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2026
 - L'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération dont le montant au 31 décembre 2019 était de 16 675 704€HT.
 - Le nouveau montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan financier (2 600 000€)
 - La modification de la rémunération du concessionnaire pour la gestion de l'extension du périmètre de la concession.

- Un avenant n°6 en date du 12 juillet 2021 portant sur :
 - L'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération dont le montant au 31 décembre 2020 était de 17 162 061€HT.
 - Le nouveau montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan financier (2 800 000€)
- Un avenant n°7 en date du 10 octobre 2023 portant sur :
 - L'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération dont le montant au 31 décembre 2022 était de 17 842 031€HT.
 - Le nouveau montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan financier (3 045 000€)

Le terme de la concession d'aménagement est aujourd'hui fixé au 31 décembre 2026.

1.2 LA CONVENTION FINANCIÈRE

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

2. DOCUMENTS D'URBANISME

Le Pôle Industriel TOUL Europe (PITE), implanté sur le ban communal de TOUL (54), est situé au Nord-Est de la ville, à proximité de l'autoroute A31. Son périmètre s'étend sur environ 370 hectares destinés à l'accueil d'activités artisanales et de production.

Dans le cadre de l'aménagement des zones d'activités économiques du toulouais, gérées par la Communauté de Communes Terres Toulaises (CC2T), l'ancien site de l'usine KLEBER du groupe MICHELIN, a été recensé comme un secteur à enjeu particulier.

En effet, l'ampleur du site, d'une superficie d'environ 30 ha et les difficultés liées à sa reconversion suite à l'arrêt de l'activité industrielle depuis 2008 ont amené la Communauté de Communes Terres Toulaises à étudier les potentialités de transformation du secteur au travers de plusieurs études. Ce diagnostic urbain et technique a permis à la CC2T de saisir l'intérêt de la reconversion du site pour assurer l'implantation d'entreprises et de services et favoriser le développement de l'emploi.

La réalisation d'un projet d'aménagement sur cette vaste emprise foncière a nécessité la mise en place d'un partenariat entre divers acteurs de l'aménagement du territoire :

- la mise en œuvre d'une procédure de zone d'aménagement concerté menée par la Communauté de Communes Terres Toulaises puis directement par SEBL Grand Est,
- la conclusion d'une convention de veille active avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFGE) en juillet 2012.
- Le montage d'un plan de financement avec les demandes de subventions auprès de partenaires institutionnels

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_09-

Par délibération du 28 mars 2013, le Conseil Communautaire a décidé de lancer une procédure de ZAC et a défini les objectifs de l'opération ainsi que les modalités de la concertation publique légale.

A la suite des études préalables à la création d'une ZAC, en séance du 18 décembre 2013, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC, a tiré le bilan de la concertation publique et a décidé de lancer une procédure en vue du recrutement d'un aménageur. Au préalable, le projet et son étude d'impact ont fait l'objet d'une évaluation environnementale par l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement par avis rendu le 2 décembre 2013, suivi d'une procédure de mise à disposition du public.

L'opération d'aménagement s'est inscrite dans le cadre réglementaire d'urbanisme fixé par le Plan Local d'Urbanisme de TOUL, par le SCoT Sud Meurthe-et-Moselle et par le SDAGE Rhin-Meuse.

Le dossier de création de la ZAC a été soumis de manière anticipée par la Communauté de Communes Terres Toulaises à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) dans le cadre du dispositif sur l'archéologie préventive, laquelle a prescrit un premier diagnostic (Arrêté du 17 septembre 2012, abrogé et nouveau diagnostic prescrit par arrêté du 23 janvier 2015).

Le choix de l'aménageur a été adopté par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2014. A noter que la Communauté de Communes Terres Toulaises avait engagé directement et avant le choix d'un aménageur, une étude faune-flore et une étude de maîtrise d'œuvre en vue de faire des travaux sur les bâtiments tertiaires.

Dans le cadre de la réalisation des études préalables à la constitution du dossier de réalisation de la ZAC, par délibération du 9 avril 2015, le Conseil Communautaire a fixé les modalités de mise à disposition de la mise à jour de l'étude d'impact et du deuxième avis de l'autorité environnementale requis. Cet avis a été rendu le 3 juin 2015 et il a été suivi d'une procédure de mise à disposition du complément à l'étude d'impact.

Le dossier de réalisation, dont le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement, ont fait l'objet d'une approbation par délibération du Conseil Communautaire du 25 juin 2015. Le bilan de la mise à disposition des compléments à l'étude d'impact a été tiré lors de cette même séance. Cette étape marque l'achèvement de la procédure de ZAC, qui a pu dès lors entrer en phase opérationnelle.

Aucune procédure au titre de la loi sur l'eau ne s'applique spécifiquement à la ZAC, considérant que le réseau public de collecte des eaux pluviales a fait l'objet d'une autorisation globale en mars 2015 via un dossier de régularisation des exutoires.

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

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_09-

- 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 17 842 030 € HT en dépenses et en recettes.



Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

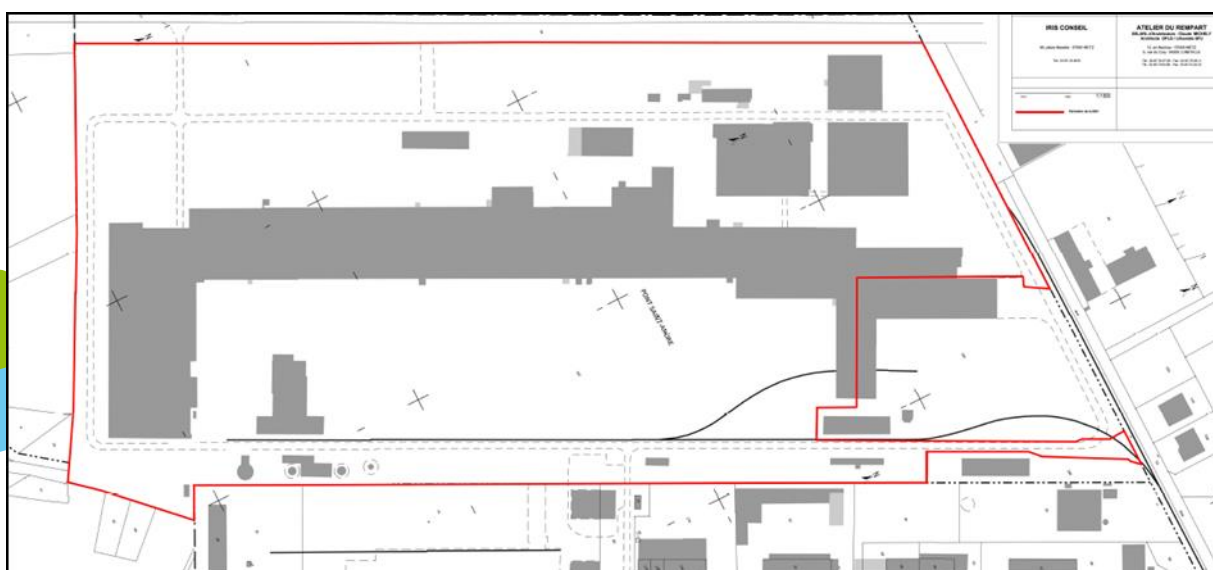
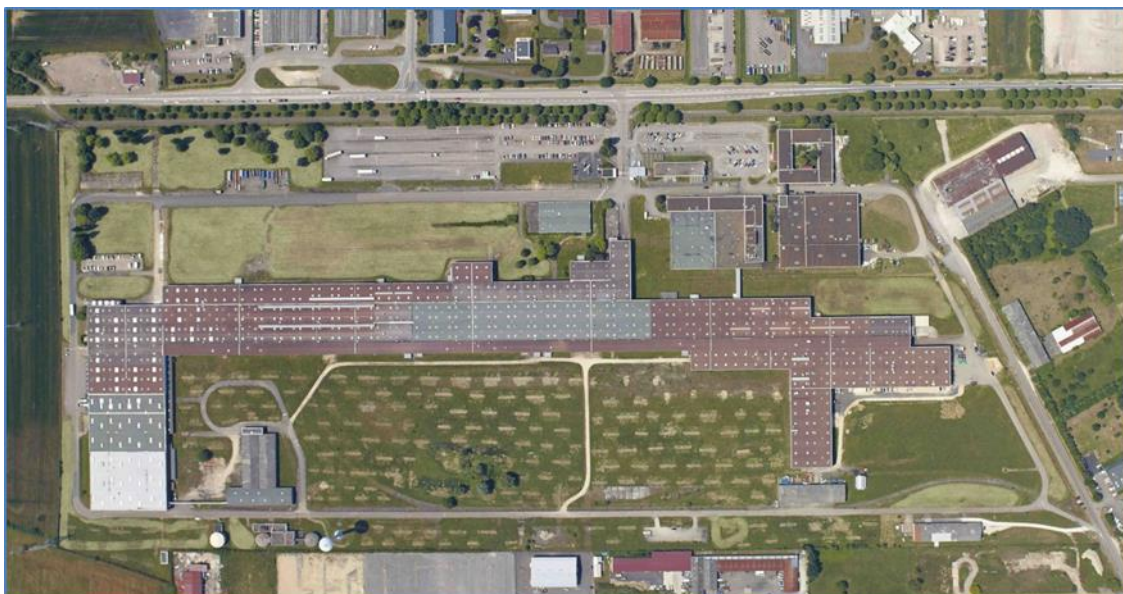
Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_09-

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

1. DONNÉES GÉNÉRALES

Les terrains de l'ancienne usine KLEBER (environ 30ha) sont bordés par la RD611 à l'Ouest, par la rue du Bois la Ville au Nord, par la rue de l'Escadrille des Cigognes à l'Est et par des terrains actuellement en culture au Sud. L'ancien hall de production occupait une large partie centrale des terrains dans le sens de la longueur, sur 800 m environ. Des bâtiments occupent également la partie Nord-Ouest du site. Les autres terrains sont actuellement constitués d'aires de parking (côté RD611) ou de terrains nus délaissés (côté zone industrielle). A noter que deux parcelles situées au Nord-Est du périmètre de l'ancienne usine ont été vendues par MICHELIN aux entreprises BGS Finances (entreprise liquidée) et TSL. Elles sont en dehors du périmètre de la ZAC, mais ont été acquises par SEBL Grand Est en 2019 afin d'achever la reconversion de l'ensemble immobilier.



