

Réf. : NG/BéaR  
E-mail : [n.guenot@sebl.fr](mailto:n.guenot@sebl.fr)

Metz, le 26 JUIN 2025

Monsieur le Président  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
TERRES TOULOISES  
Rue du Mémorial du Génie  
CS 40325 ECROUVES  
54201 TOUL CEDEX

- ☐ Envoi par lettre simple  
☐ Envoi par courriel  
☒ Envoi par lettre recommandée avec accusé de réception

A l'attention de Mme Fanny LINDINI

Opération : 0469 – ZAC KLEBER  
Objet : CRAC au 31 décembre 2024

Monsieur le Président,

Par convention de concession d'aménagement du 9 septembre 2014, la Communauté de Communes du Terres Toulaises (CC2T) a confié l'aménagement de la ZAC KLEBER à SEBL Grand Est.

En application des dispositions de cette convention, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint à la présente, le compte rendu annuel d'activités de l'opération comportant les documents suivants :

1. L'étude financière comprenant un état de réalisation au 31 décembre 2024, les perspectives pour l'année 2025 et les suivantes
2. Une note de conjoncture ainsi que les prévisions des dépenses/recettes pour 2025,
3. Un tableau des acquisitions et des cessions foncières réalisées en 2024,

Ces documents ont été élaborés et soumis à vos services avant cet envoi officiel.

Aussi, je vous serais reconnaissant de bien vouloir soumettre ces documents à votre Conseil Communautaire pour qu'il les approuve et me faire parvenir la délibération correspondante.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations respectueuses.

**Pour SEBL Grand Est**

Jérôme BARRIER

Directeur Général

Pour SEBL Grand Est

Philippe BREDAR

Directeur opérationnel

P.J. : Etude financière,  
Note de conjoncture,  
Tableau des acquisitions et des cessions foncières réalisées en 2024,  
Projet de délibération.

# ZAC KLEBER

CRAC 2024  
NOTE DE CONJONCTURE



# SOMMAIRE

I.	PRESENTATION GENERALE ADMINISTRATIVE	6
1.	LES DISPOSITIFS CONTRACTUELS	6
1.1	La convention de concession	6
1.2	La convention financière	7
2.	DOCUMENTS D'URBANISME ET PROCEDURE ENVIRONNEMENTALE	7
3.	DATE D'APPROBATION DU DERNIER CRAC	8
II.	ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION - REALISATION AU 31 DECEMBRE 2024	10
1.	DONNEES GENERALES	10
1.1	Programme de l'opération	14
1.2	Etat d'avancement de l'aménagement	16
2.	ASPECTS OPERATIONNELS	16
2.1	Etudes	16
2.2	Acquisitions	21
2.3	Travaux	25
2.4	Commercialisation	28
2.5	Rétrocessions	30
2.6	Contentieux	30
3.	ASPECTS FINANCIERS	34
3.1	Les principaux postes de dépenses	34
A.	Études	35
B.	Foncier	35
C.	Constructions	35
D.	Aménagement et honoraires techniques	35
E.	Frais divers	36
F.	Frais généraux	36
G.	Frais financiers	36
3.1	Les principaux postes de recettes	36
H.	Cessions	36
I.	Produits financiers	37
J.	Remboursement d'avances	37
K.	Subventions	37
L.	Participation du concédant	37
M.	Recettes diverses	37
3.2	Financement de l'opération	38
N.	Etat de la TVA	38
O.	Avances de trésorerie	38
P.	Emprunts et lignes de trésorerie	38
3.3	La trésorerie au 31 décembre 2024	38
3.4	Comparaison entre le prévisionnel du CRAC 2023 et le réalisé 2024	39
	Recettes	39
3.5	Éléments clés de l'évolution du bilan	40
III.	PERSPECTIVES DE L'EXERCICE A VENIR ET ULTERIEUREMENT	44
4.	ASPECTS OPERATIONNELS	44
4.1	Etudes	44
4.2	Acquisitions	44

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h26

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2025

Application agréée E-legalite.com

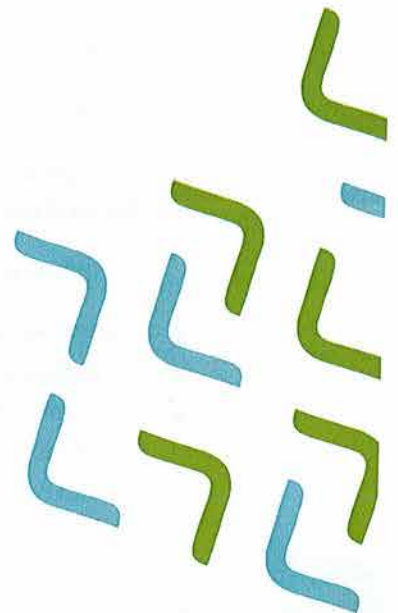
99\_DE-054-200070563-20250626-2025\_03\_35-

4.3	Travaux	44
4.4	Commercialisation	44
4.5	Rétrocessions	45
5.	ASPECTS FINANCIERS	45
5.1	Les principaux postes de dépenses	45
A.	Études	46
B.	Foncier	46
C.	Constructions	46
D.	Aménagement et honoraires techniques	46
E.	Frais divers	46
F.	Frais généraux	46
G.	Frais financiers	46
5.2	Les principaux postes de recettes	46
H.	Cessions	46
I.	Produits financiers	46
J.	Remboursement d'avances	46
K.	Subventions	47
L.	Participation du concédant	47
M.	Recettes diverses	47
5.3	Financement de l'opération	47
N.	Etat de la TVA	47
O.	Avances de trésorerie	47
P.	Emprunts et lignes de trésorerie	47
5.4	La trésorerie au 31 décembre 2025	47
IV.	PERSPECTIVES ULTERIEURES A 2025	48
V.	DECISIONS A ACTER PAR LE CONCEDEANT	49
1.	FINANCIER	49
2.	CONTRACTUEL	49
2.1	Avenant au traité de concession	49
2.2	Avenant à la convention financière	49
3.	OPERATIONNEL	49



# LISTE DES ANNEXES

- A. BILAN FINANCIER ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2024
- B. PLAN DE COMMERCIALISATION AU 31 DECEMBRE 2024
- C. TABLEAU RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS AU 31 DECEMBRE 2024
- D. TABLEAU RECAPITULATIF DES CESSIONS AU 31 DECEMBRE 2024
- E. TABLEAU RECAPITULATIF DES BAUX ACTIFS AU 31 DECEMBRE 2024



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\_35-

# I. Présentation générale administrative

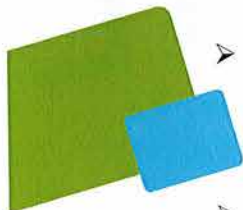
## 1. LES DISPOSITIFS CONTRACTUELS

### 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€)
  - Un avenant n°8 en date du 29 juillet 2024 portant sur :
- L'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération dont le montant au 31 décembre 2023 était de 21 216 501€HT.
- Le nouveau montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan financier (5 520 000€)

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

## 1.2 LA CONVENTION FINANCIERE

Au 31 décembre 2024 aucune convention financière n'a été mise en place.

## 2. DOCUMENTS D'URBANISME ET PROCEDURE ENVIRONNEMENTALE

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 Tuloises (CC2T), l'ancien site de l'usine KLEBER du groupe MICHELIN, a été recensé comme un secteur à enjeux particuliers.

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 Tuloises 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 Tuloises 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 01/07/2025 à 10h26

**REÇU EN PREFECTURE**

le 30/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-054-200070563-20250626-2025\_03\_35-

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 01/07/2025 à 10h26

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2025

Application agréée E-legalite.com

8

99\_DE-054-200070563-20250626-2025\_03\_35-



- Une note de conjoncture
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières

Le dernier CRAC approuvé le 27 juin 2024 par le Conseil Communautaire fait état des réalisations au 31 décembre 2023 et fixe le bilan prévisionnel équilibré à 21 216 501 € HT en dépenses et en recettes.



