

**COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES**

**COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**  
**Z.A.C. D'ACTIVITÉS DE LA CROIX SAINT-NICOLAS**  
**À GONDREVILLE**  
**NOTE DE PRECLOTURE**  
**Exercice 2024**

# SOMMAIRE

- I. Objectif de l'opération et données administratives**
- II. Programme de l'opération - État d'avancement**
- III. Éléments financiers**
- IV. Propositions de décisions dans le cadre de l'évolution de l'opération**

## I. OBJECTIFS DE L'OPERATION ET DONNEES ADMINISTRATIVES

Dans le but de favoriser l'installation d'activités économiques créatrices d'emplois sur son territoire, la Commune de GONDREVILLE a pris l'initiative en 1989 de réaliser une zone d'activités d'une surface d'environ 16 ha située en façade de l'ancienne Route Nationale 4.

Les principes d'aménagement et les conditions financières de l'opération d'aménagement ont été définis au dossier de création – réalisation de la ZAC Croix Saint Nicolas, approuvé le 16 juin 1989 par la Commune de Gondreville.

Depuis lors et dans le cadre du transfert de la compétence économique, la collectivité concédante de cette ZAC a été successivement :

- La Communauté de Communes du Massif de Haye en 2003
- La Communauté de Communes de Hazelle en Haye à partir de janvier 2013
- La Communauté de Communes Terres Toulaises à partir de janvier 2017

Le traité de concession du 16 juin 1989 qui liait la Commune de Gondreville à la SAEM SOLOREM a été substitué par délibération du 9 septembre 2003 et en application de la loi SRU, par la concession d'aménagement, le terme de cette concession étant porté au 16 juin 2010. Par délibération du 2 mars 2009, la CCMH a accepté de proroger d'une durée de 4 ans la concession d'aménagement dont le délai de validité a été ainsi reporté au 16 juin 2014.

Suite à un arrêt du Conseil d'État du 18 novembre 2011 énonçant que les conventions d'aménagement conclues de gré à gré antérieurement à la loi du 20 juillet 2005 ne sont pas conformes au droit européen, la Communauté de Communes a approuvé par délibération du 11 décembre 2013 le lancement d'une consultation en vue de confier l'opération d'aménagement à un prestataire sous la forme d'une concession d'aménagement.

Après consultation, SOLOREM a été désignée de nouveau comme concessionnaire de la ZAC de la Croix Saint Nicolas par convention de concession d'aménagement du 8 décembre 2014 pour une durée de 8 ans.

Le périmètre du parc d'activités est inscrit en zone UXa au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 juin 2016 et modifié en 2018. La destination des terrains est ouverte à des activités commerciales uniquement dans le secteur situé en façade de la rue de la Bergerie.

**Le terme du délai de la concession d'aménagement a été reporté par avenant au 31 décembre 2025.**

Ce rapport d'activité présente le bilan de préclôture de la concession d'aménagement établi sur la base de l'état des dépenses et des recettes au 31 décembre 2024 et du prévisionnel des dépenses de l'année 2025.

La note de clôture de la concession d'aménagement sera transmise à l'autorité concédante avant la fin de l'année 2025.

## II. PROGRAMME DE L'OPERATION – ETAT D'AVANCEMENT

### 2.1. Répartition des surfaces

Le périmètre de la Z.A.C. couvre une superficie de 165 000 m<sup>2</sup> environ, qui se répartit ainsi :

#### a / Emprises publiques

- Emprises de voiries à l'intérieur de la ZAC	15 286 m <sup>2</sup>
- Emprise de la haie forestière, du chemin piétonnier adjacent, et du bassin de rétention d'eaux pluviales	14 274 m <sup>2</sup>
- Emprise du fossé de collecte des eaux pluviales le long de la haie (surface estimée)	2 217 m <sup>2</sup>
- Transformateur	20 m <sup>2</sup>
- Accotement de la rue de la Bergerie (parcelle AC1)	639 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL.....</b>	<b>32 436 m<sup>2</sup></b>
-------------------	-----------------------------