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_09-

L'intervention préalable et temporaire de l'EPFGE a été de trois ordres :

- L'EPFGE a assuré la gestion locative et du patrimoine.

Par délibération du 28 juin 2012, le Conseil Communautaire a permis à l'EPFGE d'acquérir le site auprès du groupe MICHELIN, acquisition concrétisée par un acte conclu le 17 mai 2013.

SEBL Grand Est a racheté l'ensemble du foncier de la ZAC à l'EPFGE en 3 cessions.

La première cession, portant sur les bâtiments dits « tertiaires » n°200, 150 et 165 a été conclue par acte notarié du 18 mars 2015. Cet acte transfère à SEBL Grand Est une créance de l'EPFGE sur loyers et charges. SEBL Grand Est est donc en charge de la gestion locative de ces bâtiments depuis le 1^{er} janvier 2015. Dans le cadre de cette première acquisition, une association syndicale libre dite ASL KLEBER a été constituée pour la gestion et la répartition des certaines charges de site (essentiellement le gardiennage et l'alimentation en eau potable).

La deuxième cession a été conclue par acte notarié du 30 octobre 2015, et a porté sur l'ensemble des terrains nus du site, le bâtiment tertiaire n°100, les postes de garde, et une partie de la halle industrielle (bâtiment 211, 233, bâtiment calandre métal). Cet acte ne transfère pas à SEBL Grand Est une créance de l'EPFGE sur loyers et charges. SEBL Grand Est est donc en charge de la gestion locative de ces bâtiments et terrains depuis le 2 novembre 2015.

La troisième et dernière cession est intervenue le 29 mai 2017, et a porté sur l'ensemble des biens qui sont restés en propriété de l'EPFGE du fait des travaux de déconstruction qui n'étaient pas achevés. Cette vente emporte également, suite à la décision de la Communauté de Communes, transfert sur le bilan de l'opération des pertes locatives subies par l'EPFGE suite à la liquidation de la société VALORENE et cession de parcelles hors ZAC, correspondants à la prise d'eau et à la station de pompage à proximité de la Moselle.

- L'EPFGE a réalisé courant 2016 des travaux de dégagement d'emprises, de préparation des terrains et de préparation des bâtiments, préalables à toute intervention sur les voiries et réseaux divers par SEBL Grand Est.

- Travaux de désamiantage des bâtiments à déconstruire et des dalles en béton extérieures et non bâties ;
- Percement et cloisonnement du hall industriel entre les files n°13 et 15 et reconstitution des pignons ;
- Percement et cloisonnement du hall industriel entre les files n°25 et 27 et reconstitution des pignons ;
- Percement et cloisonnement du hall industriel entre les files n°33 et 35 et reconstitution des pignons ;
- Démolition partielle du bâtiment 912 ;
- Démolition complète de la réserve sprinkler (bâtiment 127) ;
- Démolition complète de la station de traitement ;
- Démolition complète de la cantine ;
- Démantèlement des conduites aériennes entre les bâtiments 233 et 912 ;
- Démantèlement de la station de pompage en rive de Moselle ;

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_09-

- La déconnexion des branchements de bâtiments démolis aux réseaux existants.

Le démarrage de la période de préparation de ces travaux a débuté en décembre 2015. Le décalage répété du début de ces travaux a occasionné une adaptation du planning et un recul du démarrage des travaux d'aménagement d'infrastructure par SEBL Grand Est. Les travaux ont été réceptionnés avec des dates d'achèvement s'étalant, selon les lots, entre juin 2016 et février 2017.

- L'EPFGE a mené des investigations sur la pollution des sols, dans le cadre des engagements pris par MICHELIN suite à sa cessation d'activité.

L'étude menée par SITA REMEDIATION pour l'EPFGE a mis en évidence des pollutions localisées :

- Dans les sols au niveau d'une ancienne cuve à fuel et d'un volucompteur (bâtiment « vulcanisation »).

Les sols extérieurs au hall industriel ont d'ores et déjà été purgés et substitués, exception faite éventuellement des sols découverts à l'issue de la déconstruction des travées 25 à 27 par EPFGE, et des dallages souillés restant en place.

- Dans les gaz issus du sol prélevés au niveau d'un ancien « local à solvants »

L'impact exact de cette pollution n'a pas été déterminé dans cette première étude.

- Dans les eaux souterraines sous l'emprise MG Chaudronnerie et TSL (hors ZAC)

- Dans les sols et les gaz issus du sol prélevés entre les bâtiments 150 et 165.

Cette zone n'est pas concernée par la réalisation des équipements publics, mais un ERP - la Brasserie K - exerce une activité de restauration à proximité immédiate. L'EPFGE a donc fait réaliser un Etat Quantitatif des Risques Sanitaires (EQRS) et une Analyse des Risques Résiduels (ARR). *Voir ci-après.*

- Dans les boues des décanteurs de l'ancienne station d'épuration de l'usine

Les résultats n'étant pas suffisamment exhaustifs, l'EPFGE a fait réaliser par le prestataire ICF, un nouveau programme d'investigation contradictoire et complémentaire à ces premiers résultats. Cette étude de synthèse et complémentaire à la première étude, a intégré les aménagements prévus dans le cadre de la ZAC : diagnostic environnemental complémentaire et plan de gestion en date du 31 août 2015.

Le plan de gestion prévoit que :

Des dallages visuellement souillés et identifiés en plusieurs endroits sur le site ont présenté après analyses des concentrations dépassant les critères d'acceptation en ISDI (Installation de Stockage Pour Déchets Inertes en cas d'évacuation hors site). Ainsi, à minima, avant réutilisation pour l'usage projeté :

- Si les dallages sont amenés à être conservés en l'état un décapage nettoyage de surface est nécessaire, pour enlever à minima les parties superficielles des contaminations par les huiles,

- Si les dallages sont amenés à être démolis pour les besoins du projet, les dallages visuellement souillés en surface devront être triés et gérés à part, soit de préférence hors site en installation agréée adaptée (ISDD), soit sur site au sein d'un complexe de confinement étanche adapté et placé dans une zone avec servitude.

Concernant les sols, comme pour tout site industriel, en cas d'excavation des sols pour les besoins du projet, si les terres sont amenées à être évacuées hors site, il sera nécessaire d'entreprendre une caractérisation de celle-ci selon l'ensemble des critères d'acceptation en ISDI (Installation de Stockage Pour Déchets Inertes). Il est recommandé de gérer les terres excavées pour les besoins du projet en remblais contrôlés sur site, compte tenu de la place disponible.

A noter que suite à ce plan de gestion, SEBL Grand Est a fait réaliser une caractérisation des terres à évacuer.

L'Analyse des Risques Résiduels a indiqué des niveaux de risque qui sont inférieurs aux seuils de risque recommandés dans la méthodologie de gestion des sites -potentiellement-pollués. L'état environnemental du site est donc compatible avec l'usage tertiaire/industriel envisagé. Il faut noter que tout changement concernant les caractéristiques environnementales du site (découverte d'une nouvelle source), le projet d'aménagement et les scénarios d'exposition pris en considération, est susceptible de modifier les résultats de l'étude. Ainsi, une mise à jour de l'analyse des risques résiduels sera effectuée si nécessaire pour intégrer au plan de gestion les projets de différentes entreprises qui se sont implantées et mettre à jour les calculs de risques.

Sur ce volet pollution des sols, des investigations menées par le service Assainissement de la Communauté de Communes Terres Toulaises ont mis en évidence une pollution au toluène des boues de sédimentation au fond du bassin de relevage de l'ovoïde.

Enfin, dans le cadre de la cessation d'activité de l'usine, la DREAL a consulté les propriétaires du site (EPFGE, SEBL Grand Est, BGS Finances), MICHELIN, ainsi que le porteur du projet (CC2T) et la ville de TOUL, en vue de la création d'une servitude d'utilité publique. SEBL Grand Est a fait part de son avis par courrier du 6 mai 2015, indiquant que le périmètre de la servitude pourrait être circonscrit, en fonction des données des études environnementales réalisées, plutôt qu'appliqué à l'ensemble du site de l'usine. Une réunion en présence des personnes concernées a eu lieu le 20 novembre 2015 en Sous-préfecture de TOUL, à la suite de laquelle, il a été convenu de faire une mise à jour du dossier présenté par MICHELIN, dossier de proposition de servitude d'utilité publique établi par Arcadis. Ce dossier a été rendu en date du 8 décembre 2016.

Le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) a été réuni le 20 avril 2017, pour examiner le projet d'arrêt.

