

Monsieur le Président  
de la Communauté de Communes Terres Toulouses  
Rue du Mémorial du Génie – BP 325

54200 ECROUVES

Nancy, le 26 avril 2021  
Réf. : BN/FLB - ☎ 03.83.92.92.88  
**Affaire suivie par : Bertrand NOEL / Florence BOST**  
**ZAC Thouvenot Bautzen Polygone**  
**à Ecrouves**

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'opération ci-dessus référencée, nous vous adressons sous ce pli :

- › Note de conjoncture 2020
- › Etat des dépenses au 31/12/2020 et échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes

Nous vous souhaitons bonne réception de ces éléments et restons à votre disposition pour tout renseignement que vous jugeriez nécessaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de nos salutations distinguées.



Stéphane COLIN  
Directeur Exécutif

P.J. : Celles énoncées

**COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES**

**ZAC THOUVENOT BAUTZEN POLYGONE**

**À ECROUVES**

**NOTE DE CONJONCTURE**

**Exercice 2020**

## **Préambule**

Le présent document constitue le compte rendu annuel de l'activité développée durant l'année 2020 dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et des prévisions pour l'année 2021 et suivantes au titre de la nouvelle concession. Le document contient également l'état prévisionnel des dépenses et recettes de l'opération actualisé au 31/12/2020.

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

La Zac Thouvenot Bautzen Polygone s'étend sur l'ancien site militaire du 15<sup>ème</sup> RGA à Ecrouves de part et d'autre 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 de la première phase d'aménagement de la ZAC a été confiée au Cabinet Roger SCHOTT ; les options 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. Depuis 2012, le cabinet URBICUS est chargé de celui du secteur Polygone et d'une partie du secteur Thouvenot.

### **▪ 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 soit une fin du contrat de concession le 21 décembre 2029

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

### ***Secteur Thouvenot Bautzen***

#### **Espaces cessibles**

- Habitat	66.160 m <sup>2</sup>
- Equipement d'intérêt général	15.100 m <sup>2</sup>
- Activités artisanales	17.028 m <sup>2</sup>

#### **Emprises publiques futures**

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

### ***Secteur Polygone***

#### **Espaces cessibles**

- Ensemble des secteurs	230.257 m <sup>2</sup>
-------------------------	------------------------

#### **Emprises publiques futures**

- Voiries	17.250 m <sup>2</sup>
- Carrefours	3.850 m <sup>2</sup>
- Bassin de rétention EP	7.000 m <sup>2</sup>

### **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 Communes 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 Communes pourra toujours envisager de réintégrer le secteur Polygone Eco-quartier.

### Partie nord du site

Cet ensemble, situé en façade de la rue du 15<sup>ème</sup> 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 Communes.

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 15<sup>ème</sup> Génie, dégagant 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 et 2018. Le scénario de constructibilité validé par la CC2T et déjà présenté lors de la précédente note de conjoncture 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) ; En 2020 ce scénario a été modifié, Assurandis ayant acquis en 2020 le terrain adjacent destiné à de l'habitat dans la perspective d'une extension future.
- 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, à la place d'un petit espace vert comprenant un alignement d'arbre.

### Partie sud du site

*L'écoparc artisanal, espace Sud Est du Polygone, réservé jusqu'en 2020 en 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 prévoyait 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 m<sup>2</sup> 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.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la CC2T et la commune ont repensé la vocation de cet espace en le transformant en zone d'habitat avec une mixité et diversité des programmes de logement. Il est ainsi envisagé à ce stade de la réflexion des zones réservées à l'habitat individuel (lots libres à la construction, maison en bande) et à l'habitat collectif peu dense

permettant l'accession à la propriété ou la location pour une clientèle variée (1<sup>er</sup> accédant, sénior...).

Il est demandé à l'aménageur de poursuivre en 2021 les études avant-projet d'urbanisme et d'infrastructures permettant de préciser les programmes de logement envisagés, la parcellisation de l'emprise et les contraintes. Il est également demandé à l'aménageur de présenter à l'issue de ces études un nouveau bilan financier de l'opération d'aménagement.

#### *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 Toulaises a finalement arrêté ses nouvelles orientations et a opté pour la suppression de ce programme d'aménagement. Cet espace est désormais réservé pour l'installation d'un parc photovoltaïque. Ce dossier est suivi directement par les services de la CC2T. Les recettes locatives ne seront pas perçues par l'aménageur au titre du contrat de concession.