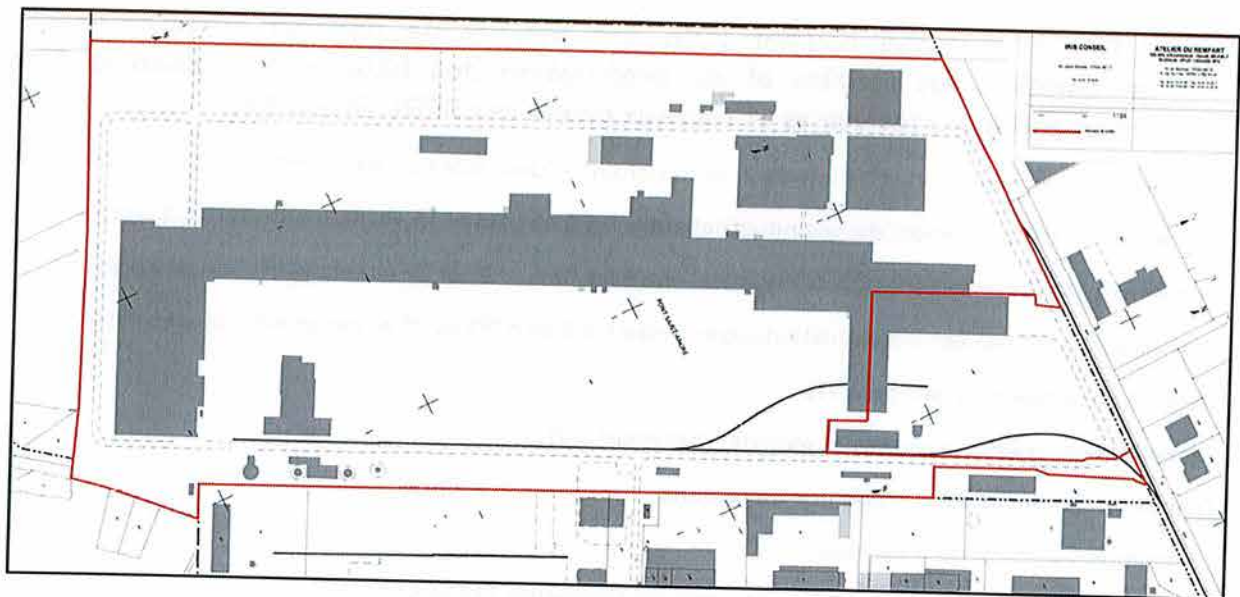
## II. État d'avancement de l'opération – Réalisation au 31 décembre 2024

### 1. DONNEES GENERALES

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.







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<sup>er</sup> 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 ;
  - 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

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h26

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2025 12

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-054-200070563-20250626-2025\_03\_35-



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, a 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 a 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'arrêté.

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'OPERATION

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, lier 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.

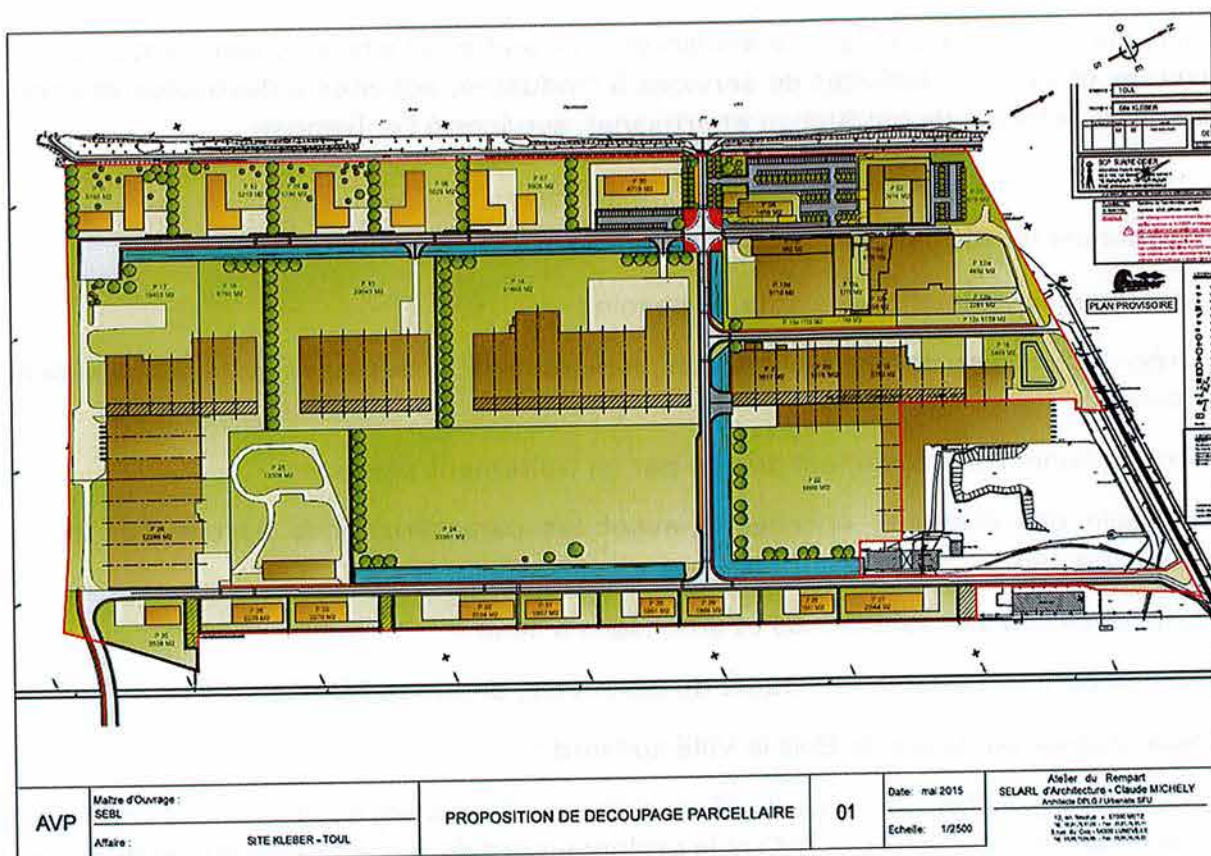
La trame viaire qui a été étudiée se superpose à la trame existante et est complétée pour permettre un bouclage des voiries sur l'ensemble de la ZAC. Les parcelles se répartissent de part et d'autre des voiries. Elles sont de deux types :

- 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.





## 1.2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'AMENAGEMENT

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.
- voirie provisoire (rue du château d'eau, rue Guy Pernin, rue Raymond Frénét) ou définitive (rue de l'aérodrome)

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 OPERATIONNELS

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 -

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h26

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2025

16

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-054-200070563-20250626-2025\_03\_35-



## 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 Frénôt.

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 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, et d'assurer la direction de l'exécution des travaux sur 2024.

Courant 2024, les études suivantes ont été menées pour répondre au programme de l'opération :

- Etude juridique installation photovoltaïque / copropriété : L'objet de l'étude a été d'analyser le montage qui permettrait à SEBL Grand Est ou, in fine, à la collectivité, de bénéficier de la jouissance de la toiture afin de permettre une installation photovoltaïque, en contrepartie de laquelle l'entretien de la toiture reste à sa seule charge.
- En complément à l'étude juridique, une assistance à maîtrise d'ouvrage a été confiée à ENERCOOP afin d'accompagner SEBL Grand Est sur la solarisation de l'Espace K.
- Etude capacité structurelle bâtiment 150 : Afin de répondre à des demandes de prospects, cette étude a été réalisée afin de mieux connaître les capacités de portance des dalles du 1<sup>er</sup> niveau de ce bâtiment. Dans le même but, un levé topographique complet du bâtiment a été réalisé.
- Une mission de maîtrise d'œuvre pour la rénovation du lot 418 a été confiée à Accord & Archi. Ce lot brut doit être entièrement réaménagé afin d'être mis en location. Les études ont été réalisées jusqu'en niveau AVP afin de permettre une négociation avec le prospect sur les futures conditions du bail à mettre en place.
- Un appui juridique a été sollicité et exécuté afin de mettre en cause l'assureur MMA dans sa gestion du dossier « sinistre ENVIE », en vue, pour SEBL Grand Est, de recouvrer le solde d'indemnité différée.





