

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES

Z.A.C. D'ACTIVITÉS DE LA CROIX SAINT-NICOLAS

À GONDREVILLE

NOTE DE CONJONCTURE

Exercice 2020

SOMMAIRE

- I. Objectif de l'opération et données administratives**
- II. Programme de l'opération - État d'avancement**
- III. Éléments financiers**
- IV. Propositions de décisions dans le cadre de l'évolution de l'opération**

I. OBJECTIFS DE L'OPERATION ET DONNEES ADMINISTRATIVES

Dans le but de favoriser l'installation d'activités économiques créatrices d'emplois sur son territoire, la Commune de GONDREVILLE a pris l'initiative en 1989 de réaliser une zone d'activités d'une surface d'environ 16 ha située en façade de l'ancienne Route Nationale 4.

Les principes d'aménagement et les conditions financières de l'opération d'aménagement ont été définis au **dossier de création – réalisation de la ZAC Croix Saint Nicolas, approuvé le 16 juin 1989** par la Commune de Gondreville.

Depuis lors et dans le cadre du transfert de la compétence économique, la collectivité concédante de cette ZAC a été successivement :

- La Communauté de Communes du Massif de Haye en 2003
- La Communauté de Communes de Hazelle en Haye à partir de janvier 2013
- La Communauté de Communes Terres Toulaises à partir de janvier 2017

Le traité de concession du 16 juin 1989 qui liait la Commune de Gondreville à la SAEM SOLOREM a été substitué par délibération du 9 septembre 2003 et en application de la loi SRU, par la concession d'aménagement, le terme de cette concession étant porté au 16 juin 2010. Par délibération du 2 mars 2009, la CCMH a accepté de proroger d'une durée de 4 ans la concession d'aménagement dont le délai de validité a été ainsi reporté au 16 juin 2014.

Suite à un arrêt du Conseil d'État du 18 novembre 2011 énonçant que les conventions d'aménagement conclues de gré à gré antérieurement à la loi du 20 juillet 2005 ne sont pas conformes au droit européen, la Communauté de Communes a approuvé par délibération du 11 décembre 2013 le lancement d'une consultation en vue de confier l'opération d'aménagement à un prestataire sous la forme d'une concession d'aménagement.

Après consultation, Solorem a été désignée de nouveau comme concessionnaire de la ZAC de la Croix Saint Nicolas par convention de concession d'aménagement du 8 décembre 2014. D'une durée de 8 ans, elle expirera le **7 décembre 2022**.

Ainsi les données financières exposées ci-après font référence à « l'ancienne » et à la « nouvelle » concession.

Le périmètre du parc d'activités est inscrit en zone UXa au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 juin 2016. La destination des terrains est ouverte à des activités commerciales uniquement dans le secteur situé en façade de la rue de la Bergerie.

II. PROGRAMME DE L'OPERATION – ETAT D'AVANCEMENT

2.1. Répartition des surfaces

Le périmètre de la Z.A.C. couvre une superficie de 165 000 m² environ, qui se répartit ainsi :

a / Emprises publiques

- Emprises de voiries à l'intérieur de la ZAC	15 286 m ²
- Emprise de la haie forestière, du chemin piétonnier adjacent, et du bassin de rétention d'eaux pluviales	14 274 m ²
- Emprise du fossé de collecte des eaux pluviales le long de la haie (surface estimée)	2.217 m ²
- Transformateur	20 m ²
- Accotement de la rue de la Bergerie (parcelle AC1)	639 m ²

TOTAL.....	32.436 m²
-------------------	-----------------------------

b / Emprises cessibles (revues selon les dernières divisions cadastrales) **132.900 m²**

TOTAL SURFACE ZAC.....	165.336 m²
-------------------------------	------------------------------

Étant précisé pour ce qui concerne les emprises publiques :

- Que l'emprise retenue pour le bassin de collecte des eaux pluviales intègre à la demande de la Commune de Gondreville une bande de 3 mètres de large minimum entre le bas du talus et la limite du terrain cessible adjacent afin d'en faciliter l'entretien.
- Que ces surfaces intègrent pour le moment le maintien en domaine public du fossé de collecte des eaux pluviales situé le long de la haie forestière, avec bande adjacente permettant son entretien (ce fossé étant nécessaire à la collecte des eaux pluviales du secteur Est de la ZAC) pour une surface totale estimée à 2 217 m².
- Que 25.354 m² ont déjà été rétrocédés à la Communauté de Communes par acte du 15 juin 2016 ; ainsi la surface prévisionnelle restant à rétrocéder est de 7 265 m² composée de 4 865 m² de voirie et de 2 400 m² de fossé de collecte des eaux pluviales.

