

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES

ZAC THOUVENOT BAUTZEN POLYGONE

À ECROUVES

NOTE DE CONJONCTURE

Exercice 2024



1, rue Jacques Villermaux
B.P. 33730
54098 Nancy Cedex

Mars 2025

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h26

REÇU EN PREFECTURE
le 30/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20250626-2025_03_32-

Préambule

Le présent document constitue le compte rendu annuel de l'activité développée durant l'année 2024 dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et des prévisions pour l'année 2025 et suivantes au titre de la nouvelle concession. Le document contient également l'état prévisionnel des dépenses et recettes de l'opération actualisé au 31/12/2024.

I OBJECTIFS DE L'OPERATION ET DONNEES ADMINISTRATIVES

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

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

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

▪ Principales mesures administratives

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

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

Secteur Thouvenot Bautzen

Espaces cessibles

- Habitat	66.160 m ²
- Equipement d'intérêt général	15.100 m ²
- Activités artisanales	17.028 m ²

Emprises publiques futures

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

Secteur Polygone

Espaces cessibles

- Ensemble des secteurs	230.257 m ²
-------------------------	------------------------

Emprises publiques futures

- Voiries	17.250 m ²
- Carrefours	3.850 m ²
- Bassin de rétention EP	7.000 m ²

Modifications apportées par le concédant au programme d'aménagement

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

Partie nord du site : secteur Bautzen/Thouvenot

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

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

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

- L'implantation d'un programme d'habitat sénior sur 5000 m² environ au nord du terrain Assurandis ;
- Pour le terrain situé à côté du bâtiment Assurandis le remplacement de la zone centrale réservée au tertiaire par de l'habitat type maison de ville dans la partie sud (parcelle B) et maisons individuelles dans la partie nord (4 lots) ; En 2020 ce scénario a été modifié, Assurandis ayant acquis en 2020 le terrain adjacent destiné à de l'habitat dans la perspective d'une extension future.
- 2 lots pour des maisons individuelles à l'ouest de la parcelle du cabinet de kinésithérapie ;
- La suppression du projet de Toul Habitat sur la parcelle située à l'ouest de la construction de la société Akerys pour une commercialisation sur un habitat dense : maisons en bandes et logements intermédiaires (projet de construction désormais porté par VIVEST) ;
- La création de 4 lots pour maisons individuelles au nord du précédent terrain, à la place d'un petit espace vert comprenant un alignement d'arbre.
- La division de la parcelle AD990 en deux parcelles à vocation tertiaire.

Partie sud du site : Secteur Polygone

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

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

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

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

- Une première tranche de 10 lots à bâtir de superficie variant de 1100 à 2500 m² environ
- Une deuxième tranche, qui pourra s'enclencher au vu de l'avancement de la commercialisation de la première tranche et des opportunités, qui prévoit une superficie d'environ 1.5 hectares.

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

Il est demandé à l'aménageur de poursuivre en 2023 les études avant-projet d'urbanisme et d'infrastructures permettant de préciser les programmes de logement envisagés, la parcellisation

de l'emprise et les contraintes. Il est également demandé à l'aménageur de présenter à l'issue de ces études un nouveau bilan financier de l'opération d'aménagement.

Partie ouest du secteur Polygone

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

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

Secteur Thouvenot Bautzen

	<u>31/12/2020</u> <small>(avant modification programme Polygone)</small>	<u>31/12/2024</u> <small>(après modification programme Polygone)</small>
<u>Espaces cessibles</u>	<u>32.487 m²</u>	<u>32.728 m²</u>
Habitat individuel	9.830 m ²	9 830 m ²
Habitat dense (parcelle VIVEST)	5.377 m ²	5.755 m ²
Activités tertiaires	11.943 m ²	11 943 m ²
Secteur habitat peu dense (résidence sénior)	5.200 m ²	5 200 m ²
Habitat type Maison de Ville (parcelle B à côté Assurandis)	0	0