Cette servitude, a été approuvée par arrêté préfectoral n°20140643 du 27 juin 2017. Elle a donc pour objet, en particulier pour ce qui impacte directement la ZAC, d'instituer la réalisation d'études techniques sites et sols pollués (EQRS, ARR plan de gestion...), dans les hypothèses suivantes (liste non exhaustive) :

- En cas de changement d'usage des terrains par rapport à leur vocation économique industriel ou tertiaire ;
- En cas de modification de la configuration du site ;
- En cas de réutilisation en remblais sur le site de matériaux excavés.

Cela concerne la réalisation des équipements publics, mais également les projets d'implantations privés. Chaque nouvelle activité venant à s'implanter sur le site et nécessitant le dépôt d'un permis de construire fait l'objet d'une attestation (document normé) de la part d'un BET Sites et Sols Pollués agréé, certifiant que le projet est compatible sur les plans sanitaires et environnementaux avec l'état connu du sol.

1.1 PROGRAMME DE L'OPÉRATION

La requalification du site KLEBER représente un fort enjeu en termes d'évolution économique, sociale et urbaine pour le territoire.

Le projet a pour objectifs de :

- proposer un nouveau programme d'aménagement en lien avec le bâti et le réseau viaire existant : compartimenter les bâtiments de l'usine et proposer différentes tailles de lots, rendre autonome chaque parcelle, liaisonner le site KLEBER avec le reste du pôle industriel;
- penser l'aménagement des espaces extérieurs en lien avec la vocation du site (pôle industriel) et de sa position en entrée de Ville ;
- réfléchir aux opportunités pour améliorer le potentiel du site en y installant des activités diverses et variées : activités de services à l'industrie, activités industrielles et économie circulaire, activités de production et artisanat, services à l'entreprise.

L'opération de requalification du site, consiste à :

- Fractionner les terrains en plusieurs parcelles cessibles ;
- Découper les bâtiments existants au besoin ;
- Créer les équipements publics complémentaires nécessaires à la viabilisation des parcelles,
- Accompagner l'aménagement du site par un traitement paysager.

Il découle des éléments énoncés ci-avant les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement :

Quatre accès au site sont prévus et aménagés à ce jour :

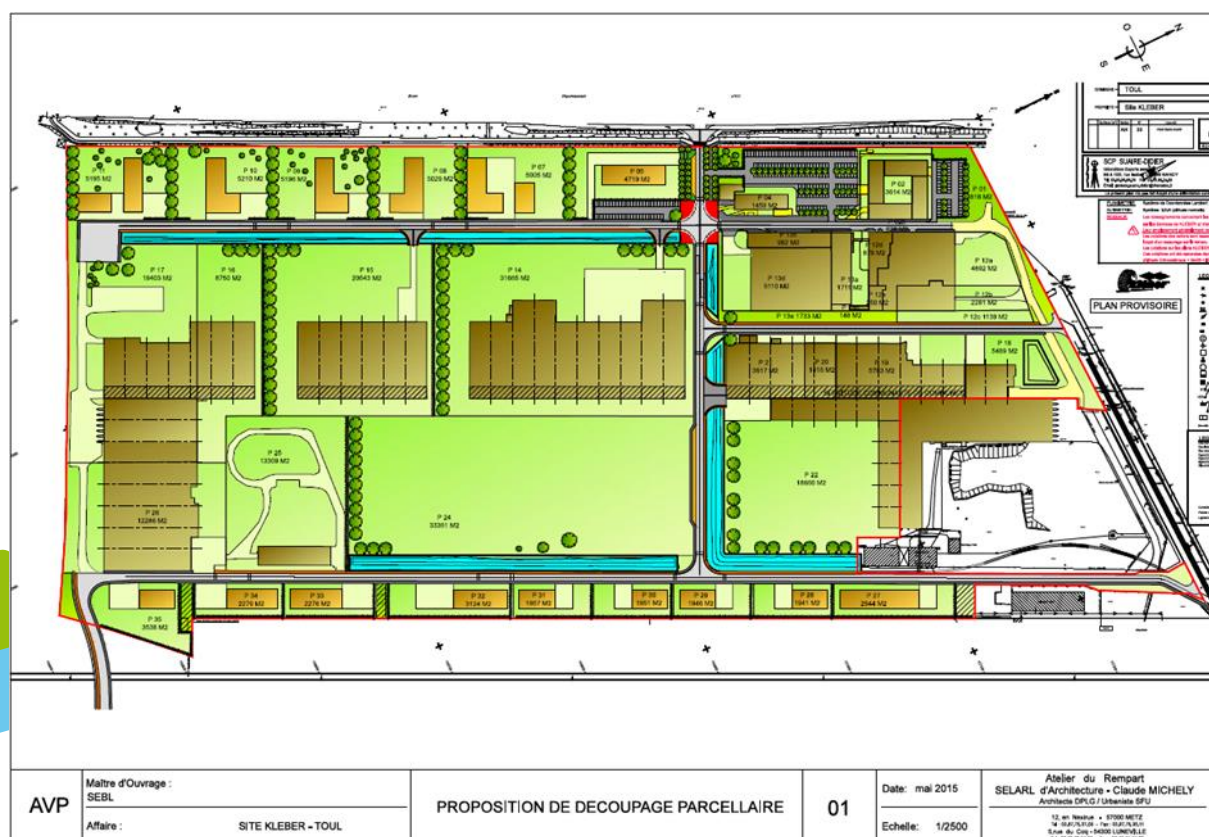
- L'accès principal existant, à l'Ouest du périmètre, depuis la RD611 ;
- Deux entrées par la rue du Bois la Ville au Nord ;
- Une entrée par l'Est par la rue de l'Escadrille des Cigognes, nécessitant la création d'une voirie nouvelle entre la future ZAC et le prolongement de la rue de l'Escadrille des Cigognes en projet. Cette phase du projet a été menée sous maîtrise d'ouvrage directe de la CC2T, à sa demande, et retirée du programme de travaux de la ZAC.

La trame viaire qui a été étudiée se superpose à la trame existante et est complétée pour permettre un bouclage des voiries sur l'ensemble de la ZAC. Les parcelles se répartissent de part et d'autre des voiries. Elles sont de deux types :

- Des parcelles vierges de constructions permettant la densification bâtie du site et l'augmentation de la capacité d'accueil de la ZAC ;
- Des parcelles occupées par des constructions existantes en vue d'être réhabilitées.

Les stationnements sont gérés à la parcelle, mais plusieurs parkings collectifs ont été créés à l'entrée de site.

L'aménagement du site s'accompagne d'une réflexion sur la conservation des trames vertes existantes et d'un traitement qualitatif de l'entrée de site, des parkings, des noues paysagères et des parcelles privées.



Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-2000070563-20240627-2024_03_09-

1.2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'AMÉNAGEMENT

La ZAC a été rééquipée via :

- le remplacement des réseaux eaux usées et eau potable ;
- la création des réseaux gaz, électrique (après renforcement par ENEDIS), Telecom et GC fibre à l'intérieur de la zone.

La gestion des eaux pluviales est assurée via un réseau de noues paysagères développé le long des voiries, via les ouvrages d'assainissement existants (ovoïde et bassin de pompage) et la création d'un bassin de rétention.

La commercialisation de terrains est quasiment achevée.

2. ASPECTS OPÉRATIONNELS

La fin de l'année 2018 a été marquée par la mention spéciale délivrée par le Jury du Trophée des Entreprises Publiques Locales (EPL), organisé par la Fédération des EPL.

2.1 ETUDES

Recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine du projet : attribution en CAO du 18 décembre 2014 de la convention d'accord-cadre au groupement IRIS Conseil Régions -

Atelier du Rempart - Paysage et Territoire.

Conclusion des marchés subséquent n°1 (études préalables de ZAC) et n°2 (maîtrise d'œuvre) avec le groupement titulaire de la convention d'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine. Les études ont abouti à :

- La remise d'un dossier d'avant-projet infrastructure en mai 2015, avec chiffrage ;
- La réalisation de plusieurs réunions de concertation, soit technique pour la mise au point du projet avec les différents concessionnaires des réseaux humides et secs concernés, soit publique pour la diffusion d'une information générale sur l'avancement du projet de reconversion (10 juin 2015) ;
- L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics par le Conseil Communautaire du 25 juin 2015. Au préalable, l'étude d'impact a fait l'objet d'une mise à jour et a reçu l'avis complémentaire de l'autorité environnementale le 3 juin 2015, avant de faire l'objet d'une procédure de mise à disposition du public du 8 au 23 juin 2015, dont le bilan a été tiré le 25 juin 2015, selon les modalités décidées par délibération du Conseil Communautaire en date du 9 avril 2015.

Les règles d'urbanisme n'ont pas eu à être adaptées, et il n'a pas été nécessaire de réaliser un dossier au titre de la loi sur l'eau.

- L'établissement d'un cahier des limites de prestations techniques et du cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères, applicables à toutes implantations sur le site ;
- L'établissement du dossier PRO/DCE de maîtrise d'œuvre, sur les phases de travaux n°1 et 2 de la ZAC : Requalification des voiries et parking du secteur Tertiaire, création de la voirie « pénétrante » au cœur du site, création de l'ensemble des réseaux de la ZAC et requalification des voies conservées, création de la voirie de desserte du hall industriel à segmenter en arrière des bâtiments tertiaires n°150 et 165. Ce dossier contenait une estimation et le découpage des travaux en plusieurs tranches défini avec le maître de l'ouvrage.