2.2. Principes d'organisation de la zone et d'aménagement des espaces publics

Desserte viaire constituée par une emprise d'une largeur de 17 mètres (accès rue de Lorraine), se réduisant à 15 mètres au niveau de la voie interne de la zone :

- Chaussée lourde d'une largeur de 7 mètres.
- Accotements de 5 mètres de part et d'autre de la chaussée, plantés d'arbres d'alignement, avec fossés latéraux de récupération des eaux pluviales de voirie (largeur variable suivant les caractéristiques des emprises).
- **Réseaux** : Alimentation Eau Potable, Télécommunication, Éclairage public, Électricité MT et BT, Gaz.
- Assainissement eaux pluviales et usées sous voirie, ou en servitudes rendues nécessaires pour l'évacuation gravitaire.

Bassin de rétention, des eaux pluviales agrandi en 2011, en prenant en considération le coefficient d'imperméabilisation des terrains cédés actuels, et un coefficient d'imperméabilisation des terrains des phases ultérieures représentant 50% des surfaces cessibles.

Haie forestière (chêne pédonculé, érable plane, charme, cornouiller, noisetier, robinier, frêne ...) en lisière de l'opération réalisée en 2000 sur un linéaire de 340 ml, et chemin piétonnier en interface avec l'opération d'habitat du Montchamp (équipements réalisés).

La desserte des parcelles situées en façade de la rue de la Bergerie pourra être assurée par un accès direct sur cette voie, selon les caractéristiques définies en concertation avec les services gestionnaires.

2.3. État de la commercialisation au niveau de la ZAC

Cessions réalisées au titre de l'ancienne concession :

Les emprises cédées au titre de l'ancienne concession représentent une superficie totale de 100 186 m² ; elles correspondent à dix-huit actes de ventes effectués avec les sociétés décrites dans le tableau ci-dessous.

Acquéreurs	Date acte de vente	Surface (m ²)	Prix € TTC
S.C.I. DOULE (garage RENAULT)	02/92	2.500	30.737
S.C.I. EDEN (Bureaux négociant en vins)	03/92	4.500	58.761
B.M. NANCY (Bergerat- Monnoyeur - Vente engins T.P.)	12/92	14.420	221.612
S.C.I. POIRIER (modélisme)	11/93	2.500	38.421
S.C.I. Le clos des lilas (transports Leray-Logistique produits frais)	12/99 03/00	13.715 6.285	214.332 98.219
S.C.I. POIRIER extension (modélisme)	12/00	1.472	31.670
BM NANCY extension (location d'engins T.P.)	03/01	3.500	63.815
LORBAIL – SA PONSEE (vente et location d'engins forestiers)	09/01	3.999	86.038

Acquéreurs	Date acte de vente	Surface (m²)	Prix € TTC
S.C.I PCB 2001	10/01	3.600	77.453
S.C.I Les gémeaux – TES TECHNIFOR (découpe béton)	12/01	1.705	36.683
DELANCHY (logistique de produits de la mer)	12/04	11.604	305.324
SOVAL (supermarché SHOPI)	04/06	6.000	279.864
Message (SCI Schermann)	04/07	7.243	146.494
FRUCTICOMI (Extension Setia)	05/08	5.530	158.733
Commune Gondreville (ateliers municipaux)	05/10	2.709	72.904
SCI les gémeaux (extension Technifor)	06/10	2.345	65.642
Frigo Transport 54 (Delanchy)	04/12	6.559	230.811
S.C.I. Les Gemeaux – TES Technifor (extension)	06/12	4.847	154.971
TOTAL FIN 2016		100.186	2.217.513

Cessions réalisées au titre de la nouvelle concession :

Acquéreurs	Date acte de vente	Surface (m²)	Prix € HT
S.C.I. Les Gemeaux – TES Technifor (extension)	06 12 18	4.847	130.869
SARL H&CO FRANCE	07 03 19	3.096	108.360
SC Financière Les Ormes	18 03 19	3.823	103.221
SCI Thomas	14 02 20	2.000	54 000,00
TOTAL FIN 2020		13.766	396.450

Cessions envisagées en 2021-2022

- Projet de cession à la SC Financière Les Ormes pour l'usage de la société GCT (entreprise de gros œuvre) d'un terrain de 8 120 m² ; promesse de vente signée le 4 février 2021.
- Projet de cession à la SCI HCF d'un terrain de 3.041 m² situé en façade le long de la rue de la Bergerie destiné à accueillir une pharmacie (délocalisation de la pharmacie du centre-ville), des professionnels de la santé (médicaux et paramédicaux) et éventuellement des bureaux ; promesse de vente signée le 4 mars 2021.

