

# ESPACE K

## COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)

### NOTE DE CONJONCTURE

**ANNEE 2017**

**Etablie le : 11 mai 2018**

## **NOTE DE CONJONCTURE**

### **CRAC 2017**

#### **I- Présentation générale**

- Convention de concession d'aménagement

Par convention de concession d'aménagement du 9 septembre 2014, la Communauté de Communes Terres Toulaises (CC2T) a confié l'aménagement de la ZAC KLEBER, dénommée ESPACE K, à la Société d'Équipement du Bassin Lorrain (SEBL) pour une durée de 10 ans sur la base d'un bilan financier prévisionnel.

Un avenant n°1 à ladite convention de concession d'aménagement a été autorisé par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2015. Il a pour objet :

- 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 à la convention de concession d'aménagement a été autorisé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 juin 2017. Il a pour objet :

- La modification du montant de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération, passant de 2 403 955€ à 2 300 000€.

Les dispositions contractuelles (article 28) prévoient que la SEBL établisse un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'opération concédée, contenant les informations suivantes relatives à l'exercice écoulé et aux perspectives :

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

Le CRAC de l'année 2016, établi au 31 décembre 2016, a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 juin 2017.

- Procédure opérationnelle

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 Toulouises (CC2T), l'ancien site de l'usine KLEBER du groupe MICHELIN, a été recensé comme un secteur à enjeu particulier.

En effet, l'ampleur du site, d'une superficie d'environ 30 ha et les difficultés liées à sa reconversion suite à l'arrêt de l'activité industrielle depuis 2008 ont amené la Communauté de Communes Terres Toulouises 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 Toulouises puis directement par la SEBL,
- la conclusion d'une convention de veille active avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) en juillet 2012.
- Le montage d'un plan de financement avec les demandes de subventions auprès de partenaires institutionnels

⇒ Concernant la procédure de ZAC :

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 Toulouises à la Direction Régionale des Affaires Culturelles 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 arrêtés 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. En particulier, l'étude faune-flore indique que le projet est localisé dans un site très anthropisé, un site industriel très minéral par son occupation du sol et une proportion majoritaire de bâtiments. La flore et la faune restent banales. L'étude d'impact complétée au dossier de réalisation intègre au projet ces données et prévoit les mesures à suivre.

Le 30 septembre 2014, le Conseil Communautaire a désigné les membres représentant la Communauté de Communes Terres Toulaises siégeant au sein de la commission d'appel d'offres formées par la SEBL en application de sa procédure interne de passation des marchés nécessaires à la réalisation du projet.

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 être 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.

Autre procédure en cours sur le territoire et impactant le projet :

Le puits de captage d'eau « Champagne » est accompagné de périmètres de protection n'ayant pas encore fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (périmètres et prescriptions en projet). Le projet d'aménagement de la ZAC se situe en partie dans le périmètre de protection éloignée du captage, où sont réglementées les excavations, les dépôts et le stockage de produits ou déchets, la gestion des eaux pluviales et l'implantation d'une installation classée. Le projet et les futurs acquéreurs devront prendre en compte les recommandations qui seront définies.

A noter également la mise en place d'une servitude d'utilité publique sur la ZAC, dans le cadre du dossier de cessation d'activité de MICHELIN instruit par la DREAL (cf. ci-dessous dans le § pollution)

⇒ Concernant l'intervention de l'EPFL :

L'intervention de l'EPFL est de trois ordres :

- L'EPFL a assuré la gestion locative et gère le patrimoine dont il reste propriétaire.

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

La SEBL a racheté l'ensemble du foncier de la ZAC à l'EPFL 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 la SEBL une créance de l'EPFL sur loyers et charges. La SEBL 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 eau potable). Jusqu'à la désignation d'un Syndic, la SEBL en assure la gestion.

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 la SEBL une créance de l'EPFL sur loyers et charges. La SEBL est donc en charge de la gestion locative de ces bâtiments et terrains depuis le 2 novembre 2015.

La troisième et dernière cession relatée ci après est intervenue le 29 mai 2017, et a porté sur l'ensemble des biens qui sont restés en propriété de l'EPFL 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'EPFL suite à la liquidation de la société VALORENE.

- L'EPFL 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 la SEBL.

Ils comprennent notamment :

- 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

L'avant-projet définitif de maîtrise d'œuvre relatif à ces travaux a été validé par la CC2T le 10 avril 2015.

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 la SEBL. Les travaux ont été réceptionnés avec des dates d'achèvement s'étalant, selon les lots, entre juin 2016 et février 2017.

- L'EPFL 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'EPFL a mis en évidence des pollutions localisées:

- Dans les sols au niveau d'une ancienne cuve à fuel et d'un volucompteur

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 EPFL, 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 société BERLINE ROTIE - exerce une activité de restauration à proximité immédiate. L'EPFL 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

Cette étude révèle également la présence de petits débris métalliques à plusieurs endroits du site, sans mettre en avant une pollution pyrotechnique.

Les résultats n'étant pas suffisamment exhaustifs, l'EPFL 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.

Au vu des investigations réalisées dans le cadre du projet d'aménagement, les principales problématiques identifiées sont :

- Dans les sols, la présence de contaminations résiduelles non négligeables en hydrocarbures au niveau de la zone de la cuve FOD enterrée et du groupe électrogène, ainsi que d'autres zones. Le dégazage lié à cette source de contamination située sous dallage n'engendre pas de risques sanitaires inacceptables pour l'usage industriel/commercial professionnel envisagé.
- Au niveau des dallages de béton visuellement souillés en surface, les analyses réalisées sur carottes en profondeur montrent des concentrations supérieures aux seuils d'acceptation en ISDI, en cas d'excavation et d'évacuation hors site,
- A noter que l'analyse réalisée sur les eaux de la station de relevage ne montre pas de contamination notable pour les polluants analysés (environ 200 composés),
- Le suivi de nappe réalisé régulièrement sur le site montre historiquement une influence des contaminations dans les sols sur la qualité des eaux souterraines à des concentrations supérieures aux seuils de référence au droit de plusieurs ouvrages, pour ce qui concerne les COHV, les BTEX ou les hydrocarbures.

En résumé, le plan de gestion prévoit :

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

- Si les dallages sont amenés à être conservés en l'état un décapage nettoyage de surface est nécessaire, pour enlever à minima les parties superficielles des contaminations par les huiles,
- Si les dallages sont amenés à être démolis pour les besoins du projet, les dallages visuellement souillés en surface devront être triés et gérés à part, soit de préférence hors site en installation agréée adaptée (ISDD), soit sur site au sein d'un complexe de confinement étanche adapté et placé dans une zone avec servitude.