Secteur Polygone

<u>Espaces cessibles</u>		
Ecoparc	33.000 m ²	0 m ²
Ecoquartier d'habitat	0 m ²	18343 m ²

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

Acquisitions foncières

Au titre de la première concession d'aménagement

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

Une première cession portant sur l'ensemble des parcelles constituant la 1^{ère} tranche du secteur habitat (40 lots individuels et terrain destiné à la société Akerys) est intervenue en décembre 2007 pour une surface de 49.028 m². Une parcelle de 960 m² destinée à l'implantation de la société JP Ingénierie est intervenue en septembre 2010, et la parcelle de 4.500 m² destinée à la SCI TOULIMMO (ASSURANDIS) a été cédée à SOLOREM en mai 2011.

Les acquisitions des emprises cessibles en cœur d'îlot du secteur Thouvenot-Bautzen pour 21.309 m² et de la zone artisanale sur le site du Polygone pour 37.655 m² sont intervenues début janvier 2012. Les autres terrains seront acquis au fur et à mesure des besoins liés à la commercialisation.

Au titre de la seconde concession d'aménagement

Solorem a fait l'acquisition en 2016 de la partie restante de l'écoparc artisanal pour une superficie de 24.981 m².

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

Le 8 décembre 2017 l'aménageur a fait l'acquisition auprès de la Communauté de Communes d'une emprise de 17.699 m² correspondant aux équipements publics du secteur Bautzen.

En décembre 2021, SOLOREM a acquis auprès de la CC2T la parcelle AD 1006 d'une surface de 41 m² destinée à être vendue à la société VIVEST.

Travaux de mise en état préalable

Au titre de la première concession d'aménagement

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

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

Travaux d'aménagement

Au titre de la première concession d'aménagement

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

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

Les travaux définitifs de voirie de la 1^{ère} tranche ont été réalisés entre fin 2013 et 1^{er} semestre 2014.

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

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

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

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

Au titre de la seconde concession d'aménagement :

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

629 472 € HT ; le montant du marché de maîtrise d'œuvre a dû être augmenté de 8 415 € HT.

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

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

En 2022, un poteau incendie situé sur la limite de l'emprise du terrain vendu à VIVEST a dû être déplacé pour rester dans le domaine public.

En 2023 les travaux de voirie définitive de la première partie de la rue Thouvenot ont été réalisés (jusqu'au cabinet de kinésithérapie)

En 2024 aucun travaux n'ont été réalisés.

Commercialisation des terrains

Au titre de la première concession d'aménagement

La cession à la société Akerys d'un terrain de 13.450 m² destiné à la réalisation d'un programme de 120 logements, a été régularisée par acte notarié à la fin du mois de décembre 2007.

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

L'année 2010 a vu également la concrétisation de la cession à la société JP Ingénierie du terrain de 960 m² destiné à l'implantation de ses locaux professionnels et 2011, la réalisation de la vente à la société TOULIMMO d'un terrain de 4.500 m² pour l'implantation des bureaux de la société ASSURANDIS.

En 2012, deux ventes ont été signées avec la SCI MAI pour l'implantation d'une société d'expertise comptable pour une surface de 1.200 m² au prix de 35 € HT le m², et avec la SCI MALOU pour l'installation d'un cabinet de kinésithérapie - ostéopathie pour une parcelle de 1.024 m² environ au prix de 33 € HT le m².

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

Au titre de la seconde concession d'aménagement :

Habitat nord

A fin 2024, 13 lots pour la construction de maisons individuelles libres ont été cédés (lots 17,19, 29, 35, 36, 2, 1, 41, 42, 43, 44, 45 et 46).

