

ZAE DU PARC DE HAYE

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)

NOTE DE CONJONCTURE

ANNEE 2020

ZAE DU PARC DE HAYE

NOTE DE CONJONCTURE

CRAC 2020

I- Présentation générale administrative

- Dispositif Contractuel

Par convention de concession d'aménagement signée le 5 mars 2020, entrée en vigueur le 11 mars 2020, la communauté de communes Terres Toulaises (CC2T) a confié le projet de requalification de la ZAE du Parc de Haye à Bois de Haye à SEBL Grand Est pour une durée de 15 ans sur la base d'un bilan financier prévisionnel équilibré à un montant en dépenses et en recettes de 30 281 508€HT. Ce bilan de référence a été élaboré à partir des éléments du dossier de consultation d'un aménageur de la CC2T.

Cette convention de concession d'aménagement n'a pas fait l'objet de modification par avenant à ce jour.

Les dispositions contractuelles (article 17) prévoient que la SEBL établisse un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'opération concédée, composé des documents suivants relatifs à l'exercice écoulé et aux perspectives :

- Bilan financier prévisionnel actualisé et plan de trésorerie
- Une note de conjoncture
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières

Le présent CRAC est le premier, suite à l'offre retenue de SEBL Grand Est dans le cadre de la consultation d'un aménageur.

- Procédure opérationnelle

L'Office National des Forêts a hérité de la gestion de la ZAE en 1968 lors du départ de l'OTAN (et ce jusqu'en 2016).

Dès la fin 2012, l'Etat a envisagé la cession du parc d'activités et a engagé en 2013 des discussions avec la Communauté de Communes de HAZELLE-EN-HAYE (CC2H), collectivité alors compétente en matière de développement économique.

Dans la perspective de la notification par l'État de son intention de vendre la Zone d'Activité et au regard de l'investissement important sur le plan du foncier, la CC2H, a décidé de confier à l'EPFL la réalisation d'une étude d'expertise de la reprise du parc d'activités par la CC2H en septembre 2013.

Le rapport final de l'étude a été remis en décembre 2014. Il a mis en évidence l'état très dégradé de la zone. Le 24 novembre 2014, l'État, par l'intermédiaire de France Domaine, a notifié à la CC2H son intention d'aliéner la Zone d'Activité. Avec l'accord du Préfet de Meurthe-et-Moselle, de nouvelles discussions ont ainsi été engagées début 2015 entre la CC2H, appuyée de l'EPFL, et France Domaine.

La CC2H a transmis le 19 mars 2015 une proposition d'acquisition en adéquation avec ses capacités financières et le contexte territorial évolutif au regard de la future loi portant nouvelle organisation de la République ; cette proposition n'a pas été acceptée.

Après l'adoption en 2016 du futur schéma de coopération intercommunale, la zone d'activité relève désormais de la compétence territoriale d'un établissement public de coopération intercommunale davantage en capacité de piloter un tel projet : la communauté de communes Terres Toulaises (CC2T), constituée à partir du 1er janvier 2017 de la fusion de la CC2H et de la CC du Toulais.

Aussi, à la demande du Préfet de Meurthe-et-Moselle, le conseil d'administration de l'EPFL a accepté le 25 novembre 2015 d'assurer l'acquisition et le portage temporaire de la zone le temps de la réorganisation territoriale.

Après avoir mené un certain nombre d'expertises techniques et juridiques afin de mieux appréhender les aspects de ce dossier complexe (expertise et recensement des bâtiments, baux, domanialité des voiries, constructions sur sol d'autrui), l'EPFL a signé l'acte d'acquisition de la ZA le 10 septembre 2016 pour un montant de 16,2 M€ et pour une surface totale de 121ha 11a.

Dans le cadre de cette mission de transition, l'EPFL a travaillé à :

- Clarifier la situation foncière de la zone sur les plans technique, juridique, administratif et financier,
- Engager une remise à niveau technique a minima de la zone,
- Préparer la rétrocession en sécurisant sur les plans juridique et financier les conditions de requalification et restructuration de la zone par la collectivité compétente.
-

Dans la perspective de la reprise du site par la collectivité, une convention foncière opérationnelle a été établie.

Au titre de ses compétences développement économique et aménagement de l'espace, et pour la reprise du site à compter de 2020, la CC2T a décidé de s'engager directement sur un programme de requalification et d'aménagement de la zone d'activité du Parc de Haye à Bois de Haye.

L'objectif immédiat de la collectivité est de requalifier pour le site pour :

- Reconstruire les infrastructures (VRD) dégradées et obsolètes
- Rénover ou démolir les bâtiments datant de la période OTAN afin de limiter la vacance, de leur redonner un usage, ou de pérenniser les conditions d'accueil des occupants le cas échéant
- Assurer une comptabilité entre des activités économiques et des vulnérabilités créées par d'anciennes activités ICPE ou militaires, ce qui passe par le traitement de la pollution des sols
- Préserver les enjeux de biodiversité sur le périmètre

Préserver les activités et les emplois présents sur le site et de le densifier avec l'accueil de nouvelles entreprises.