- Chimirec a assuré l'évacuation de déchets chimique du local cédé à SUNEST.
- Bonnabelle, Syndic de copropriété, a contracté avec Yaho expertises pour la maîtrise d'œuvre des travaux en étanchéité de toiture de la copropriété.

## 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 600m<sup>2</sup> 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).

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 actés 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 CHLEMMÉ 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. Une action contentieuse a été ouverte afin de défendre les intérêts de l'opération dans ce dossier, en 2024.

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

Type	Locataire	Périodicité	Début	Fin
Commercial	ADECCO FRANCE	Trimestrielle	01/09/2016	
Commercial	ADEMUS	Mensuelle	01/07/2023	30/06/2032
Professionnel	ASSOCIATION REALISE	Trimestrielle	03/07/2022	02/07/2028
Convention	ASS° DE LA GESTION DE L'E2C	Trimestrielle	15/07/2013	14/07/2025
Commercial	CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE	Trimestrielle	01/09/2013	31/08/2025
Commercial	EFINOR Ingeniering et Process	Trimestrielle	06/06/2020	05/06/2029
Précaire	FORGES DU SAUT DU TARN	Trimestrielle	01/03/2021	31/12/2025
Commercial	LORRAINE ENERGIES RENOUVELABLES	Trimestrielle	06/01/2020	05/01/2026
Commercial	MALEZIEUX	Trimestrielle	02/06/2022	01/06/2031
Commercial	MISSION LOCALE TERRES DE LORRAINE	Trimestrielle	26/06/2019	25/06/2028
Commercial	NORD EST ISOLATION, TOITURE, FACADE	Trimestrielle	01/07/2019	30/06/2028
Précaire	SAS HBC Maître d'Oeuvre	Trimestrielle	02/11/2023	01/11/2025
Commercial	SCI BERLU	Mensuelle	01/01/2017	31/12/2026

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
- 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

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h26

**REÇU EN PREFECTURE**

le 30/06/2025

Application agréée E-legalite.com

24



- 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 Gouvy 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.

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...)

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\_35-

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.

\* \* \*

Le marché de plantations confié à HURSTEL Paysage a été exécuté courant 2024.

## 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)

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h26

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2025 28

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-054-200070563-20250626-2025\_03\_35-



- 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)
- 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 Immo 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 le 21 septembre 2022 (44 000€HT)
- SEBL Grand Est - SCI SLR (Carrosserie Francis) le 22 mars 2022 (134 000€HT)
- SEBL Grand Est - DEMEURIE (Délaissé de voirie) le 16 mai 2022 (5 900€HT)
- SEBL Grand Est - SCI ATELIA (Cross Fit) le 20 septembre 2022 (200 000€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\_35-

- SEBL Grand Est - SCI GENC le 21 novembre 2023 (11 000€HT)
- Vente à la SCI MM (projet GTCT), le 9 février 2024 (33 000€HT)
- Vente à la SCI MELOM (projet SOLEY), le 30 octobre 2024 (37 835€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.

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 RETROCESSIONS

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.

#### - ENVIE :

La Société ENVIE 2e Lorraine, ayant acquis un premier bâtiment en novembre 2015, a souhaité se porter acquéreur du bâtiment contigu, qu'elle occupait dans le cadre d'une convention d'occupation précaire conclue en date du 3 avril 2015 avec l'EPFGE.

Les démarches administratives et notariales ont été engagées au cours du mois de mars 2017, en vue de la cession du bâtiment au profit de la société ENVIE 2e Lorraine. Cependant, un incendie est survenu dans ledit bâtiment le 09 août 2017 rendant impossible sa cession en l'état à la Société ENVIE 2e Lorraine.

Une déclaration de sinistre a été opérée par SEBL Grand Est auprès du courtier GRAS SAVOYE.

Par courrier en date du 13 décembre 2018, la compagnie d'assurance MMA a fait parvenir une lettre d'acceptation sur montant d'indemnité, lequel montant est fixé à 2.021.853,00 € HT, comportant un règlement immédiat de 1.383.923,00 € HT, dont 1.261.692,00 € HT a été affecté à l'opération de reconstruction du bâtiment à destination de la société ENVIE 2e Lorraine. Cette lettre d'acceptation du montant d'indemnité prévoyait également le règlement différé de la somme de 637 930,00 € HT.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 08 juillet 2022, SEBL Grand Est communiquait à GRAS SAVOYE, les justificatifs des commandes en vue de percevoir le solde du montant de l'indemnité différé.

Par courriel du 14 octobre 2022, SEBL Grand Est sollicitait le Cabinet d'expertise GALTIER afin d'obtenir un point d'avancement sur le dossier. En réponse, le Cabinet d'expertise GALTIER- indiquait à SEBL Grand Est avoir transmis l'ensemble des éléments permettant le restant à percevoir, par courriel du 26 juillet 2022, à GRAS SAVOYE.

Par courriel du 21 avril 2023, SEBL Grand Est sollicitait à nouveau GRAS SAVOYE, par le biais de Madame Chantal DUMONT.

Aussi, par courriel du 26 juin 2023, le Cabinet d'expertises GALTIER sollicitait auprès du groupe MMA des réponses quant au paiement des indemnités différées.

Puis, SEBL Grand Est a fait parvenir en date du 02 février 2024, un courrier recommandé avec accusé de réception à GRAS SAVOYE de relancer le dossier et de percevoir le restant dû, soit 184.907,00 € HT.

Depuis, SEBL Grand Est a relancé GRAS SAVOYE par courriel du 18 avril 2024, qui a relancé MMA dans la foulée.

Puis, devant l'inertie de la compagnie d'assurance, SEBL Grand Est a saisi un cabinet d'avocats en date du 24 mai 2024, afin de permettre au dossier d'avancer et de pouvoir enfin se clôturer.

Un accord sur le solde du règlement de l'indemnité différée a été obtenu, à hauteur de 142 995,21 €.

Le solde a été perçu par SEBL Grand Est en date du 06 mai 2025, clôturant ainsi le dossier.

- CNTES :

SEBL Grand Est a consenti au CNTES une convention d'occupation précaire depuis le 12 octobre 2021 ayant pris effet le 1er février 2021 et ce, pour une durée de 12 mois, renouvelable une fois, moyennant une redevance de 4.562 € HT et charges comprises, comprenant une redevance de 3.062 € HT et un forfait annuel de charge de 1.500 € HT.

SEBL Grand Est a saisi l'étude de Maîtres DE JOUX et POCHON afin de délivrer un commandement de payer les sommes dues (6.529,28 €), puis une sommation interpellative de quitter les lieux.



Par courrier du 7 septembre 2022, SEBL Grand Est accordait un délai complémentaire au CNTES pour quitter les locaux, la date retenue était celle du 31 octobre 2022.

SEBL Grand Est a formé un référé afin de procéder à l'expulsion du CNTES et que soient recouvrés les loyers impayés. L'audience a été renvoyée au 07 février 2023.

Par ordonnance du 11 avril 2023, le Tribunal Judiciaire de NANCY a ordonné l'expulsion du CNTES des locaux loués par ce dernier, a condamné Monsieur Yannick FRANCOIS au versement de la somme de 5000 € à titre de provision correspondant aux redevances et aux charges dues pour la période 1er février 2021 au 1er août 2022 augmentée des intérêts légaux à compter du 23 mars 2022, date du commandement de payer délivré à la demande de SEBL Grand Est.

