

Communauté de Communes Terres Toulaises

**ZONE D'ACTIVITES DE
GONDREVILLE FONTENOY**

NOTE CONJONCTURE EXERCICE 2020

**SOLOREM
1, rue Jacques Villermaux
B.P. 33730
54098 NANCY CEDEX**

Mars 2021

SOMMAIRE

1. **Objectif de l'opération et données administratives**
2. **Bilan des cessions et des travaux réalisés**
3. **Éléments financiers**
4. **Propositions de décisions dans le cadre de l'évolution de l'opération**

REÇU EN PREFECTURE

le 08/06/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20210603-2021_03_10-

1.	OBJECTIFS DE L'OPERATION ET DONNEES ADMINISTRATIVES
----	--

Dans le cadre des objectifs de développement économique définis par le Conseil Départemental en 1995, l'opportunité de disposer d'un site industriel adapté à l'accueil en Meurthe et Moselle de grands projets « internationalement mobiles » a conduit à retenir le secteur de Gondreville Fontenoy pour la création d'une zone d'activités de plus d'une centaine d'hectares, compte tenu des différents atouts présents sur ce secteur au regard des critères recensés pour satisfaire l'implantation de telles entreprises. Au regard des perspectives de déploiement de l'activité économique, le positionnement de la Zone s'est affirmé depuis lors, de manière plus spécifique, sur l'accueil de grands projets à caractère logistique.

La mise en œuvre de ce projet a été confiée jusqu'en juillet 2018 au Syndicat Mixte pour la réalisation de la Zone Internationale d'Activités de Gondreville Fontenoy, créé en juin 1995 pour assurer spécifiquement la maîtrise d'ouvrage de cette opération.

En conséquence de la loi NOTRe, les Communautés de Communes sont devenues de plein droit compétentes dans la gestion des zones économiques. Dans le cas de la ZIA de Gondreville Fontenoy, le transfert de la ZAC à la Communauté de Communes Terres Toulaises (CC2T) a été acté par l'ensemble des parties le 16 juillet 2018.

A. Principales données administratives et contractuelles

1- Données administratives :

- Création du Syndicat Mixte pour la réalisation de la zone d'activités de GONDREVILLE-FONTENOY, par arrêté préfectoral du 17 juin 1995 ; Signature le 16 juillet 2018 entre le Syndicat Mixte et la CC2T du protocole de transfert de la ZAC définissant les conditions financières du transfert et les modalités opérationnelles de mises en œuvre. Dissolution du Syndicat Mixte acté le 08 octobre 2018.
- Intervention des mesures administratives préalables à la mise en œuvre opérationnelle du site :
 - Décision de P.I.G. (Projet d'Intérêt Général) par Monsieur le Préfet de Meurthe et Moselle (arrêté du 14 novembre 1995)
 - Modification du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de NANCY-TOUL – GONDREVILLE
 - Modification du schéma de secteur
 - Révision du plan d'occupation des sols de Fontenoy approuvée le 10 février 1998
 - Révision du plan d'occupation des sols de Gondreville approuvée le 25 janvier 1999
- Mesures relatives à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté :
 - Création de la Z.A.C. à vocation industrielle de GONDREVILLE-FONTENOY par arrêté préfectoral du 14 avril 2000
 - Dossier de réalisation approuvé par le comité syndical du 21 juillet 2000
 - Approbation du dossier modificatif n°1 de ZAC, actant la modification du programme des équipements publics et du programme global de construction (décembre 2002)

- Convention d'aménagement :

Le Syndicat Mixte a confié initialement à Solorem la concession d'aménagement de l'opération par convention du 8 avril 1997 (concession substituée en convention publique d'aménagement le 23 juillet 2002, conformément à la loi SRU) ; le terme de cette convention a été porté au 11 avril 2015 par avenants approuvés par le Syndicat Mixte.

Le Syndicat Mixte a approuvé le 9 décembre 2014 un protocole de transition signé avec Solorem ayant pour objet notamment de proroger la durée de la convention publique d'aménagement afin de permettre au Syndicat Mixte le lancement d'une procédure de mise en concurrence aboutissant à la désignation d'un nouvel aménageur. Le bilan de clôture de la convention d'aménagement a été approuvé par le Syndicat Mixte lors du Comité du 07 juillet 2016. Après consultation, le Syndicat Mixte a confié à Solorem la nouvelle concession d'aménagement par convention du 1er mars 2016 pour une durée de 15 ans.

Par délibération du 29 septembre 2017, le conseil syndical a approuvé l'avenant n°1 à la concession d'aménagement fixant le montant des subventions définitives à 2 896 821 € et le montant des avances à rembourser au Conseil Départemental 54 à 429 137.33 €.

L'avenant de la convention de concession d'aménagement actant le transfert de concédant a été signé le 31 juillet 2018 entre le Syndicat Mixte, la CC2T et la Solorem.

2- Conventions financières : constat des versements opérés à l'aménageur par le Syndicat Mixte, au titre des subventions accordées à ce dernier pour le financement de l'opération

L'opération a donné lieu, pour son aménagement, à différentes subventions octroyées par l'Etat et la Communauté Européenne, par le Conseil Départemental et la Région. Suivant le tableau récapitulatif « annexe B » du présent document, ces subventions concernent des interventions de mise en état préalable des terrains (acquisition de terrains et terrassements de plateformage), ainsi que l'exécution des travaux d'infrastructure ou d'équipements de portées générales à l'ensemble du site, ou spécifiques à des programmes déterminés (cas Parcolog).