Projets n'ayant pas abouti (ancienne et nouvelle concession)

Différents échanges et réunions de travail ont été menés ces dernières années pour des projets qui n'ont finalement pas abouti :

- Projet d'extension de l'entreprise PONSEE pour une surface de 2 000 m² environ (projet abandonné par l'entreprise PONSEE).
- Installation d'un relais de téléphonie SFR attenante à l'emprise louée à Orange, sur une surface de 20 m² environ et pour un loyer annuel de 2 500 € HT : convention non signée ; malgré nos différentes relances, nous ne savons pas si le projet est maintenu par SFR.
- Différents projets à vocation commerciale au niveau de la parcelle de 6 000 m² le long de la rue de la Bergerie (pharmacie ...).
- Projet ADRENE : en 2015, différentes réunions se sont tenues en présence de l'aménageur pour étudier le projet de cette entreprise de Gondreville souhaitant acquérir une surface de 1800 m² environ afin d'y installer ses bureaux ainsi qu'un entrepôt (activité dans la vente aux professionnels d'éco-produits) ; au moment de la signature de la promesse de vente, cette société s'est rétractée, suite au désistement d'un des actionnaires pressenti.
- Demandes diverses d'entrepreneurs pour des activités ou des surfaces de terrain jugées non acceptables pour la zone en concertation avec la collectivité : stockage sans création d'emplois, activité créant du trafic PL ...
- Projet d'extension de SETIA pour une surface au moins de 6 000 m² : ce projet présenté en 2014-2015 est à ce jour abandonné par l'entreprise comme le projet d'extension de son parking pour 800 m² environ.
- Réservation de juillet 2018 à février 2020 du dernier terrain disponible au niveau de la ZAC (15 000 m²) pour un projet d'accueil des bureaux régionaux d'une société nationale ; cette réservation a été effectuée avec l'accord de la CC2T.
- Sur le terrain de 3.041 m² situé en façade le long de la rue de la Bergerie : projet de la société Les Constructeurs du Bois (ensemble immobilier accueillant la pharmacie du centre-ville et des professionnels de la santé).

2.4. Engagements opérationnels

a) Maîtrise foncière (ancienne concession) :

➤ Acquisitions sur l'EPF Lorraine	
Date des actes	Superficie en m²
01 septembre 1991	23.065 m ²
01 décembre 1999	31.706 m ²
17 février 2000	10.333 m ²
27 septembre 2004 (avec échelonnement de paiements)	76.101 m ²
➤ Acquisitions sur l'État	
Date de l'acte	Superficie en m²
28 janvier 1992	13.067 m ²
➤ Acquisitions sur les autres propriétaires	

Date des actes	Superficie en m ²
Octobre 2002 – Monsieur PLAUCHE	1.266 m ²
Mai 2002 – Monsieur VINCENT	1.258 m ²
Mars 2002 – Monsieur LIOUVILLE	1.989 m ²
Avril 2002 – Monsieur MOUILLEBEAU	1.214 m ²
Septembre 2002 – Monsieur PEROUX	1.225 m ²
Octobre 2005 – Consorts NICOLAS	3.885 m ²
Février 2008 – Prodim / SOVAL	639 m ²
TOTAL DES ACQUISITIONS	165.748 m²

La différence avec le total de surface figurant page 4 s'explique par le réajustement des contenances cadastrales lors des découpages de parcelles (réajustements validés par le service du cadastre).

b) Rétrocession de terrains à la collectivité

Conformément à la convention d'aménagement, Solorem a rétrocédé à la Communauté de Communes de Hazelle-en-Haye par acte notarié du 15/06/2016, les ouvrages déjà terminés dans le cadre de sa mission, ceci conformément à la délibération communautaire du 08/12/2015.

Les emprises foncières cédées dont la désignation cadastrale figure dans le tableau ci-dessous couvrent une superficie de 2ha 53a 54ca :

Section	N° parcelle	surface (m²)	Sous total (m²)	Usage
AC	1	639	639	Bande d'espace vert située le long de la rue de la bergerie
AC	51	20	20	Transformateur entrée de zone
AC	55	1 024	10.421	Rue de Lorraine en définitif, accotements, fossés de collecte des eaux pluviales et supportant les réseaux enterrés
AC	66	1 756		
AC	74	1 284		
AC	101	308		
AC	104	2 687		
AC	112	903		
AC	186	2 036		
AC	183	423		
AC	173	824	14.274	Bassin de collecte des eaux pluviales et ses abords ; chemin piéton et haie forestière situés le long de la ZAC du Montchamps
AC	181	6 961		
AC	161	1 975		
AC	176	4 514		
TOTAL			25.354	

Les réseaux cédés sont ceux situés au niveau des emprises rétrocédées ainsi que leur prolongement au niveau des emprises non encore rétrocédées.

Il s'agit également des réseaux EU et EP réalisés par Solorem et traversant des parcelles commercialisées, ces réseaux étant déjà inscrits en servitudes de tréfonds au niveau des actes de vente correspondants (parcelles AC 159,131, 99, 103,169).

Préalablement à la rétrocession, les réseaux d'assainissement (EU et EP) ont fait l'objet d'un passage caméra pour vérification et d'un curage.

c) Travaux VRD

La maîtrise d'œuvre a été assurée jusqu'en 2009 par la DDE ; puis par la société JP Ingénierie jusqu'à sa liquidation en 2016. Un nouveau marché de maîtrise d'œuvre reste à attribuer en fonction des besoins.