Pour ce faire, la Communauté de Communes a décidé, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 ainsi que des articles R 300-7 et R 300-8 du Code de l'Urbanisme, de confier à un aménageur, la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.



II- Etat d'avancement de l'opération – Réalisation au 31/12/2020

1. Données générales

La ZAE s'inscrit à la lisière d'une forêt domaniale, celle du Parc de Haye (11 000 ha), classée en forêt de protection, qui présente un intérêt environnemental de premier plan aux abords de la métropole du Grand Nancy.

La ZAE se distingue par sa taille et son histoire. Ancienne base militaire OTAN jusqu'au départ des troupes américaines en 1968, elle a été la propriété de l'Etat jusqu'en 2015.

Le site de l'ancienne base comprend trois secteurs distincts : la ZAE elle-même, le campus de formation de l'ONF et le parc de loisirs de la forêt de Haye.

Par sa taille, la ZAE du Parc de Haye constitue un enjeu économique essentiel dans le territoire, aussi bien pour la Métropole du Grand Nancy que pour la Communauté de Communes Terres Toulaises.

Elle présente deux atouts majeurs qui permettent de reprendre son état :

- Des disponibilités foncières
- Une proximité de l'agglomération nancéienne et une desserte par l'A 31.

La ZAE compte début 2020 plusieurs propriétaires différents et de nombreux locataires, SEBL Grand Est étant le principal du fait de sa mission (88ha). Certaines entreprises présentes ont acquis leur site.



- ETAT INITIAL DE LA ZAE

INFRASTRUCTURES

Il résulte des études un classement des voiries en deux catégories : celles dans un état très dégradé nécessitant des travaux jugés très prioritaires et les autres qui feront l'objet d'une intervention à court terme car encore circulables.

Le réseau de défense incendie, même si globalement fonctionnel, a nécessité des travaux (maîtrise d'ouvrage EPFL) de renforcement ciblés prioritaires doublés d'une intervention sur le réseau d'eau potable pour traiter certains secteurs non ou mal protégés.

Le réseau d'eau potable date des années 1950, il est globalement très fragile et nécessite une remise en état totale : mauvais qualité d'eau, approvisionnement non sécurisé, fuites majeures...

Le réseau d'assainissement est de la même période et est également en très mauvais état nécessitant lui aussi une refonte totale : absorption d'eau de pluie, absence de contrôle des effluents rejetés, fuites et dispersion dans la forêt de protection...

Le programme de travaux résultant simplement de la reconstruction des équipements de desserte obsolètes, hors extension de réseaux, a été évalué par EPFL à 11,4 M€ HT (hors coût d'ingénierie).

BATIMENTS

Un certain nombre de bâtiments sont à l'état de ruine et vacants, d'autres sont dans un état d'origine et occupés dans des conditions ne permettant pas de poursuivre une location. Les principales sujétions techniques de ces bâtiments sont : toiture défaillante, forte présence

d'amiante, aucune isolation thermique, pollution de dallage et de terres, parfois des défauts structurels et, enfin, l'absence d'isolation au feu entre activités proches.

Il a été prévu de consacrer :

- Un budget de 1,8 M€ HT (hors frais de maîtrise d'œuvre et annexes) pour la démolition échelonnée d'une vingtaine de bâtiments très dégradés sur la zone d'activité.
- Un budget de 1,6 M€ HT (hors frais de maîtrise d'œuvre et annexes) pour la rénovation de plusieurs bâtiments dégradés pouvant être commercialisés ou remis en location après rénovation.

SITES ET SOLS POLLUES

Il résulte qu'au niveau des enjeux SSP, de nombreuses sources de pollution potentielles, liées aux activités militaires, aux activités industrielles passées ou aux activités industrielles actuelles ont été identifiées au travers d'études historiques et de vulnérabilité d'ensemble (cuves, transformateurs, dépôts, stockages de produits potentiellement polluants, zone d'enfouissement, amiante disséminée, hydrocarbures en extérieur et intérieur, absence de cessation d'activité ICPE etc.). Cela a pour conséquence de commander la réalisation de nombreuses investigations particulières pour la requalification de la zone et son recyclage.

L'Etat s'est engagé dans une clause de passif environnemental, laquelle garantit la prise en charge de certains niveaux de pollution qui seraient découverts et dont l'incompatibilité avec toute activité serait démontrée.

BIODIVERSITE

La totalité de la ZAE, se trouve en dehors du périmètre de forêt de protection, arrêté par décret le 29 octobre 2018.