Au niveau des principes administratifs, les fonds émanant de ces subventions, accordées au Syndicat Mixte, sont mis à disposition de l'aménageur au moyen de conventions financières constatant les versements effectués (qualification d'avances). Ces conventions déterminent, en tant que de besoin, le caractère de recettes définitives acquis pour les montants affectés à une opération d'implantation particulière (aide économique). Les conventions intervenues sont les suivantes :

- Convention financière générale du 5 juillet 2002, relative aux principes de versement d'avances de trésorerie – complément de prix sur les actes Parcolog pour un montant de 1.380.349,28 €.
- Avenant n° 1 du 28 mars 2003 à la convention de financement, traduisant la conversion d'un montant d'avance de 1.043.218,63 € en recette définitive (*complément de prix PARCOLOG 1 043 218,63 €*).
- Avenant n° 2 du 05 juillet 2004 à la convention de financement, traduisant la conversion d'un montant d'avance de 949.596,97 € en recette définitive (*compléments de prix PARCOLOG et LIDL*).
- Avenant n° 3 du 22 mars 2005 à la convention de financement pour acter le versement du solde de la subvention RESIDER pour 365 877,64 € et d'une avance de 129 575,57 €
- Avenant n°4 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 21 février 2008) autorisant, suite à l'annulation des ventes aux SCI GF1 et GF3, le retour des subventions générales attachées à ces ventes au compte d'avance de l'opération.
- Avenant n°5 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 23 mai 2008) récapitulant les différentes subventions attribuées et versées ainsi que l'utilisation des avances financières.

- Avenant n°6 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 20 avril 2010) récapitulant les différentes subventions attribuées et versées ainsi que les affectations d'avances consenties au bénéfice des acquéreurs et détaillant les subventions accordées pour l'implantation de Pomona Episaveurs pour un montant total de 306.567,36 € .
- Avenant n°7 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 18 mars 2011) présentant le cumul des subventions versées à Solorem, le détail des affectations d'avances et le constat des avances disponibles en date du 31 décembre 2010.
- Avenant n°8 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 22 mars 2012) présentant le bilan des affectations d'avances et le constat des avances disponibles.
- Avenant n°9 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 26/03/2013) présentant le bilan des affectations d'avances et effectuant le constat des avances disponibles.

Et dans le cadre de la nouvelle concession :

- Avenant n°10 à la convention de financement (délibération du comité syndical du 26/09/2017) fixant à 2 896 821 € le montant des subventions définitives à faire figurer dans le budget d'opération relatif au nouveau contrat de concession ; et à 429 137.33 € le montant des avances à rembourser au Conseil Départemental 54.

3- Conventions de financement pour la réalisation d'ouvrages et d'équipements accessoires à la réalisation de l'aménagement

Ces conventions concernent l'ancienne concession. La nature des travaux correspondants est développée dans le chapitre concernant les réalisations.

a) Participation au programme de substitution du captage du Prêlot

Convention en date du 26 juin 2000 entre le Syndicat des eaux de Sexey – Velaine d'une part, le Syndicat Mixte et Solorem d'autre part, relative au financement par le bilan de la ZAC de l'intégralité des dépenses hors taxe de substitution du prêlot et 80 % maximum des dépenses hors taxe du remplacement d'une conduite d'alimentation en eau potable ; Ces travaux sont liés à la substitution du captage du Prêlot dont le périmètre de protection obèrent en partie la constructibilité de la nouvelle zone ; fonds de concours initial estimé à un montant prévisionnel de 762.245 € HT.

Avenant n°1 à cette convention, en date du 26 juin 2000, décidant un complément de fonds de concours de 167.694 € HT, pour prendre en compte dans le cadre des travaux du programme, le remplacement de la conduite de refoulement.

Avenant n°2 à cette convention, en date du 7 novembre 2003, précisant le caractère forfaitaire Hors Taxe du fonds de concours, arrêté au montant de 956.457 € (la TVA étant financée par le Syndicat des Eaux).

Avenant n° 3 à cette convention (délibération du comité syndical du 20 avril 2010) portant le fond de concours de la ZIA au montant global de 1.200.000 €, la part financée par le SIEA restant inchangée.

Avenant n°4 et dernier fixant après clôture financière de cette opération, le montant du fond de concours à 1 175 080.78 €.

b) Participation au programme de la station d'épuration de Gondreville Fontenoy

Convention en date du 10 septembre 2002 entre le Syndicat Intercommunal d'assainissement de Gondreville Fontenoy d'une part, le Syndicat Mixte et Solorem d'autre part, relative au financement par le bilan de la ZAC d'une quote-part du coût de la future station d'épuration de Gondreville Fontenoy, suivant règle proportionnelle des capacités d'épuration nécessaires aux besoins des futurs utilisateurs de la Zone d'Activités. Fonds de concours forfaitaire arrêté au montant de 402.882 € HT.

Avenant n°1 à cette convention, en date du 31 Août 2004, portant le montant du fonds de concours à 504.870 € HT, sur la base des résultats de l'appel d'offre sur performance lancé pour la réalisation effective des travaux.

Avenant n°2 à cette convention, en date du 31 mai 2005, actant le fait que le S.I.A. a opté à l'assujettissement à la TVA pour l'opération.

Avenant n°3 (et dernier) à cette convention, en date du 09 avril 2009, portant le montant du fonds de concours à 519 300 € HT, sur la base de l'état définitif des dépenses.

B. Programme de l'opération : synthèse des répartitions de surfaces suivant le programme des équipements publics

L'étude du cabinet SAMARCANDE présentée aux élus du syndicat mixte le 21 juin 2017 a conforté la pertinence de la vocation d'accueil de la zone pour la grande logistique. Elle a également montré que la réalisation de l'embranchement fer, prévu dans le programme des équipements publics de la zone, n'était plus pertinente compte tenu des évolutions de la demande des entreprises de logistique en terme d'offre ferroviaire et la mise en exploitation récente d'une plateforme combinée proche correspondant plus aux besoins des utilisateurs. Lors du comité syndical du 21 juin 2017, il a donc été décidé que l'embranchement ferré ne faisait plus partie des équipements à réaliser par l'aménageur. Cette décision a également permis de revoir les surfaces destinées au futur domaine public dans l'objectif d'augmenter les surfaces cessibles.

a) Surfaces des emprises foncières acquises dans le cadre de l'aménagement (1.265.122 m²)

Périmètre d'acquisitions EPML au titre de sa mission d'action foncière exercée sur l'ensemble du site – 125 ha 42 a 62 ca – rétrocession à Solorem par acte authentique du 30 décembre 1998.