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

A noter que suite à ce plan de gestion, la SEBL a fait réaliser une caractérisation des terres à évacuer, dont les conclusions sont présentées au paragraphe « Etat des réalisations » de la présente note.

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 va être effectuées pour intégrer au plan de gestion les projets de différentes entreprises qui se sont implantées et mettre à jour les calculs de risques puis valider une nouvelle fois l'usage du site.

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 (EPFL, SEBL, 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. La SEBL 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. La SEBL a indiqué lors de cette séance au CODERST qu'il y avait désormais 6 propriétaires depuis fin 2016, contrairement à ce qu'indique le dossier MICHELIN ainsi que le rapport de la DREAL, et a fait valoir quelques demandes de précision quand au projet d'arrêté. Ces éléments ont fait l'objet d'un échange mais ils n'ont pas été repris pour l'examen de l'arrêté.

Cette servitude, a été approuvée via Arrêté Préfectoral numéro 20140643 en date du 27 juin 2017. Elle a donc pour objet, en particulier pour ce qui impact 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. La SEBL a donc prévu de s'adjoindre la compétence d'un assistant technique à maîtrise d'ouvrage pour gérer ces aspects.

⇒ Concernant le plan de financement issu des aides financières apportées au projet :

Le projet de reconversion est mené avec l'appui financier de partenaires institutionnels (Etat, Région, Département, Revitalisation Michelin) : ainsi, le dernier plan de financement a fait l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 25 avril 2014. Les subventions Etat et Département sont perçues directement par la Communauté de Communes Terres Toulaises dans le cadre de la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, de travaux dans les bâtiments tertiaires, ou, sur justificatif de travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage SEBL (et reversées au bilan de l'opération dans cet cas).

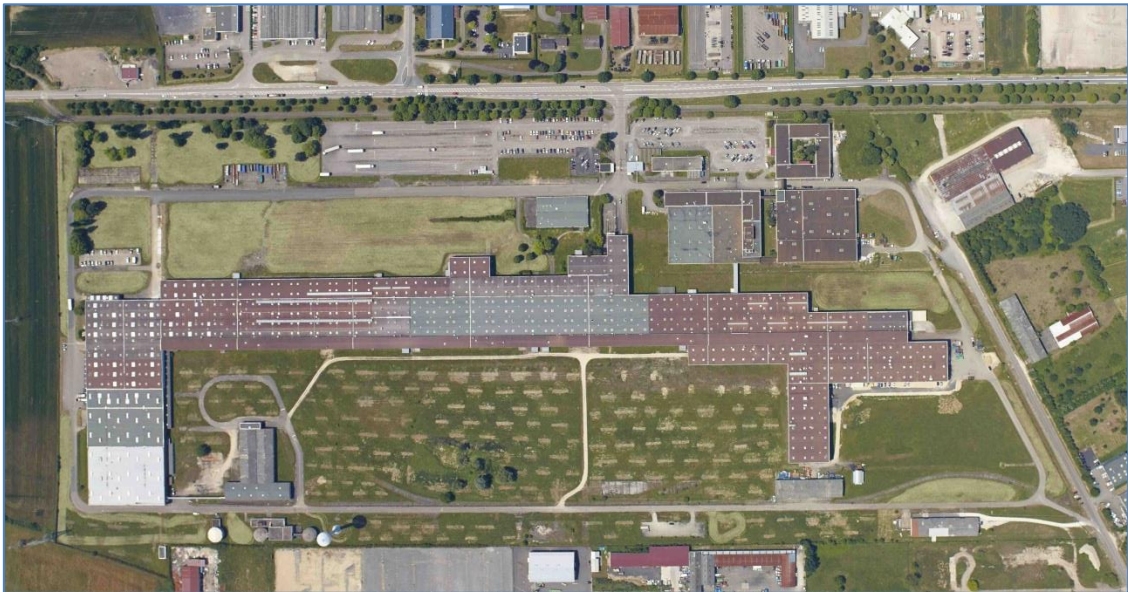


Enfin, par convention du 17 juin 2016, une convention pour l'attribution d'une subvention FNADT Pacte Lorraine a été attribuée au projet.

## **II- Etat d'avancement de l'opération – Réalisation au 31/12/2017**

### **1. Données générales**

Les terrains de l'ancienne usine KLEBER (environ 30ha) sont bordés par la RD611 à l'ouest, par la rue du Bois la Ville au nord, par le rue de l'Escadrille des Cigognes à l'est et par des terrains actuellement en culture au sud.



L'ancien hall de production occupe une large partie centrale des terrains dans le sens de la longueur, sur 800 m environ, même si depuis début 2016 la segmentation de la halle par l'EPFL est intervenue. 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).



An aerial photograph of the Schroll-Citraval industrial park. The map is overlaid with numerous yellow circles, each containing the name of a specific building or facility. The labels include: TSL, Minerie, D. Macquet, Carrosserie Bruey, Tec Bio, MG Chaudronnerie, SCI Capucine, SCHROLL Citraval, G. HENRY, CC 2T, SCI Capucine, MGS, Carrosserie Francis, Terres Toulaises Technologies, ENVIE 2e Lorraine, B 165, B 200, and Financière Cote Barine. The image shows a mix of industrial structures, parking lots, and some green spaces.

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

L'objectif du projet est donc de :

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

L'opération de requalification du site, consiste à :

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

Le projet d'aménagement décidé est le suivant :

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 en projet 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'autres 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.