#### b / Emprises cessibles (revues selon les dernières divisions cadastrales)

**132 900 m<sup>2</sup>**

<b>TOTAL SURFACE ZAC.....</b>	<b>165 336 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	------------------------------

Étant précisé pour ce qui concerne les emprises publiques :

- Que l'emprise retenue pour le bassin de collecte des eaux pluviales intègre à la demande de la Commune de Gondreville une bande de 3 mètres de large minimum entre le bas du talus et la limite du terrain cessible adjacent afin d'en faciliter l'entretien.
- Que ces surfaces intègrent le maintien en domaine public du fossé de collecte des eaux pluviales situé le long de la haie forestière, avec bande adjacente permettant son entretien (ce fossé étant nécessaire à la collecte des eaux pluviales du secteur Est de la ZAC) pour une surface totale estimée à 2 217 m<sup>2</sup>.
- Que 25.354 m<sup>2</sup> ont déjà été rétrocédés à la Communauté de Communes par acte du 15 juin 2016 ; ainsi la surface prévisionnelle restant à rétrocéder est de 7 082 m<sup>2</sup> composée de 4 865 m<sup>2</sup> de voirie et de 2 217 m<sup>2</sup> de fossé de collecte des eaux pluviales.

## 2.2. Principes d'organisation de la zone et d'aménagement des espaces publics

**Desserte viaire** constituée par une emprise d'une largeur de 17 mètres (accès rue de Lorraine), se réduisant à 15 mètres au niveau de la voie interne de la zone :

- Chaussée lourde d'une largeur de 7 mètres.
- Accotements de 5 mètres de part et d'autre de la chaussée, plantés d'arbres d'alignement, avec fossés latéraux de récupération des eaux pluviales de voirie (largeur variable suivant les caractéristiques des emprises).
- Réseaux : Alimentation Eau Potable, Télécommunication, Éclairage public, Électricité MT et BT, Gaz.
- Assainissement eaux pluviales et usées sous voirie, ou en servitudes rendues nécessaires pour l'évacuation gravitaire.

**Bassin de rétention**, des eaux pluviales agrandi en 2011, en prenant en considération le coefficient d'imperméabilisation des terrains cédés actuels, et un coefficient d'imperméabilisation des terrains des phases ultérieures représentant 50% des surfaces cessibles.

**Haie forestière** (chêne pédonculé, érable plane, charme, cornouiller, noisetier, robinier, frêne ...) en lisière de l'opération réalisée en 2000 sur un linéaire de 340 ml, et chemin piétonnier en interface avec l'opération d'habitat du Montchamp (équipements réalisés).

La desserte des parcelles situées en façade de la rue de la Bergerie pourra être assurée par un accès direct sur cette voie, selon les caractéristiques définies en concertation avec les services gestionnaires.

## 2.3. État de la commercialisation au niveau de la ZAC

Cessions réalisées au titre de la concession clôturée le 30 novembre 2014 :

Les emprises cédées au titre de la concession clôturée le 30 novembre 2014 représentent une superficie totale de 100 186 m<sup>2</sup> ; elles correspondent à dix-huit actes de ventes effectués avec les sociétés décrites dans le tableau ci-dessous.

Acquéreurs	Date acte de vente	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix € TTC	Parcelles cadastrales
S.C.I. DOULE (garage RENAULT)	02/1992	2 500	30 737	AC 37
S.C.I. EDEN (Bureaux négociant en vins)	03/1992	4 500	58 761	AC 60
B.M. NANCY (Bergerat- Monnoyeur - Vente engins T.P.)	12/1992	14 420	221 612	AC 61
S.C.I. POIRIER (modélisme)	11/1993	2 500	38 421	AC 56-58
S.C.I. Le clos des lilas (transports Leray-Logistique produits frais)	12/1999 03/2000	13 715 6 285	214 332 98 219	AC 69-72-82-84
S.C.I. POIRIER extension (modélisme)	12/2000	1 472	31 670	AC 89-67
BM NANCY extension (location d'engins T.P.)	03/2001	3 500	63 815	AC 46-53-86-91-92-95-96
LORBAIL – SA PONSEE (vente et location d'engins forestiers)	09/2001	3 999	86 038	AC 100-108-111