Sur la base des habitats biologiques, de leur état de conservation, de la présence d'espèces végétales protégées, d'espèces et d'habitats d'espèces animales patrimoniales et/ou protégées et de l'état des corridors biologiques, une hiérarchisation patrimoniale des enjeux naturels du site a été établie et cartographiée, sous maîtrise d'ouvrage EPFL. Des mesures de type ERC ont été établies et seront questionnées et renforcées pour accompagner le projet de requalification.

Aucun espace naturel protégé ne concerne la ZAE mais le périmètre de la forêt de protection du Massif de Haye la tangente. Les îlots diagnostiqués correspondent tous à des structures forestières attenantes à un massif forestier. Ils sont donc soumis à autorisation de défrichement (Différentes autorisations de défrichement ont déjà été délivrées et d'autres sont en cours).

Au niveau floristique, aucune espèce végétale protégée n'est présente.

Au niveau faunistique, de nombreuses espèces d'oiseaux sont protégées. Ceci induit que la destruction des nids, œufs, poussins et les individus volants est interdite, ainsi que les habitats biologiques nécessaires au bon accomplissement de leurs cycles biologiques avec pour conséquences des risques de destruction d'individus d'espèces protégées en phase de travaux (en période de reproduction) et des destructions d'habitats de repos (phase d'hivernage).

Cette protection s'applique également aux lisières thermophiles herbacées à insectes et reptiles ainsi qu'aux arbres à cavités.

- PERIMETRE DE LA ZAE



La zone est occupée par 144 bâtiments au total sur la zone représentant une surface de 125 000 m² artificialisés, constitués à 85% d'entrepôts et d'ateliers. 27% des bâtiments ont en réalité été construits sur sol d'autrui et que plus de 80% des bâtiments restant sont en mauvais ou en très mauvais état. Une partie de la zone s'est renaturée après le départ des activités militaires.

Seul 89ha ont été rachetés par SEBL Grand Est à EPFL et font l'objet du périmètre d'intervention de l'aménageur.

- OBJECTIF DE LA REQUALIFICATION

L'objectif de la collectivité est de préserver les activités et les emplois présents sur le site et de le densifier avec l'accueil de nouvelles entreprises sur des vocations artisanale, industrielle et commerciale.

Pour ce faire, l'offre foncière ainsi dégagée permettra de proposer des surfaces adaptées à ces différentes typologies. La ZAE doit être sortie d'une spirale de dégradation continue depuis plusieurs dizaines d'années.

Les perspectives de revitalisation et réemploi de ce site offrent l'opportunité de concilier harmonieusement les exigences du développement économique avec la préservation des grands équilibres environnementaux et écologiques du secteur, d'une part en dotant la zone

d'un niveau d'équipement moderne pour les activités en place et futures, d'autre part en prenant en considération les milieux sensibles et fragiles de l'écosystème existant.

Il conviendra de pouvoir concilier les attentes fortes des activités occupantes avec la mise en œuvre d'un programme ambitieux et coûteux de requalification de la zone, tenir compte des aléas forts pesant sur le site en termes d'impacts d'activités antérieures tout en veillant au maintien d'un niveau d'intervention publique acceptable.

2- Etat des réalisations de l'exercice précédent au 31/12/2020 :

Il s'agit du premier exercice de l'opération. Celui-ci a été marqué par les conséquences (difficultés organisationnelles, retards...) des mesures sanitaires prises pour lutter contre la pandémie de COVID 19.

- Foncier :

Le foncier nécessaire à la réalisation du projet a été acquis auprès de l'EPFL (devenu EPFGE) le 30 juin 2020 pour un montant de 4 381 360.55€HT et une surface de 89ha 93ca et 67ca.

Le découpage de la zone effectué lors de la vente Etat / EPFL comporte plusieurs erreurs, partiellement relevées et à compléter. Un dossier de régularisation par voie d'échange sera constitué.

- Gestion patrimoniale et locative :

La gestion administrative et financière des baux a été reprise et poursuivie. A noter que dans le cadre de la vente, une cession de créance a été actée en EPFL et SEBL (taxe foncière 2019 et créance « covid »), puis notifiée aux débiteurs pour recouvrement. Diverses nouvelles conventions d'occupation précaires ont été passées. Le bail commercial AS24 a fait l'objet d'un renouvellement.

Les baux suivants ont pris fin : Lorraine CPC et Lor Diffusion suite à une acquisition, SCI 2 C suite à une convention de résiliation de bail commerciale effective au 31 décembre 2021. Le locataire PLVL a notifié son congé.

