

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES

ZAC THOUVENOT BAUTZEN POLYGONE

À ECROUVES

NOTE DE CONJONCTURE

Exercice 2017

Préambule

Le présent document constitue le compte rendu annuel de l'activité développée durant l'année 2017 dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et des prévisions pour l'année 2018 au titre de la nouvelle concession. Le document contient également l'état prévisionnel des dépenses et recettes de l'opération actualisé au 31/12/2017.

I OBJECTIFS DE L'OPERATION ET DONNEES ADMINISTRATIVES

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

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

L'élaboration du schéma d'organisation a été confiée au Cabinet Roger SCHOTT. Les options ainsi définies ont été traduites dans le PLU de la commune d'Ecrouves dont les dispositions sont applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

▪ Principales mesures administratives

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

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

Secteur Thouvenot Bautzen

Espaces cessibles

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

Emprises publiques futures

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

Secteur Polygone

Espaces cessibles

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

Emprises publiques futures

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

Modifications apportées par le concédant au programme d'aménagement

Dans le cadre de la nouvelle concession, conformément à l'article 1.7 et de l'article 25 de la convention, la Communauté de Commune Terres Toulaises a fait le choix de modifier le programme de l'opération d'aménagement.

Les nouvelles conditions, liées au SCOT et PLH, ont une incidence programmatique sur la ZAC. Les perspectives étant décalées par rapport au programme, les modifications portent sur la densification du secteur Nord, la suppression du secteur Sud Polygone Eco-quartier et la réduction du secteur Sud Eco-parc.

Après la commercialisation du secteur Nord, la Communauté de Commune pourra toujours envisager de réintégrer le secteur Polygone Eco-quartier.

Partie nord du site

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

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

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

- l'implantation d'un programme d'habitat sénior (parcelle A) ;
- pour le terrain situé à côté du bâtiment Assurandis le remplacement de la zone centrale réservée au tertiaire par de l'habitat type maison de ville dans la partie sud (parcelle B) et maisons individuelles dans la partie nord (4 lots) ;
- 2 lots pour des maisons individuelles à l'ouest de la parcelle du cabinet de kinésithérapie ;
- la suppression du projet de Toul Habitat sur la parcelle située à l'ouest de la construction de la société Akerys pour une commercialisation sur un habitat dense : maisons en bandes et logements intermédiaires (parcelle C) ;
- la création de 4 lots pour maisons individuelles au nord de la parcelle C, au niveau du petit espace vert avec un alignement d'arbre.

Partie sud du site

L'écoparc artisanal

Sur l'espace Sud Est du Polygone, est programmé le développement d'une zone artisanale.

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

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

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

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

L'écoquartier d'habitat

Après avoir souhaité que le programme soit revu à la baisse de manière à être davantage en correspondance avec les besoins de programmation identifiés au Programme Local de l'Habitat et au SCOT, la Communauté de Communes Terres Toulouses a finalement arrêté ses nouvelles orientations et a opté pour la suppression de ce programme d'aménagement.

Répartition des surfaces cessibles sur la base du programme d'aménagement modifié

Secteur Thouvenot Bautzen

<u>Espaces cessibles</u>	<u>32.487 m²</u>
- Habitat individuel	12.475 m²
- Habitat dense (parcelle C)	5.377 m²
- Activités tertiaires	5.833 m²
- Secteur habitat peu dense (résidence sénior)	5.194 m²
- Habitat type Maison de Ville (parcelle B à côté Assurandis)	3.608 m²

Secteur Polygone

<u>Espaces cessibles</u>	
- Ecoparc	33.000 m²
- Ecoquartier d'habitat	0 m²

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

Acquisitions foncières

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

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

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

Au titre de la deuxième concession d'aménagement

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

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

Le 8 décembre 2017 l'aménageur a fait l'acquisition auprès de la communauté de communes d'une emprise de 17.699 m² correspondant aux équipements publics du secteur Bautzen. Ces équipements publics seront ensuite rétrocédés à la CC2T après réalisation par l'aménageur.

Travaux de mise en état préalable

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

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

Travaux d'aménagement

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

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

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

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

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

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

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

Au titre de la deuxième concession d'aménagement :

En 2015, Solorem a réalisé le suivi des études de maîtrise d'œuvre du clos et couvert du bâtiment 001. Ces travaux débutés courant du deuxième semestre 2016 devaient initialement s'achever en 2017 ; cependant suite au retard pris par les entreprises (aléas de chantier, liquidation de l'entreprise Jean Albert nécessitant une reconsultation), l'achèvement des travaux concernant ces lots est finalement repoussé au premier semestre 2018.

Commercialisation des terrains

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

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

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

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

A la fin 2014, trois cessions par acte notarié ont été enregistrées, une promesse signée en novembre 2013 a été prorogée de 12 mois et deux autres promesses ont été signées en février 2014 pour l'acquisition de lots individuels sur le secteur Bautzen.