Surfaces extérieures au périmètre de Z.A.C.	2 ha 55 a 73 ca
Surfaces intérieures au périmètre de ZAC	122 ha 86 a 89 ca

Acquisitions directes par Solorem (hors périmètre) : 1 ha 08 a 60 ca

b) Affectation et utilisation des terrains acquis

Réalisés

1/ Accès principal, rond-point, CD 191a et voie jusqu'à Gazeley ; total revu par rapport au précédent rapport d'activité pour prendre en compte la cession de la bande de 657 m² à la SCI Yavin et l'acquisition des voies circulées du mail auprès de la SCI XWING pour 6 321 m²	36 000 m²
2/ Modelé paysager	77 230 m²
3/ Emprise entre RD 90 et réseaux d'assainissement ouest	69 490 m²

4/ Emprise bassins et réseaux/fossés	56 280 m ²
--------------------------------------	-----------------------

Selon la commercialisation des terrains

5/ Voies restant à réaliser	19 200 m ²
6/ Bandes entre terrains privés (passages réseaux)	5 500 m ²

Total 1/ à 6/ emprises publiques (périmètre de ZAC) estimées	263 700 m²
---	------------------------------

Surfaces totales cessibles estimées (yc délaissés éventuels qui pourraient être considérés comme non valorisables au moment d'une vente)	964 940m²
---	-----------------------------

2.	Bilan des cessions et des travaux réalisés (ancienne et nouvelle concession)
-----------	---

A Commercialisation des terrains

1. Actes de ventes enregistrés au titre de la nouvelle concession d'aménagement

- Dans le cadre d'échanges de terrain entre la SCI Parcolog et SOLOREM avant la vente à OJIREL, acte de cession de terrain pour un montant de 36 534 € HT qui compense un acte d'acquisition du même montant inscrit en dépenses.
- Extension de la déchetterie de la Communauté de Communes Terres Toulaises. Cession le 13/09/2018 à la Communauté de Communes Terres Toulaises d'un terrain de 985 m² au prix de 4.925 € HT.
- Vente le 01/08/2019 à la SCI YAVIN (OJIREL) de la parcelle ZC 168 (bande de 1 118 m²) au prix de 1 €, nécessaire à l'aménagement des espaces extérieurs de la plateforme à construire sur la parcelle ZC 177
- Vente le 07/02/2020 à la société ARGAN d'un terrain de 59 955 m² au prix de 1 079 190 € HT pour la réalisation de la plateforme logistique louée à la société Colruyt.
- Vente le 10/07/2020 d'un terrain agricole situé en dehors de la ZAC à M. Wenske au prix de 5 840 € : le prix et l'attribution du terrain ont été fixés par la SAFER.
- Vente le 24/07/2020 à la SCI YAVIN (OJIREL) des parcelles ZC 184 185 182 (bande de 657 m²) au prix de 1 €, nécessaire à l'aménagement des espaces extérieurs de la plateforme à construire sur la parcelle ZC 177.

Synthèse des surfaces cédées au 31/12/2020 pendant toute la durée de l'opération d'aménagement

ACQUEREURS	GONDREVILLE	FONTENOY	TOTAL
Lidl	87.943 m ²	10.130 m ²	98.073 m ²
OJIREL / SCI Wing-SCI Yavin (ex Parcolog GF2)	51.951 m ²	81.305 m ²	133.256 m ²
Communauté de communes du massif de Haye		5.400 m ²	5.400 m ²
Gazeley	67.998 m ²		67.998 m ²
Frigo Transport 54	9.028 m ²		9.028 m ²
Communauté de Communes Terres Toulaises		985 m ²	985 m ²
SCI YAVIN1		1.118 m ²	1.118 m ²
SCI YAVIN2		657 m ²	657 m ²
ARGAN	59 955 m ²		59 955 m ²
	216.920 m²	159 550 m²	376 470 m²

Et en dehors du périmètre de la ZAC :

ACQUEREURS	GONDREVILLE	FONTENOY	TOTAL
M. Wenske (agriculteur)		5 840 m ²	5 840 m ²

Liste des promesses de vente en cours de validité :

- Promesse de vente signée le 15 novembre 2018 et avenant du 15 novembre 2019 avec la société LIDL pour un terrain de 17 ha : procédure d'autorisation ICPE et PC en cours
- Promesse de vente signée le 30 décembre 2019 avec le projet codé MILL pour un terrain de 26 ha environ arrivant à échéance le 30/06/2021 ; les dossiers ICPE et PC n'ont toujours pas été déposés à ce jour.

En 2021 devraient être signées deux nouvelles promesses de vente :

- Avec la société Barjane pour un terrain de 108 470 m² destiné à la construction d'une plateforme logistique
- Avec la SCI Yavin pour un terrain de 50 000 m² environ destiné à la construction d'une plateforme logistique.

2. Pour mémoire : Actes de vente enregistrés dans le cadre de l'ancien contrat de concession

a. PARCOLOG

Actes signés le 20 décembre 2001 avec les trois SCI PARCOLOG, pour la vente du périmètre du parc logistique représentant une surface globale de 409.619 m².

Tranche 1	Bâtiments A et B, et Mail AB	⇒ SCI Gondreville – Fontenoy / GF 2 : 133.256 m ²
Tranche 2	Bâtiments D et C, et Mail DC	⇒ SCI Gondreville – Fontenoy / GF 3 : 130.595 m ²
Tranche 3	Bâtiments E et F, et Mail EF	⇒ SCI Gondreville – Fontenoy / GF 1 : 145.768 m ²

Au jour des actes, les SCI se sont acquittées de la totalité de la TVA imputable sur la valeur des biens, et du prix du terrain d'assiette de la tranche 1, hors complément de prix soumis à engagement de création d'emplois.