Également le CNTES a été condamné à verser à SEBL Grand Est la somme de 1368,60 à titre prévisionnel et par trimestre à compter du 1er août 2022 correspondant à l'indemnité d'occupation et ce jusqu'à la libération effective des lieux.

A la date du 25 avril 2023, le CNTES devait la somme de 10 473,24 € à SEBL Grand Est. Un décompte mis à jour a été sollicité en auprès de l'étude de commissaires de justice en charge du dossier.

Le CNTES a été expulsé en date du 05 octobre 2023. SEBL Grand Est n'a pas, à ce jour, récupérer les redevances dues dans le cadre de la convention d'occupation précaire consentie.

Un étude de commissaire de justice a été missionnée par SEBL Grand Est pour tenter de récupérer les sommes dues, en vain pour l'heure.

Aucune évolution à ce jour. L'étude de commissaires de justice est régulièrement relancée.



### 3. ASPECTS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente les postes de dépenses et de recettes réalisées au cours de l'année 2024.

		Bilan 2023	Réalisé au 31/12/2024	
Ligne	Intitulé	Approuvé en € HT	Réalisé année 2024 en € HT	Réalisé total en € HT
	DEPENSES	21 216 501	378 885	16 360 407
A	Etudes	189 329	0	169 329
B	Foncier	2 363 821	1 549	2 315 371
C	Constructions	6 802 553	24 866	3 893 521
D	Aménagement et honoraires techniques	6 450 652	63 619	5 570 023
E	Frais divers	3 937 468	225 421	3 296 934
F	Frais généraux	1 194 590	30 590	867 033
G	Frais financiers	278 087	32 838	248 195
	RECETTES	21 216 501	1 224 236	16 044 305
H	Cessions	9 594 905	70 835	7 100 905
I	Produits financiers	17 694	135	17 829
J	Remboursement avances	0	0	0
K	Subventions	1 563 406	0	1 563 406
L	Participation du concédant	5 520 000	900 000	3 400 000
M	Recettes diverses	4 520 497	253 265	3 962 165

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

#### 3.1 LES PRINCIPAUX POSTES DE DEPENSES

Depuis le début de l'opération, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 16 360 407 € HT.

Le montant total des dépenses réalisées en 2024 s'élève à 378 885 € 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 2024, ont été constatées les dépenses d'études suivantes pour un montant total de 0 € 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 de dépollution et les démolitions qui ont été nécessaires avant la vente des terrains. Il concerne également les impôts et taxes foncières.

En 2024, ont été constatées les dépenses foncières suivantes pour un montant total de 1 549 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 2 315 371 € HT.

## C. Constructions

Ce poste concerne, le cas échéant, les travaux de construction, de déconstruction (curage, désamiantage, déplombage...), de 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 2024, ont été constatées les dépenses de constructions pour un montant total de 24 866 € HT, concernant essentiellement des aménagements de locaux ainsi que des honoraires techniques pour calcul de structure du bâtiment 150.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 3 893 521 € 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 2024, ont été constatées les dépenses d'aménagement et honoraires techniques suivantes pour un montant total de 63 619 € 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 : 5 570 023 € 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 2024, ont été constatées les dépenses diverses suivantes pour un montant total de 225 421 € 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 : 3 296 934 € 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 2024, SEBL Grand Est a perçu une rémunération de 30 590 €.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 867 033 €.

## G. Frais financiers

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

En 2024, les frais financiers ont été honorés pour un montant de 32 838 €.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 248 195 €.

### 3.1 LES PRINCIPAUX POSTES DE RECETTES

*Depuis le début de l'opération, le montant total des recettes réalisées s'élève à 16 044 305 € HT.*

*Le montant total des recettes réalisées en 2024 s'élève à 1 224 236 € HT. Ce montant est détaillé ci-après.*

## H. Cessions

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

En 2024, ont été perçues les recettes de cessions suivantes pour un montant total de 70 835 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 7 100 905 € HT.



### **I. Produits financiers**

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

En 2024, la trésorerie positive a permis de générer des produits financiers à hauteur de 135 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 17 829 € 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 2024, 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 2024, 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 2024, a été perçue de la part du concédant la participation d'équilibre pour un montant total de 900 000 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 3 400 000 € HT.

### **M. Recettes diverses**

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

En 2024, ont été perçues les recettes diverses suivantes pour un montant total de 253 265 € HT.

A la date d'arrêté des comptes, le montant total pour ce poste s'élève à : 3 962 165 € HT.

### 3.2 FINANCEMENT DE L'OPERATION

#### N. Etat de la TVA

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

#### O. Avances de trésorerie

En 2024, 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 2024 est la suivante :

Libellé	Année mobilisation	Montant initial	Durée	Taux	Capital remboursé en 2024	Capital restant au 31/12/2024
Crédit Mutuel	2022	1.3 M€	5 ans	0,5 %	259 345 €	654 060 €

### 3.3 LA TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2024

*La trésorerie au 31 décembre 2024 est de 148 454 €.*





### 3.4 COMPARAISON ENTRE LE PREVISIONNEL DU CRAC 2023 ET LE REALISE 2024

Le tableau ci-dessous présente le différentiel entre le prévisionnel 2024 du CRAC 2023 et le réalisé réel de l'année 2024.

Ligne Intitulé	CRAC 2023	CRAC 2024	Evolution
	Prévisionnel année 2024 en € HT	Réalisé année 2024 en € HT	
DEPENSES	945 284	378 885	- 566 400
A Etudes	3 000	0	- 3 000
B Foncier	10 000	1 549	- 8 451
C Constructions	384 957	24 866	- 360 091
D Aménagement et honoraires techniques	135 363	63 619	- 71 744
E Frais divers	312 956	225 421	- 87 534
F Frais généraux	74 305	30 590	- 43 715
G Frais financiers	24 704	32 838	8 134
RECETTES	1 808 024	1 224 236	- 583 788
H Cessions	470 335	70 835	- 399 500
I Produits financiers	0	135	135
J Remboursement avances	0	0	0
K Subventions	0	0	0
L Participation du concédant	900 000	900 000	0
M Recettes diverses	437 689	253 265	- 184 424

Le CRAC 2023 prévoyait en 2024 un montant de dépenses de 945 284 € HT.

En 2024, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 378 885 € HT.

Ce décalage résulte :

- D'un report de travaux et ingénierie d'exécution associée : réfection de toiture et rénovation de lots
- De charges de copropriété moins élevées que prévu.

#### Recettes

Le CRAC 2023 prévoyait en 2024 un montant de 1 808 024 € HT.

Le montant des recettes réalisées en 2024 s'élève à 1 224 236 € HT.

Cet écart résulte du décalage de plusieurs ventes (dossiers SUN EST et FSDT).



### 3.5 ELEMENTS CLES DE L'EVOLUTION DU BILAN

Le bilan financier a fait l'objet lors du CRAC au 31/12/202 d'un arbitrage de programmation avec le concédant axé sur la rénovation des bâtiments, tout en maintenant la date de fin de la concession d'aménagement.

Il est ici rappelé et mis à jour les caractéristiques sur les dépenses à horizon 2026 :

- Solarisation en toiture 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. Ajouts 2024 : ravalement de façade, diagnostic de toiture, rénovation de parties communes, proposition d'ITI ou d'ITE...