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

En mars 2019, une promesse de vente a été signée avec la société Les Constructeurs du bois en vue de la réalisation sur un terrain de 5 200 m² d'un ensemble immobilier destiné aux seniors et aux personnes à mobilité réduite et composé de 20 logements individuels, un bâtiment autonome dit « espace multi-accueil » et des aires communes extérieures. La cession était prévue en 3 phases successives en fonction de l'état d'avancement de la commercialisation. Le dossier de permis de construire, déposé début juillet 2019, a été accordé en mars 2020. Cependant, en absence de commercialisation à la fin du délai de validité de la promesse (mars 2021) et de renonciation du preneur au bénéfice de la condition suspensive afférente, la promesse de vente a été considérée comme caduque. Les Constructeurs du bois ne voulant pas retirer leur dossier de permis de construire, le contentieux est en attente de jugement auprès du Tribunal. La procédure est toujours en cours.

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

Une emprise de 5 755 m² a été proposée dès 2019 à la Société Lorraine Habitat (désormais dénommée VIVEST). La promesse de vente a été signée en avril 2021 ; le permis a été obtenu définitivement début décembre 2021. La vente qui n'avait pas pu être conclue fin 2021 comme prévu du fait de l'acquéreur s'est concrétisée en mars 2022. Pour mémoire pour ce même terrain, une consultation de promoteurs initiée début 2017 pour la réalisation de maisons de ville ou logements intermédiaires n'avait abouti à aucun résultat.

En mars 2024 des contacts ont été pris avec le promoteur NOVEMIA en vue de la réalisation d'une dizaine de pavillons en accession sur une partie de la parcelle AD933 sans aboutir

Parcelles d'activités

En décembre 2020, un acte de vente a été signé avec la SCI du Génie pour la construction du siège social de la société Multimédia Concept constitué d'un bâtiment avec bureaux, ateliers et garage sur un terrain d'une superficie totale de 1 976 m².

En décembre 2020 a été vendue à la société Assurandis l'emprise foncière attenante à leur terrain représentant une surface de 6.463 m². La perte de recette par rapport au bilan 2019 est de 270 000 € HT environ, cette parcelle ayant été précédemment valorisée pour accueillir des logements.

En 2024 une emprise foncière a été vendue à la SCI CMG le long de la route départementale représentant une surface de 1 748 m² à destination d'une pharmacie et de cabinets médicaux. Le dernier terrain en commercialisation (le long de la route départementale) a fait l'objet d'une division parcellaire et a donné lieu à deux promesses de vente (SCI GITTHIVI et SCI ICGC) en vue d'implanter deux bâtiments tertiaires, les réitérations des actes authentiques de cession sont prévues au premier semestre 2025.

Secteur Polygone

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

Comme indiqué en page 5 du présent rapport d'activité, la communauté de communes a souhaité transformer ce secteur en zone d'habitat et a demandé à l'aménageur de lancer les études préalables. En 2023 et 2024 les études ont abouti à un schéma directeur d'aménagement qui sera validé en 2025 au regard des différentes études restant à réaliser.

▪ Etat d'avancement financier de l'opération

Situation comptable et financière au 31 décembre 2024

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

À la fin de l'exercice 2024, le compte de l'opération s'établit ainsi :

Total dépenses € HT	4.101328	Total recettes € HT	3.140842
---------------------	----------	---------------------	----------

Les besoins de trésorerie sont couverts par :

- Les avances versées par la Communauté de Communes des Terres Toulaises en anticipation de la remise d'équipements à venir en fin d'opération qui représentent un montant total de 950 K€ (400 K€ en 2016, 400 K€ en 2017 et 150 K€ en 2024)
- Un crédit relais mobilisé à hauteur de 5 K€ à fin 2024 pour répondre au besoin de trésorerie de l'opération (600 K € autorisés)

Dans le compte rendu annuel à la collectivité relatif à l'exercice 2023, étaient estimés pour l'année 2024 69 170 € HT de dépenses et 33 950 € HT de recettes. Le montant final des dépenses pour l'année 2024 s'élève à 53 338 € HT et celui des recettes à 61 180 € HT. L'écart entre dépenses prévues et constatées est dû au décalage de démarrage des études de maîtrise d'œuvre et l'écart entre recettes prévues et constatées résulte de la vente anticipée de la parcelle AD935.