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\_34-

Acquéreurs	Date acte de vente	Surface (m²)	Prix € TTC	Parcelles cadastrales
S.C.I PCB 2001	10/2001	3 600	77 453	AC 99-103-105-107
S.C.I Les gémeaux – TES TECHNIFOR (découpe béton)	12/2001	1 705	36 683	AC 106-131
DELANCHY (logistique de produits de la mer)	12/2004	11 604	305 324	AC 132-85-134
SOVAL (supermarché SHOPI)	04/2006	6 000	279 864	AC 139-141-143-145-147-149-150
Message (SCI SCHERMANN)	04/2007	7 243	146 494	AC 81-9093-94-97
FRUCTICOMI (Extension SETIA)	05/2008	5 530	158 733	AC 102-153-155
Commune Gondreville (ateliers municipaux)	05/2010	2 709	72 904	AC 162-169
SCI les gémeaux (extension Technifor)	06/2010	2 345	65 642	AC 159
Frigo Transport 54 (Delanchy)	11/2012	6 559	230 811	AC 135-137-171-172
<b>TOTAL FIN 2014</b>		<b>100 186</b>	<b>2 217 513</b>	

Cessions réalisées au titre de la concession conclue le 8 décembre 2014 :

Acquéreurs	Date acte de vente	Surface (m²)	Prix € HT	Parcelles cadastrales
S.C.I. Les Gemeaux – TES Technifor (extension)	06 12 2018	4 847	130 869	AC 160-167-188-191
SARL H&CO FRANCE	07 03 2019	3 096	108 360	AC 195-197-199-201-203-205-207
SC Financière Les Ormes	18 03 2019	3 823	103 221	AC 77-168-193
SCI Thomas	14 02 2020	2 000	54 000	AC 110-189-190
SCI CMG (maison médicale)	06 12 2021	3 041	121 640	AC 196-198-200-202-204-206-208
SC Financière Les Ormes (GCT)	22 06 2022	8 120	219 240	AC 210-211-213
Comptoir Echanges Industriels / SCI HESTIA	26 06 2022	7 787	210 249	AC 175-209-215
<b>TOTAL FIN 2024</b>		<b>32 714</b>	<b>947 579</b>	

**Au 31 décembre 2024, l'ensemble des terrains cessibles a été vendu.**

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\_34-

### Pour mémoire : projets n'ayant pas abouti

Pour mémoire, différents échanges et réunions de travail ont été menés ces dernières années pour des projets qui n'ont finalement pas abouti :

- 2010-2012 - Projet d'extension de l'entreprise PONSEE pour une surface de 2 000 m<sup>2</sup> environ (projet abandonné par l'entreprise PONSEE).
- 2012 - Installation d'un relais de téléphonie SFR attenant à l'emprise louée à Orange, sur une surface de 20 m<sup>2</sup> environ et pour un loyer annuel de 2 500 € HT (projet abandonné par SFR).
- Jusqu'à 2018 - Différents projets à vocation commerciale au niveau de la parcelle de 6 000 m<sup>2</sup> le long de la rue de la Bergerie (pharmacie ...).
- 2015 - Projet ADRENE : différentes réunions se sont tenues en présence de l'aménageur pour étudier le projet de cette entreprise de Gondreville souhaitant acquérir une surface de 1800 m<sup>2</sup> environ afin d'y installer ses bureaux ainsi qu'un entrepôt (activité dans la vente aux professionnels d'éco-produits) ; au moment de la signature de la promesse de vente, cette société s'est rétractée, suite au désistement d'un des actionnaires pressentis.
- Jusqu'à 2021 - Demandes diverses d'entrepreneurs pour des activités ou des surfaces de terrain jugées non acceptables pour la zone en concertation avec la collectivité : stockage sans création d'emplois, activité créant du trafic PL ...
- 2015 - Projet d'extension de SETIA pour une surface au moins de 6 000 m<sup>2</sup> : ce projet présenté en 2014-2015 est à ce jour abandonné par l'entreprise comme le projet d'extension de son parking pour 800 m<sup>2</sup> environ.
- Réservation de juillet 2018 à février 2020 du dernier terrain disponible au niveau de la ZAC (15 000 m<sup>2</sup>) pour un projet d'accueil des bureaux régionaux de la société ITM.
- 2019-2020 - Sur le terrain de 3.041 m<sup>2</sup> situé en façade le long de la rue de la Bergerie : projet de la société Les Constructeurs du Bois (ensemble immobilier accueillant la pharmacie du centre-ville et des professionnels de la santé).