L'engagement de la tranche 1 effectué en février 2002 se caractérise à ce jour par la construction du bâtiment A de 25.000 m² de planchers dédié à la logistique, et par la réalisation du mail à l'intérieur du périmètre de la première tranche y compris les liaisons techniques (câble moyenne tension, conduites d'assainissement eaux usées et eaux pluviales) qui s'inscrivent en servitude sur les tranches 2 et 3.

L'activité générée par la location à la société TNT pour KCI, des deux cellules du bâtiment réalisé, avait représenté initialement la création de 98 emplois.

Conformément aux dispositions prévues aux actes de vente, les SCI PARCOLOG GF3 et GF1 ont sollicité au terme d'un délai de 5 ans, la rétrocession des terrains des tranches 2 et 3 sur lesquels aucun développement n'avait pu être concrétisé. La signature des deux actes de rétrocession est intervenue le 31 octobre 2007, avec application d'une indemnité de 20 % du prix des terrains pour l'opération.

b. Syndicat Intercommunal d'assainissement de Gondreville Fontenoy

Acte signé le 24 septembre 2004 pour une surface de 8.802 m² (hors périmètre de ZAC), destinée à l'implantation de la station d'épuration liée à l'opération d'aménagement (montant de 65.254 €)

c. UCABAIL - LIDL

Acte signé le 30 juin 2003 pour l'implantation d'un bâtiment de 27.308 m² destiné à la création d'une plateforme LIDL de redistribution de produits (montant de 2.215.231 € TTC). Cette plate-forme a été mise en service en mars 2004.

Acte signé directement avec la société LIDL le 03 décembre 2009, pour la cession d'une parcelle complémentaire de 8 073 m² attenante au terrain principal, en vue d'une réserve d'extension future des installations (montant de 189.150 € – régime des droits d'enregistrement).

d. Communauté de communes du Massif de Haye

Acte de vente d'un terrain de 5.400 m² signé le 22 février 2008 avec la communauté de communes du Massif de Haye, pour la réalisation d'une déchetterie (communautés de communes du Massif de Haye et de Hazelle) (montant de 64 584.00 €).

e. Gazeley

Acte de vente d'un terrain de 67.998 m² signé le 7 octobre 2008, pour la construction d'un bâtiment logistique d'une surface de 25 000 m² de planchers, dont la première cellule (6 000 m²) a été prise à bail à mi-2009 par la société Pomona Episaveurs.

Montant de la vente : 2.480.968 € TTC

En contrepartie de la création de 64 emplois par Pomona, le Conseil Départemental et le Conseil Régional ont accordé une participation de 306.561,36 € en réduction du prix du terrain répartie de façon suivante :

- Conseil Départemental de Meurthe et Moselle : 209.000 € attribués par décision de la Commission Permanente en date du 7 mai 2009
- Conseil Régional de Lorraine : 97.561,36 € attribués par abandon de créance sur la subvention remboursable octroyée au titre de la convention Région/Syndicat Mixte/Solorem du 13 décembre 2001.

EVRARD DPE (entreprise de distribution pharmaceutique) occupe depuis septembre 2011 la troisième cellule du bâtiment Pomona. Cette installation a nécessité pour Gazeley l'aménagement de bureaux supplémentaires et la mise en place d'un système de contrôle de température dans la cellule concernée. La dernière cellule du bâtiment de 6 000 m² a donné lieu au cours du premier semestre 2014 à un engagement bail avec un groupe espagnol spécialisé en logistique (Supergroup).

f. Frigo Transport 54

Vente à la société Frigo Transport 54, par acte du 29 novembre 2012 signé avec Solorem en sa qualité d'aménageur de la ZAC Croix Saint Nicolas, d'un terrain de 9 028 m² constituant un espace « délaissé » dans le périmètre de la ZIA de Gondreville Fontenoy, mais utilisable pour l'extension des activités de cette société implantées sur la ZAC Croix Saint Nicolas voisine. Le montant du prix de cette vente revenant à l'opération d'aménagement de la ZIA représente 115.817.32 € TTC

3. **Pour mémoire : Parcolog ; cessions et contentieux (ancien contrat de concession)**

Le chapitre ci-après reprend l'historique des cessions à la société immobilière de logistique Parcolog et le contentieux qui en a découlé. **La procédure contentieuse s'est achevée au bénéfice de l'opération dans le cadre de la précédente concession d'aménagement.**

Les SCI créées par la SARL PARCOLOG ont bénéficié pour les 3 ventes GF1, GF2 et GF3 du 20 décembre 2001 d'une réduction de prix en contre partie de l'engagement de créer ensemble sur le site un minimum de 1000 emplois dans un délai de 4 ans. Les actes de ventes ont précisé que le non-respect de cette obligation par ces sociétés entraînerait pour elles le remboursement des subventions consenties, le montant de l'indemnité, dans ce cas, ayant été fixé à 2.896,53 € par emploi non créé.

A l'expiration de ce délai de 4 ans, augmenté d'une année supplémentaire, seule la création de 98 emplois était constatée. En conséquence, à l'été 2006, Solorem a mis en demeure les 3 SCI Parcolog GF1, GF2 et GF3, la SARL Parcolog (garante de l'engagement pris par les SCI), et la banque ING Belgium (en sa qualité de caution), de régler la somme de 2 612 670.06 euros correspondant à l'indemnité à devoir en compensation des 902 emplois (1000 - 98) non créés.

Les sociétés ne se sont pas exécutées, faisant de surcroît interdiction à la banque ING d'acquitter cette somme à Solorem, suite à la mise en jeu par cette dernière de la caution garantissant ce versement.

Solorem a donc assigné devant le Tribunal de Grande Instance de Nancy les trois SCI Parcolog d'une part, et la Sarl Parcolog et la Banque ING d'autre part, pour obtenir l'exécution de leur engagement.

Les notes de conjoncture ont détaillé les différents rebondissements associés à cette procédure qui a débuté en 2006 et qui s'est achevée en octobre 2014 en faveur du syndicat mixte.