Au titre de la deuxième concession d'aménagement :

Parcelles individuelles secteur nord

A fin 2017, 5 lots ont été cédés (lots 17,19, 29, 35 et 36). En 2017, seule la vente du lot 35 a eu lieu ; en effet, par rapport aux prévisions de cessions 2017 figurant sur la précédente note de conjoncture, la promesse de vente signée pour le lot 2 ne s'est pas concrétisée en 2017 et la commercialisation des lots 41 et 42 a été suspendue quelques mois en attente d'une décision éventuelle d'extension du cabinet de kinésithérapie.

Parcelles collectives secteur nord

Les réflexions se poursuivent pour la parcelle A (logements seniors) ; celles menées avec la société Immoville n'ayant pas abouti, Solorem a fait une proposition à un autre porteur de projet (« les constructeurs du bois », société vosgienne).

Sur la partie habitat privé dense en entrée de zone, une consultation de promoteurs a été initiée début 2017 pour la réalisation de maisons de ville ou logements intermédiaires ; elle n'a abouti à aucun résultat.

Les contacts avec d'autres promoteurs, Urbavenir notamment, devront se poursuivre en 2018.

L'écoparc artisanal

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

Les quelques visites faites par la CC2T sur ce site en 2017 n'ont pas abouti à ce jour.

Etat d'avancement financier de l'opération

Situation comptable et financière au 31 décembre 2017

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

À la fin de l'exercice 2017, le compte de l'opération s'établit ainsi :

Total dépenses € HT	3.558.459	Total recettes € HT	1.030.421
----------------------------	------------------	----------------------------	------------------

Les besoins de trésorerie sont couverts par un emprunt moyen terme contracté auprès de la banque européenne du Crédit mutuel dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant : 2.5 M €
- Durée : 4 ans
- Amortissement : 16 trimestres successifs
- Intérêts trimestriels au taux d'intérêt annuel fixe de 0.6 %
- Garantie de 80% accordée par la CC2T.

Au terme de l'année 2017, avec la mobilisation du prêt à moyen terme, d'un crédit relais et des avances de la CC2T de 800.000 €, l'opération fait apparaître une trésorerie positive de 28 535 €.

Courant 2017 et en l'absence des recettes de cessions attendues, il a été nécessaire de faire appel à un crédit relais à hauteur maximale de 480 K€. En fonction des besoins de trésorerie réels de l'opération, il est proposé de maintenir en 2018 une enveloppe maximale de crédit relais à hauteur de 500 K €.

Commentaires sur les réalisations au 31/12/2017

Dépenses (en euro HT)

Appropriations

189.726 € : Cette dépense correspond à la taxe foncière des terrains portés par l'aménageur, à l'acquisition des terrains de l'écoparc et ceux du secteur nord

Reprise d'actif net

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

Travaux

575.688 € : Les dépenses réalisées concernent les travaux sur le bâtiment 001 et des travaux d'entretien d'espaces verts.

Honoraires

50.778 € : Honoraires d'études liés aux missions du bâtiment 001 et des études d'AVP de Berest et d'Axp Urbicus.

Charges Non Individualisables

39.290 € : Dépenses correspondant aux frais de reprographie, aux missions d'expertise sur le bâtiment 001, aux honoraires de l'urbaniste sur le suivi des PC, aux frais de sondage géotechnique et de géomètre sur les parcelles à bâtir.

Frais financiers court terme

15.321 € : Frais générés par la mise en place d'un relais de trésorerie avec l'accord du conseil de communauté en fonction des besoins de trésorerie de l'opération.

Frais financiers moyen terme

50.611 € : Frais générés par la mobilisation suivant les besoins d'un prêt moyen terme avec la garantie de la communauté, pour financer les dépenses d'aménagement dans l'attente de la perception des recettes de commercialisation.

Frais de gestion

56.406 € : Rémunération de SOLOREM au titre de sa mission de concessionnaire d'aménagement comprenant les rémunérations forfaitaires payables à chaque phase de la procédure ZAC.

TVA sur dépenses

148.901 € : TVA, payée sur les dépenses, récupérée.

Recettes

Cessions

297.044 € : Recettes provenant des cessions de 5 lots individuels (lots 17, 19, 29, 35 et 36).

Subventions

56.667 € : subventions perçues au titre des travaux de clos couvert au niveau du bâtiment 1.

Participations diverses

6.667 € : Cette recette correspond à l'encaissement d'indemnités de dédit dues par des acquéreurs n'ayant pas respecté les délais figurant dans la promesse de vente.

Participation concédant

670.043 € : représentant le montant versé par la Communauté de Communes

TVA sur recettes

201 101 € : TVA encaissée à l'occasion des ventes et des subventions, reversée au trésor.

II DEVELOPPEMENT DE L'OPERATION

Commercialisation

Secteur Thouvenot Bautzen

Sur 2018 sont prévues les cessions des lots 41, 42 et 2.

La commercialisation des 4 nouveaux lots situés rue Séré pourra être lancée en 2019 après la réalisation des études et travaux (coupes des arbres, raccordements...) correspondants. La commercialisation des 4 nouveaux lots individuels en face du terrain réservé aux logements seniors est prévue ultérieurement après celle de la parcelle B. Les premières ventes de terrain collectif (parcelles pour promoteurs/constructeurs) sont prévues en 2020 dans le secteur des logements seniors et au-delà pour les autres parcelles.