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

Budget travaux estimatif : 1 150 500€HT environ

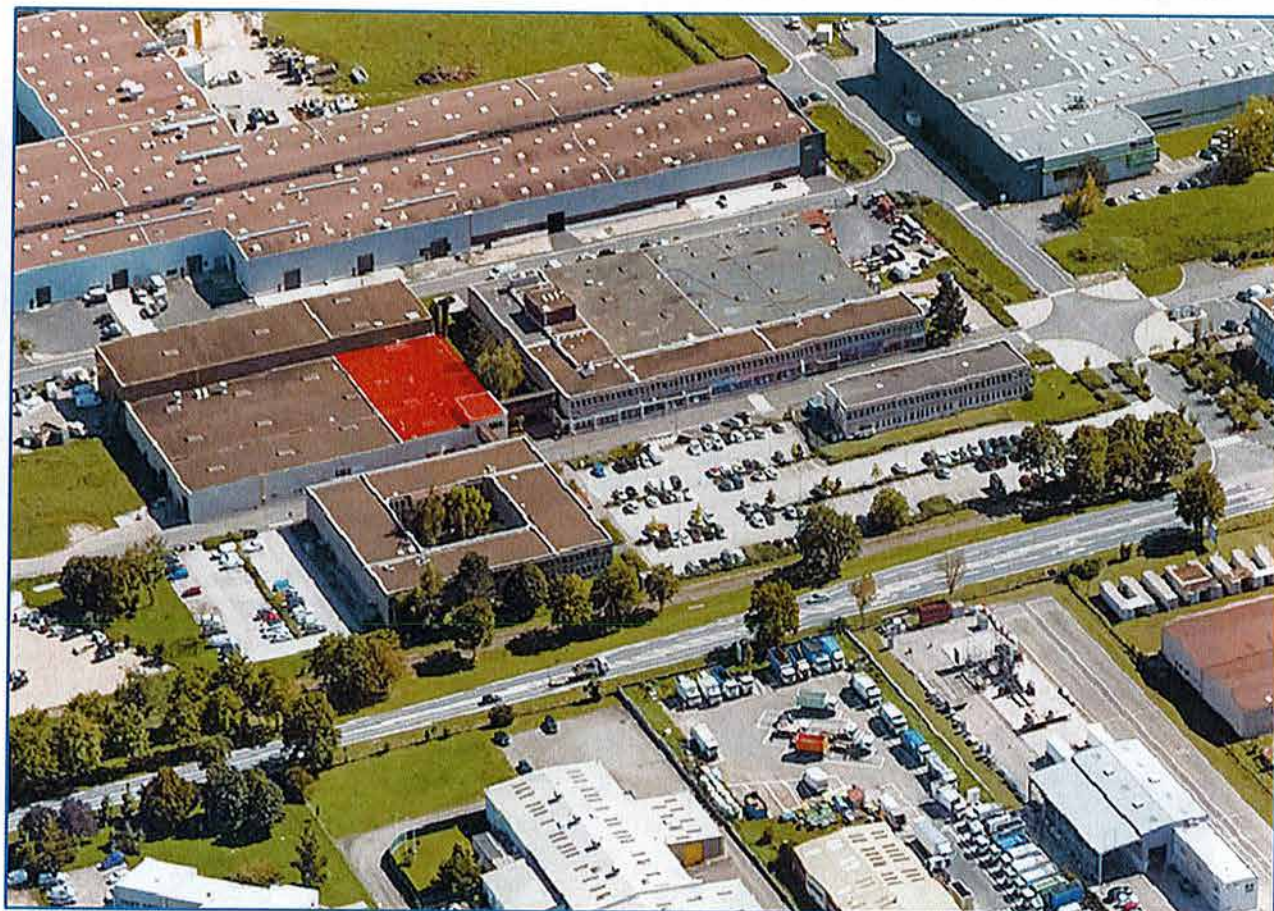


*Vue aérienne - bâtiment 200*



- Travaux bâtiment 165 : réfection totale de la toiture de la brasserie K. Ajouts 2024 : changement de menuiseries extérieures

Budget travaux estimatif : 150 000€HT



*Vue aérienne - bâtiment 165*

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\_35-



- 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. Ajouts 2024 : ravalement de façade et installation photovoltaïque

Budget travaux estimatif : 586 700€HT



*Vue aérienne - bâtiment 150*

- 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 (décision CRAC précédent). Une provision de travaux pour le parachèvement de la rue du Château d'eau reste maintenue au bilan sur 2026 (550 000€HT), mais ne sera vraisemblablement pas mobilisée compte-tenu de l'état de la voirie. Cette enveloppe pourra être consacrée à l'installation photovoltaïque. .



## Caractéristiques sur les recettes à horizon 2026 :

### - Cessions programmées :

- 2025 : Terrain artisanal ; bâtiment prospect SUNEST (150) ; terrain Forges du Saut du Tarn (FSDT)
- 2026 : Cession du bâtiment à FSDT ; dernier terrain artisanal et emprise du futur giratoire dont la valeur a été neutralisée
- Valorisation en fin de concession des actifs restants en fin de concession :

Bâtiment	Type	Surface	Valorisation bilan HT	Occupation	Rendement locatif annuel HT/HC 2025
Bâtiment 200	Lots de bureaux	1 711m <sup>2</sup>	650 000€	67%	74 698€
Bâtiment 150 r+1	Plateau brut	1 531m <sup>2</sup>	302 000€	0%	0€
Bâtiment 150 rdc	2 lots mixtes	551m <sup>2</sup>	275 000€	82%	11 365€
Bâtiment 165	1 lot sur 2 niveaux (restauration)	980m <sup>2</sup>	180 000€ (clause bail)	100%	12 000€
Halle Galerie technique files 0 à 2	Surface brute sur 2 niveaux	694m <sup>2</sup>	0€	0%	0€
Halle industrielle	Locaux d'activités	7 232m <sup>2</sup>	585 000€	100%	76 200€

↳ Rachat CC2T ou autre portage à anticiper.

### III. Perspectives de l'exercice à venir et ultérieurement

#### 4. ASPECTS OPERATIONNELS

##### 4.1 ETUDES

En 2025, 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 si nécessaire
- Mise à jour de la signalétique extérieure
- Maîtrise d'œuvre pour le programme de rénovation des bâtiments 150 et 200 et ingénierie associée.
- Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de la cellule 418 en vue de sa mise en location.
- Etude prospective sur le devenir du château d'eau
- Etude pour la mise à jour de la copropriété
- Etude pour la pose de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments 150 et 200.

##### 4.2 ACQUISITIONS

L'ensemble du foncier étant maîtrisé par SEBL Grand Est aucune dépense n'est envisagée en 2025.

##### 4.3 TRAVAUX

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

- Maintenance du patrimoine et aménagement de lots à louer
- Démarrage du programme de rénovation des bâtiments décrit dans le paragraphe 3.6

##### 4.4 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 d'un terrain artisanal à la société HBC (SCI en cours de constitution)



## 4.5 RETROCESSIONS

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

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

## 5. ASPECTS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente le bilan financier actualisé ainsi que les postes de dépenses et de recettes prévisionnelles pour l'année 2025.

Ligne Intitulé	Bilan 2023	Bilan 2024	
	Approuvé en € HT	Actualisé en € HT	Prévisionnel année 2025. en € HT
DEPENSES	21 216 501	21 237 627	1 790 024
A Etudes	189 329	189 329	3 000
B Foncier	2 363 821	2 363 821	23 450
C Constructions	6 802 553	6 748 895	1 267 366
D Aménagement et honoraires techniques	6 450 652	6 450 071	127 813
E Frais divers	3 937 468	3 959 953	272 250
F Frais généraux	1 194 590	1 194 768	93 363
G Frais financiers	278 087	330 790	2 782
RECETTES	21 216 501	21 237 627	1 961 408
H Cessions	9 594 905	9 532 405	260 000
I Produits financiers	17 694	17 829	0
J Remboursement avances	0	0	0
K Subventions	1 563 406	1 563 406	0
L Participation du concédant	5 520 000	5 520 000	1 300 000
M Recettes diverses	4 520 497	4 603 987	401 408

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

### 5.1 LES PRINCIPAUX POSTES DE DEPENSES

*Le montant prévisionnel des dépenses pour l'année 2025 est estimé à 1 790 024 € HT.*

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h26

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2025

Application agréée E-legalité.com

99\_DE-054-200070563-20250626-2025\_03\_35-

### A. Études

En 2025, il est prévu d'engager les dépenses d'études pour un montant de 3 000 € HT.