En effet, par arrêt du 8 avril 2014, la Cour d'Appel de Nancy a :

- condamné la SARL Parcolog à payer la somme de 2 612 670.06 € au titre des emplois non créés
- ordonné la capitalisation des intérêts
- condamné la SARL Parcolog à payer la somme de 8 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- condamné la société ING Belgium à garantir le paiement à hauteur de 2 135 149.50 €

La partie adverse a alors décidé de ne pas former de pourvoi en cassation en préférant engager avec Solorem, par l'intermédiaire de son avocat Maître Joubert, des pourparlers visant à mettre rapidement un terme au litige. Cette démarche s'est conclue par la signature d'un protocole transactionnel entre Solorem, représentée par Maître Joubert, et la SARL Parcolog le 13 octobre 2014, aboutissant au paiement par la SARL Parcolog de la totalité des sommes dues au titre des emplois non créés (soit 2 612 670.06 €) et à la moitié des intérêts dus (soit 198 596.72 € au lieu de 397 193.44 €).

Le tableau ci-dessous résume les montants versés sur le compte de l'opération suite aux différents jugements:

Résultats	au titre emplois non créés	au titre des intérêts	au titre des autres frais
Somme versée suite au jugement fin 2010			5 252.43
Sommes versées suite au jugement de novembre 2012 (SCI GF2)	658 430.77	99 451.06	3 500.00
Sommes versées au titre du protocole de transaction 2014 suite à l'arrêt de la Cour d'appel de Nancy du 8 avril 2014 (SCI GF1 et 3)	1 954 239.29	99 145.66	16 607.48
TOTAL	2 612 670.06	198 596.72	25 359.91
	2 836 626.69		

L'original de caution bancaire d'ING Belgium datant de 2005 (caution de 2 896 531.33 €) a été alors restitué. Le désistement au pourvoi de la partie adverse a été constaté par la Cour de cassation par ordonnance du 30 octobre 2014. **La procédure contentieuse est donc achevée.**

4. Pour mémoire : Gazeley (ancien contrat de concession)

Le comité syndical réuni le 4 octobre 2006 a autorisé SOLOREM à signer un protocole d'accord avec GAZELEY France SAS, concernant l'engagement d'une mise à disposition de 77 ha pour la réalisation d'un parc logistique dans des conditions techniques et financières conformes aux orientations définies dans le cadre des notes de conjonctures. GAZELEY a décidé de dénommer ce parc logistique « Magna Park GRAND EST » suivant la charte de communication du Groupe. Le programme envisagé représente la construction de 280.000 m² de plancher environ, répartis sur 8 bâtiments distincts.

L'avenant n°1 du 2 octobre 2008 a exclu du périmètre du projet décrit au protocole d'accord, une parcelle de 97.500 m² pour laquelle une promesse de vente a été signée avec un industriel le 30 juillet 2008. A cette occasion, le délai de validité du protocole a été prorogé d'une durée de 3 ans, le terme de ce protocole étant alors porté au 4 octobre 2014.

Des réunions périodiques ont été organisées entre GAZELEY, le Conseil Départemental et SOLOREM pour faire un point régulier sur l'avancement des études et la commercialisation du programme.

Gazeley avait annoncé en 2012 aux élus du syndicat mixte le dépôt d'un nouveau d'un permis de construire pour un bâtiment de 25.000 m² environ sur un terrain de plus de 6 ha. Cette annonce est cependant restée sans suite en raison d'une forte restructuration de la S.A. en 2013 rachetée par un fond d'investissement canadien Brookfield.

Lors du comité syndical du 9 décembre 2014, le directeur de Gazeley France est venu présenter la société et les perspectives de reprises économiques du secteur logistique. Lors de ce même comité, les élus ont délibéré sur une prorogation du protocole jusqu'au 4 octobre 2015. Néanmoins, Gazeley France n'a pas souhaité signer l'avenant de prolongation proposé. **Le protocole d'accord avec Gazeley est donc désormais caduc.**

B. Travaux réalisés à l'intérieur de la ZAC

La **viabilisation primaire** du site a fait l'objet des travaux suivants :

- réalisation de l'échangeur autoroutier (sous maîtrise d'ouvrage directe du Conseil Départemental), dont la mise en service est intervenue en fin 1999
- plateformage général du site dont l'exécution a été effectuée en 2 phases distinctes (application d'une pente régulière d'environ 1,5 % permettant de faciliter l'implantation de grandes unités logistiques)
- aménagement du modelé paysager entre l'espace réservé aux activités économiques et le quartier d'habitat du Mont-champ
- desserte générale en infrastructures de réseaux (eau potable, électricité, gaz, génie civil télécommunication), et dispositifs d'assainissement comprenant notamment le bassin de rétention des eaux pluviales
- accès principal à la zone à partir de la RD 191a ; l'exécution du projet d'aménagement définitif du carrefour sur la voirie départementale (système « tourne à gauche ») a été mis en œuvre à l'été 2005, à la demande des services du Conseil Départemental, compte tenu des exigences de sécurité s'avérant nécessaires au regard de l'augmentation de trafic enregistré en accès de zone.

A l'intérieur de la zone d'activités, les phases d'exécution de travaux ont plus particulièrement concerné :

- Le traitement définitif de la voirie d'accès interne, avec giratoire terminal
- L'aménagement paysager en entrée de zone et plantations d'arbres entre les parcelles LIDL et PARCOLOG conformément à l'étude paysagère approuvée de Thierry Weil Paysage.