Un marché subséquent n°3 a été notifié le 21 février 2017. Cette étude d'avant-projet avait pour objet de déterminer et chiffrer les conditions d'aménagements des infrastructures et réseaux extérieurs de la halle industrielle, parcelles n°14 (scindée en 2) et 15. Ces éléments techniques et financiers sont déterminants pour mener des négociations en vue de l'implantation d'activités économiques dans des bâtiments industriels à réhabiliter. L'étude a été rendue.

Un marché subséquent n°4 a également été notifié le 30 août 2017, dans le cadre de la convention d'accord-cadre relatée ci-avant. Cette mission de maîtrise d'œuvre complète de conception et réalisation de travaux a porté sur la gestion des terres excavées dans le cadre du pré-aménagement de la parcelle n°14-2, en vue de l'implantation de l'activité de Carrosserie Francis, via la SCI SLR.

Un marché subséquent n°5 a été notifié le 15 mai 2020 à IRIS Conseils pour assurer la maîtrise d'œuvre VRD de l'accès à créer à une parcelle de la rue du château d'eau.

Un marché subséquent n°6 a été notifié le 28 mai 2021 en vue de la réalisation des travaux de parachèvement des rues de l'Aérodrome et Frénot.

Parallèlement, diverses études ont été menées pour la mise au point technique du projet :

- Contrôle des réseaux d'assainissement ayant vocation à être conservés, par le prestataire SORELIFE (environ 3000ml de réseau de collecte en eaux pluviales et 800ml de réseau de collecte en eaux usées) ;
- Etude du raccordement pour le déploiement du nouveau réseau TELECOM d'Orange
- Sondage de pollution des enrobés existants par LABOROUTE, étude rendue le 16 juin 2015 ;
- Etude de caractérisation des terres destinées à être excavées réalisée par ICF, en application du plan de gestion menée pour le compte de l'EPFGE. Cette étude, rendue le 16 novembre 2015, a mis en évidence, en complément bien entendu des conclusions du plan de gestion de l'EPFGE évoqué plus avant, de nouvelles problématiques.

Cette étude de caractérisation des terres menée en 2015 par ICF Environnement a fait l'objet d'un complément début 2016 pour traiter de certaines anomalies relevées en teneurs

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_09-

HAP, HCT et Fluorure. Ce complément a permis de cerner les poches de pollution, des volumes à traiter et d'envisager des modalités de traitement. Pour des raisons financières, un stockage sur site a été privilégié, mis en œuvre conformément aux recommandations du bureau d'études. Une actualisation du plan de gestion reste à mener pour entériner ces modalités.

ICF Environnement a également été missionné pour réaliser une étude documentaire et technique sur l'emprise d'implantation de la Carrosserie Francis. Cette étude a été rendue le 20 juillet 17 et ces investigations ont mis en évidence une forte pollution HCT et HAP sur deux sondages.

Les éléments de ce rapport, les modalités de traitement arrêtées et les compléments d'analyses recommandés devront être intégrés à la mise à jour de l'analyse des risques résiduels du site dans son ensemble. Les modalités de gestion des terres excavées retenues pour ce projet sont les suivantes :

- Evacuation en ISDND ou ISDD : 100m3 de terres polluées aux hydrocarbures
- Stockage en merlon :
 - Stockage en merlon confiné par géotextile des terres fluorées : 2125 m3 ;
 - Stockage en merlon confiné par géotextile des terres polluées aux HAP : 320 m3.

Le bureau d'études ANTEA (initialement ICF Environnement) est régulièrement missionné au cours de la commercialisation de terrain pour réaliser des études documentaires et techniques répondant à la servitude d'utilité publique mise en place sur le site par arrêté préfectoral et nécessaire à la délivrance d'attestations à joindre aux dossiers de demande de permis de construire (Attestation L.556-1 Code de l'environnement).

Un accord cadre relatif aux prestations de Géomètre-Expert nécessaires à la réalisation de la ZAC a été conclu après procédure de mise en concurrence, avec la SARL HERREYE & JULIEN, le 28 septembre 2017. Il est clôturé.

En matière de maîtrise d'œuvre, domaine réhabilitation de bâtiment, a été recrutée une équipe groupée de maîtrise d'œuvre, constituée de : l'Atelier du Rempart / BET HUGUET / GENIE TEC / BSSI, dans le but de reconfigurer le bâtiment n°150 et de segmenter la halle industrielle, en vue de leur commercialisation. Le marché relatif à ce projet a été notifié le 22 décembre 2016. Ont été associés à cette opération un contrôleur technique et un coordinateur sécurité et protection de la santé.

Une mission particulière a été intégrée au marché de maîtrise d'œuvre bâtiment, portant sur la conception et la réalisation de la segmentation coupe-feu 2h. du bâtiment confection, entre les parcelles dites 14-1 et 14-2, la seconde permettant l'implantation de Carrosserie Francis comme relaté ci avant. Cette mission a fait l'objet d'un avenant au marché notifié le 5 décembre 2017.

Cette maîtrise d'œuvre confiée au groupement représenté par l'Atelier du Rempart s'est achevée par la réception des travaux, avec un suivi de réserves.

Une mission de maîtrise d'œuvre pour le suivi de la démolition du bâtiment sinistré par incendie, a été confiée à COREAL pour un montant de 15 500€HT et notifiée par ordre de service du 29 novembre 2018. Ce montant est pris en charge dans le cadre de l'indemnisation d'assurance.

D'autres prestations de services et d'études annexes ont été nécessaires à la réalisation du projet et à la gestion du patrimoine :

- Engagement d'une démarche de communication avec la préparation d'une palissade de chantier, puis la mise au point d'un panneau de commercialisation ;
- Reportages photographiques réalisés par Olivier Mathiotte et l'Europe Vue du Ciel ;
- Implantation du panneau de commercialisation et édition d'une plaquette de communication ;
- Recrutement de coordinateurs sécurité et protection de la santé pour les travaux.
- Frais d'intervention géomètre ;
- Gardiennage du site, dont le marché a pris fin en octobre 2016 ;
- Prestations d'organisation et d'animation de l'inauguration du site, commune avec ENVIE 2ème Lorraine, qui a eu lieu le 24 mars 2016 ;
- Frais d'intervention d'huissier dans le cadre de la gestion locative ;
- Prise en charge de la quote part revenant à la CC2T des frais études, maîtrise d'œuvre et travaux menés par l'EPFGE par conclusion d'avenant de transfert des conventions d'intervention EPFGE concernées à SEBL Grand Est avec CC2T – et EPFGE ;
- Une étude a été engagée auprès d'EPURE Ingénierie afin d'établir un diagnostic des fluides du bâtiment 200, en vue de proposer des solutions techniques d'individualisation des consommations aux copropriétaires ;
- Une étude de synthèse a été confiée à GENIE TECH concernant la segmentation coupe-feu de la halle industrielle.
- BET2C a été missionné afin d'étudier et suivre la réalisation des travaux de comblement d'une fosse présente sous le dallage de la halle industrielle ; Cette mission a été soldée en 2023.
- Une mission de maîtrise d'œuvre a été passée à l'Atelier du Paysage, afin de réaliser un programme de plantations complémentaire. L'exécution de cette mission a permis l'attribution d'un marché de plantations en 2023

Archéologie préventive

L'arrêté n°2015-62 du 23 janvier 2015 a prescrit un diagnostic archéologique sur le site en 3 phases.

La phase 1 de diagnostic archéologique (arrière du site), a été achevée partiellement (butte de terre) le 27 avril 2015, et a mis en évidence des vestiges. Par arrêté n°2015-383 du 29 septembre 2015, une opération de fouilles archéologiques a été prescrite.

La consultation pour le recrutement d'un opérateur en fouilles archéologiques a été lancée le 9 octobre 2015. L'attribution du marché a été effectuée par la Commission d'Appel d'Offres réunie le 14 décembre 2015 à l'INRAP, pour un montant de 229 740€HT. Le chantier de fouilles archéologiques s'est achevé le 26 avril 2016 et un complément de diagnostic a été mené le 21 avril 2016 suite à l'évacuation de la butte de terres présente à l'arrière du site. Le rapport de fouilles n'a pas été remis.

Le marché confié à l'INRAP a fait l'objet d'un avenant en moins-value de 7 894€ HT, pour en porter le montant à 221 845,60€HT. Cette modification fait suite au retrait du rebouchage des fouilles par l'opérateur, le chantier ayant générés des contraintes techniques et de commercialisation importantes, suite à la dégradation de la nature des sols sur près de 2ha.

Le complément de diagnostic archéologique mentionné ci-avant a abouti à une demande du 14 octobre 2016 de la DRAC pour la prise de mesure conservatoires ou la réalisation de fouilles complémentaires, sur une surface de 2 600m² de la parcelle n°24.

La phase 2 de diagnostic archéologique (avant du site, terrains nus), a été achevée le 27 novembre 2015, et n'a pas fait l'objet de prescription de fouilles.

La phase 3 de diagnostic concerne les zones à démolir par l'EPFGE lors de la prise de l'arrêté, ainsi que la zone du parking en vitrine du site sur l'avenue de l'Europe. Elle n'a pas été engagée, et sa superficie a été revue par la DRAC en fonction de l'évolution du projet et des résultats des 2 phases déjà menées.

Un complément de fouilles archéologiques a été prescrit par arrêté préfectoral du 26 avril 2018. Le marché relatif à la réalisation de ces dernières fouilles a été notifié le 15 mai 2020 et exécuté durant cet exercice.