## 2.4. Engagements opérationnels

a) Maîtrise foncière (concession clôturée le 30 novembre 2014) :

Acquisitions auprès de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine		
Date des actes	Superficie en m <sup>2</sup>	Références cadastrales
01 septembre 1991	23 065 m <sup>2</sup>	AC 23-24-28
01 décembre 1999	31 706 m <sup>2</sup>	AC 72-73-74-75-76-77-79-80-81-82-84
17 février 2000	10 333 m <sup>2</sup>	AC 69-70-71
27 septembre 2004	76 101 m <sup>2</sup>	AC 8-9-12-78-83-85
Acquisitions auprès de l'État		
Date de l'acte	Superficie en m <sup>2</sup>	Références cadastrales
28 janvier 1992	13 067 m <sup>2</sup>	AC 25-30-32-34-35

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\_34-

Acquisitions auprès d'autres propriétaires		
Date des actes	Superficie en m <sup>2</sup>	Références cadastrales
Octobre 2002 – Monsieur PLAUCHE	1 266 m <sup>2</sup>	AC 7
Mai 2002 – Monsieur VINCENT	1 258 m <sup>2</sup>	AC 6
Mars 2002 – Monsieur LIOUVILLE	1. 989 m <sup>2</sup>	AC 4
Avril 2002 – Monsieur MOUILLEBEAU	1 214 m <sup>2</sup>	AC 3
	1 225 m <sup>2</sup>	AC 2
Septembre 2002 – Monsieur PEROUX	3 885 m <sup>2</sup>	AC 5
Octobre 2005 – Consorts NICOLAS	639 m <sup>2</sup>	AC 1
Février 2008 – Prodim / SOVAL		
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS</b>	<b>165 748 m<sup>2</sup></b>	

La différence avec le total de surface figurant page 4 s'explique par l'acquisition de parcelles à l'entrée de la rue de Lorraine hors ZAC et aux réajustements des contenances cadastrales lors des découpages de parcelles (réajustements validés par le service du cadastre).

b) Rétrocession de terrains à la collectivité intervenue en 2016

Conformément à la convention d'aménagement, SOLOREM a rétrocédé à la Communauté de Communes de Hazelle-en-Haye par acte notarié du 15/06/2016, les ouvrages déjà terminés dans le cadre de sa mission, ceci conformément à la délibération communautaire du 08/12/2015. Les emprises foncières cédées dont la désignation cadastrale figure dans le tableau ci-dessous couvrent une superficie de 2ha 53a 54ca :

Section	N° parcelle	surface (m <sup>2</sup> )	Sous total (m <sup>2</sup> )	Usage
AC	1	639	639	Bande d'espace vert située le long de la rue de la bergerie
AC	51	20	20	Transformateur entrée de zone
AC	55	1 024	10 421	Rue de Lorraine en définitif, accotements, fossés de collecte des eaux pluviales et supportant les réseaux enterrés
AC	66	1 756		
AC	74	1 284		
AC	101	308		
AC	104	2 687		
AC	112	903		
AC	186	2 036		
AC	183	423		
AC	173	824	14 274	Bassin de collecte des eaux pluviales et ses abords ; chemin piéton et haie forestière situés le long de la ZAC du Montchamps
AC	181	6 961		
AC	161	1 975		
AC	176	4 514		
<b>TOTAL</b>			<b>25 354</b>	

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\_34-



Les réseaux cédés sont ceux situés au niveau des emprises rétrocédées ainsi que leur prolongement au niveau des emprises non encore rétrocédées.

