

**Extrait du Registre des Délibérations**  
**Séance du 15 octobre 2020**  
**Nombre des Membres en exercice : 77**

**OBJET : 2020-05-07 - COMMANDE PUBLIQUE (1.3) - ZAC THOUVENOT-BAUTZEN-POLYGONE - COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2019**

**DATE DE CONVOCATION : 8 OCTOBRE 2020**

**DATE DE PUBLICATION : 19 octobre 2020**

Le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni ce jour, dans la salle Jean Ferrat à FOUG (54570), sous la présidence de Monsieur Fabrice CHARTREUX, Président.

<b><u>Etaient présents :</u></b>	<b>FONTAINE André, TARDY Yvan, CLAUDON Jean-Louis, FONTANA André, PICARD Denis, AMMARI Christelle, BONNIN Pierre, PIERSON Marianne, LELIEVRE Jean Luc, POIRSON Elisabeth, STAROSSE Jean Luc, PAYEUR Emmanuel, VARIS Pierre, PREVOT Vincent (ayant la suppléance de SEGAULT Jean-François), CHARTREUX Fabrice, GUYOT Laurent (ayant la procuration de PLANCHAIS Viviane), SILLAIER Roger, GUILLAUME Isabelle, KNAPEK Patrice, MAURY Christophe (ayant la procuration de RADER Audrey-Helen), DOMINIAK Bernard, WINIARSKI Patricia, MONALDESCHI Philippe, GASPAR Isabel, TOUSSAINT André, SITTLER David, VANIER Stéphane (ayant la suppléance de ROSSO Michel), ARNOULD Raphaël (ayant la procuration de LALANCE Corinne), CARON Jean-François, MARIN Karine, TAILLY Jérôme (ayant la procuration de COLLET Thierry), SAUVAGE Catherine, CHENOT Bernard, JOUBERT Roger, BELLINASSO Alain, MARTIN Vincent, PIERSON Chantal, DOHR Hervé, DEPAILLAT Bernard, HENNEBERT Philippe, MATTE Jean-François, COLIN Xavier, ORDITZ Jackie (ayant la suppléance de CHENOT Tony), Elisabeth NIGON (ayant la suppléance de ERZEN Gérald), HARMAND Alde, ADRAYNI Mustapha, RIVET Lionel, LE PLOUFF Lydie (ayant la procuration de DICANDIA Chantal), HEYOB Olivier (ayant la procuration d'ASSFELD LAMAZE Christine), DE SANTIS Fabrice, CHANTREL Nancy (ayant la procuration d'ALLOUCHI-GHAZZALE Malika), BOCANEGRA Jorge (ayant la procuration de MARTIN-TRIFFANDIER Emilien), EZAROIL Fatima (ayant la procuration de BRETENOUX Patrick), BONJEAN Myriam, MOREAU Jean-Louis (ayant la procuration d'ERDEM Olivier), LALEVEE Lucette, MASSELOT Catherine, GUEGUEN Marie, MANGEOT Etienne (ayant la procuration de LAGARDE Stéphane), SIMONIN Hervé, CARTIER Jimmy, GUYOT Gilles, COUTEAU Jean-Pierre.</b>
<b><u>Etaient excusés :</u></b>	<b>COLLET Thierry, SEGAULT Jean-François, PLANCHAIS Viviane, RADER Audrey-Helen, ROSSO Michel, LALANCE Corinne, MANSION François, DURANTAY Corine, CHENOT Tony, ERZEN Gérald, DICANDIA Chantal, ALLOUCHI-GHAZZALE Malika, ASSFELD LAMAZE Christine, MARTIN-TRIFFANDIER Emilien, BRETENOUX Patrick, ERDEM Olivier, LAGARDE Stéphane.</b>
<b><u>Avis de procuration :</u></b>	<b>11 avis de procuration.</b>
<b><u>Avis de suppléance :</u></b>	<b>4 avis de suppléance.</b>
<b><u>Secrétaire de séance :</u></b>	<b>Jean-Luc STAROSSE</b>
<b><u>Nombre de présents :</u></b>	<b>63 présents</b>
<b><u>Nombre de votants :</u></b>	<b>74 votants</b>

Sur ce site d'une quarantaine d'hectares, dont le nom commercial est « Espace du Génie », la CC2T développe un nouveau quartier à l'ouest de l'agglomération Toulouise qui conjugue mixité des fonctions, qualité urbaine et performance environnementale.

Vu les dispositions de l'article L 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la convention de concession d'aménagement pour laquelle SOLOREM doit fournir 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 au 31 décembre 2019, et l'estimation des dépenses et recettes restants à réaliser, le plan de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes;
- une note de conjoncture explicative ;
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées pendant l'exercice considéré.

Une synthèse de ces documents est soumise à l'examen du Conseil Communautaire.