Travaux VRD réalisés jusqu'à 2008

Effectués aux termes de procédures d'appel d'offres ouvert, les travaux d'équipements d'infrastructure existants ont été réalisés en cinq tranches distinctes par les entreprises AXIMA (Tranche 1 et Tranche 3), CAMPOPIANO (Tranche 2), SLD TP (Tranches 4 & 5) selon les normes techniques des organismes concessionnaires et gestionnaires (Compagnie Générale des Eaux, E.D.F, France Telecom) ; les normes hydrauliques ont été définies par la Direction Départementale de l'Équipement, Subdivision de Toul, en accord avec la Commune de Gondreville.

La première tranche du bassin d'orage, pour un volume utile de 440 m³, a été exécutée par l'entreprise AXIMA.

En 2008, Solorem a réalisé une tranche complémentaire de travaux en amorce du bouclage sud-ouest de la voirie pour permettre à l'entreprise SETIA d'accéder à son extension. Les travaux ont été réceptionnés le 1^{er} décembre 2008.

À titre indicatif, les constitutions de servitudes suivantes ont été réservées à l'occasion de ces travaux :

- Servitude de tréfonds pour l'éclairage public du giratoire, sur la parcelle section AC n° 86-53-46 (parcelle vendue à BM NANCY II pour l'extension des activités de BERGERAT MONNOYEUR).
- Servitude de tréfonds pour réseaux d'assainissement en eaux usées et pluviales, sur les parcelles section AC n°132-131-99-103, afin de faciliter l'évacuation en gravitaire des effluents des terrains occupés par les Sociétés PONSEE, TERRAFOR et SETIA.
- Antennes d'évacuation d'eaux pluviales et eaux usées vers les réseaux du Mont Champ, pour les terrains situés au Nord-Ouest de l'opération, en limite de la haie forestière.

Travaux VRD réalisés en 2011

Les études en vue de l'agrandissement du bassin de rétention des eaux pluviales ont été réalisées en 2010 par le maître d'œuvre de la ZAC (JP Ingénierie) et ont fait l'objet de réunions de présentation à la Communauté de Communes. Le volume de rétention a été calculé en tenant compte des implantations actuelles et futures ; ces dernières ne devant pas présenter un coefficient d'imperméabilisation des terrains de plus de 50 %

ou le cas échéant prévoir à l'intérieur de la parcelle les équipements de rétention nécessaires pour respecter les normes de rejet au dit réseau public. Les dossiers de permis de construire devront être impérativement complétés d'une note de calcul indiquant les rejets d'eaux pluviales de la parcelle, note qui sera contrôlée par la maîtrise d'œuvre de la ZAC.

Après lancement d'une consultation en septembre 2010, le marché de travaux a été attribué par la commission d'appel d'offres du 5 novembre 2010 à l'entreprise Chiaravalli, et notifié en novembre 2010. Les travaux d'agrandissement du bassin ont été réalisés et réceptionnés en 2011. Ces travaux ont été également l'occasion :

- de réaliser le réseau de collecte des eaux pluviales entre le terrain de 6 000 m² situé en façade de la rue de la Bergerie et le nouveau bassin ;
- de traiter les dysfonctionnements d'écoulement des eaux pluviales au droit du bassin au niveau du chemin longeant la ZAC du Montchamps.

Travaux VRD réalisés en 2013

En 2013, et à la demande de l'entreprise ainsi que de la Communauté de Communes, des travaux de réfection de la portion de la rue de Lorraine menant à l'entreprise SETIA ont été réalisés par l'entreprise Eurovia.

Travaux VRD réalisés en 2015

En 2015 a été engagé la dernière phase de travaux d'aménagement :

- Bouclage de la voirie existante avec aménagement des accotements, réalisation d'un fossé de collecte des eaux pluviales de la voirie et extension de l'éclairage public.
- Implantation de bornes incendie.
- Extension du réseau séparatif pour la collecte des eaux usées et pluviales.

À la demande de la Communauté de communes, la réfection du tapis de chaussée de la rue de Lorraine depuis l'entrée de la ZAC à l'entreprise Leray ainsi que différentes reprises demandées par le concédant avant la rétrocession ont été réalisées dans le cadre de ces travaux.

Le tapis de la nouvelle voirie reste en traitement provisoire le temps de la commercialisation des terrains adjacents.

Travaux d'aménagement à envisager après 2019

Au niveau du bilan de ZAC, il n'est pas prévu de nouveaux travaux d'aménagement supplémentaires pour l'emprise de 6.137 m² située entre Carrefour Contact et le garage Renault : les travaux de viabilisation supplémentaires induits par le découpage en 2 de ce terrain sont mis à la charge des acquéreurs.

En fonction du découpage du terrain situé entre Delanchy et le bassin, des travaux d'aménagement supplémentaires seront ou non nécessaires :

- Pour 1 ou 2 entreprises : aucuns travaux supplémentaires.
- À partir de 3 entreprises : extension des réseaux secs et l'alimentation en eau.

Le budget des travaux prévisionnels au-delà de 2020 prend en compte ce dernier cas (estimations valeur novembre 2013) avec également une provision pour l'entretien des surfaces non encore commercialisées.