Il s'agit également des réseaux EU et EP réalisés par SOLOREM et traversant des parcelles commercialisées, ces réseaux étant déjà inscrits en servitudes de tréfonds au niveau des actes de vente correspondants (parcelles AC 159,131, 99, 103,169).

Préalablement à la rétrocession, les réseaux d'assainissement (EU et EP) ont fait l'objet d'un passage caméra pour vérification et d'un curage.

### c) Travaux VRD

La maîtrise d'œuvre a été assurée jusqu'en 2009 par la Direction Départementale de l'Équipement, puis par la société JP Ingénierie jusqu'à sa liquidation en 2016. Depuis, en fonction des besoins ponctuels, des commandes sont passées au BET Consilium.

### **Travaux VRD réalisés jusqu'en 2008**

Effectués aux termes de procédures d'appel d'offres ouvert, les travaux d'équipements d'infrastructure existants ont été réalisés en cinq tranches distinctes par les entreprises AXIMA (Tranche 1 et Tranche 3), CAMPOPIANO (Tranche 2), SLD TP (Tranches 4 & 5) selon les normes techniques des organismes concessionnaires et gestionnaires (Compagnie Générale des Eaux, E.D.F, France Telecom) ; les normes hydrauliques ont été définies par la Direction Départementale de l'Équipement, Subdivision de Toul, en accord avec la Commune de Gondreville.

La première tranche du bassin d'orage, pour un volume utile de 440 m<sup>3</sup>, a été exécutée par l'entreprise AXIMA.

En 2008, SOLOREM a réalisé une tranche complémentaire de travaux en amorce du bouclage sud-ouest de la voirie pour permettre à l'entreprise SETIA d'accéder à son extension. Les travaux ont été réceptionnés le 1<sup>er</sup> décembre 2008.

À titre indicatif, les constitutions de servitudes suivantes ont été réservées à l'occasion de ces travaux :

- Servitude de tréfonds pour l'éclairage public du giratoire, sur la parcelle section AC n° 86-53-46 (parcelle vendue à BM NANCY II pour l'extension des activités de BERGERAT MONNOYEUR).
- Servitude de tréfonds pour réseaux d'assainissement en eaux usées et pluviales, sur les parcelles section AC n°132-131-99-103, afin de faciliter l'évacuation en gravitaire des effluents des terrains occupés par les Sociétés PONSEE, TERRAFOR et SETIA.
- Antennes d'évacuation d'eaux pluviales et eaux usées vers les réseaux du Mont Champ, pour les terrains situés au Nord-Ouest de l'opération, en limite de la haie forestière.

### **Travaux VRD réalisés en 2011**

Les études en vue de l'agrandissement du bassin de rétention des eaux pluviales ont été réalisées en 2010 par le maître d'œuvre de la ZAC (JP Ingénierie) et ont fait l'objet de réunions de présentation à la Communauté de Communes. Le volume de rétention a été calculé en tenant compte des implantations actuelles et futures ; ces dernières ne devant pas présenter un coefficient d'imperméabilisation des terrains de plus de 50 % ou le cas échéant prévoir à l'intérieur de la parcelle les équipements de rétention nécessaires pour respecter les normes de rejet au dit réseau public.