Au plan patrimonial, diverses interventions en gestion ont été réalisées :

- Réfection de voirie et de l'éclairage public
- Assurance du patrimoine
- Contrôle et curage de réseaux
- Gestion de véhicules abandonnés
- Présence de gens du voyage
- Contacts divers avec les occupants
- Gestion du déneigement
- Enlèvement de déchets et fauches

Etat des baux :

Type	Locataire	Loyer	Début	Fin
Commercial	POIDS LOURDS EQUIPEMENT		01/01/2009	31/03/2021
Commercial	FERMETURES GIRARD	3 631,59 €	01/07/2011	31/12/2027
Commercial	FERMETURES GIRARD	1 024,23 €	01/07/2011	31/12/2027
Commercial	PEGASE SECURITE	1 697,71 €	01/01/2014	30/11/2023
Commercial	CETAL	716,04 €	01/05/2016	30/04/2028
Précaire	Société CLEMA		01/10/2019	28/02/2021
Commercial	ID VERDE	905,05 €	01/03/2014	28/02/2026
Commercial	ID VERDE	2 429,83 €	01/07/2010	30/06/2028
Commercial	SCI LA FORET DE HAYE II	1 440,80 €	01/01/2009	31/12/2026
Commercial	KERN France SAS	3 251,68 €	01/01/2013	31/12/2024
Commercial	TODD GT	9 893,90 €	01/01/2011	31/12/2022
Précaire	VINCA SCI	500,00 €	01/07/2019	30/06/2053
Commercial	ADCEM	3 739,07 €	01/01/2013	31/12/2024
Commercial	CPE Energies	1 711,63 €	01/06/2009	31/05/2027
Commercial	T-DEC	8 321,04 €	01/01/2013	31/12/2024
Précaire	SA MATHIEU	24 364,02 €	01/04/2019	31/03/2024
Commercial	SCIE MAT INDUSTRIE		01/01/2012	31/03/2021
Dérogatoire	SAS CITRAVAL	1 877,62 €	01/01/2020	31/12/2021
Civil	SOCIETE DE LEVAGE - SOFRAL EST	3 566,02 €	01/11/2009	31/10/2027
Commercial	ECOREFER	7 885,79 €	01/10/2014	30/09/2026
Civil	ID VERDE	1 478,22 €	01/05/2015	30/04/2027
Commercial	SAMADA	16 206,90 €	01/01/2011	31/12/2028
Civil	EXFRET 44	2 604,68 €	01/07/2010	30/06/2022
Commercial	EXFRET 44	2 598,22 €	01/01/2010	31/12/2021
Commercial	OMNITRANS	6 060,45 €	01/01/2013	31/12/2024
Commercial	PAC AT HOME	1 243,75 €	01/06/2020	31/05/2029
Commercial	LORCHIM DIFFUSION	994,07 €	01/01/2014	31/12/2022
Commercial	SCI LES ERABLES	2 184,67 €	01/01/2011	31/12/2028
Commercial	LA FRINGALE	2 882,09 €	01/01/2018	08/02/2026
Commercial	LORCHIM DIFFUSION	1 356,89 €	01/03/2012	29/02/2024
Commercial	SCI LES ERABLES	734,60 €	01/11/2012	31/10/2024
Commercial	AUTO SOINS	22 243,54 €	01/07/2013	30/06/2022
Commercial	LLERENA LORRAINE	10 421,77 €	01/02/2016	31/01/2028
Commercial	AS24	756,37 €	01/07/2020	30/06/2029
Précaire	LE TETRAS	1 630,00 €	01/07/2020	31/12/2021
Précaire	SAS CITRAVAL		01/09/2020	22/03/2021
Précaire	INDUSTRIE SERVICE LORRAIN	4 754,50 €	01/01/2021	30/06/2021

- Etudes :

Les prestataires suivants ont été recrutés via accords-cadres à bon de commande et marché subséquent afin de mener à bien les études préalables à la requalification, ainsi qu'à son déploiement :

- Marché d'assistance aux obligations environnementales conclu avec le groupement IRIS Conseil / CERE, portant sur :
 - o L'autorisation environnementale unique
 - o La Loi sur l'Eau
 - o Les espèces protégées et la biodiversité
 - o Les défrichement et reboisement

Un premier dossier de défrichement a été constitué pour le secteur de l'ancienne ICPE UTIM, et mené à son terme, après examen au cas par cas de la DREAL et autorisation de la DDT.

- Marché de maîtrise d'œuvre VRD, urbaine et paysagère conclu avec le groupement IRIS Conseil / Atelier A4, portant sur les études suivantes :
 - o Diagnostic préalable
 - o Elaboration d'un scenario d'aménagement
 - o Concertation technique et administrative autour du projet
 - o Etude de circulation
 - o Etude hydraulique
 - o Mission avant-projet
 - o Référentiel
 - o Coordination et suivi technique de projet

Le démarrage de l'étude de diagnostic a eu lieu.