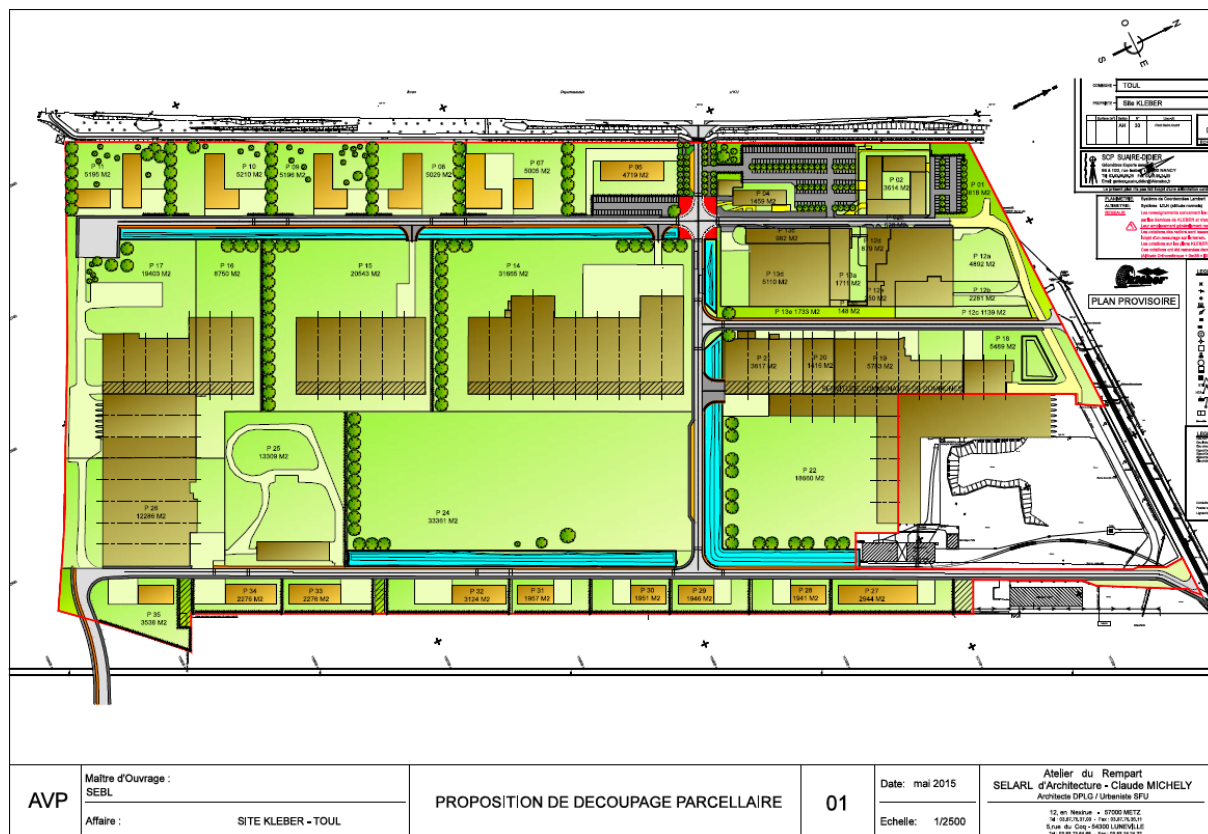
Les stationnements sont gérés à la parcelle, mais plusieurs parkings collectifs sont créés à l'entrée de site.

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.

La ZAC a été raccordée par l'ensemble des réseaux via :

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

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





## 2. Etat des réalisations de l'exercice précédent au 31/12/2017:

### ⇒ De 2014 à 2016 :

- Etudes : Recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine du projet: attribution en CAO du 18 décembre 2014 de la convention d'accord-cadre au groupement IRIS Conseil Régions – Atelier du Rempart – Paysage et Territoire.

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

- La remise d'un dossier d'avant-projet infrastructure en mai 2015, avec chiffrage.
- La réalisation de plusieurs réunion 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.

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 et concluant à l'absence d'amiante dans les enrobés diagnostiqués, mais à la présence d'une poche de pollution en hydrocarbures (HAP) sur un sondage, ce qui a nécessité une investigation complémentaire pour mieux cerner la zone polluée.
- Etude de caractérisation des terres destinées à être excavées réalisée par ICF, en application du plan de gestion menée pour le compte de l'EPFL. Cette étude, rendue le 16 novembre 2015, a mis en évidence, en complément bien entendu des conclusions du plan de gestion de l'EPFL évoqué plus avant, les nouvelles problématiques suivantes :
  - La présence d'hydrocarbures de type gasoil à priori sur un sondage La concentration en hydrocarbures est modérée et reste à titre indicatif inférieure aux critères d'acceptation en ISDI. Elle peut être le signe d'une contamination plus importante à proximité ou en profondeur,
  - Dans le secteur de l'ancienne butte, les remblais présentent des concentrations en HAP légèrement supérieures aux seuils d'acceptation en ISDI.
  - La présence d'anomalies légères en fluorures sur éluats sur plusieurs échantillons analysés. Les concentrations en fluorures restent modérées et correspondent à priori à un bruit de fond géochimique.

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 et une consultation de la DREAL restent à mener pour entériner ces modalités.

ICF Environnement a également été missionné pour réaliser une étude documentaire et technique sur l'emprise ayant fait l'objet d'une vente avec la SARL AGIL. Cette étude a été rendue le 11 octobre 2016 et ces investigations confirment la compatibilité sanitaire du site avec l'usage industriel/commercial envisagé par l'acquéreur.

Dans ce domaine également, le bureau d'études ARCADIS a été missionné de façon conjointe par MICHELIN et la SEBL afin de faire une mise à jour du dossier de demande de Servitude d'Utilité Publique faisant suite à la cessation d'activité de l'industriel, en lien avec la DREAL.

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.

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

- Engagement d'une démarche de communication avec tout d'abord la préparation d'une palissade de chantier, puis la mise au point d'un panneau de commercialisation.
- Reportage photographique avant travaux réalisé par Olivier Mathiotte et l'Europe Vue du Ciel
- Implantation du panneau de commercialisation et édition d'une plaquette de communication.
- Recrutement d'un coordinateur sécurité et protection de la santé pour les travaux de fouilles archéologiques et d'aménagement de la ZAC.
- Frais d'intervention géomètre.
- Gardiennage du site, dont le marché a pris fin en octobre 2016. Cette prestation n'a pas été renouvelée.
- 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.
- Reportage photographique en cours de travaux.
- Prestations d'entretien de la copropriété.

#### - Foncier :

En concertation avec l'EPFL, 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 – EPFL à intervenir et des interventions en partie bâtie de l'EPFL.

Comme relaté plus avant, par acte du 18 mars 2015 la SEBL s'est portée acquéreur auprès de l'EPFL des bâtiments dits « tertiaires » n°200, 150 et 165. Cet acte transfère à la SEBL une créance de l'EPFL 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). Jusqu'à la désignation d'un Syndic, la SEBL en a assuré la gestion.

Par acte notarié du 30 octobre 2015, la SEBL s'est portée acquéreur auprès de l'EPFL 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).

L'ensemble immobilier constitué du secteur tertiaire et détenu par la SEBL 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.