2.2 ACQUISITIONS

En concertation avec l'EPFGE, le site a fait l'objet d'une division parcellaire par le Cabinet de géomètre HERREYE - JULIEN, compte tenu de l'échelonnement des acquisitions SEBL Grand Est - EPFGE à intervenir et des interventions en partie bâtie de l'EPFGE.

Comme relaté plus avant, par acte du 18 mars 2015, SEBL Grand Est s'est portée acquéreur auprès de l'EPFGE des bâtiments dits « tertiaires » n°200, 150 et 165. Cet acte transfère à SEBL Grand Est une créance de l'EPFGE sur loyers et charges. Dans le cadre de cette première acquisition, une association syndicale libre dite ASL KLEBER a été constituée le 18 mars 2015 pour la gestion et la répartition des certaines charges de site (essentiellement le gardiennage et eau potable).

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_09-

Par acte notarié du 30 octobre 2015, SEBL Grand Est s'est portée acquéreur auprès de l'EPFGE de l'ensemble des terrains nus du site, du bâtiment tertiaire n°100, des postes de garde, et d'une partie de la halle industrielle (bâtiment 211, 233, bâtiment calandre métal).

La dernière acquisition par SEBL Grand Est à EPFGE a eu lieu le 29 mai 2017 et a porté sur 5.046 ha de terrains bâtis (halle industrielle conservée et segmentée) ou non bâtis (bâtiments démolis), ainsi que les parcelles AN n°87 et AN n°101, à la demande de la CC2T car hors du périmètre de la ZAC mais supportant d'anciens équipements de pompage de l'usine sur la Moselle. SEBL Grand Est est désormais propriétaire de l'ensemble du site objet de la concession d'aménagement (hors cessions déjà réalisées).

Courant 2019, la CC2T a mené une réflexion sur l'intérêt de maîtriser la dernière partie bâtie de l'ex usine MICHELIN, hors ZAC et périmètre de la concession d'aménagement conclue avec SEBL Grand Est. En effet, cette partie avait été vendue par MICHELIN en 2013 à la SARL BGS Finances.

Cette maîtrise permet d'assurer l'achèvement de la reconversion du site industriel fermé en 2008. La SARL BGS Finances a été mise en liquidation judiciaire suite à une période d'observation ordonnée par le Tribunal jusqu'au 6 décembre 2017. Le bien immobilier a été mis en vente aux enchères publiques, sans qu'aucune ne soit présentée comme constaté à l'audience d'adjudication du 28 mars 2019. Une négociation s'est engagée pour le rachat du tènement dès l'automne 2019 avec Me BRUART, en sa qualité de liquidateur. L'ensemble immobilier de 17 842m², cadastré AH 214, comprenant 2 halls industriels formant un L, de 4 536m² en partie nord et 1 296m² en partie sud, a finalement été acquis le 29 octobre 2020.

Par ailleurs, sur la base de l'acte signé le 29 mai 2017, l'EPFGE a demandé à SEBL Grand Est par un avis de sommes à payer reçu le 23 décembre 2019, le remboursement de dépenses réglées par l'EPFGE sur la période du 19 août 2016 à fin 2019. Ces dépenses sont principalement des frais d'assurance et de taxe foncière. Elles représentent un montant de 365 407.54€HT, que SEBL Grand Est a dû rembourser à l'EPFGE, déduction faite de diverses recettes locatives perçues par l'EPFGE sur la même période, ramenant le solde à régler au montant de 311 027.02€HT.

Concernant la gestion patrimoniale et locative :

L'ensemble immobilier constitué du secteur tertiaire et détenu par SEBL Grand Est a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique le 30 octobre 2015, et de la préparation d'un règlement de copropriété, sur la base des travaux du cabinet de Géomètre HERREYE - JULIEN. Ce même ensemble a fait l'objet d'une convention de mise à disposition à la CC2T pour lui permettre de réaliser son programme de travaux. En 2019, des modifications ont été apportées à la copropriété afin de revoir le découpage de certains lots qui ne correspondaient plus à l'usage de la copropriété et des travaux qui y ont été réalisés pour son développement (rénovation du bâtiment 150 en particulier). Après un nécessaire temps d'analyse et de mise au point, un modificatif de l'état descriptif et du règlement de copropriété a donc été signé le 14 novembre 2019.

Parallèlement, une nouvelle copropriété « rue de l'aérodrome » a été mise en place sur la partie artisanale du bâtiment 150, jusqu'alors indépendante de la copropriété initialement constituée. Dans le cadre des travaux de rénovation et de la commercialisation, cette mise en copropriété a été rendue nécessaire. L'état descriptif et le règlement de copropriété ont été acté le 14 novembre 2019 également.

BONNABELLE a été désigné syndic de copropriété et de l'ASL à compter du 1er juillet 2017 puis renouvelé par les Assemblées Générales des copropriétaires successives.

Le Syndic gère les charges de copropriété.

La gestion locative a démarré à compter du 1er janvier 2015 pour la partie bâtiments n°150, 165 et 200, et au 2 novembre 2015 pour le reste du patrimoine immobilier.

La cession de créance faite par l'EPFGE à SEBL Grand Est dans le cadre de la 1ère vente du site, s'élevait à un montant de 80 782.81€. Elle a été payée par SEBL Grand Est auprès de l'EPFGE. L'essentiel de ce montant a été recouvré par SEBL Grand Est auprès des locataires

A noter également que la dernière acquisition par SEBL Grand Est sur l'EPFGE qui a eu lieu le 29 mai 2017 comportait dans son prix de vente les loyers non perçus par l'EPFGE auprès du locataire VALORENE aujourd'hui liquidé.

Les difficultés de recouvrement constatées dès 2016, pour certains, avec les locataires CHLEMME IMMO (règlement), BHK (convention non renouvelée), BERLINE ROTI (convention non renouvelée), AUTOSERVICES (vente du bien), et LUSSIOL (règlement) n'ont pas toutes été régularisées et ont fait l'objet d'action pré contentieuses en 2018. Ces situations ont déjà fait l'objet de commandements de payer délivrés par huissier en 2016 ou de modalités d'échelonnement de paiement. Courant 2019, des rencontres individuelles et des arbitrages juridiques ont été mis en œuvre en vue de clore les dossiers. A la date d'arrêté du présent CRAC, seul le dossier BERLINE ROTI reste à finaliser, par la conclusion d'un protocole d'apurement.

L'occupation locative mise à jour figure ci-après :

TABLEAU BAUX

Diverses dépenses de maintenance et gestion patrimoniale ont eu lieu :

- Mise en place d'une installation de climatisation dans la grande salle de réunion du bâtiment 200.
- Travaux complémentaires d'étanchéité sur la halle industrielle (partie bâtiment MGS)
- Maintenance de poteaux incendie
- Maintenance et réfection d'éclairage public

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_09-

- Marquage au sol
- Commande des travaux de modernisation de l'équipement de pompage du réseau sous halle industrielle
- Mise en peinture des parties communes du bâtiment 150
- Bascule de l'alimentation électrique de la chaufferie (partie ENEDIS)
- Equipement électrique du lot 5 bis du bâtiment 150 en vue de sa location
- Adaptation des BRVE
- Aménagement et distribution électrique du lot à louer n°419 dans le bâtiment 200
- Entretien des espaces verts de l'Espace K
- Aménagement intérieur des lots à louer à (ADEMUS / REALISE / MALEZIEUX) ou déjà loués (TSH) : système de chauffage, installation électrique, isolation, désenfumage
- Signalétique intérieure du bâtiment 200
- Remplacement du système d'éclairage du bâtiment 200
- Maintenance technique du bassin de relevage des eaux pluviales
- Travaux ENEDIS de déplacement d'ouvrages électriques et de renforcement de la distribution haute tension
- Intervention électriques et câblage informatique dans les lots disponibles de la copropriété, installation électrique extérieure pour la bascule des alimentations de bâtiment sur les nouveaux réseaux mis en service
- Pose de boîtes aux lettres, menuiserie diverse, plomberie diverse et notamment raccordement de la chaufferie collective sur les nouveaux réseaux AEP et Gaz ;
- Curage des canalisations Eaux Usées des bâtiments 200 et 100
- Maçonnerie pour la segmentation du rez de chaussée de la galerie technique dans la partie de bâtiment occupée par Gouvry Muller, ainsi que commande d'isolation du pignon neuf de cette partie de la halle
- Réfection de toiture sur halle industrielle
- Travaux de VRD pour la reprise d'une rétention d'eau de pluie devant le bâtiment MGS, le remplacement d'un candélabre et d'un poteau incendie, la création d'un collecteur EP pour le projet Carrosserie Francis
- Réparation de 2 portes sectionnelles du bâtiment 150
- Bascule et nouveau raccordement électrique de la Brasserie K
- Bascule et nouveau raccordement AEP de la chaufferie
- Diagnostics techniques amiante des bâtiments propriété de SEBL Grand Est
- Dépannages d'éclairage public

- Maintenance des équipements techniques du bâtiment 100 avant sa vente
- Evacuation de sources de pollution (fûts) potentielles, présentes sur la parcelle AH 214.
- Maintenance du bassin de relevage (ovoïde).

2.3 TRAVAUX

La CC2T a choisi de conserver la maîtrise d'ouvrage des travaux d'adaptation des bâtiments tertiaires (bâtiment 200 et 165), afin de percevoir les subventions associées. La date d'achèvement de ces travaux est le 6 janvier 2016

De même, l'accès de l'Espace K sur la rue de l'Escadrille des Cigognes a été retiré du programme des travaux à la demande de la CC2T. Les travaux ont été réalisés en 2017.