III. ÉLÉMENTS FINANCIERS

3.1. Bilan de clôture relatif à « l'ancienne concession »

Les comptes de clôture de l'ancienne concession d'aménagement ont été arrêtés au 30 novembre 2014. Le budget de clôture est équilibré à hauteur de 2.280.108 € HT **grâce à une cession d'actif net de 389.126 € à la nouvelle concession d'aménagement.**

Le bilan de clôture tel qu'il a été délibéré par la Communauté de Communes le 08/12/2015 est le suivant (en milliers d'euros) :

<u>DÉPENSES K €</u>		<u>RECETTES K €</u>	
Études	15	Cessions	2.218
Appropriations des sols	482	Recettes diverses	35
Travaux et honoraires	1.489	<u>Cession d'actif net</u>	<u>389</u>
Charges non individualisables	95		
Charges financières MT et CT	248		
Fond de concours	0		
Frais de gestion	213		
Sous Total TTC	2.542	Sous Total TTC	2.642
TVA sur dépenses	- 262	TVA sur recettes	- 362
Total HT	2.280	Total HT	2.280

Les comptes constatés en dépenses et recettes à partir du 1^{er} décembre 2014 sont affectés sur la nouvelle concession d'aménagement tels que présenté ci-dessous.

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

Le bilan présente un équilibre des dépenses et des recettes s'établissant au montant prévisionnel de **985 126 € HT, correspondant à la valeur du dernier bilan approuvé.**

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).

DÉPENSES K € HT		RECETTES K € HT	
Études générales	0	Cessions	943
Appropriations des sols	4	Recettes diverses	8
Reprise actif net ancienne concession	389	Participation acquéreurs	19
Travaux et honoraires	366	Participation concédant	15
Charges non individualisables	43		
Charges financières	95		
Participation du concédant	0		
Frais de gestion	88		
Sous Total	985	Sous Total	985

Pour mémoire : Le bilan prévisionnel est équilibré en intégrant une participation financière du concédant de 15 480 € HT correspondant à la baisse de prix consentie pour la cession à la société H&Co France (cf. précédent rapport d'activité) et inscrite à la clôture de l'opération.

3.3. État des réalisations au 31 décembre 2020

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

Dépenses réalisées € HT		Recettes réalisées € HT	
Nature	€	Nature	€
Etudes générales	0	Cessions terrains équipés	396.450
Appropriation des sols	1.394		
Reprise actif net ancienne concession	389.126		
Travaux et honoraires	249.663	Subvention	0
Charges non individualisables	26.546	Recettes divers (loyer antenne Orange)	7.848
Frais financiers	41.069	Participation concédant	0
Fonds de concours	0		
Frais de gestion	47.585		
Total dépenses € HT	755.381	Total recettes € HT	404.298

Les travaux réalisés intègrent les travaux de réfection des ouvrages demandés par la Communauté de Communes de Hazelle-en-Haye avant rétrocession : réfection du tapis d'enrobés de la rue de Lorraine, remplacement et remise en place de candélabres, mise en place d'un ralentisseur... Le montant des travaux correspondants effectués en 2015 s'élève à 96 482.70 € HT.

La cession à la SCI Thomas (Ent. Guasconi) pour un montant de 54 000 € HT a bien été réalisée en 2020.

Le montant de la part travaux et honoraires restent inchangés par rapport au bilan de 2020.

Les besoins de trésorerie sont couverts par un emprunt moyen terme contracté auprès du Crédit Agricole de Lorraine dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant : 500 K €
- Durée : 5 ans (jusqu'à fin 2022)
- Amortissement : in fine ; avec indemnité en cas de remboursement anticipé
- Intérêts trimestriels au taux d'intérêt annuel fixe de 0.99 %
- Garantie de 80% soit 400 K € accordée par la CC2T.

Aucun crédit relais n'a été mobilisé en 2020.

3.4. État prévisionnel des recettes et des dépenses

Le tableau « échéancier prévisionnel des dépenses et recettes » exprime la programmation dans le temps d'intervention des dépenses d'investissements (tranche d'acquisition avec échelonnement du paiement du prix, tranches de travaux et frais annexes) en fonction des prévisions de recettes issues de la commercialisation des terrains.

L'état prévisionnel des dépenses et des recettes prend en compte les conséquences de la rétrocession des équipements publics à la Communauté de Communes survenue en 2016 :

- En dépenses : prises en charge de l'entretien des espaces rétrocédés (espaces verts, ...) par la Communauté de Communes ; les dépenses d'entretien des terrains non commercialisés restent à la charge de la ZAC.
- En recettes : le loyer versé par Orange au titre de l'espace utilisé pour l'exploitation de l'antenne relais ne constitue plus une recette de l'opération car il est perçu depuis la rétrocession par la Communauté de Communes.

Recettes de cession

Le bilan intègre les recettes correspondant aux cessions programmées en 2021 et 2022 comme détaillé ci-dessus. Dans la colonne « au-delà » est inscrite la cession possible correspondant au foncier de 7.700 m² environ restant entre le terrain GCT et le bassin de rétention (?).