Au niveau de la commercialisation, est intervenue la vente SEBL – ENVIE 2<sup>ème</sup> Lorraine, par acte notarié du 27 novembre 2015, pour une surface de parcelle bâtie de 1ha57, dans le cadre de ses activités de recyclage d'appareils électroménagers.



Est également intervenue la vente SEBL – 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).

En 2016, plusieurs négociations se sont concrétisées par la signature de compromis ou protocole de vente lorsque le bien est encore propriété de l'EPFL :

- SARL GILLES HENRY, compromis de 15 février 2016 avec la SARL AGIL
- GOUVY MULLER, protocole du 16 juin 2016 pour une vente échelonnée, avec autorisation délivrée par l'EPFL d'occuper le bâtiment
- SCI CHLEMMME IMMO (LOOTEN), compromis portant location vente signé le 8 mars 2016
- SCI CAPUCINE, compromis signé le 30 juin 2016
- SARL AUTOSERVICES, compromis du 4 octobre 2016
- 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.

- Gestion locative :

La gestion locative a démarré à compter du 1<sup>er</sup> 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'EPFL à la SEBL dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> vente du site, s'élevait à un montant de 80 782.81€. Elle a été payée par la SEBL auprès de l'EPFL. L'essentiel de ce montant a été recouvré par la SEBL auprès des locataires

Des difficultés de recouvrement ont été constatées avec les locataires CHLEMMME IMMO, BHK, BERLINE ROTI, AUTOSERVICES, et LUSSIOL. Elles ont fait l'objet de commandements de payer délivrés par huissier en 2016. Ces situations ont été partiellement réglées en 2017 (voir ci-après, § réalisations 2017)

Pour d'autres situations, des modalités d'échelonnement (Intermédia Conseil, CK Distribution), ou une mise en attente en vue d'une régularisation de charges 2016 ont été décidées (G. Henry).

Sur l'année 2016, ADECCO et AMC Services à la Personne sont entrés en location dans le bâtiment 200 par la conclusion de baux commerciaux. Les locations précaires de CK Distribution et BHK ont pris fin durant cette même période.

Les charges locatives gérées jusqu'en 2016 par la SEBL, au nom de l'ASL KLEBER, et de la copropriété ont été les suivantes, compte-tenu de la distribution du site :

- Gardiennage du site, par contrat avec AMC Protection (contrat transféré par l'EPFL)
- Consommation électrique des bâtiments tertiaires et alimentation du poste privé KLEBER
- Eau potable et protection extérieure contre l'incendie
- Exploitation de la chaufferie collective des bâtiments 150 (pour partie), 165 (pour partie) et 200, par contrat conclu avec IDEX
- Entretien des parties communes et espaces verts

- 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 correspondant 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.

En 2016 un avenant n°1 a été acté pour un montant de 420 266.66 €HT portant le marché à 3 104 558.16€HT.

Lot n°2 Réseaux secs : SLD TP, pour un montant de 472 984.61 €HT. En 2016 un avenant n°1 a été acté pour un montant de 37 103.70 €HT portant le marché à 510 088.31€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. Divers aléas de chantier inhérents à ce type d'opération, plus certaines demandes du maître d'ouvrage ont conduits à la conclusion des avenants relatés. Ces avenants ont fait l'objet d'un avis favorable de la commission d'appel d'offres constituée pour l'opération en date du 16 novembre 2016. Ils ont été notifiés le 22 décembre 2016.

Les travaux ont fait l'objet d'une réception en 2017.

Divers travaux d'entretien et maintenance ont été réalisés sur le site, notamment :

- Réparation du portail, remise en état et élagage du patio du bâtiment 200, entretien des espaces verts du secteur tertiaire, dépannage sur fuite sous chaussée du réseau d'eau, dératisation, déneigement
- Interventions électriques en sécurisation, renforcement ou individualisation de lots/bâtiment occupé
- Travaux de maintenance en plomberie et dépose de tuyaux hors d'usage
- Travaux de réfection de sols
- Travaux ENEDIS de déplacement d'ouvrages électriques et de renforcement de la distribution haute tension
- Pose de compteurs d'eau potable

- 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 généré 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'EPFL 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 doit être revue par la DRAC en fonction de l'évolution du projet et des résultats des 2 phases déjà menées.

## ⇒Année 2017 :

### - Etudes :

Un marché subséquent n°3 a été conclu pour un montant de 2 960€ HT avec le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération et notifié le 21 février 2017, dans le cadre de la convention d'accord-cadre relatée ci-avant. Cette étude d'avant-projet de maîtrise 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 conclu pour un montant de 6 565€ HT avec le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération et 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 le SCI SLR.

Concernant la partie réhabilitation en bâtiment, la mission de maîtrise d'œuvre confiée au groupement représentée par l'Atelier du Rempart s'est poursuivie, avec le rendu dans un premier temps d'un diagnostic (mars 2017) puis des éléments d'avant-projet qui ont évolué suite à des choix de restructuration à opérer par la maître d'ouvrage lié aux besoins de la reconversion du site, ainsi qu'à des contraintes techniques comme la réalisation d'un diagnostic amiante avant travaux. Les derniers éléments de projet avant le DCE ont été établis en novembre 2017. Ont été associés à cette conception 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 d'un montant de 4 400€ HT portant le montant du marché à 60 650€HT.

ICF Environnement a été missionné pour réaliser une étude documentaire et technique sur l'emprise ayant fait l'objet d'un compromis de vente avec M. Rodhain, dans le cadre du projet d'implantation de la Carrosserie Francis. Cette étude a été rendue le 20/07/17 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 terre 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

Dans ce domaine également, le bureau d'études ARCADIS avait été missionné de façon conjointe par MICHELIN et la SEBL afin de faire une mise à jour du dossier de demande de Servitude d'Utilité Publique faisant suite à la cessation d'activité de l'industriel, en lien avec la DREAL. Ce dossier a été rendu en décembre 2016 et la procédure s'est poursuivie en 2017 comme relaté plus avant, aboutissant à la prise d'un arrêté préfectoral de servitude d'utilité publique.

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.

D'autres prestations de services et d'études ont été nécessaires, notamment :

- Prise en charge de la quote part revenant à la CC2T des frais études, maîtrise d'œuvre et travaux menés par l'EPFL par conclusion d'avenant de transfert des conventions d'intervention EPFL concernées à SEBL avec CC2T – et EPFL.
- Photographies aériennes
- Location groupe électrogène suite panne poste HT

#### - Foncier :

La dernière acquisition n°3 par SEBL à EPFL a eu lieu le 29 mai 2017 et a porté sur 5.046ha 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'ancien équipement de pompage de l'usine sur la Moselle. SEBL est désormais propriétaire de l'ensemble du site objet de la concession d'aménagement (hors cessions déjà réalisées).