Le marché de travaux a été attribué par la commission d'appel d'offres du 5 novembre 2010 à l'entreprise Chiaravalli, et notifié en novembre 2010. Les travaux d'agrandissement du bassin ont été réalisés et réceptionnés en 2011. Ces travaux ont été également l'occasion :

- de réaliser le réseau de collecte des eaux pluviales entre le terrain de 6 000 m<sup>2</sup> situé en façade de la rue de la Bergerie et le nouveau bassin ;
- de traiter les dysfonctionnements d'écoulement des eaux pluviales au droit du bassin au niveau du chemin longeant la ZAC du Montchamps.

### **Travaux VRD réalisés en 2013**

En 2013, des travaux de réfection de la portion de la rue de Lorraine menant à l'entreprise SETIA ont été réalisés par l'entreprise Eurovia avec l'accord de la Communauté de Communes.

### **Travaux VRD réalisés en 2015**

En 2015 a été engagé la dernière phase de travaux d'aménagement :

- Bouclage de la voirie existante avec aménagement des accotements, réalisation d'un fossé de collecte des eaux pluviales de la voirie et extension de l'éclairage public.
- Implantation de bornes incendie.
- Extension du réseau séparatif pour la collecte des eaux usées et pluviales.

À la demande de la Communauté de communes, la réfection du tapis de chaussée de la rue de Lorraine depuis l'entrée de la ZAC à l'entreprise Leray ainsi que différentes reprises demandées par le concédant avant la rétrocession ont été réalisées dans le cadre de ces travaux.

Le tapis de la nouvelle voirie reste en traitement provisoire le temps de la commercialisation des terrains adjacents.

### **Travaux réalisés en 2019**

Travaux de viabilisation supplémentaires induits par le découpage en 2 du terrain situé entre Carrefour Contact et le garage Renault (extension du réseau AEP, réseau eaux usées et eaux pluviales). Ces travaux, non compris dans le prix de vente, ont été pris en charge par les acquéreurs.

### **Travaux réalisés en 2022**

Réalisation en 2022 des travaux d'extension du réseau AEP le long des terrains GCT et CEI permettant la pose d'un nouveau poteau incendie et le bouclage du réseau AEP pour un montant de 55 560 € HT. Ces travaux, suivis par la Communauté de Communes Terres Toulaises, vont faciliter la gestion du réseau AEP par le concessionnaire. La Communauté de Communes Terres Toulaises a donc demandé à la SOLOREM de prendre en charge ces travaux au titre de la concession d'aménagement et accepte de financer le déficit qui serait éventuellement observé à la clôture de l'opération du fait de ces nouvelles dépenses.

### **Travaux réalisés en 2023**

Sur la base des conclusions de l'étude hydraulique réalisée par le BET Consilium, recalibrage du fossé situé à l'ouest de la ZAC au pied de la haie forestière et récupérant une partie des eaux pluviales de la ZAC et notamment celles des terrains GCT et CEI pour un montant (études et travaux) de 8 790.30 € HT.

### **Etudes et Travaux réalisés en 2024-2025**

Le BET Consilium a mené en 2024 les études portant sur les derniers travaux d'aménagement à réaliser dans la ZAC. L'entreprise Thiriet TP, désignée attributaire du marché des travaux après consultation, réalisera les aménagements en mars et avril 2025.

Les travaux devaient porter initialement uniquement sur le traitement en voirie définitive de la portion de la rue de Lorraine qui avait été laissée en voirie provisoire le temps de la réalisation des raccordements des deux derniers bâtiments construits sur la ZAC.

A la demande de la Communauté de Communes, les travaux comprennent également :

- la réfection de la rue de Lorraine pour la partie déjà rétrocédée à la Communauté de Communes et la reprise du ralentisseur dos d'âne ;
- l'aménagement de la rue de Lorraine selon les normes des « chaussée à voie centrale banalisée (CVCB) » avec mise en place d'une signalétique verticale et horizontale adaptée.

### III. ÉLÉMENTS FINANCIERS

#### 3.1. Bilan de clôture relatif à la concession résiliée le 30 novembre 2014

Les comptes de clôture de la première concession d'aménagement ont été arrêtés au 30 novembre 2014 et délibérés le 08 décembre 2015. Le budget de clôture est équilibré à hauteur de 2.280.108 € HT grâce à une cession d'actif net de 389.126 € (montant sans dimension de TVA) à la concession d'aménagement conclue le 8 décembre 2014.