- Les différents raccordements d'évacuation des eaux pluviales vers les bassins de rétentions, et d'évacuation des eaux usées vers la fosse toutes eaux installée provisoirement en sortie du programme Parcolog dans l'attente de la mise en exploitation de la station d'épuration.
- La construction de la voirie et des réseaux de la première tranche du Mail interne du programme Parcolog.
Dans le cadre de ces travaux, et en accord avec PARCOLOG, Solorem a réalisé la prolongation du câble moyenne tension et la conduite d'eaux usées de diamètre 250 permettant le raccordement de la société LIDL
- Réalisation en 2008-2009 dans le cadre de l'implantation du premier bâtiment Gazeley :
 - de la voirie d'accès au Magna Park Grand Est entre Lidl et Parcolog à partir du rond-point existant
 - du prolongement de cette voirie pour la desserte du bâtiment Gazeley
 - de l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation des parcelles, étant noté qu'une fosse toutes eaux est provisoirement mise en place pour la collecte des eaux usées
 - d'un fossé de récupération des eaux pluviales au sud de la ZAC.
 - du bouclage des infrastructures électricité HTA et d'alimentation en eau potable vers la ZAC Croix Saint Nicolas afin de sécuriser la ZIA en termes d'alimentation en eau potable et d'alimentation électrique.

Ces travaux ont été complétés en 2010 par l'aménagement paysager d'accompagnement de la voie d'accès au bâtiment GAZELEY ; cet aménagement a été prévu de manière à limiter les travaux d'entretien ultérieur tout en favorisant la biodiversité sur le site.

- Réalisations 2011 :
 - prolongement de la voie d'accès au bâtiment Gazeley pour répondre à la demande de Pomona Episaveurs, que soit créée une seconde entrée / sortie réservée aux véhicules légers des autres locataires du bâtiment
 - mise en place d'une clôture de 1m80 avec portail autour du bassin incendie de Parcolog, pour des raisons de sécurité

Le montant de ces travaux s'est élevé à 91.000 € TTC, dont participation de 19.677 € TTC réglée par Gazeley pour les frais liés de création du 2^{ème} accès au bâtiment.

- Réalisations 2012 : à la demande de la commune de Gondreville, le prolongement du fossé de recueil des eaux de ruissellement adjacent à la ZAC du Mont Champ et le nettoyage du fossé existant ont été effectués.
- Réalisations en 2016 : travaux de réfection du rond-point et de la voie d'accès à la zone.
- Réalisations en 2020 :

Suite à la signature de l'acte de vente avec la société ARGAN, ont été réalisés en 2020, comme annoncés dans le précédent rapport d'activité, les travaux de réfection du mail (ex « mail Parcolog », propriété de la SCI XWING et rétrocédé à la SOLOREM par acte du 15/12/2020) et les travaux de prolongation du mail et des réseaux jusqu'au dernier terrain situé au nord du terrain ARGAN.

Prolongation des réseaux eaux usées et eaux pluviales du secteur Gazeley vers les réseaux principaux situés à l'ouest ; désormais toutes les eaux usées de la ZAC sont acheminées vers la station d'épuration ; la fosse toutes eaux qui collectait de manière transitoire les eaux usées du bâtiment Gazeley a été retirée.

Prolongation du réseaux eau potable vers le futur terrain LIDL (raccordement au réseau principal en attente de la vente du terrain).

A ce jour, aucun ouvrage n'a été rétrocédé à la Collectivité comme le stipule l'article 21 du cahier des charges de la concession d'aménagement. Cet aspect devra être réétudié avec le nouveau concédant.

C. Ouvrages et équipements réalisés à l'extérieur de la ZAC

a) Captage du Prâlot

La ZIA était en partie concernée par le périmètre rapproché du captage du Prâlot, géré par le Syndicat des eaux de Sexey Velaine. Cette servitude ne pouvant être maintenue au regard des perspectives d'aménagement de la zone, le syndicat des eaux en accord avec le Syndicat Mixte, a décidé de rechercher et créer sur la commune d'AINGERAY un nouveau captage pour l'approvisionnement des communes adhérentes du syndicat.

Suite aux différents tests effectués en présence du futur exploitant la SAUR, la station de production d'eau potable d'Aingeray a été définitivement réceptionnée. Toutefois, peu avant la mise en service de l'équipement, la SAUR a constaté un colmatage du forage d'exploitation par le manganèse.

Face à cette situation, les études engagées en 2011 ont déterminé la programmation des travaux suivants :

- Création à proximité de ce forage d'un nouveau forage sans crépine pour éviter le colmatage de cette dernière par le manganèse.
- Réhabilitation du forage colmaté en maintenant après décolmatage un débit permettant de limiter les effets de colmatage ; ce forage sera utilisé en complément du forage précédent.
- Mise en place d'un forage de reconnaissance dans les sols argilo-calcaire situés en amont de la station. La transformation du forage de reconnaissance en forage d'exploitation n'est pas prévue à ce jour.

Contre toute attente, les services de l'Etat ont jugé nécessaire de procéder à la nomination d'un hydrogéologue agréé, alors qu'elle n'avait pas été évoquée au préalable. Nommé le 6 janvier 2012, l'hydrogéologue a transmis un avis favorable à l'ensemble des travaux projetés en mai 2012. Les projets d'arrêtés préfectoraux autorisant les travaux ont été transmis au Syndicat des Eaux fin de l'année 2012.

Ces différentes interventions de forage ont en conséquence été réalisées en 2013 :

- le forage existant, suite à la décolmatation, a retrouvé et même dépassé ses caractéristiques de départ (2003) avec un débit possible d'exploitation supérieur aux besoins du Syndicat
- le forage sans crépine créé dans le périmètre immédiat a une très forte productivité et –contre toute attente- des concentrations en fer et en manganèse largement en dessous des normes de distribution
- le forage de reconnaissance, moins productif que les 2 précédents, montre des teneurs en fer et en manganèse inférieures aux normes.

La SAUR a également réalisé les essais de remise en route de la station pour vérifier le bon fonctionnement des équipements.

L'ensemble des travaux a été réceptionné en mai 2015. La clôture financière de cette opération réalisée en juin 2016 fixe le montant final du fond de concours à 1 175 080.78 € soit à un montant inférieur au montant fixé par l'avenant n°3 de la convention de financement.

b) Station d'épuration de Gondreville Fontenoy

L'arrêté préfectoral autorisant la réalisation de la mise aux normes des systèmes d'assainissement des communes de Gondreville et Fontenoy sur Moselle a été délivré le 28 septembre 2004. La STEP a été livrée à la CGE exploitant au mois de novembre 2006, sachant que les réserves formulées ont été levées le 25 novembre 2007. Elle est dimensionnée pour un potentiel de 4000 équivalents habitants, réparti comme suit :

- Syndicat Intercommunal d'Assainissement : 2 800 EH
- zone d'activités de Gondreville Fontenoy : 1 200 EH.