En terme de commercialisation, sont intervenues les conclusions d'actes suivantes :

- Vente SEBL - SCI la CAPUCINE le 3 mars 2017 (360 000€ HT)
- Vente SEBL – SIST BTP le 7 avril 2017 (lot 411 et 412 de copropriété au prix de 54 670€HT)
- Vente SEBL – SCI AJL (AUTOSERVICES) le 13 avril 2017 (145 000€ HT)
- Vente SEBL – SCI MG2T (LSI) le 24 avril 2017 (lot 410 de copropriété 77 616€HT)
- Vente SEBL – SARL AGIL (GILLES HENRY) le 29 août 2017 (880 000€HT)
- Vente SEBL – SCI SLR (CARROSSERIE FRANCIS) le 18 octobre 2017 (539 220€HT)

Par ailleurs, plusieurs négociations ont été menées et qui vont ou se sont concrétisés par des promesses ou des ventes courant 2018 :

- Implantation de la Carrosserie BRUEY
- Confirmation des conditions de la vente n°2 SEBL – ENVIE 2<sup>e</sup> Lorraine : un incendie s'est déclaré dans le bâtiment le 9 août 2017 rendant impossible sa cession en l'état à la Société ENVIE 2E. Une expertise judiciaire et une expertise d'assurance s'est engagée et doit permettre d'aboutir, courant 2018, à une indemnisation de SEBL.

Afin de permettre à ENVIE 2 E de relancer son activité, la SEBL propriétaire proposera de lui céder l'assiette foncière lui permettant la reconstruction du bâtiment et de financer ladite reconstruction avec l'indemnité d'assurance.

- Implantation de Terres Toulouses Technologies
- Extension de l'implantation SCI la Capucine
- Projet de bâtiment tertiaire développé par la Financière la Cote Barine

Les projets de cession SA L. SCHROLL (CITRAVAL) et SCI de TOUL (MULLER GOUVY SERMAX), déjà en discussion courant 2016, ont été confirmés.

- Gestion locative :

La gestion locative s'est poursuivie courant 2017.

A noter que la dernière acquisition n°3 par SEBL à EPFL qui a eu lieu le 29 mai 2017 comportait dans son prix de vente les loyers non perçus par l'EPFL auprès du locataire VALORENE aujourd'hui liquidé.

Les difficultés de recouvrement constatées en 2016 avec les locataires CHLEMME IMMO (règlement), BHK (convention non renouvelée), BERLINE ROTI (convention non renouvelée), AUTOSERVICES (vente du bien), et LUSSIOL (règlement) n'ont pas toutes été régularisées et feront l'objet d'action pré contentieuses en 2018.

Voici la liste des locations gérées à ce jour sur le site :

Bail	Type	Début	Fin
<b>Opération : 0469 TOUL AMENAGEMENT ZAC KLEBER</b>			
<b>Locataire : SLD TP</b>			
469-150.SLDTP	Convention	01/03/2016	31/03/2017
<b>Locataire : SIST BTP</b>			
469-200.SISTBTP	Commercial	10/10/2016	06/04/2017
469-200.ProSIST	Professionel	07/04/2017	30/06/2017
<b>Locataire : SCI MG2T</b>			
469-200.MG2T	Convention	18/11/2016	24/04/2017
<b>Locataire : SCI CHLEME IMMO</b>			
469-165.LOOTEN	Commercial	01/03/2016	28/02/2019
<b>Locataire : SCI BERLU</b>			
469-165.BERLU	Commercial	01/01/2017	31/12/2026
<b>Locataire : SAS MINERIS</b>			
469-HB.MINERIS	Convention	02/11/2015	30/06/2017
<b>Locataire : SAS CITRAVAL</b>			
469-HB.CITRAV1	Convention	02/11/2015	28/02/2017
469-HB.CITRAV2	Convention	02/11/2015	31/08/2017
<b>Locataire : SAS BHK</b>			
469-150.BHK	Convention	01/12/2013	30/06/2017
<b>Locataire : SAS ACTICAL</b>			
469-100.ACTICAL	Commercial	02/11/2015	31/03/2018
<b>Locataire : MISSION LOCALE TERRES DE LORRAINE</b>			
469-200.MLTL	Commodat	26/06/2015	25/06/2018
<b>Locataire : L'ALAJI SAS</b>			
469-150.04L'ALA	Commercial	22/08/2016	23/01/2017
469_200.07ALAJI	Commercial	16/01/2017	20/02/2017
469_200.06ALAJI	Convention	16/01/2017	20/02/2017
469_200.08ALAJI	Convention	02/03/2017	13/07/2017
<b>Locataire : INTERMEDIA CONSEIL SAS</b>			
469-200.INTERCO	Commercial	01/07/2015	30/06/2024
<b>Locataire : GIE LOSANGE DEPLOIEMENT</b>			
469-150.LOSANGE	Convention	27/04/2018	26/04/2019
<b>Locataire : ENVIE 2EME LORRAINE</b>			
469-233_ENVIELO	Commercial	27/11/2015	30/06/2017
<b>Locataire : ENVIE 2E LORRAINE</b>			
469-Bat_Ind.Env	Précaire	27/05/2017	09/08/2017
<b>Locataire : CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE</b>			
469-200.CCI	Commercial	01/09/2013	31/08/2019
<b>Locataire : CENTRE DE GESTION DE MEURTHE ET MOSELLE</b>			
469-200.2CENG54	Convention	06/01/2017	04/12/2017
469-200.3CENG54	Convention	08/03/2018	07/12/2018
<b>Locataire : ASS° DE LA GESTION DE L'E2C</b>			
469-200.E2C	Convention	15/07/2013	14/07/2025
469-200.AMC	Commercial	01/01/2016	31/12/2024
<b>Locataire : ADECCO FRANCE</b>			
469-200.ADECCO	Commercial	01/09/2016	31/08/2025
26 baux			

Il n'y a pas eu de nouveaux locataires.

La poursuite de locations temporaires :

- Centre de Gestion de Meurthe et Moselle (médecine du travail de la fonction publique territoriale)
- ALAJI, AFPA pour des actions de formation
- POLYTOUL

L'arrêt des locations POLYTOUL et AUTOSERVICES. ACTICALL a signifié son congé à la fin de période du bail (mars 2018).