- Marché d'ingénierie en sites et sols pollués conclu avec ERG Environnement permettant d'assurer toutes études sur les problématiques sanitaires et environnementales affectant le site.

Le marché a été activé dès 2020 afin de réaliser plusieurs investigations, notamment dans les bâtiments à démolir et en vue de traiter un spot de pollution sur l'ancienne emprise WALLON.

Missions connexes :

- Suivi des abattages d'arbres dans le cadre de défrichement
- Etude de maîtrise d'œuvre sur la faisabilité d'un mur coupe-feu (VIBRAC / DISTRITEC), et prestation d'analyse Système de Sécurité Incendie annexe.

Certains marchés conclus par l'EPFL ont été transférés à l'aménageur :

- Marché de maîtrise d'œuvre voirie et réseaux divers passé avec BEREST. Ce marché a été activé afin de réaliser un premier programme de travaux en assainissement et AEP.
- Marché de géomètre expert passé avec le groupement AMESURE, DAJ Géomètre et HERREYE et JULIEN. Diverses prestations ont été commandées dans le cadre de cession de biens.

- Marché de maîtrise d'œuvre en matière de déconstruction et désamiantage de bâtiments, passé avec le groupement SIBEO Ingénierie / EODD. Les études préparatoires aux opérations de démolitions ont été lancées sur plusieurs bâtiments.
- Marché de repérage amiante passé avec APAVE

Concernant l'archéologie préventive, les demandes volontaires de diagnostic, établies par l'EPFL, ont fait l'objet d'interventions de l'INRAP. Aucun vestige n'a été mis en évidence.

Enfin, des échanges ont été engagés avec la DREAL au sujet de plusieurs dossiers de cessation d'activité d'ICPE (Dalkia, UTIM, SERICA).

- Travaux :

Le prestataire GAUTHEY a été recruté via accord-cadre à bon de commande et marché subséquent afin d'assurer les travaux de dépollution nécessaires à la requalification de la ZAE.

2 marchés conclus par l'EPFL ont été transférés à l'aménageur :

- Marché de travaux en voirie et réseaux divers passé avec le groupement EUROVIA / SOGEA / SLD TP

Un premier programme sous maîtrise d'ouvrage SEBL a été engagé, portant sur l'assainissement et l'AEP des rues des Acacias, des Aubépines et des Aulnes.

- Marché de prestations hivernales passé avec l'ONF

Des commandes ont également été passées afin d'assurer divers travaux :

- Démolition d'une partie de bâtiment (S022, Est Démolition)
- Reprise d'un fossé d'évacuation des eaux de ruissellement (LOR TP)
- Décapage de dalles industrielles (Malézieux)
- Travaux de désamiantage de l'ancien site MIRLOR (Hollinger)

- Commercialisation :

Les dossiers de commercialisation suivants ont été menés à leur terme :

- Vente SEBL - SCI LES MASKOUTAINS (SOLODEM) le 7 juillet 2020, portant sur l'ancien site ALUGIRARD - MIRLOR.
- Compromis SEBL - SMI le 29 septembre 2020, portant sur une partie de l'ancien UTIM. Ce dossier complexe a nécessité la conclusion d'un protocole tri partite avec SEBL et la SCI CM IMMO le 28 septembre 2020 afin de cadrer les libérations et les entrées en jouissances respectives.
- Vente SEBL - SCI LOR MR (LOR DIFFUSION) le 15 octobre 2020, portant sur l'ancien site UTIM.
- Vente SCI CM IMMO (CLEMA) le 21 octobre, portant sur l'ancien site WALLON / SMI, avec une partie du prix en séquestre afin de garantir l'entrée en jouissance du nouveau propriétaire sur le bien, occupé par SMI à la date de la vente.
- Vente SCI BENTZ IMMO (E PALETTE) le 8 décembre 2020.
- Compromis SEBL - Menuiserie VIBRAC le 28 décembre 2020.

D'autres dossiers ont été validés et ont fait l'objet d'une mise en œuvre opérationnelle, notamment :

- La vente de l'ancienne plateforme DALKIA à la SA Louis SCHROLL
- Le montage du projet GRG en construction neuve
- La vente du site TODD GT à la SCI HOREMHEB
- La vente à Industrie Service du site loué par la SCI2C
- L'implantation d'IREKS France

- Financement :

La mise en place d'un financement bancaire n'était pas prévue au démarrage de l'opération.

Subventions

Les travaux engagés ont fait l'objet de dépôt de dossier de demande subvention auprès de l'Etat (DSIL 2020, FNADT et DETR) et de l'Agence de l'Eau RM. La DSIL a été attribuée.