**Répartition des surfaces cessibles sur la base du programme d'aménagement et des dernières notes de conjonctures** (cette répartition pourra être amenée à être modifiée ultérieurement)

#### **Secteur Thouvenot Bautzen**

	<b><u>31/12/2019</u></b>	<b><u>31/12/2020</u></b>
<b><u>Espaces cessibles</u></b>	<b><u>32.487 m²</u></b>	<b><u>32.350 m²</u></b>
Habitat individuel	12.475 m²	9 830 m²
Habitat dense (parcelle C)	5.377 m²	5.377 m²
Activités tertiaires	5.833 m²	11 943 m²
Secteur habitat peu dense (résidence sénior)	5.194 m²	5 200 m²
Habitat type Maison de Ville (parcelle B à côté Assurandis)	3.608 m²	0

#### **Secteur Polygone**

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

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

### **Acquisitions foncières**

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

Une première cession portant sur l'ensemble des parcelles constituant la 1<sup>ère</sup> 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 m<sup>2</sup>. Une parcelle de 960 m<sup>2</sup> destinée à l'implantation de la société JP Ingénierie est intervenue en septembre 2010, et la parcelle de 4.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et de la zone artisanale sur le site du Polygone pour 37.655 m<sup>2</sup> 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 artisanal pour une superficie de 24.981 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> correspondant aux équipements publics du secteur Bautzen.

### **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<sup>ère</sup> 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<sup>er</sup> trimestre 2011.

Les travaux définitifs de voirie de la 1<sup>ère</sup> tranche ont été réalisés entre fin 2013 et 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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), la réception des travaux concernant ces lots a été finalement repoussée au premier semestre 2018. L'ensemble des marchés (travaux et prestataires intellectuels) a pu ainsi être soldé en 2019. Le montant des travaux estimé au stade APS à 600 K € HT se montent finalement à 629 472 € HT ; le montant du marché de maîtrise d'œuvre a dû être augmenté de 8 415 € HT. Les dépenses supplémentaires s'élèvent donc à 38 000 € HT (liées à la nécessité de reprendre le plancher des combles et aux conséquences de la liquidation en cours de chantier de l'entreprise Jean Albert détentrice du lot serrurerie).

Des travaux de raccordements aux réseaux secs et humides ont été réalisés par les concessionnaires courant 2018 dans la perspective de la cession à des particuliers des lots 41 et 42 situés à l'ouest du cabinet de kinésithérapie, et courant 2019 dans la perspective de la cession à des particuliers des lots 43 à 46 rue du Général Séré de Rivières.



## **Commercialisation des terrains**

La cession à la société Akerys d'un terrain de 13.450 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> au prix de 35 € HT le m<sup>2</sup>, et avec la SCI MALOU pour l'installation d'un cabinet de kinésithérapie - ostéopathie pour une parcelle de 1.024 m<sup>2</sup> environ au prix de 33 € HT le m<sup>2</sup>.

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 2020, 12 lots pour la construction de maisons individuelles libres ont été cédés (lots 17, 19, 29, 35, 36, 2, 1, 41, 42, 43, 44 et 46). Sur les 4 derniers lots destinés à la construction de maisons individuelles, le lot 43 a été vendu en 2019 ; les lots 44 et 46 en 2020 ; reste la vente du lot 45 qui s'est concrétisée en mars 2021.

En décembre 2020, un acte de vente a été signé avec la SCI du Génie pour la construction du siège social de la société Multimédia Concept constitué d'un bâtiment avec bureaux, ateliers et garage sur un terrain d'une superficie totale de 1 976 m<sup>2</sup>.

En mars 2019, une promesse de vente a été signée avec la société Les Constructeurs du bois en vue de la réalisation sur un terrain de 5 200 m<sup>2</sup> d'un ensemble immobilier destiné aux seniors et aux personnes à mobilité réduite et composé de 20 logements individuels, un bâtiment autonome dit « espace multi-accueil » et des aires communes extérieures. La cession était prévue en 3 phases successives en fonction de l'état d'avancement de la commercialisation. Le dossier de permis de construire déposé début juillet 2019 a été accordé en mars 2020. Cependant, en absence de commercialisation à la fin du délai de validité de la promesse (mars 2021) et de renonciation du preneur au bénéfice de la condition suspensive afférente, la promesse de vente est considérée comme caduque.

Pour mémoire pour cette même parcelle un projet de logements seniors avait été préalablement discuté avec la société Immoville sans concrétisation.

#### ***Parcelles collectives secteur nord***

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, se sont poursuivis en 2018 et 2019 sans aboutir, la société souhaitant un prix du terrain très inférieur à la valeur fixée au bilan.