Une nouvelle location a été mise en place après apurement des dettes locatives de la location à BERLINE ROTIE, avec la SCI BERLU par un bail commercial conclu le 22 juin 2017 pour une période de 9 années à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le compromis de vente SEBL – BERLINE ROTI n'a pas vu ses conditions suspensives levées et est caduc.

Une convention de commodat a été mise en place par conclusion du 23 mai 2017 pour régulariser l'installation de la Mission Locale Terres de Lorraine en juin 2015. Cette convention à titre gratuit prévoyait le remboursement d'une quote part d'aménagement de bureaux réalisés.

Les charges locatives gérées sur le 1<sup>er</sup> semestre 2017 par la SEBL, au nom de l'ASL KLEBER, et de la copropriété sont les suivantes, compte-tenu de la distribution actuelle du site :

- Consommation électrique des bâtiments tertiaires et alimentation du poste privé KLEBER
- Eau potable et protection extérieur contre l'incendie
- Exploitation de la chaufferie collective des bâtiments 150 (pour partie), 165 (pour partie) et 200, par contrat conclu avec IDEX
- Entretien des parties communes et espaces verts
- Contrat d'entretien des ascenseurs (ERMHES)

BONNABELLE a été désigné syndic de copropriété et de l'ASL à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017 par Assemblées Générales des copropriétaires et de l'ASL réunies le 21 juin 2017.

Une assemblée générale extraordinaire de la copropriété s'est tenue le 29 novembre 2017.

#### - Travaux :

La segmentation intérieure (maçonnerie et traitement coupe-feu) du bâtiment confection permettant sa division en deux parties d'environ 6 000m<sup>2</sup> chacune a été confiée après procédure adaptée de mise en concurrence à l'entreprise CLEMENT SAS pour un montant de 136 311.50€ HT. La date d'achèvement des travaux a été fixée au 12 janvier 2018.

La parcelle 14-2 a fait l'objet d'un marché pour la réalisation d'un pré terrassement et la gestion de terres excavées. Ces travaux ont été confiés après procédure adaptée de mise en concurrence à l'entreprise AGRI TP pour un montant de 114 716.00€ HT. La date d'achèvement des travaux est le 28 février 2018.



Les travaux d'aménagement des phases n°1 et n°2 de la ZAC, ont été réceptionnés courant 2017, avec des dates d'achèvement différentes selon les lots et les tranches. Des réserves doivent encore être levées courant 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

Lot n°3 Plantations : Groupement HURSTEL – SLD TP

Les espaces verts ont fait l'objet de plantations complémentaires et d'un constat de reprise à l'automne 2017, dans le cadre de la garantie de reprise due par l'entreprise sur les végétaux.

Par ailleurs, divers travaux, liés à ceux précédemment cités, ou d'entretien et maintenance ont été réalisés sur le site en 2017 :

- Intervention électriques et câblage informatique dans les lots disponibles de la copropriété, installation électrique extérieur 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, isolation acoustique de lots de copropriété
- Curage des canalisations Eaux Usées des bâtiments 200 et 100
- Maçonnerie pour la segmentation du rez de chaussée de la galerie technique dans la partie de bâtiment occupée par Gouvry Muller, ainsi que commande d'isolation du pignon neuf de cette partie de la halle
- Entretien voirie
- Location groupe électrogène suite panne poste HT
- Entretien des espaces verts
- Réfection de toiture sur halle industrielle
- Travaux de maintenance en plomberie et dépose de tuyaux hors d'usage
- Travaux de réfection de sols
- Travaux ENEDIS de déplacement d'ouvrages électriques et de renforcement de la distribution haute tension
- Pose de compteurs d'eau potable
- Entretien d'espaces verts

### **3. Eléments financiers au 31/12/2017 :**

#### **3.1. Les principaux postes des dépenses et montants :**

##### **A – Etudes**

Frais de diagnostic archéologique : **84 164€HT**

##### **B – Foncier**

Frais d'acquisition acquisition n°3 SEBL - EPFL : **586 777€HT**

##### **B – Construction**

Travaux divers en adaptation des bâtiments tertiaires : **29 723€HT**

Travaux divers sur halle industrielle : **10 974€HT**

Travaux de segmentation du bâtiment 14, confection : **136 312€HT**

Prise en charge frais EPFL : **190 305€HT**

Honoraires techniques : **20 362€HT**

##### **D – Aménagement / Honoraires techniques**

Fouilles archéologiques : **45 674€HT**

Travaux d'aménagement phase 1 et 2 : **439 221€HT**

Assurance RC maître d'ouvrage : **498€**

Maîtrise d'œuvre : **28 750€HT**

Etudes techniques : **2 090€HT**

AMO Gestion terres polluées : **5 585€HT**

Coordination SPS : **4 190€HT**

##### **E – Frais divers**

Signalisation : **2 726€HT**

Honoraires géomètre : **13 865€HT**

Frais d'huissier : **801€HT**

Dépenses diverses (assurances propriétaire, vues aériennes, dératisation, reportage photographique...) : **57 388€HT**

Dépenses locatives récupérables :

- Eau potable : **7 172€HT**
- Electricité secteur tertiaire : **47 449€HT**
- Electricité halle : **29 446€HT**
- Exploitation chaufferie : **26 718€HT**
- Entretien parties communes : **9 674€HT**
- Ascenseurs : **2 139€HT**

- Impôts fonciers : **117 741€HT**
- Appel de charges : **55 287€HT**

#### **F – Frais généraux**

Il s'agit de la rémunération du concessionnaire pour un montant de **124 083€**.

#### **G – Frais financiers**

**43 332€** de frais financiers ont été constatés sur l'exercice considéré.

**Soit un montant total de dépenses pour l'année de 2017 de 2 122 444€HT**

### **3.2. Les principaux postes des recettes et montants :**

#### **H – Cessions**

Cessions : **2 056 506€HT**

#### **I – Produits financiers**

**4 262 €** de produits financiers.

#### **J – Remboursements d'avances**

Sans objet.