3- Eléments financiers au 31/12/2020:

3.1. Les principaux postes des dépenses et montants :

A – Etudes

Sans dépense

B – Foncier

Coût de l'acquisition foncière : **4 381 361€HT** (ce montant fait l'objet d'un paiement échelonné)

Frais d'acquisition : **54 084€HT**

C – Construction

Honoraires techniques de maîtrise d'œuvre : **34 120€HT**

D – Aménagement / Honoraires techniques

Travaux d'assainissement et AEP : **552 844€HT**

Travaux d'entretien et de gestion de la ZAE : **12 200€HT**

Travaux de dépollution/désamiantage : **28 155€HT**

Assurance RC : **581€**

Honoraires techniques de maîtrise d'œuvre : **11 546€HT**

Honoraires d'ingénierie SSP : **2 010€HT**

Frais écologie : **1 600€HT**

E – Frais divers

Publication des consultations de procédures marchés : **2 520€HT**

Frais de reprographie : **400€HT**

Frais d'acte d'huissiers et d'avocat : **2 517€HT**

Frais divers d'entretien de la ZAE, dont assurance patrimoine : **70 264€HT**

Frais de prestations diverses (prise de vue, analyse juridique) : **6 190€HT**

F – Frais généraux

Il s'agit de la rémunération du concessionnaire pour un montant de **211 191 €**, conformément aux dispositions du contrat de concession.

G – Frais financiers

5 293 € de frais financiers ont été constatés sur l'exercice considéré.

Ce qui porte le montant total des dépenses constatées à 5 376 877€HT

3.2. Les principaux postes des recettes et montants :

H – Cessions

Montant des cessions : **1 185 680€HT**

I – Produits financiers

385€ de produits financiers

J – Remboursements d'avances

Sans recette

K – Subvention

Sans recette

L – Participation

Il n'y a pas de versement de participation prévu pour l'exercice 2020.

M – Recettes diverses

Le montant des recettes locative s'élèvent à **620 470€HT**

Le montant de la taxe foncière récupérée s'élève à **77 273€HT**

Ce qui porte le montant total des recettes constatées à 1 883 808€HT

3.3. La trésorerie au 31/12/2020 :

Le solde trésorerie au 31/12/2020 s'élève à **1 466 157€**

4- Comparaison entre le prévisionnel et le réalisé (par rapport au dernier bilan approuvé):

Il s'agit du premier exercice réalisé. Le prochain CRAC, en 2022, permettra d'assurer une première comparaison utile entre un prévisionnel actualisé et un exercice réalisé.

A ce stade, il convient de retenir que le démarrage opérationnel en 2020 reste relativement conforme aux prévisions de dépenses du bilan financier annexé à la concession d'aménagement (6 414 926€HT de dépenses prévues). Les frais divers ont été largement moins élevés, ainsi que les coûts prévus en construction. Par contre, le poste travaux d'aménagement réalisé est supérieur.

En recettes, il était prévu 3 393 496€HT. Les recettes issues de cessions ont été moins importantes.

III- Bilan – synthèse des éléments financiers

Tableau financier

	Prévisionnel actualisé en Euros H.T.	Prévisionnel actualisé en Euros T.T.C.	Réalisé au 31.12.2020 en Euros HT
Dépenses	30 421 560€	35 339 716€	5 376 877€
Recettes	30 421 560€	34 707 662€	1 883 808€

Il y a une légère évolution à la hausse du bilan prévisionnel actualisé dans ses masses globales, du fait de l'obtention de subventions et de l'actualisation des dépenses de construction, par compensation au coût d'acquisition qui s'est avéré moins élevé que prévu, ainsi que de l'augmentation du poste de compensation du défrichement.

A noter que les recettes issues de location ont été revues à la baisse en fonction des durées des baux.

IV- Perspectives de l'exercice à venir et ultérieurement

1. Les perspectives 2021

1.1. Aspects opérationnels:

Foncier

La CC2T a manifesté la volonté d'acquérir 3 emprises au sein du périmètre de la ZAE car elles font partie intégrante de la requalification du site. Les négociations sont en cours :

- Site des maisons forestières de l'ONF et salle de vente, propriété de l'Etat
- Site de l'association NAKE en entrée de zone.

La mise au point du projet d'aménagement permettra de déterminer les surfaces complémentaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Le dossier d'échange foncier avec l'Etat pourra ainsi être mis à jour et proposé.

Gestion patrimoniale et locative :

La gestion administrative et financière des baux se poursuit. Le recouvrement de la créance transférée par l'EPFL est en cours. Diverses nouvelles conventions d'occupation précaires vont être passées, soit pour des entreprises dans l'attente de l'acquisition d'un bien (INDUSTRIE SERVICE), soit pour répondre à des développements temporaires d'activité (MATHIEU, SCIE MAT INDUSTRIE).

Le bail SEBL - PLVL a pris fin.