Par rapport à la dernière note de conjoncture, les prix de cession proposés sont inchangés :

Secteurs	Prix unitaire moyen par m ²
Terrains viabilisés à l'intérieur de l'opération : prix actualisé applicable sur la surface cessible disponible à fin 2019, de 15 700 m ²	27 € H.T. / m ²
Terrains en façade de la rue de la bergerie pour de l'activité commerciale : prix actualisé applicable sur la surface cessible disponible à fin 2018, de 3 041 m ²	40 € H.T. / m ²

Dépenses

Le bilan intègre à partir de 2021 des dépenses travaux à venir de 98.812 € HT dont 93.000 € HT environ réservés :

- pour l'extension éventuelle des réseaux dans le cas où le terrain situé entre Delanchy et le bassin serait divisé en plus de 2 parcelles, à hauteur de 63.000 € HT : travaux de viabilisation supplémentaires à engager en fonction du découpage de la parcelle (selon plans joints en annexe).
- pour l'aménagement en voirie définitive de la rue de Lorraine après commercialisation des terrains, à hauteur de 30.000 € HT.

Le bilan prévoit à partir de 2021 des charges diverses (géomètre, frais d'entretien divers) à hauteur de 16.000 € HT, montant qui pourrait ne pas être intégralement dépensé si la commercialisation du dernier terrain se réalise rapidement.

Le bilan prévoit également à partir de 2021 une enveloppe de frais financiers moyen et court terme de 54 393 € dont 9.900 € correspondant au solde des intérêts de l'emprunt moyen terme à rembourser d'ici fin 2022. L'enveloppe restante pourrait être mobilisée dès 2022 dans le cas où après le remboursement de l'emprunt moyen terme de 500 K€ en décembre 2022, les recettes de 2021 et 2022 ne permettraient pas d'atteindre une trésorerie d'opération positive.

IV. 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 100 K € qui sera mobilisé en fonction des besoins réels de trésorerie de l'opération.

ANNEXES



1 / Bilan financier d'opération et échéancier prévisionnel

2 / Plan de la zone

3/ Hypothèses de travaux des terrains situés entre Delanchy et le bassin

REÇU EN PREFECTURE

le 08/06/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20210603-2021_03_11-

ANNEXE A

ZAC CROIX SAINT NICOLAS
à Gondreville

Bilan financier d'opération
Echéancier prévisionnel de dépenses et de recettes
(en euro HT)

fin concession : dec 2022

	Bilan initial	Dernier Bilan approuvé	Réalisé à fin 2020 Total	2021 Année	2022 Année	Au-delà	Bilan nouveau	Ecart/bilan approuvé
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	0	-351 084	186 806	120 800	43 478	-1	0
DEPENSES	966 312	985 126	755 381	32 434	19 655	177 655	985 126	0
ETUDES								
APPROPRIATION	4 344	4 093	1 393,53	100	100	2 499	4 093	0
REPRISE ACTIF NET ancienne concession	388 776	389 126	389 126,00				389 126	0
TRAVAUX	323 106	341 920	243 108,71	10 000	2 000	86 811	341 920	0
HONORAIRES	24 031	24 031	6 553,92	4 000		13 477	24 031	0
C.N.I.	42 875	42 875	26 545,54	1 500	2 000	12 829	42 875	0
FRS FINANC.M.T.	69 093	69 093	21 442,50	4 950	4 950	37 751	69 093	0
FRAIS FINANC.C.T.	26 369	26 369	19 626,25		2 000	4 743	26 369	0
PARTICIPATION CONCEDEANT		0					0	0
DOTATION SOLOREM	87 718	87 619	47 585,04	11 884	8 605	19 545	87 619	0
RECETTES	966 312	985 126	404 298	219 240	140 455	221 134	985 126	0
CESSIONS ET REC.LOC.	958 464	942 984	396 450	219 240	121 640	205 654	942 984	0
REMISE D'EQUIPEMENTS ET D'OUVRAGES	1	1				0	1	0
PART.ACQUIREURS		18 815			18 815	0	18 815	0
PART.ET REC.DIVERSES	7 847	7 847	7 847			0	7 847	0
SUBVENTIONS		0				0	0	0
PART.CONCEDEANT		15 480				15 480	15 480	0
FINANCEMENTS			500 000	0	-500 000	0	0	0
AMORTISSEMENTS			0	0	500 000	0	0	0
Remboursement Emprunt					500 000			
Remboursement Relais de trésorerie								
Avances								
MOBILISATIONS			500 000	0	0	0		
Emprunts			500 000					
Relais de trésorerie								
Avances								
RENTES DE TRESORERIE			-589	589	0	0		
Revenus des fournisseurs non réglés			261	-261				
Revenus des clients encaissés			0	0				
Revenus des cours de remboursement			850	-850				
TRESORERIE			148 327	335 722	-43 479	0		
TRESORERIE PERIODE			148 328	187 393	-379 200	43 478		
TRESORERIE CUMUL				335 722	-43 478	0		

PARC D'ACTIVITES CROIX SAINT-NICOLAS A GONDREVILLE (26.01.2021)