Secteur Polygone Eco-parc

La communauté de communes a donné son agrément sur les propositions résultant de l'étude d'aménagement d'un secteur artisanal sur une partie du site pour permettre l'accueil d'activités diversifiées sur une surface utile de 33.000 m² environ (prix de vente annoncé des terrains : 20 € HT le m² parcellaire).

Aménagements

Une provision pour travaux de raccordement et travaux divers est prévue sur 2018 en lien avec l'avancement de la commercialisation du secteur Bautzen.

En 2018, l'échéancier des dépenses intègre également le solde des marchés liés aux travaux du clos couvert du bâtiment 1.

La poursuite des travaux de l'écoparc artisanal est suspendue à l'avancement de la commercialisation de la 1^{ère} tranche.

Prévisions financières

Les recettes escomptées en 2018 concernent la cession de 3 lots individuels.

Il est prévu de percevoir le solde de la subvention au titre des travaux de clos couvert du bâtiment 1.

Une participation du concédant à hauteur de 951 665 € est également attendue en 2018 correspondant à la cession des équipements publics du secteur Bautzen dont l'acte doit être conclu courant 2018.

Cependant, pour pouvoir conserver une certaine souplesse dans la mobilisation du prêt moyen terme pour tenir compte des flux financiers enregistrés dans le cadre de la gestion de l'opération, il est nécessaire de maintenir une enveloppe de relais de trésorerie actuellement mis en place avec l'accord du Conseil de Communauté, à un montant de 500.000 € qui sera mobilisée en tenant compte des besoins réels.

III Commentaires sur les prévisions financières des principaux postes de bilan

DEPENSES

(en euro HT)

Appropriations	36.740 € : impôt fonciers
Reprise d'actif net	0 € : issue du résultat de la première concession d'aménagement
Travaux	957.539 € : 40.000 € environ pour les travaux de cbs et couvert du bâtiment 001, 367.000 € environ pour achever la viabilisation du secteur nord et 550.000 € pour la viabilisation de l'écoparc (finition tranche 1 et viabilisation d'une deuxième tranche). Le montant prévisionnel des travaux a été augmenté par rapport à la précédente note de conjoncture et s'équilibre avec l'augmentation des recettes de cession (augmentation des lots de maisons individuelles).
Honoraires	109.222 € : dépenses de maîtrise d'œuvre urbaine, SPS, CT, ainsi que les frais de coordination urbanistique et architecturale.
Charges non individualisables	42.710 € : comprenant principalement le coût, des frais de géomètre, frais de reprographie et frais divers.
Charges financières	195.068 € : intérêts des prêts nécessités par l'équilibre trésorier de l'opération pendant sa phase de réalisation.
Frais de gestion	199.979 € : rémunération due à l'aménageur conformément aux conditions fixées au cahier des charges annexé au contrat de concession.
TVA sur dépenses	221.894 € : c'est le montant de la TVA restant à payer sur les dépenses taxables et qui fait l'objet d'une récupération auprès du Trésor et vient donc de ce fait en déduction des dépenses payées.

RECETTES

Cessions et recettes diverses	2 306 909 € : 686.351 € pour la cession des 12 lots individuels restants dans la 1 ^{ère} tranche et créés – 503.000 € : cession des parcelles pour des opérations maisons en bandes/logements intermédiaires – 260.000 € : cession d'une parcelle en secteur cœur d'Ilôt pour des logements seniors – 204.000 € : cession de parcelles dédiés à l'activité tertiaire le long de la départementale - 653.658 € : cession terrains zone artisanale.
Subventions	14.166 € : représentant le montant des subventions sollicitées par la communauté de communes auprès de l'Etat.

Participation concédant	1.748.221 € : représentant le montant de la somme à verser par la Communauté de Communes notamment en remise d'équipements publics sur l'écoparc et le secteur Bautzen.
TVA sur recettes	815.192 € : c'est le montant de la TVA restant à percevoir à l'occasion des cessions de terrains, de l'encaissement des subventions et de la participation du concédant, et qui fait l'objet d'un reversement au service du Trésor. Cette somme vient donc en diminution des recettes.

IV PRÉVISIONS POUR L'ANNEE 2018

LES DEPENSES PREVISIONNELLES CONCERNENT :

- L'achèvement des travaux pour le clos et couvert du bâtiment 001 et le raccordement de parcelles sur Bautzen.
- Des charges non individualisables (géomètre, frais de reprographie, et les frais de gestion de l'opération).
- Les frais financiers générés par le prêt moyen terme mis en place avec l'accord du Conseil de Communauté et en fonction du montant effectivement mobilisé.
- La rémunération de l'aménageur

LES RECETTES PREVISIONNELLES CONCERNENT :

- Le produit de la cession de 3 lots individuels.
- La participation du concédant affectée à la remise des équipements publics de l'écoparc et du secteur Bautzen (comprenant le reversement des subventions perçues par la CC2T).