### B. Foncier

En 2025, il est prévu d'engager les dépenses foncières pour un montant de 23 450 € HT.

### C. Constructions

En 2025, il est prévu d'engager les dépenses d'aménagement et de rénovation des bâtiments pour un montant total de 1 267 366 € HT.

### D. Aménagement et honoraires techniques

En 2025, il est prévu d'engager les dépenses d'aménagement et honoraires techniques suivantes pour un montant de 127 813 € HT.

### E. Frais divers

En 2025, il est prévu d'engager les dépenses diverses suivantes pour un montant de 272 250 € HT, montant qui comprend les charges de copropriété et les taxes foncières.

### F. Frais généraux

En 2025, il est prévu une rémunération de SEBL Grand Est à hauteur de 93 363 €.

### G. Frais financiers

En 2025, les frais financiers relatifs au coût de l'emprunt représentent un montant représente un montant de 2 782 €.

## 5.2 LES PRINCIPAUX POSTES DE RECETTES

*Le montant prévisionnel des recettes pour l'année 2025 est estimé à 1 961 408 € HT.*

### H. Cessions

En 2025, il est prévu de percevoir les recettes de cessions suivantes pour un montant total de 260 000 € HT.

### I. Produits financiers

En 2025, aucun produit financier n'est anticipé.

### J. Remboursement d'avances

En 2025, aucun remboursement n'est envisagé.



## K. Subventions

En 2025, aucune subvention n'est envisagée.

## L. Participation du concédant

En 2025, il est prévu de percevoir les participations suivantes pour un montant total de 1 300 000 € HT.

## M. Recettes diverses

En 2025, il est prévu de percevoir les recettes diverses et locatives suivantes pour un montant total de 401 408 € HT.

# 5.3 FINANCEMENT DE L'OPERATION

## 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 2025, 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 2025 est la suivante :

Libellé	Année mobilisation	Montant initial	Durée	Taux	Remboursement de Capital prévu en 2025	Capital restant au 31/12/2025
Credit Mutuel	2021	1.3 M€	5 ans	0,5%	260 644 €	393 416 €

# 5.4 LA TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2025

*La trésorerie prévisionnelle au 31 décembre 2025 est estimée à 322 844 €.*



#### IV. Perspectives ultérieures à 2025

Les perspectives ultérieures à 2025 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, en prévision de la clôture d'opération et fin de la concession, au 31/12/2026.





## 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	21 237 627	24 188 856
Recettes	21 237 627	23 611 451
<i>Dont participation</i>	<i>5 520 000</i>	<i>5 520 000</i>

### 2. CONTRACTUEL

#### 2.1 AVENANT AU TRAITE DE CONCESSION

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

Le montant des participations prévisionnelles reste inchangé. Le dispositif contractuel en place ne nécessite pas la signature d'un avenant au traité de concession.

#### 2.2 AVENANT A LA CONVENTION FINANCIERE

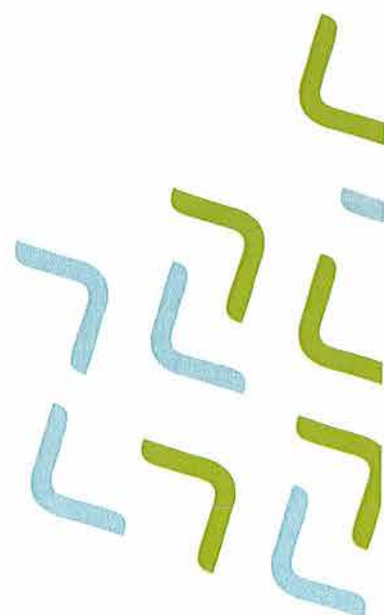
Aucune convention financière n'est encore mise en place.

### 3. OPERATIONNEL

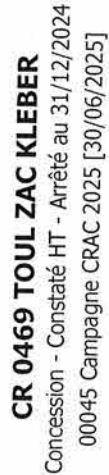
L'opération telle que projetée est conforme au programme et ne nécessite pas de décision complémentaire de la collectivité.



*A. BILAN FINANCIER ACTUALISE  
AU 31 DECEMBRE 2024*





-1-





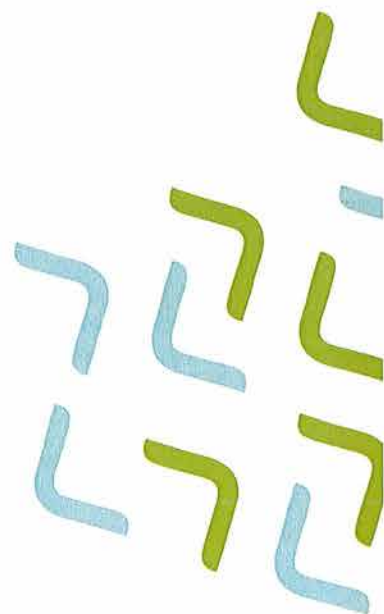
**CR 0469 TOUL ZAC KLEBER**  
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2024  
00045 Campagne CRAC 2025 [30/06/2025]