Au plan patrimonial, les interventions habituelles en gestion sont programmées :

- Réfection de voirie et de l'éclairage public
- Assurance du patrimoine
- Contacts divers avec les occupants
- Gestion du déneigement
- Enlèvement de déchets et fauches

Etudes techniques

L'exercice 2021 est largement consacré à la réalisation d'études préalables à la requalification des équipements et à la démolition de bâtiments :

- Marché d'assistance aux obligations environnementales :

- Constitution du dossier de défrichement sur le solde des terrains concernés, et suivi de son instruction jusqu'à obtention de l'autorisation préfectorale (sauf si nécessité d'une évaluation environnementale)
 - Constitution du dossier d'examen au cas par cas pour le défrichement, et suivi de son instruction
 - Constitution du dossier de reboisement (compensation de l'ensemble des défrichements autorisés et à venir) à soumettre à la DDT, et suivi de son instruction
 - Suivi des espèces protégées et des enjeux de biodiversité
- Marché de maîtrise d'œuvre VRD, urbaine et paysagère :
 - Elaboration d'un scenario d'aménagement
 - Concertation technique et administrative autour du projet
 - Etude de circulation
 - Etude hydraulique si nécessaire
 - Mission avant-projet
 - Référentiel
 - Coordination et suivi technique de projet selon les besoins et prospects
 - Marché d'ingénierie en sites et sols pollués :
 - Suivi des investigations engagées en 2020, en particulier sur l'accompagnement de la démolition des infrastructures de bâtiments
 - Nouvelles investigations à ouvrir sur des sites vulnérables, ainsi que toutes études qui s'avèreraient nécessaires pour traiter des problématiques imprévues sur les plans sanitaires et environnementaux.

Missions connexes :

- Suivi des abattages d'arbres dans le cadre du défrichement, si celui-ci peut être engagé dès 2020
 - Etude de maîtrise d'œuvre sur la réalisation d'un mur coupe-feu (VIBRAC / DISTRITEC),
 - Etudes géotechniques dans le cadre d'un marché à lancer
- Une étude de faisabilité architecturale et technique est engagée afin de préfigurer la restructuration du site SERICA.
 - Marché de maîtrise d'œuvre voirie et réseaux divers :
 - Etude et direction des travaux du programme VRD 2021
 - Marché de géomètre expert
 - Diverses prestations nécessaires à la cession de biens ou au calage du projet de requalification.
 - Une procédure pour le recrutement d'un nouveau prestataire va être lancée

- Marché de maîtrise d'œuvre en matière de déconstruction et désamiantage de bâtiments :
 - o Poursuite et finalisation des Mission AVP / PRO engagées
 - o Direction de l'exécution des travaux
- Marché de repérage amiante :
 - o Réalisation de diagnostics complémentaires pour la démolition de bâtiments

Concernant l'archéologie préventive, une demande volontaire de diagnostic va être établie, sur la base du solde de parcelles à investiguer (déjà défrichées ou faisant l'objet d'une demande d'autorisation en ce sens).

Travaux

- Le prestataire GAUTHEY interviendra au titre du marché de travaux de dépollution, pour le traitement d'un spot de pollution recensé sur la propriété CM IMMO, ainsi que pour toute découverte qui viendra à être faite et qui nécessitera une intervention de ce type..
- Marché de travaux en voirie et réseaux divers passé :
 - o Réalisation du programme VRD 2021 : voirie, assainissement et AEP sur les rues des Acacias, des Aubépines et des Aulnes.

Une procédure de consultation d'entreprises va être lancée pour recruter les entreprises en charge du programme de travaux de démolition suivant :

- o Bâtiments n° 243, 295, 311, 316, 314b et 310j
- o Dalle 714

2 lots vont être constitués : désamiantage / démolition. La première tranche de travaux du marché portera sur la superstructure des constructions, la seconde sur les infrastructures inertes, car pour certaines, des investigations SSP sont encore nécessaires et les travaux seront pris en charge dans le cadre d'un autre marché.

Des commandes sont également à passée afin d'assurer divers travaux :

- Réalisation du mur de segmentation coupe-feu entre les entreprises VIBRAC et DISTRITEC
- Travaux d'accès et de chauffage pour la location MATHIEU

Commercialisation et développement

Les études mentionnées permettront de refaire un bilan des surfaces cessibles de la ZAE, et de déterminer un plan de vente afin d'encadrer les vocations et surfaces disponibles.

Les ventes ci-dessous listées sont prévues.