Accès à l'A31 – E21 à 1 km

Nancy – Metz
Paris – Lyon
Strasbourg
Luxembourg



Parcelles déjà commercialisées

Parcelles pour activités
commerciales et services

Parcelles pour PME PMI et
activités artisanales et tertiaires

ENTREPRISES PRESENTES

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1. Garage Mathis (Peugeot) | 9. Transports Leray |
| 2. Weymuller | 10. Message |
| 3. L'Eden centre d'affaires | 11. Setia |
| 4. Bergerat Monnoyeur | 12. Carrefour Contact |
| 5. PCB / SETIA | 13. Ateliers municipaux |
| 6. Tes Technifor | 14. Sarl H&CO France |
| 7. PONSSE | 15. SCI Financière Les Ormes |
| 8. Frigo Transport DELANCHY | 16. SCI Thomas/ent Guasconi |



Gondreville
Centre



REÇU EN PREFECTURE

le 08/06/2021

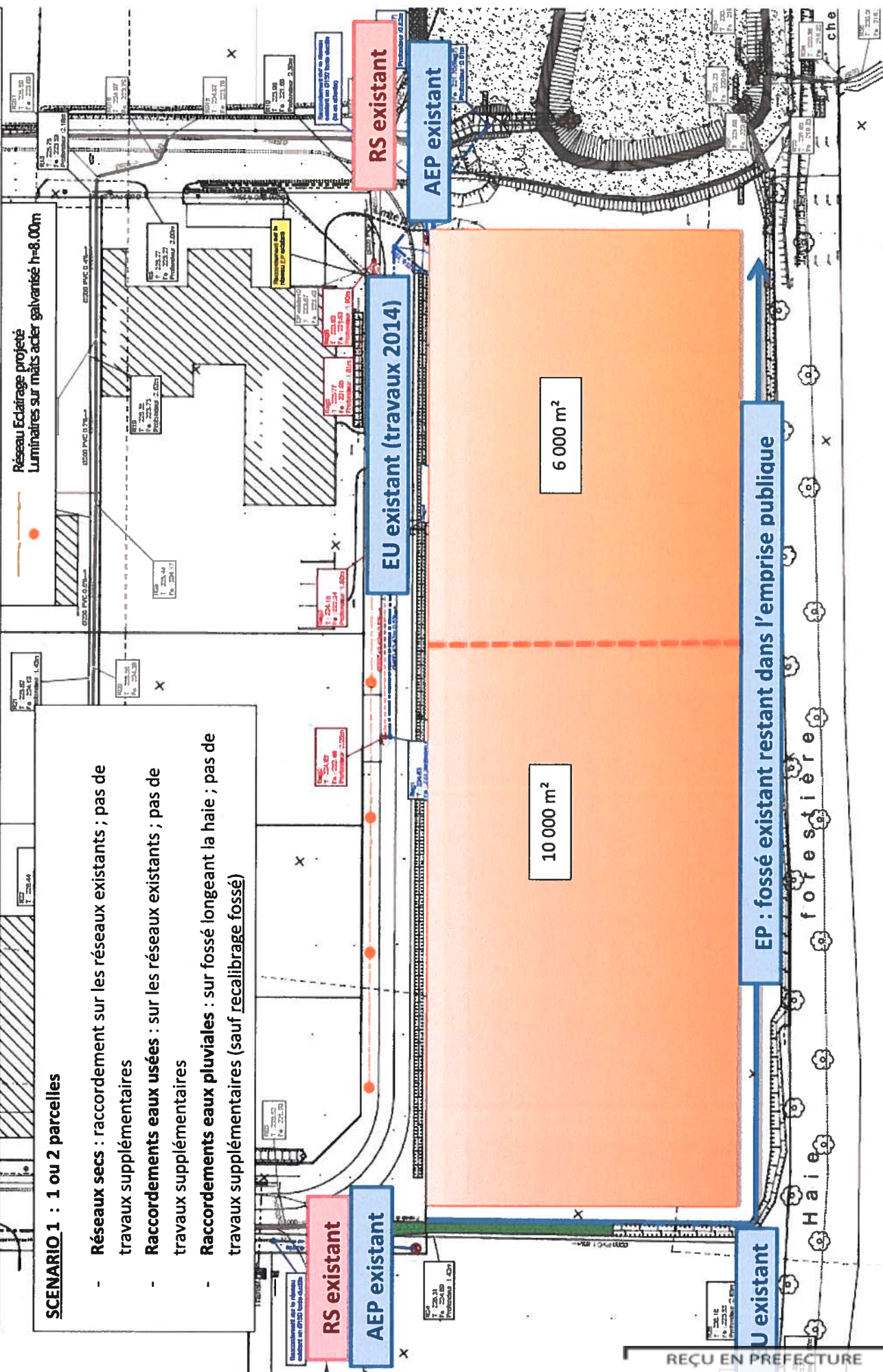
Application agréée E-legalite.com

ZAC CROIX SAINT NICOLAS :

Scénarios des travaux restants en fonction de la commercialisation du secteur situé entre le bassin et Delanchy