12/06/2025 16:23  
Chiffres en €  
GUENOT Nicolas

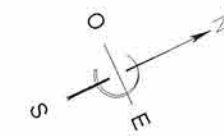
Grand Est									
Intitulé		Bilan		Réalisé	2024	2025	2026	Nouveau bilan	
		Approuvé	TTC	Total	Année	Année	Année	Au delà	Ecart
H10	CESSIONS BATI INDUSTRIEL	367 000	440 400	367 000				367 000	440 400
H11	CESSIONS BATI ARTISANAT	505 000	606 000	505 000				505 000	606 000
H12	CESSIONS BATI TERTIAIRE								
H2	CESSIONS TERRAINS	1 093 024	1 311 629	1 024 024	70 835	40 000	34 500	1 098 524	1 318 228
H20	CESSIONS TERRAINS	232 230	278 676	232 230				232 230	278 676
H21	CESSIONS TERRAINS	323 508	388 210	254 508	70 835	40 000	34 500	329 008	394 810
H22	CESSIONS TERRAINS	537 286	644 743	537 286				537 286	644 743
H23	CESSIONS TERRAINS								
H3	CESSIONS BATI EXISTANT	7 629 881	9 155 857	5 204 881		220 000	550 000	7 561 881	9 074 257
H30	CESSIONS BATI INDUSTRIEL	2 843 030	3 411 636	2 663 030				2 843 030	3 411 636
H31	CESSIONS BATI ARTISANAT	2 054 165	2 464 998	1 834 165		220 000		2 054 165	2 464 998
H32	CESSIONS BATI TERTIAIRE	2 182 686	2 619 223	707 686				2 114 686	2 537 623
H32b	150 - valorisation r+1							302 000	362 400
H32c	150 - valorisation lots rdc			250 686				275 000	330 000
H32d	200 - valorisation rdc			57 000				575 686	690 823
H32e	200 - valorisation r+1			400 000				382 000	458 400
H32f	165 - valorisation restaurant							580 000	696 000
H33	CESSIONS Ext. EK	550 000	660 000			550 000		550 000	660 000
H4	CESSIONS COLLECTIVITE								
H40	CESSIONS								
H5	CESSIONS INDIVIDUEL								
H6	CESSIONS INFRASTRUCTURES								
H60	CESSIONS								
I	PRODUITS FINANCIERS	17 694	17 694	17 829	135			17 829	17 829
I1	PRODUITS FINANCIERS	17 694	17 694	17 829	135			17 829	17 829
J	REBOURSEMENT AVANCES								
J1	REBOURSEMENT AVANCE								
J9	REBOURSEMENT AVANCE								
K	SUBVENTIONS	1 563 406	1 563 406	1 563 406				1 563 406	1 563 406
K1	NEGOCIATION FONCIERE	193 406	193 406	193 406				193 406	193 406
K2	ETAT	500 000	500 000	500 000				500 000	500 000
K3	REGION	380 000	380 000	380 000				380 000	380 000
K4	DEPARTEMENT	190 000	190 000	190 000				190 000	190 000
K6	REVITALISATION MICHELIN	300 000	300 000	300 000				300 000	300 000
L	PARTICIPATION	5 520 000	5 520 000	3 400 000	900 000	1 300 000	820 000	5 520 000	5 520 000
L1	PARTICIPATION CONCEDEANT	5 520 000	5 520 000	3 400 000	900 000	1 300 000	820 000	5 520 000	5 520 000
L2	PARTICIPATION CONCEDEANT								
L3	AUTRES PARTICIPATIONS								
M	RECETTES DIVERSES	4 520 498	4 941 945	3 962 165	253 265	401 408	129 941	4 603 987	5 071 331
M01	LOYERS	1 301 344	1 561 573	1 151 646	182 910	158 408	79 941	1 460 468	1 752 522
M02	CHARGES et provisions	922 671	1 025 352	628 588		100 000	50 000	818 588	921 270
M03	INDEMN ASSURANCE BAT ENVIE	1 864 470	1 864 470	1 679 563		143 000		1 822 563	1 822 563
M04	FACTURATIONS FRAS	13 085	15 567	13 085				13 085	15 567
M08	RECETTES DIVERSES	207 097	221 520	207 097				207 097	221 520
M09	DIVERS LOYERS	211 831	253 463	282 185	70 355			282 185	337 889
N	RESULTAT D'EXPLOITATION	3	-648 978	-316 102	845 351	171 384	-1 233 849	1 378 567	70 354
N1	AMORTISSEMENTS	4 800 000	5 474 609	4 145 940	259 345	260 644	261 950	4 800 000	-3
N2	ETAT TVA		674 609					685 497	
O	TVA A DECAISSER		674 609						
O1	AVANCE REMBOURSABLE								
O2	remboursement								
O9	DIVERSES AVANCES								
P	EMPRUNT EN COURS	4 800 000	4 800 000	4 145 940	259 345	260 644	261 950	4 800 000	4 800 000
P2	remboursement capital	4 668 534	4 668 534	4 145 940	259 345	260 644	261 950	4 668 534	4 668 534
P9	OP0469-200756 07			3 500 000				3 500 000	3 500 000
P9	OP0469-20075615			645 940	259 345	260 644	261 950	1 168 534	1 168 534
P9	Emprunt 3	131 466	131 466					131 466	131 466
Q	PROVISION CHARGES								
Q1	MOBILISATIONS								
N	ETAT TVA	4 776 620	5 787 353	4 836 290	59 670	-36 290	-19 781	4 780 219	5 790 952
N2	CREDIT TVA REMBOURSER		1 010 733					1 010 733	1 010 733
O	AVANCE REMBOURSABLE		1 010 733						
O1	mobilisation								
O9	DIVERSES AVANCES								
P	EMPRUNT EN COURS	4 800 000	4 800 000	4 800 000				4 800 000	4 800 000
P1	mobilisation	4 800 000	4 800 000	4 800 000				4 800 000	4 800 000
P9	OP0469-200756 07			3 500 000				3 500 000	3 500 000
P9	OP0469-20075615			1 300 000				1 300 000	1 300 000
P9	Emprunt 3								
Q	PROVISION CHARGES	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS	-23 380	-23 380	36 290	59 670	-36 290	-19 781	-19 781	-19 781
Q1	MOBILISATIONS								



*B. PLAN DE COMMERCIALISATION  
AU 31 DECEMBRE 2024*







AVP

Maître d'Ouvrage :  
SEBL

Affaire : SITE KLEBER - TOUL

# PLAN DE COMMERCIALISATION

01

Date juin 2015

Atelier du Rempart  
SELARL d'Architecture - Claude MICHELY  
Architecte DPLG / Urbaniste SFU

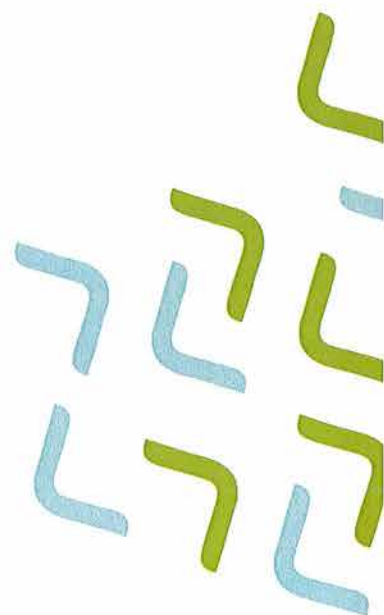
Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h26  
1/2000

REÇU EN PREFECTURE  
le 30/06/2025  
Application agréée E-legalite.com

12, en Nexure - 57000 METZ  
Tel : 03.87.75.37.00 - Fax : 03.87.75.36.11  
5, rue du Coq - 54300 LUNEVILLE  
Tel : 03.83.73.64.68 - Fax : 03.83.74.24.22



*C. TABLEAU RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS  
AU 31 DECEMBRE 2024*



TABEAU DES ACQUISITIONS

Acquisitions entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024

Acquisition n°	-	Mode :	-	Nature de l'acte :	Acquisition	N° de l'acte :	/	Date d'acquisition :	Date du jugement :	
Ancien propriétaire :					Estimation France Domaine :		0.00 €		Prix d'achat :	
Bureau des hypothèques :					Frais de notaire :			Frais de géomètre :	Autres frais :	0.00 €
Date de publication :					Observations :					
Notaire :										

Biens de l'acquisition :

Total : 0 m²



*D. TABLEAU RECAPITULATIF DES CESSIONS  
AU 31 DECEMBRE 2024*

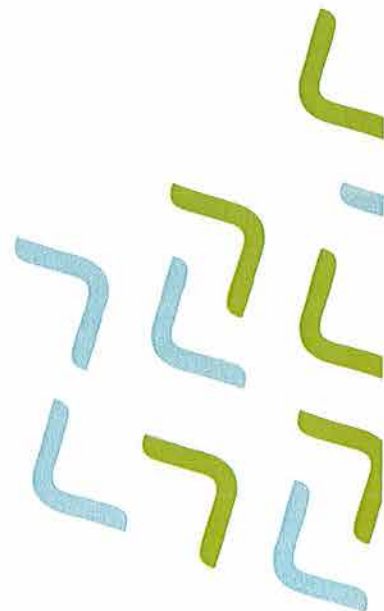


TABLEAU DES CESSIONS

Cessions entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024

Cession n°	Mode :	Nature de l'acte :	SCI MM - GTCT Constructions	N° de l'acte :	/	Date de cession :	09/02/2024	Prix de cession	39600.00 €
Nouveau propriétaire :	SCI MM - GTCT Constructions			Estimation France Domaine :	0.00 €				
Bureau des hypothèques :				Frais de notaire :		Frais de géomètre :		Autres frais :	0.00 €
Date de publication :				Observations :					
Notaire :									

Biens de la cession :

Cad.	Commune	Section	Numéro	Bâti/Lot/Volume	Etage.	Lieudit ou adresse cadastrale	Contenance (m²)
	54528 - TOUL	AH	372			9001 PONT SAINT ANDRE	1 500.00

Total : 1500 m²  
Dont lots : 0 m²  
Dont volumes : 0 m²  
Dont parcelles : 1500 m²