Le rendu des comptes de l'opération a été effectué sur la base d'un fond de concours apporté par l'opération d'aménagement d'un montant de 519 300 €.

3.	ELEMENTS FINANCIERS
-----------	----------------------------

A. Bilan de clôture de l'ancienne concession d'aménagement (en milliers d'euros)

Les données ci-après correspondent à une prise en compte de la décision de clôture anticipée du contrat de concession, selon un principe de continuité opérationnelle permise par le rachat de l'actif net de clôture par le nouveau concessionnaire.

Les comptes de clôture de l'ancienne concession d'aménagement ont été arrêtés au 28 février 2016. Les comptes constatés en dépenses et recettes à partir du 1^{er} mars 2016 sont affectés sur la nouvelle concession d'aménagement.

Le bilan de clôture de la première concession est présenté dans le tableau ci-dessous et est arrêté à un montant de dépenses de 17 032 000 € HT.

La reprise de l'actif net par la nouvelle concession, à hauteur de 3.980.921 €, permet d'équilibrer le bilan de clôture.

Éléments financiers en milliers d'unités monétaires :

Dépenses réalisées à la date de clôture € TTC		Recettes réalisées à la date de clôture € TTC	
Nature	K. €	Nature	K. €
Etudes générales	43	Cessions terrains équipés	11 067
Appropriation des sols	3 817		
Travaux et honoraires	10 510	Subvention Resider	1 829
Charges non individualisables	235	Participations diverses (dont partie Indemnité Parcolog)	2 474
Frais financiers	1 627		
Fonds de concours	1 694	Participation concédant	0
Frais de gestion	894	Cession actif net à la nouvelle concession	3.981
Sous total € TTC	18 820	Sous total € TTC	19 351
TVA déductible	- 1 788	TVA à verser au Trésor	- 2 319
Total dépenses € HT	17 032	Total recettes € HT	17 032

B. Bilan prévisionnel d'opération de la nouvelle concession (en milliers d'euros)

a) Résultat d'exploitation

Les éléments financiers figurant dans le tableau de synthèse ci-dessous correspondent aux principaux postes de dépenses et recettes du bilan prévisionnel mis en annexe (annexe A).

Éléments financiers en milliers d'unités monétaires :

Dépenses réalisées et prévisionnelles € HT		Recettes réalisées et prévisionnelles € HT	
Nature	K. €	Nature	K. €
Etudes générales	150	Cessions terrains équipés	12 281
Appropriation des sols	344		
Travaux et honoraires	8 422	Subvention	2 896
Charges non individualisables	250	Participations diverses	163
Frais financiers	450	Participation concédant	0
Fonds de concours	750		
Frais de gestion	993		
Reprise actif net ancienne concession	3 981		
Total dépenses € HT	15 340	Total recettes € HT	15 340

Concernant les recettes :

- Poste « Participation »

Le bilan intègre comme recette supplémentaire la participation à hauteur de 130 K euros HT de la SCI Yavin pour la remise en état des voies circulées et du terre-plein central de l'ancien mail Parcolog en prévision de leur rétrocession dans le futur domaine public comme expliqué dans le précédent rapport d'activité.

S'ajoute la participation totale de 31 855 € HT correspondant à la prise en charge par les plateformes ARGAN et SCI YAVIN des travaux de raccordements aux réseaux humides réalisés avec l'accord de la CC2T par la SOLOREM.

- Poste « Cessions » :

Il reste pratiquement inchangé par rapport au précédent rapport d'activité ; il est diminué du montant des participations ARGAN et SCI YAVIN ci-dessus pour maintenir l'équilibre du bilan prévisionnel : à ce stade d'avancement de l'opération, il n'a pas été jugé pertinent de modifier le montant total des recettes.

Concernant les Dépenses :

- Poste « acquisition »

Le poste « acquisition » reste inchangé par rapport au précédent rapport d'activité.

- Poste « travaux »

Le poste travaux reste inchangé par rapport au précédent rapport d'activité.

- Ajustement de la rémunération de l'aménageur en fonction des dépenses et des recettes selon les conditions du contrat de concession.

- Poste fond de concours

Le **fond de concours de 750 342 €** reste inscrit en dépenses comme pour le bilan précédent (fouilles archéologiques réalisées par le conseil départemental avant la désignation d'un aménageur). Il sera pris en compte dans les conditions prévues par l'article 29 de la concession d'aménagement pour l'établissement du bilan de clôture de la concession d'aménagement. Il sera remboursé en tout ou partie par l'opération au Conseil Départemental au moment de sa clôture financière en fonction du solde disponible ; il n'y aura pas de remboursement en cas de solde négatif.

- Subventions

En termes de recettes, le bilan fait apparaître les 2.896.821 € de subvention dont le caractère définitif a été validé par le Syndicat Mixte au comité syndical du 29 septembre 2017.

Les éléments financiers figurant dans le tableau de synthèse ci-dessous correspondent aux principaux postes de dépenses et recettes du bilan prévisionnel mis en annexe (annexe A).

b) Financements

La partie « Financement » du bilan fait apparaître le montant des avances à rembourser au Conseil Départemental 54 selon les conditions fixées par l'avenant de transfert et pour un montant total de 429.437,33 €.

Il fait également apparaître la mobilisation de l'emprunt moyen terme de 1.5 M € couvrant les besoins de trésorerie de l'opération en attente des recettes de cession et dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Contracté auprès de la Banque Européenne Crédit Mutuel
- Durée : 5 ans (jusqu'à décembre 2022)
- Amortissement : in fine ; sans pénalité en cas de remboursement anticipé
- Intérêts trimestriels au taux d'intérêt annuel fixe de 1.27%
- Garantie de 80% soit 1.2 M € accordée par la Région Grand Est.