SCENARIO 1 : 1 ou 2 parcelles

- Réseaux secs : raccordement sur les réseaux existants ; pas de travaux supplémentaires
- Raccordements eaux usées : sur les réseaux existants ; pas de travaux supplémentaires
- Raccordements eaux pluviales : sur fossé longeant la haie ; pas de travaux supplémentaires (sauf recalibrage fossé)



REÇU EN PREFECTURE
1e 08/06/2021

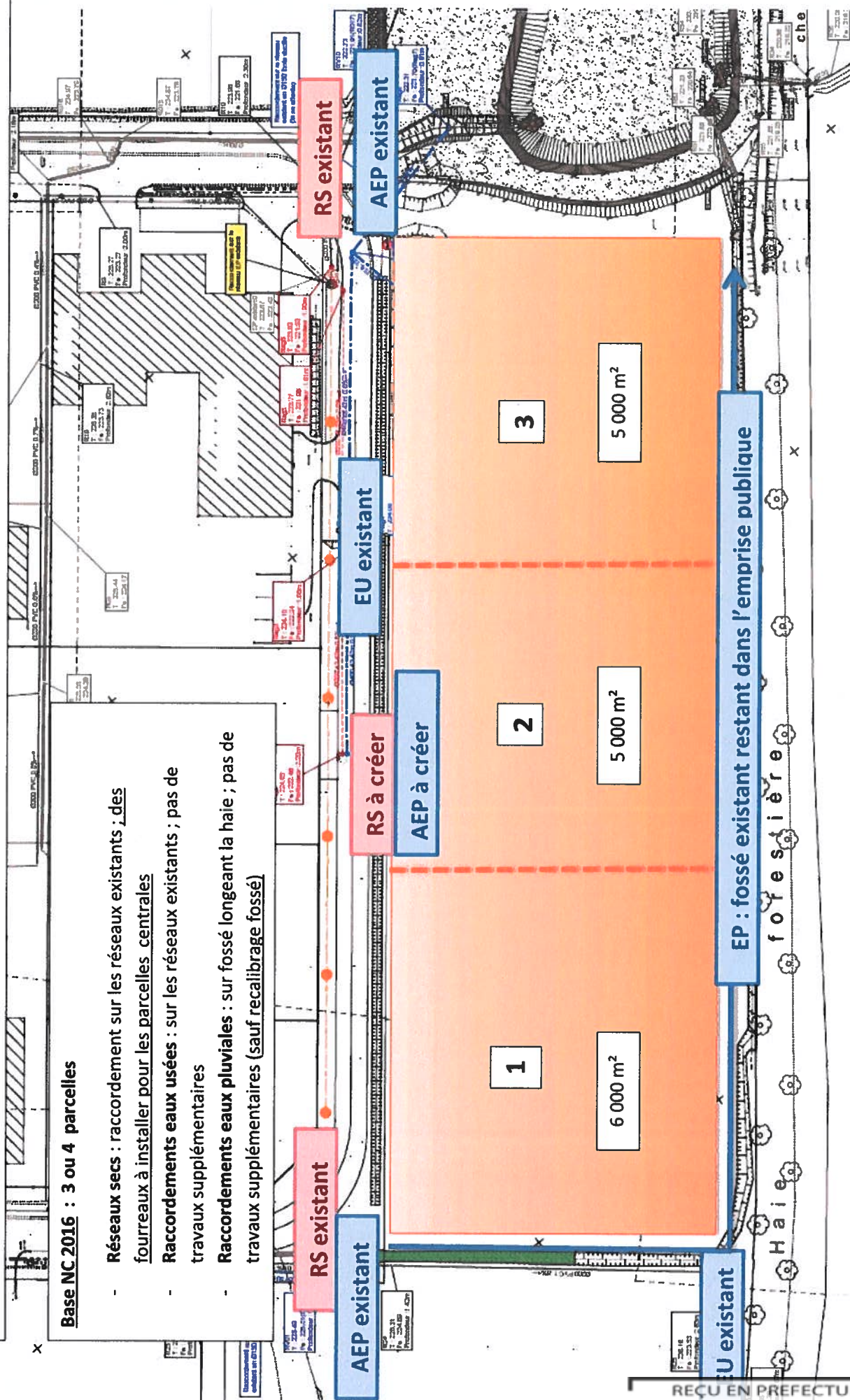
Application agréée E-legalite.com

ZAC CROIX SAINT NICOLAS :

Scénarios des travaux restants en fonction de la commercialisation du secteur situé entre le bassin et Delanchy

Base NC 2016 : 3 ou 4 parcelles

- Réseaux secs : raccordement sur les réseaux existants ; des fourreaux à installer pour les parcelles centrales
- Raccordements eaux usées : sur les réseaux existants ; pas de travaux supplémentaires
- Raccordements eaux pluviales : sur fossé longeant la haie ; pas de travaux supplémentaires (sauf recalibrage fossé)



REÇU EN PREFECTURE
le 08/06/2021

Application agréée E-legalite.com