#### **K – Subvention**

Subvention Région: **150 827€**

Subvention Département reversée par la CC2T: **47 500€**

Subvention Etat reversée par la CC2T : **231 500€**

#### **L – Participation**

Une participation du concédant a été versée à hauteur de **350 000€**

#### **M – Recettes diverses**

Loyers : **137 205€HT**

Provision de charges et régularisations : **271 596€**

Dépôt de garantie : **3 520€**

Charges locations courtes durées : **877€HT**

Recettes diverses : **106 419€HT**

**Soit un montant total de recettes pour l'année 2017 de 3 360 211€HT**

### **3.3. La trésorerie au 31/12/2017 :**

Le solde de trésorerie au 31/12/2017 s'élève à **1 520 181€**

**4. Comparaison entre le prévisionnel et le réalisé** (par rapport au dernier bilan approuvé):

<b>Postes Dépenses</b>	<b>Montant prévisionnel €HT 2017 (CRAC au 31/12/2016)</b>	<b>Montant réalisé €HT 2017</b>
Etudes	55 898€	84 164€
Foncier	593 777€	586 777€
Construction	556 450€	387 675€
Aménagement	710 447 €	526 008€
Frais divers	497 343€	370 405€
Frais généraux	73 132€	124 083€
Frais financiers	53 299€	43 332€
<b>Total dépenses</b>	<b>2 540 346€</b>	<b>2 122 444€</b>
<b>Postes Recettes</b>		
Cessions	1 819 286€	2 056 506€
Produits financiers	0€	4 262€
Avances	0€	0€
Subventions	720 000€	429 827€
Participation	350 000€	350 000€
Divers	189 000€	519 617€
<b>Total recettes</b>	<b>3 078 286€</b>	<b>3 360 211€</b>

### III- Bilan – synthèse des éléments financiers

Ce bilan financier est actualisé en fonction des dernières données opérationnelles connues.

	Bilan approuvé € HT	Bilan actualisé € HT	Ecart € HT
DEPENSES	12 513 202€	13 225 350€	+ 712 146€
1- Etudes	148 923€	176 289€	+ 27 366€
Commentaires	Augmentation du coût du diagnostic archéologique		
2- Foncier	1 503 366€	1 491 166€	- 12 201€
Commentaires	Léger ajustement à la baisse.		
3- Construction	1 205 947€	2 002 163€	+ 796 216€
3-1 Travaux	895 823€	1 635 763€	
3-2 Participation aux frais EPFL	220 000€	213 305€	
3-3 Honoraires techniques	90 125€	153 095€	
Commentaires	Le budget construction est revu à la hausse considérant l'étude de maîtrise d'œuvre, en particulier sur la réhabilitation du bâtiment 150. Les honoraires techniques associés augmentent simultanément.		
4-Aménagement	5 832 221€	5 874 142€	+ 41 921€
4-1 Travaux	5 179 074€	5 166 296€	
Phase 1 et 2	3 967 837€	3 967 837€	
Ph 1 travaux supplémentaires	Intégré base	Intégré base	
Phase 1 PSE	Intégré base	Intégré base	
Phase 2	Intégré phase 1	Intégré phase 1	
Terrassement parcelle 14	100 000€	138 000€	
Phase 4	560 000€	560 000€	
Travaux ERDF HT-BT	251 237€	251 237€	
Travaux bassin de relevage	150 000€	150 000€	
Gestion des terres polluées	Intégré phase 1	Intégré phase 1	
Provision	150 000€	120 000€	
4-2 Fouilles archéologiques	291 846€	288 303€	
4-3 Entretien espaces verts	40 100€	37 600€	
4-4 Honoraires techniques	321 201€	381 943€	
Commentaires	Le budget travaux d'aménagement évolue légèrement à la hausse. Deux postes sont concernés, en travaux, la gestion des terres excavées de la parcelle 14-2 s'est avérée plus chère que l'estimation, et en étude la mission d'AMO sites et sol pollués est réévaluée considérant les contraintes pesant sur le site.		
5- Frais divers	2 858 162€	2 628 453€	-229 710€
Commentaires	Réduction essentiellement due à la réévaluation du coût des taxes foncières.		
6- Frais généraux	785 547€	883 717€	+98 170€
Commentaires	Augmentation liée à l'évolution du volume de travaux et de cessions.		
7- Frais financiers	179 036€	169 420€	-9 616€
Commentaires	Les frais financiers sont revus à la baisse.		

	<b>Bilan approuvé € HT</b>	<b>Bilan actualisé € HT</b>	<b>Ecart € HT</b>
<b>RECETTES</b>	<b>12 513 202€</b>	<b>13 225 350€</b>	<b>+ 712 148€</b>
1- Cessions identifiées 2014	1 061 000€	872 000€	- 189 000€
Commentaires	Une cession abandonnée (Berline Roti)		
2- Cessions terrains	1 245 700€	1 360 000€	+114 300€
Commentaires	Réévaluation du prix au m <sup>2</sup>		
3- Cessions bâtiments	5 284 111€	5 645 831€	+361 720€
Commentaires	L'évolution est due à une meilleure valorisation des bâtiments tertiaires, en particulier le 150 (travaux prévus) et le 100 (non valorisé jusqu'alors).		
4- Produits financiers	2 582€	6 843€	+4 261€
5- Subventions	1 563 406€	1 563 406€	
Commentaires			
6- Participation CC2T	2 300 000€	2 300 00€	
Commentaires			
7- Recettes locatives	1 056 403€	1 477 270€	+420 867€
Commentaires	Variation due au réalisé 2017 dépassant largement l'estimatif.		

## **IV- Perspectives de l'exercice à venir et ultérieurement**

### **1. Les perspectives 2018**

#### **1.1. Aspects opérationnels:**

##### Foncier

- Rétrocession de réseaux et de voiries

##### Travaux

- Finition diverses en VRD et aménagements paysagers et mise en place d'une signalétique
- Travaux divers de gestion du patrimoine bâti
- Entretien des espaces verts
- Programmation du complément de fouilles archéologique
- Travaux de réhabilitation du bâtiment 150 et interventions ponctuelles sur les bâtiments boudinages et confection.

##### Commercialisation

- Cessions de bâtiments ou de terrains à bâtir avec les preneurs Terres Toulaises Technologies, ENVIE 2° Lorraine, SCI La Capucine, SCI de TOUL, Carrosserie BRUEY, Financière de la Cote Barine
- Poursuite de négociations en lien avec la CC2T pour plusieurs bâtiments et terrains.



### Etudes architecturales et techniques

- Etude de maîtrise d'œuvre pour la segmentation de la halle industrielle et la reconfiguration du bâtiment 150.
- Coordination architecturale et technique du projet
- Recrutement d'un AMO pour la gestion de terres polluées et l'assistance ponctuelle pour la réalisation d'étude techniques préalables à de nouvelles implantations.
- Mise à jour du plan de gestion de la ZAC

### Gestion locative et du patrimoine

- Gestion locative du site en propriété SEBL, suivi des contrats d'alimentation divers, et contrats d'entretiens.
- Gestion technique du site
- Gestion du dossier de sinistre ENVIE

### Financement

- Suivi et appel de fonds pour les dossiers de subvention Département, et PACTE Lorraine.