Les budgets correspondants ont été retirés du bilan de la ZAC, comme validé dans les précédents CRAC.

* * *

Les travaux d'aménagement des phases n°1 et n°2 de la ZAC ont été confiés aux entreprises suivantes, à la suite d'une procédure adaptée de mise en concurrence (avec négociation pour le lot n°2) lancée le 2 octobre 2015, par décision de la Commission d'Appel d'Offres en date du 26 novembre 2015 :

- Lot n°1 Terrassements, assainissement, adduction d'eau, voiries : Groupement SLD TP – COLAS EST – TELEREP, pour un montant initial de 2 684 291.50 €HT.
- Lot n°2 Réseaux secs : SLD TP, pour un montant de 472 984.61 €HT.
- Lot n°3 Plantations : Groupement HURSTEL – SLD TP, pour un montant de 142 934.27€TTC (marché à bon de commande).

Les marchés ont été notifiés le 16 décembre 2015. Les travaux d'aménagement des phases n°1 et n°2 de la ZAC, ont été réalisés en majeure partie sur l'année 2016.

Les travaux ont fait l'objet d'une réception en 2017 avec des dates d'achèvement différentes selon les lots et les tranches. Les réserves émises lors de la réception des travaux d'aménagement des phases n°1 et n°2 de la ZAC ont été levée en septembre 2018.

D'un point de vue financier, divers aléas de chantier intervenus et des demandes complémentaires de la maîtrise d'ouvrage ont conduits à conclure de nouveaux avenants à ces marchés. A savoir :

Lot n°1 Terrassements, assainissement, adduction d'eau, voiries : Groupement SLD TP – COLAS EST – TELEREP

Marché initial : 2 684 291.50 €HT

Avenant n° 1 notifié le 22 décembre 2016 : 420 266.66 €HT

Avenant n° 2 notifié le 31 octobre 2017 : 91 442.96€ HT

Lot n°2 Réseaux secs : SLD TP

Marché initial : 472 984.61 €HT

Avenant n° 1 notifié le 22 décembre 2016 : 37 103.70 €HT

Avenant n° 2 notifié le 31 octobre 2017 : 8 635.09 €HT

La parcelle 14-2 a fait l'objet d'un marché pour la réalisation d'un pré terrassement et la gestion de terres excavées, notifié à l'entreprise AGRI TP DE LA WOEVRE le 29 janvier 2018 pour 114 716€HT, et dont les travaux se sont achevés le 28 février 2018.

En matière de parachèvement, COLAS s'est vu notifier le 10 novembre 2021 et a exécuté les travaux de VRD (accès à une parcelle et parachèvement des rues Frénot et de l'Aérodrome), d'un montant de 398 000€HT toutes tranches confondues.

* * *

Une procédure adaptée de publicité et mise en concurrence a été engagée en plusieurs temps afin d'attribuer les marchés relatifs à la segmentation et transformation de bâtiments industriels, en particulier le bâtiment n°150, destiné à accueillir plusieurs entreprises au sien de lots pré-aménagés et isolés. Ces différentes consultations et négociations ont été nécessaires étant donné l'absence d'offres ou des offres largement supérieures à l'estimation. Cela a eu pour conséquence de décaler le calendrier de réalisation des travaux de plusieurs mois.

Une première consultation a permis, en commission d'appel d'offres, d'attribuer les lots n°1 Démolition – Désamiantage et n° 12 Peinture respectivement aux entreprises 3DEST et PIDC.

L'intervention en désamiantage a pu démarrer dès le mois de septembre 2018, puis la démolition/curage intérieure a suivi.

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_09-

Suite à une phase de négociation adaptée les lots n° 1 Gros-œuvre, n°2 Chauffage – VMC et n°10 Plomberie Sanitaire ont été attribués respectivement aux entreprises CLEMENT et BAINVILLE. Les travaux de gros œuvre ont fait l'objet d'un ordre de service de démarrage le 20 février 2019.

Les derniers lots, n° 3 Etanchéité couverture, n°4 Bardage, n°5 Serrurerie, n°6 Plâtrerie – faux plafonds, n°7 Menuiseries intérieures bois et n°11 Sols souples – Faïences, suite à une nouvelle consultation, ont été attribués aux entreprises ETTEC (lots 3 et 4), Serrurerie Mosellane, Ideal Création, Baldini et JB Revêtements lors d'une commission d'appels d'offres réunies le 23 octobre 2018.

Le lot n°8 Electricité a fait l'objet d'une dernière négociation avant attribution à l'entreprise DERELEC. Le lot n°13 Ascenseur n'a pas été reconsulté.

L'exécution des marchés relatifs à la segmentation et transformation de bâtiments industriels, en particulier le bâtiment n°150, destiné à accueillir plusieurs entreprises au sien de lots pré-aménagés et isolés, se sont poursuivis et ont été réceptionnés. Des interventions concessionnaires (ENEDIS, ORANGE, GRDF, CC2T) ont également été nécessaires pour les raccordements, ainsi que quelques prestations accessoires (Curage de réseaux, étude de sol, mesures relatives au désamiantage...)

L'entreprise CLEMENT s'est vu confier en novembre 2021 et a exécuté le marché de travaux pour le comblement de la fosse sous dallage présente dans la halle industrielle à son extrémité nord (78 152€HT).

* * *

Une mise en concurrence pour la conception et la mise en place d'une signalétique sur l'Espace K a été lancée, par la consultation de 4 prestataires spécialisés dans le domaine. A l'issue de cette procédure, un contrat a été conclu avec BBCOM et notifié le 28 février 2018, pour un montant de 45 472€ HT. Courant 2018 a été réalisée la conception globale de la signalétique extérieure avant sa mise en production et sa pose, prévue lors du parachèvement.

* * *

Suite aux chiffrages des travaux de démolition et désamiantage du bâtiment sinistré réalisés dans le cadre de l'expertise d'assurance, un marché a été passé avec l'entreprise HOLLINGER pour un montant de 71 450€HT. Il a été notifié par OS du 19 novembre 2018. Les travaux de démolition et désamiantage du bâtiment sinistré réalisés par l'entreprise HOLLINGER ont été exécutés et ont fait l'objet d'une réception sans réserve avec une date d'achèvement retenue au 3 avril 2019.

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_09-

2.4 COMMERCIALISATION

Sont intervenues les conclusions d'actes de ventes suivantes :

- SEBL Grand Est – ENVIE 2ème Lorraine, par acte notarié du 27 novembre 2015, pour une surface de parcelle bâtie de 1ha57,
- SEBL Grand Est – Y. V. Invest, par acte notarié du 10 mars 2016, pour l'implantation de SUP INTERIM dans le bâtiment n°200 (lot n°408 de 148m²).
- SEBL Grand Est - SCI la CAPUCINE le 3 mars 2017 (360 000€ HT)
- SEBL Grand Est – SIST BTP le 7 avril 2017 (lot 411 et 412 de copropriété au prix de 54 670€HT)
- SEBL Grand Est – SCI AJL (AUTOSERVICES) le 13 avril 2017 (145 000€ HT)
- SEBL Grand Est – SCI MG2T (LSI) le 24 avril 2017 (lot 410 de copropriété 77 616€HT)
- SEBL Grand Est – SARL AGIL (GILLES HENRY) le 29 août 2017 (880 000€HT)
- SEBL Grand Est – SCI SLR (CARROSSERIE FRANCIS) le 18 octobre 2017 (539 220€HT)
- SEBL Grand Est – SCI de TOUL (MGS) le 24 janvier 2018 (331 080€HT, avec modalités de paiement échelonnées)
- SEBL Grand Est – SCI La Capucine (extension) le 7 mars 2018 (202 000€HT)
- SEBL Grand Est – TERRES TOULOISES TECHNOLOGIES le 12 juillet 2018 (320 000€ HT)
- SEBL Grand Est – ENVIE 2è Lorraine le 13 novembre 2018 (260 000€HT)
- SEBL Grand Est – SCI CHLEMME IMMO (LOOTEN) le 19 décembre 2018 (426 025€HT, après période de location-vente)
- SEBL Grand Est – SCI HF BRUEY (Carrosserie Bruey) le 12 février 2019 (31 320€HT)
- SEBL Grand Est – SCI Charline 3 (K IMMO)) le 12 mars 2019 (154 285.50€HT)
- SEBL Grand Est – SCI ACTINVEST (NOREMAT) le 25 avril 2019 (663 810€HT)
- SEBL Grand Est – SCI de TOUL (extension MGS) le 22 mai 2019 (58 700€HT, modalités de paiement du prix échelonnées)
- SEBL Grand Est – SAS TERRES TOULOISES TECHNOLOGIES (extension) le 28 octobre 2019 (98 100€HT)
- SEBL Grand Est – SCI Le Nouveau (SPM) le 13 novembre 2019 (291 360€HT)
- SEBL Grand Est – SCI HF BRUEY (Extension Carrosserie Bruey) le 26 février 2020 (6 402€HT)
- SEBL Grand Est – SCI EKINCI (ISOL EST) le 19 juin 2020 (29 340€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_09-

- SEBL Grand Est – SCI MC Investissement (MHF) le 29 juillet 2020 (235 000€HT)
- SEBL Grand Est – SCI MAGNIPIC (Go formation – bâtiment 100) le 7 août 2020 (400000€HT)
- SEBL Grand Est – SCI VESIA (BMS Construction) le 19 novembre 2020 (30 000€HT)
- SEBL Grand Est – SCI MAGNIPIC (Go formation – lot 102) le 24 novembre 2020 (90000€HT)
- SEBL Grand Est – SCI Charline le 4 août 2021 (210 000€HT)
- SEBL Grand Est – Fabrice MARCHAL (lot 429) le 29 septembre 2021 (18 000€HT)
- SEBL Grand Est – SCI MG2T (lot 428) le 7 octobre 2021 (39 000€HT)
- SEBL Grand Est – SCI Y’AK (AlterBoutique) le 20 octobre 2021 (168 000€HT)
- SEBL Grand Est – SCI Genc (AVS Toiture) le 17 décembre 2021 (30 096€HT)
- SEBL Grand Est – SARL BMB fin 2021 (44 000€HT)
- SEBL Grand Est – SCI SLR (Carrosserie Francis) le 22 mars (134 000€HT)
- SEBL Grand Est – DEMEURIE (Délai de voirie) le 16 mai (5 900€HT)
- SEBL Grand Est – SCI ATELIA (Cross Fit) le 20 septembre (200 000€HT)

NB : SCI BERLU (BRASSERIE K), compromis du 22 septembre 2016. Les conditions de ce compromis n’ont pas été remplies, et la SCI BERLU a été sommée de rembourser ses dettes tout début 2017, pour ensuite bénéficier sur le même bien de la mise en place d’un nouveau bail commercial.