Au terme de l'année 2024, l'opération fait apparaître une trésorerie négative de - 859 €.

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

Commentaires sur les dépenses et recettes réalisées au 31/12/2024

Dépenses (en euro HT)

Appropriations

257 926 € : Cette dépense en 2024 correspond à la taxe foncière des terrains portés par l'aménageur et à l'acquisition de terrains sur les secteurs Polygone et Bautzen

Reprise d'actif net

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

Travaux

793 537 € : Les dépenses réalisées en 2024 concernent le solde des travaux de voirie définitive de la première tranche de la rue Thouvenot

Honoraires

145 910 € : Honoraires d'études réalisés en 2024 dus aux études d'approvisionnement en énergie renouvelable et aux compléments de diagnostic écologique pour le secteur du quartier éco responsable du Polygone

Charges Non Individualisables

62 957€ : Dépenses correspondant aux frais de reprographie, aux frais 'analyse d'eau

Frais financiers court terme

42 701 € : Frais générés par la mise en place d'un relais de trésorerie avec l'accord du conseil de communauté en fonction des besoins de trésorerie de l'opération.

Frais financiers moyen terme

64.637 € : Frais générés par la mobilisation d'un prêt moyen terme avec la garantie de la communauté, pour financer les dépenses d'aménagement dans l'attente de la perception des recettes de commercialisation.

Frais de gestion

153 020 € : Rémunération de SOLOREM au titre de sa mission de concessionnaire d'aménagement comprenant les rémunérations forfaitaires payables à chaque phase de la procédure ZAC.

Recettes (en euro HT)

Cessions

1.427 466 € : Recettes provenant des cessions de 13 lots individuels, des terrains à Assurandis, à Multimédia concept et VIVEST et pour l'année 2024 de la cession de la parcelle AD935 à la SCI CMG

Participations diverses

6.667 € :

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

Participations concédant

1.706.709 € :

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

II DEVELOPPEMENT DE L'OPERATION

Commercialisation

Secteur Thouvenot Bautzen

La commercialisation du dernier lot restant rue du Général Séré de Rivières s'est concrétisée en mars 2021. Il n'y a donc plus de lot individuel disponible dans ce secteur.

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

La vente de la parcelle AD935 à la SCI CMG pour la construction d'un pôle médical s'est concrétisée en décembre 2024

Il restera dans le secteur Bautzen la cession de deux lots tertiaires issus de la division de la parcelle AD937 pour un montant total de 61 460 € HT. Prévu au premier semestre 2025 les promesses de vente ont été signées en 2024

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

Secteur Polygone Eco-parc

Le bilan présente les recettes prévisionnelles figurant sur les précédentes notes de conjoncture pour de l'activité artisanale ~~sur une surface utile de 33 000 m²~~. Il sera modifié ultérieurement du fait de la transformation en zone d'habitat de ce secteur lorsque le nouveau bilan de ZAC pourra être présenté, selon les surfaces dégagées par le projet en version habitat présenté sur une surface de 18 343 m²

Aménagements

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

Le bilan présente encore les dépenses prévisionnelles figurant sur les précédentes notes de conjoncture pour le développement de l'activité artisanale sur le secteur Polygone. Il sera modifié ultérieurement du fait de la transformation en zone d'habitat de ce secteur.

Besoins en trésorerie

Les recettes escomptées en 2025 concernent la cession des derniers terrains tertiaires (issus de la parcelle AD935) de la rue Thouvenot aux SCI ICGC et GHITHIVI.

La participation complémentaire sollicitée auprès de la Communauté de Communes des Terres Toulaises est inscrite dans la colonne 2025 pour un montant de 150 000 € TTC (versement prévu pour mai 2025)

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

III COMMENTAIRES SUR LES PREVISIONS FINANCIERES DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN PREVISIONNEL D'OPERATION A PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2025

Nota :

Le bilan devra être fortement actualisé en 2025/2026 afin de prendre en compte les conséquences sur les dépenses et les recettes de la demande de modification de vocation et du périmètre aménagé du secteur Polygone Est exprimée par la Communauté de Communes des Terres Toulaises.