Une emprise de 5 600 m<sup>2</sup> a été proposée courant 2019 à la Société Lorraine Habitat (SLH). En novembre 2019, le Comité d'Investissement de SLH a validé le principe d'approfondir l'étude de faisabilité qui lui a été proposée pour 24 logements. La poursuite des études et la signature de la promesse de vente sont prévues en 2020/2021 avec un dépôt du permis de construire avant juin 2021.

### ***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 visites faites par la CC2T sur ce site n'ont pas abouti à ce jour.

Comme indiqué en page 5 du présent rapport d'activité, la communauté de communes souhaite transformer ce secteur en zone d'habitat et demande à l'aménageur de lancer les études préalables en 2020 pour les poursuivre en 2021.

### **▪ Etat d'avancement financier de l'opération**

#### **Situation comptable et financière au 31 décembre 2020**

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

À la fin de l'exercice 2020, le compte de l'opération s'établit ainsi :

<b>Total dépenses € HT</b>	<b>3.853.804</b>	<b>Total recettes € HT</b>	<b>2.712.629</b>
----------------------------	------------------	----------------------------	------------------

Les besoins de trésorerie sont couverts par :

- Les avances versées par la CC2T en anticipation de la remise d'équipements à venir en fin d'opération qui représentent un montant total de 800 K € (400 K € en 2016 et 400 K € en 2017)
- Un crédit relais à hauteur de 300 K€ pour répondre au besoin de trésorerie de l'opération pendant l'année 2020 (600 K € autorisés)

Par rapport au précédent rapport d'activité, l'emprunt moyen terme contracté auprès du Crédit Mutuel pour un montant total de 2.5 M € est désormais intégralement remboursé.

Notons que les recettes de cession réalisées courant de l'année 2020 ont été supérieures à celles envisagées dans le précédent rapport d'activité : réalisation finalement en 2020 des deux ventes concernant le lot 46 et celle du terrain de Multimédia Concept (et non en 2021, malgré les risques de retard afférents à la crise sanitaire).

Quant aux dépenses, elles sont inférieures à celles estimées dans le précédent rapport d'activité : non consommation des aléas travaux et report sur 2021 des études à réaliser sur le secteur Polygone.

Au terme de l'année 2020, l'opération fait apparaître une trésorerie positive de 13 284 €.

En fonction des besoins de trésorerie réels de l'opération, il est proposé de maintenir en 2021 une enveloppe maximale de crédit relais à hauteur de 600 K€.

### **Commentaires sur les réalisations au 31/12/2020**

#### **Dépenses (en euro HT)**

##### **Appropriations**

**221 418 € :** Cette dépense correspond à la taxe foncière des terrains portés par l'aménageur et à l'acquisition de terrains sur les secteurs Polygone et Bautzen

##### **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**

**697.955 € :** Les dépenses réalisées concernent les travaux sur le bâtiment 001, les travaux de raccordements aux réseaux des lots 41 et 42, 43 à 46 et des travaux divers.

##### **Honoraires**

**100.903 € :** Honoraires d'études liés aux missions du bâtiment 01 (soldé en 2019), des études de Berest (VRD) et d'Axp Urbicus (urbaniste de la ZAC).

##### **Charges Non Individualisables**

**54.738 € :** Dépenses correspondant aux frais de reprographie, aux missions d'expertise sur le bâtiment 001, aux honoraires de l'urbaniste SCHOTT sur le suivi des PC, aux frais de sondage géotechnique et de géomètre sur les parcelles à bâtir.

##### **Frais financiers court terme**

**26.745 € :** 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

**64.637 € :** Frais générés par la mobilisation 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

**106.768 € :** 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

**186.896.19 € :** TVA, payée sur les dépenses, récupérée.

Recettes (en euro HT)

Cessions

**999.253 € :** Recettes provenant des cessions de 12 lots individuels, des terrains à Assurandis et à Multimédia concept

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.

Participations concédant

**1.706.709 € :** représentant le montant versé par la Communauté de Communes dont la recette de l'acte de remise d'équipement signé en décembre 2018.

**TVA sur recettes**

**538 693.94 € :** TVA encaissée à l'occasion des ventes et des subventions, reversée au trésor.

## **II DEVELOPPEMENT DE L'OPERATION**

### **Commercialisation**

#### ***Secteur Thouvenot Bautzen***

La commercialisation du dernier lot restant rue du Général Séré de Rivières s'est concrétisée en mars 2021. Il n'y a donc plus de lot individuel disponible dans ce secteur.

Le projet de construction de la Société Lorraine Habitat pour la construction de 24 logements devrait pouvoir se concrétiser en 2021 (dépôt du PC envisagé fin avril 2021).