Une consultation en vue du recrutement d’un prestataire chargé de la recherche et de l’accompagnement d’acquéreurs et locataires a été lancée le 24 novembre 2017. A l’issue de cette consultation, une convention de prestation de service a été conclue le 23 janvier 2018 avec l’Agence de Développement Terres de Lorraine, pour une durée de 4 ans.

Concernant le dossier de cession SA Louis SCHROLL (promesse du 30 janvier 2018), il est précisé que par courrier en date du 21 décembre 2018, SEBL Grand Est, en accord avec la CC2T, a fait savoir à la Société LOUIS SCHROLL SA que les biens immobiliers vendus devaient être affectés à une autre activité que celles prévues par ladite société, pour des raisons de planification du développement économique de l’Espace K. Ce courrier est intervenu après que des négociations pour permettre l’implantation de l’activité économique développée par la société SCHROLL sur un autre site que l’Espace K ont été engagées dès octobre 2018, et ont fait l’objet d’échanges de courriers préalable à la date du 17 décembre 2018 entre la société LOUIS SCHROLL SA et la CC2T.

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_09-

Cette négociation a abouti à une proposition foncière finale de la part de la CC2T en date du 9 janvier 2019, dont la localisation sur le Parc de Haye, les modalités de mise à disposition et le prix ont été acceptés par la société LOUIS SCHROLL SA.

Ces éléments ont été formalisés au sein d'un protocole notarié de renonciation par Louis SCHROLL SA au bénéfice de la promesse, signé le 25 avril 2019. Il convient de noter que par ce protocole, SEBL Grand Est s'engage à rembourser le montant des travaux engagés par Louis SCHROLL SA sur le terrain en question, soit environ 50 000€HT.

2.5 RÉTROCESSIONS

Aucune rétrocession n'a encore été réalisée sur cette opération

2.6 CONTENTIEUX

Il est rappelé que le bâtiment donné en location précaire à ENVIE 2è Lorraine a subi en août 2017 un sinistre incendie entraînant sa destruction totale, alors qu'il était en passe d'être vendu par SEBL Grand Est à ENVIE.

Au cours de l'année 2018, des échanges avec les assureurs et experts ont eu lieu et ont abouti à une proposition d'indemnisation qui a été acceptée par SEBL Grand Est le 13 décembre 2018. Elle se décompose de la manière suivante :

- Indemnisation du bâtiment, vétusté déduite : 1 222 315€HT versé immédiatement, sans condition.
- Indemnisation du bâtiment, valeur à neuf : 351 502€HT supplémentaire, en règlement différé (en cas de reconstruction et sur production des justificatifs de dépense).
- Indemnisation des coûts de démolition et des coûts de construction annexes (diagnostic, maîtrise d'œuvre, contrôle technique, etc...) : 293 032€HT, en règlement différé (sauf pour une dépense de 2050€HT), sur production de justificatifs à mesure de l'avancement de ces coûts.
- Indemnisation des pertes indirectes du propriétaire : 122 232€HT
- Indemnisation des honoraires d'experts : 47 985€HT

Par conséquent, la somme de 1 864 471 a été réglée début 2019 à SEBL Grand Est, sur le compte de l'opération Espace K et elle sera intégralement affectée aux dépenses de l'opération, au premier rang desquelles la démolition et la reconstruction du bâtiment.

La somme versée au titre des pertes indirectes a également été réglée à SEBL Grand Est, en tant que propriétaire et ne bénéficiera pas à l'opération. Ces pertes couvrent les frais de gestion et de personnel de SEBL Grand Est mobilisés pour le suivi du dossier de sinistre et pour assurer le contrôle de la réutilisation des fonds dans le cadre de la reconstruction.

En parallèle, SEBL Grand Est, avec l'appui du cabinet d'avocat CARADEUX, et sous le contrôle de la Communauté de Communes Terres Toulaises, a proposé à ENVIE 2è Lorraine, un protocole visant à assurer la reconstruction du bâtiment sous la maîtrise d'ouvrage

d'ENVIE et par l'intermédiaire d'un financement de SEBL Grand Est, l'ensemble dans le cadre d'un calendrier défini. Ce protocole a été signé le 12 novembre 2018.

La reconstruction du bâtiment a été réalisée en 2019, sous la maîtrise d'ouvrage d'ENVIE 2è Lorraine et via le financement par SEBL Grand Est.

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	17 842 030	462 287	15 981 522
A	Etudes	185 249	6 080	169 329
B	Foncier	2 318 196	1 625	2 313 821
C	Constructions	4 076 593	64 133	3 868 655
D	Aménagement et honoraires techniques	6 295 050	53 458	5 506 404
E	Frais divers	3 661 619	287 144	3 071 513
F	Frais généraux	1 057 858	28 192	836 443
G	Frais financiers	247 465	21 656	215 357
	RECETTES	17 842 032	586 714	14 820 069
H	Cessions	9 254 905	11 000	7 030 070
I	Produits financiers	17 589	104	17 694
J	Remboursement avances	0	0	0
K	Subventions	1 563 406	0	1 563 406
L	Participation du concédant	3 045 000	200 000	2 500 000
M	Recettes diverses	3 961 132	375 609	3 708 900

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

3.1 LES PRINCIPAUX POSTES DE DÉPENSES

Depuis le début de l'opération, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 15 981 522 € HT.

Le montant total des dépenses réalisées en 2023 s'élève à 462 287 € HT. Ce montant est détaillé ci-après.

A. Études

Ce poste concerne les études pré-opérationnelles (étude loi sur l'eau, étude de circulation, etc.), les études menées par l'architecte-urbaniste de la ZAC ainsi que la réalisation des fouilles archéologiques.

En 2023, ont été constatées des dépenses d'études pour un montant total de 6 080 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **169 329 € HT.**

B. Foncier

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

En 2023, ont été constatées des dépenses foncières pour un montant total de 1 625 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **2 313 821 € 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 des dépenses de constructions pour un montant total de 64 133 € HT concernant essentiellement des aménagements de locaux à louer

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **3 868 655 € 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 des dépenses d'aménagement et honoraires techniques pour un montant total de 53 458 € HT, concernant essentiellement l'entretien des espaces verts et le solde de travaux de parachèvement.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **5 506 404 € HT.**

E. Frais divers

Ce poste concerne les actions de promotion de la zone, la gestion locative, 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 287 144 € HT dont les principaux montants concernent les appels de charges de la copropriété, la taxe foncière et l'alimentation électrique :

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **3 071 513 € 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 28 192 €.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **836 443 €.**

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 21 656 €.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **215 357 €.**

3.2 LES PRINCIPAUX POSTES DE RECETTES

Depuis le début de l'opération, le montant total des recettes réalisées s'élève à 14 820 069 € HT.

Le montant total des recettes réalisées en 2023 s'élève à 586 714 € 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 11 000 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **7 030 070 € 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 104 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **17 694 € 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, aucune subvention n'a été constatée.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **1 563 406 € HT.**

L. Participation du concédant

Ce poste comprend les différentes participations financières perçues par l'opération au premier rang desquelles la participation du concédant.

En 2023, a été perçue de la part du concédant la participation d'équilibre pour un montant total de 200 000 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **2 500 000 € 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 375 609 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : **3 708 900 € 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

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.

La situation des emprunts et lignes de trésoreries au 31 décembre 2023 est la suivante :

Libellé	Année mobilisation	Montant initial	Durée	Taux	Capital remboursé en 2023	Capital restant au 31/12/2023
BECM	2017	3,5 M€	7 ans	1,01%	449 218 €	0 €
BECM	2022	1,3 M€	5 ans	0,5 %	258 052 €	913 405 €

3.4 LA TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2023

La trésorerie au 31 décembre 2023 est de - 408 674 €.



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.

	CRAC 2022	CRAC 2023	Evolution
Ligne Intitulé	Prévisionnel année 2023 en € HT	Réalisé année 2023 en € HT	
DEPENSES	562 753	462 287	- 100 466
A Etudes	11 000	6 080	- 4 920
B Foncier	2 500	1 625	- 875
C Constructions	126 070	64 133	- 61 937
D Aménagement et honoraires techniques	126 380	53 458	- 72 922
E Frais divers	222 250	287 144	64 894
F Frais généraux	55 898	28 192	- 27 706
G Frais financiers	18 655	21 656	3 001
RECETTES	1 008 176	586 714	- 421 462
H Cessions	492 335	11 000	- 481 335
I Produits financiers	0	104	104
J Remboursement avances	0	0	0
K Subventions	0	0	0
L Participation du concédant	200 000	200 000	0
M Recettes diverses	315 841	375 609	59 768

Dépenses

Le CRAC 2022 prévoyait en 2023 un montant de dépenses de 562 753 € HT.