Fin 2020, un crédit relais à hauteur de 90 000 € a été mobilisé afin de répondre aux besoins de trésorerie de l'opération.

C. Dépenses et recettes réalisées au 31 décembre 2020 (nouvelle concession)

Au 31 décembre 2020, le compte de l'opération (nouvelle concession) s'établit ainsi (cf. annexe A) :

Dépenses réalisées € HT		Recettes réalisées € HT	
Nature	€	Nature	€
Etudes générales	63 778	Cessions terrains équipés	1 126 491
Appropriation des sols	95 129		
Reprise actif net ancienne concession	3 980 921		
Travaux et honoraires	1 712 793	Subvention	2 896 821
Charges non individualisables	86 154	Participations diverses	161 855
Frais financiers	85 864		
Fonds de concours	0	Participation concédant	0
Frais de gestion	148 226		
Total dépenses € HT	6 172 865	Total recettes € HT	4 185 167

Avec les précisions suivantes :

- Inscriptions en dépenses de la reprise de l'actif net de l'ancienne concession pour un montant de 3.980.921 €
- Les dépenses figurant au poste « Etudes générales » correspondent aux études qui ont été nécessaires pour permettre la refonte du bilan de l'opération en 2017 : Etude Samarcande (positionnement de la zone), Etude ENEDIS (réévaluation des coûts de travaux de renforcement électrique), Expertise Sémaphores (transfert de concédant, qualification des avances et subventions, conséquences financières sur le bilan de l'opération) ; auxquelles s'est ajoutée en 2020 l'étude de circulation menée par le bureau d'études CPEV
- Le montant total des travaux réalisés en 2020 s'élève à 1 267 830 € HT ; il comprend avec l'accord de la CC2T les travaux de raccordement aux réseaux humides des plateformes pour un montant de 31 855 € HT, montant facturé aux utilisateurs et figurant ainsi également au niveau des recettes au poste « participations diverses »
- Le montant du poste CNI est augmenté de 53 856 € HT par rapport à 2019 : il correspond notamment aux interventions du géomètre (découpage foncier et relevés topographiques) et aux études complémentaires réalisées sur les terrains restant à céder en prévision de la signature d'une promesse de vente (études géotechnique et d'état des sols)
- Les postes « appropriation » et « cession » intègrent notamment l'échange de terrain qui a dû être réalisé au droit du terrain Parcolog SCI2 en 2017 pour une valeur de 36 534 € HT ; cet échange est sans impact financier (équilibre dépense/recette) ; le poste « Cession » a été augmenté en 2020 d'un montant de 1 085 031 € HT correspondant aux cessions détaillées dans le chapitre 2.
- le montant des subventions inscrites en recettes est conforme aux décisions du comité du syndicat mixte pour la réalisation de la ZIA du 29 septembre 2017 ; leur origine est détaillée en annexe B de la note de conjoncture.
- L'avance due au Département 54 a été remboursée à hauteur de 257 481 € à fin 2020.

Au 31 décembre 2020 le résultat d'exploitation de l'opération est de – 1 987 698 €.

D. Echancier prévisionnel des dépenses et recettes (en milliers d'euros)

Le tableau annexé en annexe A inscrit la cession à la Société LIDL en 2021 pour un montant de 3.3 M € HT environ.

Il inscrit en 2023 la cession d'un terrain de 5 ha environ au nord du terrain ARGAN pour un montant de 868 K € HT.

La cession du projet encore confidentiel codé « MILL » inscrite en 2022 pour un montant de 5.1 M € HT environ dans le précédent rapport d'activité est déplacée par prudence dans la colonne au-delà, le projet n'ayant pas avancé à ce jour ; les autres cessions sont inscrites par précaution au-delà de 2023.

Les travaux d'aménagement prévus en 2021 comprennent essentiellement la réalisation de la voie et réseaux secs menant à la future plateforme LIDL ainsi que le nouveau rond-point prévu au niveau de l'entrée de la ZAC et rendu nécessaire compte tenu du trafic PL attendu sur la zone une fois toutes les plateformes en activité. Pour des questions de trésorerie, ces travaux ne seront lancés qu'après la signature de l'acte de vente avec LIDL. A ce jour, le montant de la réalisation du rond-point avec reprise de la RD sur 400 ml et réalisation des aménagements provisoires en phase chantier pour maintenir les entrées/sorties de la zone s'élève à 670 K € HT.

Le règlement à ENEDIS des travaux de renforcement électrique prévus en 2020- 2021 est inscrit en 2021.

Les travaux estimés après 2022 correspondent à une provision pouvant être consommée pour des travaux éventuels : aménagement de l'accès de la ZAC au niveau de la route départementale, renforcement électrique complémentaire éventuel et réfections diverses des voies et réseaux avant rétrocession à la CC2T.

Le remboursement au CD 54 de l'avance de 429 137 € est prévu conformément au protocole de transfert passé entre le Syndicat Mixte, la Communauté de Communes Terres Toulaises, et le Conseil Départemental de la façon suivante : remboursement dans un délai maximal de 5 ans à partir de la date de signature du protocole sur la base d'un montant annuel de 85 827 € avec possibilité d'un remboursement anticipé si les conditions de réalisation de l'opération le permettent.

Conformément aux termes du contrat de concession, l'aménageur est autorisé à se rémunérer sur les subventions inscrites en recettes en 2017. Pour mémoire, cette rémunération est échelonnée dans le temps au prorata du montant hors taxe des cessions constatées annuellement, conformément à l'avenant n° 2 de la concession d'aménagement délibéré lors du comité syndical du 9 avril 2018.

4.	PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION
----	--

Les propositions de décisions sont les suivantes :

- Approuver la présente note de conjoncture et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération
- Autoriser Solorem à pouvoir faire appel à un crédit relais à hauteur de 1.5 M € qui sera mobilisé en fonction des besoins réels de trésorerie de l'opération.