### Détails du CRAC au 31 décembre 2019

#### Travaux d'aménagement

L'ensemble des marchés liés au clos et couvert du bâtiment 001 (travaux et prestations intellectuelles) a pu être soldé en 2019. Le montant des travaux estimé au stade APS de 600 K € HT s'élève finalement à 629 472 € HT (nécessité de reprendre le plancher des combles et incidences de la liquidation en cours de chantier de l'entreprise détentrice du lot serrurerie). En outre, le montant du marché de maîtrise d'œuvre a dû être augmenté de 8 415 € HT.

Des travaux de raccordement aux réseaux secs et humides ont été réalisés courant 2019 dans la perspective de la cession de 4 lots individuels destinés à de l'habitat.

#### Commercialisation des terrains

Sur le secteur nord, un lot individuel a été cédé à un particulier et 2 nouvelles promesses de vente ont été signées.

Une promesse de vente a été signée avec la société des Constructeurs du Bois en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier destinés aux séniors et composés de 20 logements individuels, un espace « multi-accueil » et des aires communes extérieures. Le PC a été déposé. La cession est prévue en 3 phases successives en fonction de l'état d'avancement de la commercialisation.

Une autre promesse de vente a été signée concernant un terrain de 1 976 m<sup>2</sup> pour la construction du siège social et des bureaux de la société Multimédia Concept.

Une emprise de 5 600 m<sup>2</sup> a été proposée à la Société Lorraine Habitat (SLH) ; son comité d'investissement a validé la poursuite et l'approfondissement de l'étude de faisabilité afin d'aboutir à une possible concrétisation courant 2020.

Le souhait d'acquérir une parcelle contiguë à la sienne a été confirmée par la société ASSURANDIS afin de disposer de foncier supplémentaire en vue d'un développement de ses activités de courtage. Les termes du compromis ont été actés avec les protagonistes (parcelle d'environ 6 500 m<sup>2</sup> à 30 € /HT le m<sup>2</sup>).

Un projet de parc solaire sur environ 15 ha du Polygone (y compris sur l'ancienne décharge municipale d'Ecrouves) a été travaillé en 2019 aboutissant à la signature d'une promesse de bail. Les recettes locatives seront perçues directement par la collectivité.

La note de conjoncture 2019 présente un budget de ZAC actualisé de **5 134 K € HT**.

K€ HT	Bilan actualisé 2018	Bilan actualisé 2019
Reprise d'actif net	2 581	2 581
Etudes pré op. et appropriations	226	226
Travaux et honoraires	1 713	1 720
Charges non individualisables	82	95
Frais financiers	261	261
Frais de gestion	258	250
<b>Dépenses</b>	<b>5 121</b>	<b>5 134</b>
Cessions	2 611	2 351
Participation concédant / Remise d'équipements publics	2 503	2 776
Participation acquéreurs	7	7
<b>Recettes</b>	<b>5 121</b>	<b>5 134</b>

La principale évolution de la note de conjoncture 2019 concerne une baisse des recettes d'environ 274 K € due à la vente ASSURANDIS dans le cadre de ses projets de développement d'activités. En effet, cette parcelle était initialement destinée à des projets d'habitat représentant une recette prévisionnelle de 468 500 € HT décomposés comme suit :

- Parcelles « pavillons individuels » sur env. 2 850 m<sup>2</sup> à 80 € HT /m<sup>2</sup>
- Parcelles « maisons de ville » sur env. 3 700 m<sup>2</sup> à 65 € HT / m<sup>2</sup>

La reconversion de l'ensemble de ce terrain en « activités économiques » a engendré une évolution de prix de vente à 30 € HT /m<sup>2</sup> ; prix similaire à la 1<sup>ère</sup> acquisition de la société ASSURANDIS en 2011 sur la ZAC.

Cet élément financier est intégré à une réflexion plus globale portant entre autres, sur la reconversion de l'éco-parc artisanal au sud en une zone d'habitat diversifiée. Ainsi, il est demandé à SOLOREM en 2020 de lancer des études d'avant-projet d'urbanisme et d'infrastructures permettant de préciser

les programmes de logements ainsi que de lancer un appel à manifestation d'intérêt pour des investisseurs et opérateurs d'habitat intéressés. Des prospects ont déjà été identifiés.

La note de conjoncture complète est disponible sur simple demande auprès du service développement économique.

Vu l'examen en commission développement économique du 1<sup>er</sup> octobre 2020,

**Le Conseil Communautaire, à l'unanimité :**

- **Approuve le CRAC au 31/12/2019 relatif à la Z.A.C. Thouvenot-Bautzen-Polygone,**
- **Autorise SOLOREM à maintenir un crédit relais à hauteur de 600 K€ qui sera mobilisé en fonction des besoins réels de trésorerie de l'opération,**
- **Autorise Monsieur le Président à signer tout acte se rapportant à la présente délibération.**

Ainsi délibéré en séance, les jours, mois et an avant-dits.

Le Président,  
Fabrice CHARTREUX