Dépenses (en euro HT)

Appropriations 401€ : poste augmenté 401 pour couvrir les taxes foncières de 2024 à en attente de la refonte du bilan financier prévisionnel en 2025/2026

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

Travaux

636 425€ : Poste diminué de 401 € pour équilibrer l'augmentation des frais d'appropriation. Ce poste devra être entièrement réévalué pour prendre en compte les travaux d'aménagement du secteur Polygone et les montants réactualisés des travaux de finition du secteur Bautzen. Dans le bilan prévisionnel de l'opération actualisé au 31.12.2024 il est diminué pour maintenir un bilan à l'équilibre.

95 073€ : Ce poste devra être réévalué pour prendre en compte les études des travaux d'aménagement du secteur Polygone

Honoraires

Charges non individualisables

49 807€ : Ce poste devra être réévalué pour prendre en compte les travaux d'aménagement du secteur Polygone.

Charges financières

153 662€ : Ce poste devra être réévalué pour prendre en compte les travaux d'aménagement du secteur Polygone.

Frais de gestion

97 448€ : rémunération due à l'aménageur conformément aux conditions fixées au cahier des charges annexé au contrat de concession. Cette rémunération peut être appelée à évoluer sensiblement selon l'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération à intervenir en 2025/2026

Recettes (en euro HT)

Cessions et recettes diverses

923 154€ HT : les recettes de cession devront être recalculées à la faveur de l'importante actualisation du bilan prévisionnel de l'opération devant intervenir en 2025 et 2026.

Subventions

0 €

Participation concédant Au 31/12/2024 le montant de participation de la Communauté de Communes des Terres Toulaises restant à verser selon le présent bilan pour la remise d'équipement public est de 1 069 746 € HT soit 1 283 695 € TTC se décomposant ainsi :

- Au titre des remises d'équipements publics comprenant les voies et réseaux des secteurs Bautzen et Polygone : 796.556 € HT soit 955 867 € TTC (TVA = 159 311 €) ;
 - 300 408 € HT pour les voiries définitives du secteur Bautzen
 - 496 149 € HT pour les voiries définitives du secteur Polygone.
- Le montant de 273189 € HT / 327 827 € TTC qui a été ajouté dans le cadre du compte rendu à la collectivité 2019 permettant d'équilibrer le bilan prévisionnel de l'opération suite à la cession Assurandis entraînant une diminution des recettes (emprise de 6 403 m² valorisée dans les précédents bilans en habitat).

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

La Communauté de Communes des Terres Toulaises a déjà versé au 31.12. 2024 une avance de 950 K € TTC sous forme de trois versements (400 K€ en 2016, 400 K€ en 2017 et 150 K€ en 2024) ; le solde restant à verser est donc de 333 695 € TTC.

Un versement de 150 K€ est prévu en mai 2025 ;

V PREVISIONS POUR L'ANNEE 2025

Les dépenses prévisionnelles concernent :

- Les travaux d'aménagement environnementaux compensatoires qui sont prévus en 2025 en anticipation des travaux d'aménagement du secteur Polygone ;
- Les études d'avant-projet et de projet qui seront demandées au maître d'œuvre voirie et réseaux divers sur le secteur Polygone désormais destiné à de l'habitat (périmètre réduit). Aucune suite ne sera donnée à l'étude EnR commandée par la Communauté de Communes des Terres Toulaises ;
- Des charges non individualisables (géomètre, géotechnicien, frais de reprographie, et les frais de gestion de l'opération) y compris les frais supplémentaires liés au lancement des nouvelles études dans le secteur Polygone Est ;
- Les frais financiers générés par la mobilisation d'un crédit relais, compte tenu des besoins en financement de l'opération ;

- La rémunération de l'aménageur.