- SCIE MAT INDUSTRIE
- SCI CROIX DE HAYE

- 2CBTP
- LOUIS SCHROLL
- SCI HOREMHEB
- INDUSTRIE SERVICE
- LBI 3
- GRG IMMO LORRAINE

D'autres dossiers peuvent également faire l'objet de compromis de vente, voire d'une vente dès 2021 en fonction de leur avancement : ECOREFER, IREKS, ATOUTFLEX, QUIL (reliquat de surface)

Subventions

Dépôt des demandes de subventions sur les dispositifs :

- DSIL 2021
- DGALN Fonds friches – recyclage foncier

1.2. Aspects financiers:

1.2.1 Les principaux postes des dépenses et montants :

A – Etudes

Etudes pré-opérationnelles : **165 400€HT**

B – Foncier

Sans objet

C – Construction / Honoraires techniques

Travaux de démolition et de réhabilitation pour **480 000€HT**

Honoraires techniques (maîtrise d'œuvre, contrôle technique, CSPS, diagnostics) : **69 320€HT**

D – Aménagement / Honoraires techniques

Travaux :

VRD, programme 2021 : **535 000€HT**

Défrichement et compensation en reboisement : **55 000€HT**

Entretien de la ZAE : **80 000€HT**

Dépollution : **100 000€HT**

Provision : **26 750€HT**

Honoraires techniques (maîtrise d'œuvre, contrôle technique, CSPS, études SSP) : **88 705€HT**

E – Frais divers

Les frais divers pour l'année 2021 sont estimés à **541 500€HT** (géomètre, signalétique, taxe foncière, publicité, charges diverses de la ZAE). La taxe foncière représente l'essentiel de ce montant (400 000€).

F – Frais généraux

Il s'agit de la rémunération du concessionnaire pour un montant prévisionnel sur l'exercice 2021 de **268 340 €**.

G – Frais financiers

Aucun frais financier

2.1.2 Les principaux postes des recettes et montants :

H – Cessions

3 105 598€HT de recettes issues de cessions.

I – Produits financiers

Aucun produit financier n'est provisionné sur l'exercice considéré.

J – Remboursements d'avances

Aucun remboursement d'avance n'est prévu.

K – Subvention

La subvention DSIL 2020 d'un montant de **200 000€** est prévue.

L – Participation

Il est prévu le remboursement par l'Etat au titre de sa garantie de passif environnemental des interventions en dépollution, à hauteur de **50 000€HT**.

Il n'y a pas de participation du concédant sur 2021.

M – Recettes diverses

Les recettes locatives et de remboursement de la Taxe foncière s'élèvent à **1 082 964€HT**

Remarques :

Emprunt

Un emprunt sera nécessaire à compter de 2023 afin d'assurer la trésorerie de l'opération. Le montage de cet emprunt via une consultation des partenaires bancaires sera engagé par SEBL, dès que le bilan prévisionnel sera affiné, en particulier après l'approbation de l'AVP d'aménagement de la ZAE.

Avance

L'opération ne fait pas l'objet d'une avance financière de la part du concédant.

Participation du concédant

- Il n'y a pas de participation du concédant affectée aux équipements publics de l'opération.
- L'équilibre du bilan de l'opération est assuré par une participation non affectée prévue à la concession d'aménagement d'un montant de **8 590 668€**. Ce montant est inchangé.

L'échéancier de versement est mis à jour dans le cadre du présent CRAC comme prévu à l'article 16 3) de la concession d'aménagement :

- 2022 à 2030 : **700 000€ annuels**
- Au-delà : **2 290 668€**

Solde prévisionnel de trésorerie pour 2021

Le solde prévisionnel de trésorerie fin 2021 devrait s'élever à **2 176 920 €**.

2. Les perspectives ultérieures

A ce stade de démarrage opérationnel, les perspectives ultérieures restent sensiblement conformes au rythme d'intervention prévu lors de la conclusion de la concession d'aménagement.

Les prévisions financières en matière de dépenses vont être affinées et détaillées à l'avancement des éléments d'études d'aménagement (AVP), lesquels vont permettre de déterminer des phases d'interventions chiffrées et programmée dans le temps. La poursuite des études en matière de démolition et de restructuration du bâti va également déboucher sur une programmation de travaux consolidée.

Les prévisions seront également précisées en recettes sur la base d'un bilan de surfaces cessibles. De plus, les dispositifs de subventions mobilisés vont faire l'objet de décisions, en particulier concernant le Fonds Friche – recyclage foncier.

V- Décisions à acter par le concédant

1. Financier

- Approbation du bilan de l'opération

	Prévisionnel actualisé en Euros H.T.	Prévisionnel actualisé en Euros T.T.C.	Réalisé au 31.12.2020 en Euros HT
Dépenses	30 421 560€	35 339 716€	5 376 877€
Recettes	30 421 560€	34 707 662€	1 883 808€

2. Contractuel

- Sans objet

3. Aspect opérationnel

- Approbation d'un scénario d'aménagement selon avancement des études urbaines qui se déroulent en 2021.