<b>DÉPENSES K €</b>		<b>RECETTES K €</b>	
Études	15	Cessions	2.218
Appropriations des sols	482	Recettes diverses	35
Travaux et honoraires	1 489	Cession d'actif net à la concession d'aménagement conclue le 8 décembre 2014	389
Charges non individualisables	95		
Charges financières MT et CT	248		
Fond de concours	0		
Dotation aménageur	213		
<b>Sous Total TTC</b>	<b>2 542</b>	<b>Sous Total TTC</b>	<b>2 642</b>
<b>TVA sur dépenses</b>	<b>- 262</b>	<b>TVA sur recettes</b>	<b>- 362</b>
<b>Total HT</b>	<b>2 280</b>	<b>Total HT</b>	<b>2 280</b>

Les comptes constatés en dépenses et recettes à partir de décembre 2014 sont réaffectés au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement conclue le 8 décembre 2014 tels que présenté ci-dessous.

### 3.2. État des réalisations au 31 décembre 2024 de la concession conclue le 8 décembre 2014

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

Dépenses réalisées € HT		Recettes réalisées € HT	
Nature	€	Nature	€
Etudes générales	0	Cessions terrains équipés	947 579
Appropriation des sols	1 394		
Reprise actif net cédé par le contrat de concession clôturée le 30 novembre 2014	389 126	Recettes divers (loyer antenne Orange)	7 848
Travaux et honoraires	330 887	Participation acquéreurs	18 814
Charges non individualisables	43 726	Participation concédant	0
Frais financiers	50 707		
Fonds de concours	0		
Dotation aménageur	89 317		
<b>Total dépenses € HT</b>	<b>905 157</b>	<b>Total recettes € HT</b>	<b>974 241</b>

### 3.3. État prévisionnel des recettes et des dépenses de l'année de clôture

#### Recettes de cession

Au 31 décembre 2024, tous les terrains cessibles de la ZAC ont été vendus. Il n'y a donc plus de recettes de cession attendues en 2025.

#### Dépenses

En 2025, les dépenses intégrées au bilan correspondent aux postes suivants :

- Travaux et honoraires pour un total de 195 000 € HT comprenant les travaux décrits ci-dessus, les frais de maîtrise d'œuvre et de coordonnateur SPS.
- Frais divers correspondant à l'intervention du géomètre pour un relevé de l'ensemble du domaine public de la ZAC avant clôture de l'opération estimé à 5 000 € HT ;
- Frais financiers liés au crédit relais que SOLOREM va devoir contracter le temps que la Communauté de Communes verse l'avance de trésorerie sollicitée dans le présent CRAC (cf chapitre financement ci-dessous). Ils sont estimés à 2 800 € en prenant une période de mobilisation de 6 mois et un taux d'intérêt annuel de 4% ;
- Frais de gestion calculés conformément aux clauses du contrat de concession intégrant le forfait de clôture.

Les frais de notaire associés à l'acte de rétrocession des ouvrages seront pris en charge directement par le concédant au moment de la signature de l'acte.

### 3.4. Bilan prévisionnel de préclôture de la concession conclue le 8 décembre 2014

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

<b>DÉPENSES K € HT</b>		<b>RECETTES K € HT</b>	
Études générales	0	Cessions	947
Acquisition foncière/taxes foncières	1	Recettes diverses (loyer antenne Orange – remise équipements et ouvrages)	9
Reprise actif net cédé par le contrat de concession clôturée le 30 novembre 2014	389	Participation acquéreurs	19
Travaux et honoraires	526	Participation concédant/complément de prix	15
Charges non individualisables	49		
Charges financières	54	Remise d'équipement	133
Dotation SOLOREM	104		
<b>TOTAL K € HT</b>	<b>1 123</b>	<b>TOTAL K € HT</b>	<b>1 123</b>