Les recettes prévisionnelles concernent :

- Les cessions des dernières parcelles à vocation tertiaire sur la rue Thouvenot qui sont prévues en 2025 (SCI ICGC et GHITHIVI)

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

Les propositions de décisions admises à l'autorité concédante concernent :

- L'approbation de la présente liste de conjoncture et du bilan prévisionnel actualisé au 31.12.2024 qui s'y rapporte ; L'autorisation à donner à SOLOREM de maintenir un crédit relais à hauteur de 600 K € qui sera mobilisé en fonction des stricts besoins de financement de l'opération.

ZAC BAUTZEN-POLYGONE - COMMUNAUTE DE COMMUNES DES TERRES TOULOISES

Echéancier prévisionnel Dépenses/Recettes (en euros HT)

actualisé au 31.12.2024

Intitulé	Bilan initial	Dernier Bilan Approuvé	Fin 2024 réalisé	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	Bilan Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	0	-960 486	-27 425	-256 617	194 470	129 303	920 755	0	0
DEPENSES	7 960 846	5 133 742	4 101 328	88 885	703 817	47 330	43 391	148 992	5 133 743	0
APPROPRIATION	650 099	257 525,00	257 926	0	0	0	0	0	257 926	401
TRAVAUX	3 547 790	1 430 363,00	793 537	0	632 954	3 471	0	0	1 429 962	-401
HONORAIRES	382 646	240 983,00	145 910	52 500	23 500	2 000	12 073	5 000	240 983	0
CHARGES NON INDIVIDUALISABLES	116 155	112 764,00	62 957	10 000	25 000	5 000	5 000	4 807	112 764	0
FRAIS FINANCIERS A MOYEN TERME	564 914	183 822,30	64 637	5 622	3 960	360	14 535	119 185	183 822	0
FRAIS FINANCIERS A COURT TERME		77 177,55	42 701	20 763	18 403	36 499	11 783	10 000	77 178	0
REMUNERATION SOLOREM	501 958	250 468,00	153 020						250 468	0
REPRISE D'ACTIF	2 197 284	2 580 639,56	2 580 640						2 580 640	0
RECETTES	7 960 846	5 133 742	3 140 842	61 460	447 200	241 800	172 694	1 069 747	5 133 743	0
CESSIONS ET RECETTES LOCATIVES	7 147 000	2 350 620,24	1 427 466	61 460	447 200	241 800	172 694		2 350 620	0
PARTICIPATION ACQUEUREURS		6 666,67	6 667						6 667	0
SUBVENTIONS	303 823								0	0
PARTICIPATION CONCEDANT	510 023	1 069 746,00						1 069 747	1 069 747	0
-remise d'équipement		1 706 709,47	1 706 709						1 706 709	0
-remise d'équipement subventionnée		0	955 000	315 000	208 695	-195 000	0	-1 283 695	0	0
FINANCEMENT										
AMORTISSEMENTS		6 953 695	5 300 000	5 000	170 000	195 000	0	1 283 695	6 953 695	0
Remboursement Emprunt		5 300 000	5 300 000						5 300 000	0
Remboursement Relais de trésorerie		370 000		5 000	170 000	195 000	0	1 283 695	370 000	0
Avances		1 283 695							1 283 695	0
MOBILISATIONS		6 953 695	6 255 000	320 000	378 695	0	0	0	6 953 695	0
Emprunts		5 300 000	5 300 000						5 300 000	0
Relais de trésorerie		370 000	5 000	170 000	195 000		0		370 000	0
Avances		1 283 695	950 000	150 000	183 695	0	0	0	1 283 695	0
EMPRUNTS DE TRESORERIE			4 627	-4 627	0	0	0	0		0
Emprunts non réglés			3 667	-3 667						
Emprunts réglés			0	0						
Prêts de remboursement			-960	960						
Prêts de remboursement			-859	282 089	234 167	233 637	362 940	0		0

RECUEIL EN PREFECTURE
10/08/2025
Application agréée E-legalite.com