#### ***Secteur Polygone Eco-parc***

Le bilan présente les recettes prévisionnelles figurant sur la précédente note de conjoncture pour de l'activité artisanale sur une surface utile de 33.000 m<sup>2</sup> environ (prix de vente annoncé des terrains : 20 € HT le m<sup>2</sup> parcellaire). Il sera modifié ultérieurement du fait de la transformation en zone d'habitat de ce secteur.

### **Aménagements**

Une provision pour travaux est intégrée pour la finalisation des aménagements de la tranche nord.

Le bilan présente encore les dépenses prévisionnelles figurant sur la précédente note de conjoncture pour le développement de l'activité artisanale sur le secteur Polygone. Il sera modifié ultérieurement du fait de la transformation en zone d'habitat de ce secteur.

### **Prévisions financières**

Les recettes escomptées en 2021 concernent la cession d'un lot individuel (lot 45) et la cession du terrain à SLH.

Avec l'abandon du projet de logements seniors porté par les Constructeurs du Bois, la recette attendue dans les précédents rapports d'activité entre 2019 et 2021 de 286 000 € HT est supprimée pour être reportée en 2023.

Il restera dans le secteur Bautzen la cession de deux lots tertiaires pour un montant total de 122 000 € HT réparti en 2022 et après 2023.

La participation complémentaire sollicitée auprès de la CC2T est inscrite dans la colonne « au-delà ».

Ainsi, pour tenir compte des flux financiers enregistrés dans le cadre de la gestion de l'opération et pour éviter de mobiliser un prêt moyen terme tant que le bilan n'est pas remanié en tenant compte de l'aménagement en secteur habitat du secteur Polygone Est, 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 600.000 € qui sera mobilisée en tenant compte des besoins réels.

### **III COMMENTAIRES SUR LES PREVISIONS FINANCIERES DES PRINCIPAUX POSTES DE BILAN A PARTIR DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021**

***Le bilan devra être repris dans son intégralité courant 2021 afin de prendre en compte la demande de modification de vocation du secteur Polygone Est exprimée par la CC2T.***

#### **Dépenses (en euro HT)**

<u>Appropriations</u>	9.548 € : ce solde ne sera pas suffisant pour couvrir les dépenses relatives aux taxes foncières à partir de 2022. Ce poste devra être réévalué lors de la refonte du bilan prévue en 2021 en fonction des hypothèses de commercialisation retenues.
<u>Reprise d'actif net</u>	0 € : issue du résultat de la première concession d'aménagement
<u>Travaux</u>	817.757 € : dont 348.000 € environ pour achever la viabilisation du secteur nord. Le montant prévisionnel des travaux a été légèrement diminué par rapport à la précédente note de conjoncture pour que le bilan reste équilibré suite à l'augmentation du poste « Appropriations »
<u>Honoraires</u>	99.098 € : dépenses de maîtrise d'œuvre urbaine, SPS, CT, ainsi que les frais de coordination urbanistique et architecturale.
<u>Charges non individualisables</u>	40.218 € : comprenant principalement le coût, des frais de géomètre, frais de reprographie et frais divers.
<u>Charges financières</u>	169.618 € : intérêts des financements bancaires nécessités par l'équilibre de trésorerie de l'opération pendant sa phase de réalisation.
<u>Frais de gestion</u>	143.700 € : rémunération due à l'aménageur conformément aux conditions fixées au cahier des charges annexé au contrat de concession.

#### **Recettes (en euro HT)**

<u>Cessions et recettes diverses</u>	1.351.367 € HT : 50.508 € pour la cession du dernier lot individuel secteur Bautzen – 314.000 € : cession pour le programme de 24 logements de SLH – 286.000 € : cession d'une parcelle en secteur cœur d'Illet pour des logements seniors – 122.640 € : cession de parcelles dédiées à l'activité tertiaire le long de la départementale. – 650.000 € : cession terrains zone artisanale du Polygone.
<u>Subventions</u>	0 €

**Participation concédant** La participation restante de la CC2T aux remises d'équipements publics comprenant les voies et réseaux des secteurs Bautzen et Polygone est estimée à 796.556 € HT soit 955 867 € TTC ; la CC2T ayant déjà versé au 31 12 2020 une avance de 800 K €, le solde de 155 867 € sera à verser au plus tard lors de la signature de l'acte de remise des équipements correspondants.

Le montant de 273.900 € a été ajouté à ce montant pour mémoire dans le précédent rapport d'activité permettant d'équilibrer le bilan suite à la diminution des recettes de cession (terrain Assurandis). Cette participation complémentaire pourra être modifiée lorsque le nouveau bilan de la ZAC prenant en compte la modification de programme secteur Polygone (vocation d'activités transformée en vocation habitat) sera établi.