A ce stade, le bilan de préclôture est établi au montant prévisionnel de 1 123 391 € HT, représentant une augmentation de + 133 570 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

La Communauté de Communes Terres Toulaises est sollicitée financièrement en 2025 à hauteur de 149 000 € HT/178 800 € TTC (valeur estimée à mars 2025) :

- 15 480 € HT/ 18 576 € TTC au titre du complément de prix pour combler la baisse de prix consentie par le concédant à la société H&Co France (cf. compte rendu annuel à la collectivité de 2018 et suivants) ;
- 133 570 € HT/ 160 284 € TTC au titre de la remise d'équipement (valeur estimée).

La nécessité de cet apport s'explique par les travaux supplémentaires demandés par les concédants qui se sont succédés depuis la création de la ZAC et listés ci-dessous :

- Travaux de réfection réalisés en 2025 à la demande de la Communauté de Communes Terres Toulaises :

Réfection de la rue de Lorraine pour la partie déjà rétrocédée à la Communauté de Communes et la reprise du ralentisseur dos d'âne	+ 89 567.50 € HT
Aménagement de la rue de Lorraine selon les normes des « chaussée à voie centrale banalisée (CVCB) » avec mise en place d'une signalétique verticale et horizontale adaptée	+ 5 224 € HT

- Travaux réalisés en 2022 à la demande de la Communauté de Communes Terres Toulaises :

Extension du réseau AEP le long des terrains GCT et CEI permettant la pose d'un nouveau poteau incendie et le bouclage du réseau AEP	+ 55 560 € HT
--	---------------

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\_34-

- Travaux de réfection réalisés en 2015 à la demande de la Communauté de Communes de Hazelle-en-Haye avant la rétrocession de la partie de la rue de Lorraine dont les aménagements étaient déjà terminés :

Réfection du tapis d'enrobés de la rue de Lorraine, remplacement et remise en place de candélabres, mise en place d'un ralentisseur.	+96 482,70 € HT
--	-----------------

### 3.5. Financement de l'opération

L'emprunt moyen terme contracté en 2017 auprès du Crédit agricole de Lorraine pour un montant de 500 K € a été remboursé en décembre 2022.

En 2023 et 2024, la trésorerie de l'opération n'a pas nécessité la mobilisation d'un crédit relais.

Les travaux programmés en 2025 vont nécessiter de faire appel à un crédit relais à hauteur de 180 000 € maximum pour couvrir les besoins de trésorerie de l'opération le temps du versement par la Communauté de Communes Terres Toulaises d'une avance de trésorerie de 178 800 € arrondi à 178 000 €.

### 3.6. Calendrier de clôture de la concession d'aménagement conclue le 8 décembre 2014

L'année 2025 sera rythmée par les étapes suivantes :

- fin des travaux d'aménagement en avril 2025 ;
- transmission du CRAC 2024 pour une délibération au conseil communautaire de juin 2025 ;
- réalisation des dernières dépenses opérationnelles mi 2025 ;
- rétrocession des ouvrages encore propriété de SOLOREM à la Communauté de Communes Terres Toulaises ;
- établissement des comptes de clôture ;
- présentation de la clôture des comptes et leur délibération par la Communauté de Communes Terres Toulaises.

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

Au vu de la présente note de préclôture et de son annexe, il est proposé à la collectivité concédante :

- d'approuver la présente note de préclôture et le bilan prévisionnel de l'opération tels qu'établis au 31.12.2024 ;
- d'autoriser SOLOREM à faire appel en 2025 à un crédit relais à hauteur de 180 K € maximum qui sera mobilisé en fonction des besoins réels de trésorerie de l'opération ;
- d'approuver l'avenant à la concession d'aménagement ZAC Croix Saint-Nicolas s'y rapportant.

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\_34-

# ANNEXE



Bilan financier d'opération de pré-clôture et échéancier prévisionnel