TABLEAU DES CESSIONS

Cessions entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024

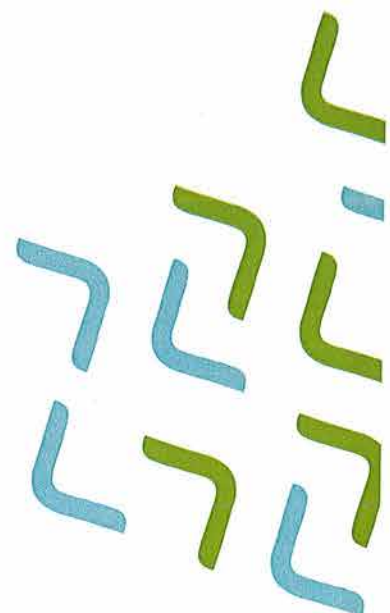
Cession n°	Mode :	-	Nature de l'acte :	SCI MELOM - SCI EGIN - SOLEY	N° de l'acte :	/	Date de cession :	30/10/2024	Prix de cession	45402.00 €
Nouveau propriétaire :	SCI MELOM - SCI EGIN - SOLEY			Estimation France Domaine :	0.00 €				Autres frais :	0.00 €
Bureau des hypothèques :					Frais de notaire :				Frais de géomètre :	
Date de publication :					Observations :					
Notaire :										

Biens de la cession :

Cad.	Commune	Section	Numéro	Bâti/Lot/Volume	Etage.	Lieudit ou adresse cadastrale	Contenance (m²)
	54528 - TOUL	AH	376			Rue du château d'eau	155.00
	54528 - TOUL	AH	377			Rue du château d'eau	1 490.00
Total : 1645 m²							

Dont lots : 0 m²  
Dont volumes : 0 m²  
Dont parcelles : 1645 m²

*E. TABLEAU RECAPITULATIF DES BAUX ACTIFS  
AU 31 DECEMBRE 2024*





NOM USUEL BATIMENT	COPROPRIETE	Lots de copropriété SEBL	Usage	Surface m²	Locataires	Type bail	Activité prévue au bail	Clause RAR
Bât. 200 Entrée A au 651 rue Guy Pernin Entrée B au 701 rue Guy Pernin	Copropriété ZAC KLEBER Syndic : BONNABELLE Bâtiment E  Année construction : années 80  Cotation bâtiment : bon état	LOT 400	Locaux à usage professionnel (tertiaire) et commercial	404	E2C (ECOLE DE LA 2EME CHANCE)	Convention d'occupation	Usage de bureaux et de salles de réunion	Oui
		LOT 400		134	CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	Bail professionnel	Bureaux	Non
		LOT 401		10				
		LOT 402		14				
		LOT 403		9				
		LOT 404		12	VACANT			
		LOT 405		11,1	NORD EST ISOLATION/TOITURE/FACADE	Bail commercial	Activité de bureau d'étude	Non
		LOT 406		12	HBC Moe	COP	Activité de bureau d'étude	Non
		LOT 407		61	VIDE			
		LOT 408 VENDU		/				
		LOT 409		156	ASSOCIATION REALISE	Bail professionnel	Social	
		LOT 410 VENDU		/				
		LOT 411 VENDU		/				
		LOT 412 VENDU		/				
		LOT 413		39,7	AMC Sevices à la personne	Bail commercial	Bureaux	Non
		LOT 414		117,2	ADECCO	Bail commercial	Agence d'intérim	Non
		LOT 415		33,9	ATTB départ au 31/12/23 : VACANT	Bail commercial	Activité de bureau d'étude	Non
		LOT 416		70	PAYS TERRES DE LORRAINE + LORRAINE ENERGIES RENOUVELABLES	Bail professionnel	Conseil en énergie et animation du Pays	Non
		LOT 417		63	LORRAINE ENERGIES RENOUVELABLES depuis 1/01/24	Bail professionnel		
		LOT 418		247	VACANT			
		LOT 419		207	EFINOR ENGINEERING GRAND EST	Bail commercial	Activité de bureau d'étude	Oui
		LOT 420		80	VIDE			
		LOT 422		237	CC2T		Salle de réunion	Non
		LOT 423		113	MISSION LOCALE TERRES DE LORRAINE	Bail professionnel	Activité d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement dans le parcours d'insertion socio-professionnelle	Non
		LOT 424		29				
		LOT 425		36				
		LOT 426		57				
		LOT 427		97				
		LOT 428 VENDU LE 07/10/21		48	VENDU			
		LOT 429 VENDU LE 29/09/21		11	VENDU			
				Total :	2308,4			
Bât. 150 Entrée A au 582 rue Guy PERNIN Entrée au 638 rue Guy Pernin	Copropriété ZAC KLEBER Syndic BONNABELLE Bâtiment A et B	LOT 1 VENDU	Local à usage professionnel/commercial					
		LOT 29 VENDU						
		LOT 35 VENDU LE 20/09/22						
		LOT 36		453,6				
		LOT 37		258	VACANT			
		Lot n°101		472	VACANT			
		LOT 102 VENDU		96	VACANT			
		LOT 106						
		LOT 107		423	VACANT			
		Lot n°108 (av terrain) 105 rue l'aérod		378	VACANT			
				455	ADEMUS	Bail commercial	ADEMUS - START UP	
	Copropriété rue de l'Aérodrome Syndic BONNABELLE	Lot n°3 VENDU LE 20/09/22	Local à usage professionnel/artisanal/industriel et commercial	535,9				
		Lot n°1 VENDU						
		Lot n°2 VENDU						
		Lot n°4 (av terrain) 87 rue l'aérodron		979,5	VIDE			
			Total :	4051				
Bât. 165 (pour partie) 664 rue Guy Pernin	Copropriété ZAC KLEBER Syndic BONNABELLE Bâtiment D  Cotation bâtiment : bon état	LOT 300	Local à usage professionnel/commercial	980	SCI BERLU	Bail commercial	Activité de restauration	Non
			Total :	980				
Halle industrielle	Pas de copropriété	Sans objet	Halle industrielle brute	1400	MALEZIEUX	Bail commercial		Non
	Cadastré AH 214			5832	FSDT	Convention d'occupation		
	Cotation bâtiment : état moyen			Total :	7232			

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\_35-



Philippe DIEUDONNE  
Responsable de projets  
p.dieudonne@sebl.fr

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

SEBL.FR

Mis en ligne le 01/07/2025 à 10h26

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 30/06/2025

Application agréée E-legalite.com

«Nom\_de\_la\_Concession» – NOTE DE CONJONCTURE

99\_DE-054-200070563-20250626-2025\_03\_35-



## ZAC KLEBER « Espace K »

### **COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES**

Objet : ZAC KLEBER - Approbation du CRAC au 31/12/2024

#### **PROJET DE DELIBERATION**

Monsieur le Président rappelle que, par convention de concession d'aménagement conclue le 9 septembre 2014, SEBL Grand Est a été chargée par la Communauté de Communes de l'aménagement de l'Espace K à TOUL.

Conformément aux dispositions de l'article L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la concession d'aménagement, SEBL Grand Est fourni un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).

Ce CRAC comporte :

- un bilan prévisionnel actualisé mentionnant d'une part l'état des dépenses et des recettes réalisés, et l'estimation des dépenses et recettes restants à réaliser, le plan de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes (tableau) ;
- une note de conjoncture explicative
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées pendant l'exercice considéré.

Conformément à ce qui précède, SEBL Grand Est soumet à l'examen du Conseil Communautaire le CRAC de l'Espace K arrêté le 31 décembre 2024, qui s'équilibre en dépenses et en recettes à 21 237 627 € HT.

	Bilan global actualisé en € HT au 31/12/24	Reste à réaliser en € HT au 31/12/24
Dépenses	21 237 627 €	4 877 220 €
Recettes	21 237 627 €	5 193 322 €
Dont participation	5 520 000 €	2 120 000 €

Le nouveau bilan financier est basé sur une évolution de la programmation de l'opération axée sur la rénovation des bâtiments tertiaires, tout en maintenant la date de fin de la concession d'aménagement. Il n'y a aucune évolution significative du bilan financier prévisionnel par rapport à l'an dernier, et la participation d'équilibre du concédant reste inchangée à 5 520 000€.

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\_35-

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- D'acter le bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2024 qui s'élève à 21 237 627 €HT en dépenses et en recettes
- D'approuver le CRAC au 31 décembre 2024.
- D'autoriser Monsieur le Président à signer tout acte se rapportant à la présente délibération

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\_35-