## **1.2. Aspects financiers:**

### **1.2.1 Les principaux postes des dépenses et montants :**

#### **A – Etudes**

Frais d'études de coordination architecturale et technique pour un montant de **2 550€HT**

#### **B – Foncier**

Frais d'acte pour un montant de **12 800€HT**

#### **C – Construction**

Remboursement de la quote-part de frais EPFL pour un montant prévisionnel de **23 000€HT**

Travaux de segmentation du bâtiment industriel et réhabilitation bâtiment 150 pour un montant prévisionnel de **471 250€HT**

Travaux divers en adaptation des bâtiments tertiaires pour un montant de **25 000€HT**

Honoraires techniques associés à ces travaux : **75 232€HT**

#### **D – Aménagement**

Finition des travaux d'aménagements pour un montant de **190 000€HT**

Travaux de terrassement de parcelles de **138 000€HT**

Provision travaux de **50 000€HT**

Entretien du site et espaces verts : **7 500€HT**

Les honoraires techniques (ingénierie, études techniques diverses, AMO gestion des terres, CSPS, assurance) s'élèvent globalement à **70 660€HT**.

#### **E – Frais divers**

Les frais de commercialisation sont estimés à **68 000€HT**.

Les frais divers sont estimés à **61 500€HT**

Les charges de gestion locative sont estimées à **230 000€HT**

## **F – Frais généraux**

Il s'agit de la rémunération du concessionnaire pour un montant prévisionnel sur l'exercice 2018 de **109 071€**.

## **G – Frais financiers**

Provision de **31 891€**, pour frais financiers sur emprunt.

⇒ **Soit un montant prévisionnel total de dépenses pour l'année 2018 de 1 566 454€ HT**

### **2.1.2 Les principaux postes des recettes et montants :**

## **H – Cessions**

Une cession de bâtiment industriel au profit de la Terres Toulaises Technologies pour un montant de **320 000€HT**.

Une cession de bâtiment industriel au profit de ENVIE 2<sup>ème</sup> Lorraine pour un montant de **260 000€HT**.

Deux cessions de bâtiments industriels au profit de SCI de TOUL pour un montant de **65 000€HT** et **42 000€HT** (échelonnement de paiement du prix).

Une cession de terrain à bâtir pour Carrosserie BRUEY pour un montant de **30 000€HT**.

Une cession de terrain à bâtir pour la Financière de la Cote Barine pour un montant de **95 000€HT**.

## **I – Produits financiers**

Aucun produit financier n'est provisionné sur l'exercice considéré

## **J – Remboursements d'avances**

Sans objet

## **K – Subvention**

Subvention PACTE Lorraine : **500 000€HT**

Subvention Région : **229 173€**

## **L – Participation**

Il n'est pas prévu le versement d'une participation du concédant.

## **M – Recettes diverses**

La recette issue des loyers est estimée à **100 000€HT**, plus **26 000€** de charges.

⇒ **Soit un montant prévisionnel total de recettes pour l'année 2018 de 1 779 573€HT**

## **Remarques :**

### ***Emprunt***

Remboursement de **570 106€** de capital sur l'année 2018 au titre de l'emprunt contracté auprès de la Banque Européenne Crédit Mutuel pour un montant de 3.5M€.

### ***Avances du concédant***

Sans objet

### ***Participation du concédant***

Le montant global de la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération reste à un montant inchangé de **2 300 000€**, l'échelonnement initial est modifié et il n'y a pas de versement prévu sur les années 2018 et 2019 (report des échéances de 350 000€ chacune à 2021 et 2022).

### ***Solde prévisionnel de trésorerie pour 2018***

Le solde prévisionnel de trésorerie à fin 2018 devrait s'élever à **1 023 330€**.

## 2. Les perspectives ultérieures

Les exercices prochains permettront de reconfigurer les bâtiments 150 et 100 en vue de leur commercialisation. Le parachèvement des équipements publics n'interviendra que dans 2 à 3 ans.

La commercialisation va se poursuivre et la coordination architecturale et technique des projets va continuer pour une bonne insertion des implantations à venir au sein du projet d'aménagement.

La gestion locative va se poursuivre, avec la recherche de nouveaux locataires et le solde de créances financières à recouvrir pour certaines occupations. Il sera mis fin à l'ASL KLEBER, car elle n'aura bientôt plus d'objet.

Pour rappel, les prix de vente, hors négociation, sont inchangés :

Terrain à bâtir Industriel	15 €	m2 terrain HT
TAB Artisanat	20 €	m2 terrain HT
TAB Tertiaire	21.50 €	m2 terrain HT
Bâtiment Industriel	70 €	m2 SP HT
B Artisanat	100 €	m2 SP HT
B Tertiaire	500 €	m2 SP HT

### Indicateurs avancement commercialisation ESPACE K

Hors données d'occupation locative, et sur la base des prévisions du bilan de ZAC

Période: 9/09/14 à 19/01/18

Valeur terrains nus :		+	Valeurs tous bâtiments:		=	Sur périmètre ZAC:		=	Sur recettes issues de commercialisation	
TERRAIN NU A BATIR M2 CESSIBLES ZAC	81 485		SURFACE DE PLANCHER BATIE M² CESSIBLES ZAC	72 204		PARCELLES CESSIBLES M² A VALORISER	224 540		RECETTES CRAC CESSION ZAC HT	7 878 411 €
TERRAIN NU A BATIR M² VENDUS ZAC	2 167		SURFACE DE PLANCHER BATIE M² VENDUS ZAC	30 643	→	PARCELLES CESSIBLES M² VALORISEs	92 482	→	RECETTES ACQUISES CESSION ZAC HT	2 541 906 €
soit :	3%		soit:	42%		soit:	41%		soit:	32%

## **V- Décisions à acter par le concédant**

### **1. Financier**

- Approbation du bilan prévisionnel actualisé de l'opération

	Bilan actualisé en € H.T.	Bilan actualisé en € T.T.C.	Réalisé au 31.12.2017 en € H.T.
Dépenses	13 225 350 €	15 290 346 €	7 951 006 €
Recettes	13 225 350 €	15 039 572 €	5 773 502 €

### **2. Contractuel**

- Sans objet

### **3. Aspect opérationnel**

- Sans objet