En 2023, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 462 287 € HT.

Cet écart résulte du décalage de plusieurs interventions :

- Travaux de plantations
- Aménagement de locaux à louer

Recettes

Le CRAC 2022 prévoyait en 2023 un montant de 1 008 176 € HT.

Le montant des recettes réalisées en 2023 s'élève à 586 714 € HT.

Cet écart résulte du décalage de plusieurs ventes.

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_09-

3.6 ELÉMENTS CLÉS DE L'ÉVOLUTION DU BILAN

Le bilan financier fait l'objet d'un arbitrage de programmation avec la concédant axé sur la rénovation des bâtiments, tout en maintenant la date de fin de la concession d'aménagement.

Caractéristiques sur les dépenses à horizon 2026 :

- Solarisation au sol ou en toiture non prévue
- Démolition des passerelles entre les bâtiments 150 - 165 - 200
- Travaux à réaliser sur le bâtiment 200 : changement menuiserie extérieure / système de chauffage / ventilation / rénovation de lots / ravalement de façade.

Le départ prévu du locataire CCI libérera de la surface pour offrir de nouvelles surfaces tertiaires disponibles.

Budget travaux estimatif : 955 350€HT



- Travaux bâtiment 165 : réfection totale de la toiture de la brasserie K

Budget travaux estimatif : 150 000€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_09-



- Travaux bâtiment 150 : changement de menuiserie extérieure r+1 / système de chauffage / ventilation / rénovation de lots (y compris les travaux pour le prospect VNF) / renouvellement toiture / ascenseur / ravalement de façade

Budget travaux estimatif : 749 100€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_09-

- Mise à jour de l'état descriptif de la copropriété.
- Parachèvement VRD : la rue Guy Pernin fera l'objet d'un parachèvement pris en charge par le concédant dans le cadre de la réalisation du projet de giratoire. Une provision de travaux pour le parachèvement de la rue du Château d'eau reste maintenue au bilan sur 2026 (550 000€HT).

Caractéristiques sur les recettes à horizon 2026 :

- Cessions programmées :
 - 2024 : Terrains artisanaux ; bâtiment prospect SUNEST (150) ; terrain Forges du Saut du Tarn (FSDT)
 - 2025 : Cession du bâtiment à FSDT
 - 2026 : Valorisation en fin de concession des actifs restants à porter et des cessions potentielles
 - Prospects : dernier terrain artisanal ; prospect VNF (150) et Restaurant (165)
 - Actifs à porter (loués ou non) : surfaces des bâtiments 200 ; 150 ; et 165. Il s'agirait d'un rachat par le concédant, ou autre portage à anticiper.
- La réalisation du giratoire sur la RD par le concédant impacte l'aménagement de la ZAC, en particulier en supprimant le dernier terrain cessible situé rue Guy Pernin.

Ces données nécessitent la mise en place d'une participation d'équilibre du concédant supplémentaire d'un montant de 2 475 000€.



III. Perspectives de l'exercice à venir et ultérieurement

1. ASPECTS OPÉRATIONNELS

1.1 ETUDES

En 2024, il est prévu d'engager les études suivantes :

- Coordination architecturale et technique du projet
- Etudes techniques Sites et sols pollués préalables à de nouvelles implantations.
- Mise à jour du plan de gestion de la ZAC
- Mise à jour de la signalétique extérieure
- Maîtrise d'œuvre pour le programme de rénovation des bâtiments 150 et 200 et ingénierie associée.
- Etude prospective sur le devenir du château d'eau
- Etude structurelle du bâtiment 150
- Etude pour la mise à jour de la copropriété
- Etude pour la pose d'ombrières photovoltaïques sur le parking

1.2 ACQUISITIONS

L'ensemble du foncier étant maîtrisé par SEBL Grand Est aucune dépense n'est envisagée en 2024.

1.3 TRAVAUX

Les travaux projetés sur l'année à venir sont les suivants :

- Plantations
- Solde du parachèvement des rues Frénot et de l'Aérodrome
- Maintenance du patrimoine et aménagement de lots à louer
- Démarrage du programme de rénovation des bâtiments décrit dans le paragraphe 3.6

1.4 COMMERCIALISATION

Les cessions projetées sur l'année à venir sont les suivantes :

- Cession à la société SUNEST (lot 3 du bâtiment 150)
- Cession à la société Forges du Saut du Tarn

- Cession de terrains artisanaux aux sociétés SCI EGIN et SCI BELHASSAN (en cours de constitution)

1.5 RÉTROCESSIONS

Les rétrocessions envisagées sur l'année à venir sont les suivantes :

- Rue de l'Aérodrome
- Rue Raymond Frénot
- Rue Guy Pernin et parking

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	17 842 030	21 216 501	945 284
A Etudes	185 249	189 329	3 000
B Foncier	2 318 196	2 363 821	10 000
C Constructions	4 076 593	6 802 553	384 957
D Aménagement et honoraires techniques	6 295 050	6 450 652	135 363
E Frais divers	3 661 619	3 937 468	312 956
F Frais généraux	1 057 858	1 194 590	74 305
G Frais financiers	247 465	278 087	24 704
RECETTES	17 842 032	21 216 501	1 808 024
H Cessions	9 254 905	9 594 905	470 335
I Produits financiers	17 589	17 694	0
J Remboursement avances	0	0	0
K Subventions	1 563 406	1 563 406	0
L Participation du concédant	3 045 000	5 520 000	900 000
M Recettes diverses	3 961 132	4 520 497	437 689

Ces différents postes de dépenses et de recettes prévisionnelles 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 945 284 € HT.

A. Études

En 2024, il est prévu d'engager les dépenses d'études pour un montant de 3 000 € HT.

B. Foncier

En 2024, il est prévu d'engager les dépenses foncières (frais) pour un montant de 10 000 € HT.

C. Constructions

En 2024, il est prévu d'engager les dépenses d'aménagement et de rénovation de bâtiment pour un montant total de 384 957 € HT.

D. Aménagement et honoraires techniques

En 2024, il est prévu d'engager les dépenses d'aménagement et honoraires techniques pour un montant de 135 363 € HT.

E. Frais divers

En 2024, il est prévu d'engager les dépenses diverses suivantes pour un montant de 312 956 € HT, montant qui comprend les charges de copropriété et les taxes foncières.

F. Frais généraux

En 2024, il est prévu une rémunération de SEBL Grand Est à hauteur de 74 305 €.

G. Frais financiers

En 2024, il est prévu que le coût des emprunts et du déficit de trésorerie représente un montant de 24 704 €.



2.2 LES PRINCIPAUX POSTES DE RECETTES

Le montant prévisionnel des recettes pour l'année 2024 est estimé à 1 808 024 € HT.

H. Cessions

En 2024, il est prévu de percevoir les recettes de cessions pour un montant total de 470 335 € 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, aucune subvention n'est envisagée.

L. Participation du concédant

En 2024, il est prévu de percevoir la participation d'équilibre pour un montant total de 900 000 € HT.

M. Recettes diverses

En 2024, il est prévu de percevoir les recettes diverses et locatives pour un montant total de 437 689 € 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

La situation prévisionnelle des emprunts et lignes de trésoreries au 31 décembre 2024 est la suivante :

Libellé	Année mobilisation	Montant initial	Durée	Taux	Capital remboursé en 2024	Capital restant au 31/12/2024
BECEM	2017	3,5 M€	7 ans	1,01%	0 €	0 €
BECEM	2022	1,3 M€	5 ans	0,5 %	259 345€	654 060 €

2.4 LA TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2024

La trésorerie prévisionnelle au 31 décembre 2024 est estimée à 363 691 €.



IV. Perspectives ultérieures à 2024

Les perspectives ultérieures à 2024 résultent des évolutions du bilan prévisionnel qui sont explicitées dans le paragraphe 3.6. Il s'agira donc de mener à bien le projet de rénovation des bâtiments tertiaires, d'achever la commercialisation des actifs cessibles, poursuivre la gestion locative et envisager les conditions d'achèvement de l'opération et de reprise par le concédant des biens immobiliers non cédés.



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_09-

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	21 216 501	24 205 907
Recettes	21 216 501	23 556 930
<i>Dont participation</i>	<i>5 520 000</i>	<i>5 520 000</i>

2. CONTRACTUEL

2.1 AVENANT AU TRAITÉ DE CONCESSION

Le montant des participations prévisionnelles de la collectivité est porté à 5 520 000 €.

Compte tenu de cette évolution, le dispositif contractuel en place nécessite la signature d'un avenant N° 8 au traité de concession.

2.2 AVENANT À LA CONVENTION FINANCIÈRE

Aucune convention financière n'est encore mise en place.

3. OPÉRATIONNEL

L'opération fait l'objet d'une évolution programmatique détaillée dans le paragraphe 3.6, axée sur la rénovation des bâtiments n°150 et 200.



Mis en ligne le 01/07/2024 à 16h09

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.cer5

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_09-

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_09-

*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_09-

*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_09-

*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_09-

*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_09-



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

ZAC KLEBER – NOTE DE CONJONCTURE

99_DE-054-200070563-20240627-2024_03_09-