#### **IV PREVISIONS POUR L'ANNEE 2021**

##### **Les dépenses prévisionnelles concernent :**

- Une provision pour des travaux divers
- Les nouvelles études AVP qui seront demandées à l'urbaniste et au maître d'œuvre VRD sur le secteur Polygone désormais destiné à de l'habitat
- Des charges non individualisables (géomètre, géotechnicien, frais de reprographie, et les frais de gestion de l'opération) y compris les frais supplémentaires liés au lancement des nouvelles études dans le secteur Polygone Est
- Les frais financiers générés par la mobilisation d'un crédit relais compte tenu du besoin en trésorerie
- La rémunération de l'aménageur

##### **Les recettes prévisionnelles concernent :**

- Le produit de la cession d'1 lot destiné à de la maison individuelle ainsi que la cession du terrain SLH

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

Les propositions de décisions concernent :

- Approuver la présente note de conjoncture et le bilan prévisionnel de l'opération
- Autoriser SOLOREM à maintenir un crédit relais à hauteur de 600 K € qui sera mobilisé en fonction des besoins réels de trésorerie de l'opération.



# CR 098450 AMEN.BAUTZEN-POLYGONE TOUL 2

## Echéancier prévisionnel Dépenses/Recettes (en euros HT)

Ce bilan comme le précédent ne prend pas en compte les ajustements qui devront être réalisés courant 2021 au niveau des dépenses et des recettes suite à la transformation en zone d'habitat du secteur Polygone Est

Intitulé	Bilan initial	Dernier Bilan Approuvé	Fin 2020 réalisé	2021 Année	2022 Année	2023 Année	Au delà	Bilan Nouveau	Ecart
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	0	0	-1 141 174	222 932	-79 606	83 248	914 600	0	0
<b>DEPENSES</b>	7 960 846	5 133 742	3 853 803	141 847	140 786	202 752	794 554	5 133 742	0
APPROPRIATION	650 099	226 466	221 418	9 548				230 966	4 500
TRAVAUX	3 547 790	1 520 212	697 955	25 000	100 000	150 000	542 757	1 515 712	-4 500
HONORAIRES	382 646	200 000	100 903	65 000	15 000	17 000	2 098	200 001	0
C.N.I.	116 155	94 957	54 738	10 000	4 000	4 000	22 218	94 956	0
FRS FINANC.M.T.	564 914	183 822	64 637				119 185	183 822	0
FRAIS FINANC.C.T.		77 178	26 745	10 000	10 000	10 000	20 433	77 178	0
DOTATION SOLOREM	501 958	250 468	106 768	22 299	11 786	21 752	87 863	250 468	0
REPRISE D'ACTIF	2 197 284	2 580 640	2 580 640					2 580 640	0
<b>RECETTES</b>	7 960 846	5 133 742	2 712 629	364 779	61 180	286 000	1 709 154	5 133 742	0
CESSIONS ET REC.LOC.	7 147 000	2 350 620	999 253	364 779	61 180	286 000	639 408	2 350 620	0
PART.ACQUEUREURS		6 667	6 667					6 667	0
SUBVENTIONS	303 823							0	0
PART.CONCEDANT à la remise d'équip	510 023	1 069 746					1 069 746	1 069 746	0
remise d'équipement subventionnée		1 706 709	1 706 709					1 706 709	0
<b>FINANCEMENT</b>		0	1 100 000	-150 000		-150 000	-800 000	0	0
<b>AMORTISSEMENTS</b>		6 565 867	5 300 000	150 000		150 000	955 867	6 555 867	-10 000
Remboursement Emprunt		5 300 000	5 300 000					5 300 000	
Remboursement Relais de trésorerie		310 000				150 000		300 000	-10 000
Avances		955 867		150 000			955 867	955 867	
<b>MOBILISATIONS</b>		6 565 867	6 400 000				155 867	6 555 867	-10 000
Emprunts		5 300 000	5 300 000					5 300 000	
Relais de trésorerie		310 000	300 000					300 000	
Avances		955 867	800 000				155 867	955 867	
<b>ELEMENTS DE TRESORERIE</b>			54 458	-54 458	0	0	0		0
Avoir fournisseur à encaisser			864	-864					
Accomp. client encaissé			1 500	-1 500					
en cours de paiement			53 822	-53 822					
<b>TRESORERIE</b>			13 284	31 758	-47 848	-114 600	0	0	

REÇU EN PREFECTURE

le 07/06/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-054-200070563-20210603-2021\_03\_09-