



ESPACE K

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)

NOTE DE CONJONCTURE

ANNEE 2020

Etablie le : 27 mai 2021

Table des matières

I Présentation générale	3
1. Convention de concession d'aménagement	3
2. Procédure opérationnelle	4
⇒ Concernant la procédure de ZAC :	4
⇒ Concernant l'intervention de l'EPFL :	6
II Etat d'avancement de l'opération – Réalisation au 31/12/2020	10
1. Données générales	10
2. Etat des réalisations de l'exercice précédent au 31/12/2020:	13
⇒ De 2014 à 2019 :	13
⇒ Année 2020 :	25
3. Eléments financiers au 31/12/2020 :	29
3.1 Les principaux postes des dépenses et montants :	29
3.2 Les principaux postes des recettes et montants :	30
3.3 La trésorerie au 31/12/2020 :	30
4. Comparaison entre le prévisionnel et le réalisé (par rapport au dernier bilan approuvé):	31
III- Bilan – synthèse des éléments financiers	32
IV- Perspectives de l'exercice à venir et ultérieurement	34
1. Les perspectives 2021	34
1.1. Aspects opérationnels:	34
1.2. Aspects financiers:	36
2. Les perspectives ultérieures	39
V- Décisions à acter par le concédant	39
1. Financier	39
2. Contractuel	39
3. Aspect opérationnel	39

ESPACE K

NOTE DE CONJONCTURE

CRAC 2020

I PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. Convention de concession d'aménagement

Par convention de concession d'aménagement du 9 septembre 2014, la Communauté de Communes Terres Toulaises (CC2T) a confié l'aménagement de la ZAC KLEBER, dénommée ESPACE K, à SEBL Grand Est (SEBL) pour une durée de 10 ans sur la base d'un bilan financier prévisionnel.

Cette convention a fait l'objet des avenants suivants :

- Un avenant n°1 en date du 23 septembre 2015 portant sur :
 - La mise à jour du programme prévisionnel de construction suite à la validation du dossier de réalisation de la ZAC
 - L'actualisation du calendrier prévisionnel et du délai de réalisation
 - L'actualisation du montant forfaitaire de rémunération de l'aménageur au titre du suivi des études techniques et de la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements
- Un avenant n°2 en date du 13 juin 2017 portant sur :
 - La modification du montant de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération, passant de 2 403 955€ à 2 300 000€.
- Un avenant n°3 en date du 7 mai 2019 portant sur :
 - L'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération dont le montant au 31 décembre 2017 était de 13 225 350€HT.
- Un avenant n°4 en date du 2 août 2019 portant sur :
 - L'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération dont le montant au 31 décembre 2018 était de 15 111 971€HT.
- Un avenant n°5 en date du 13 octobre 2020 portant sur :
 - L'extension du périmètre de la concession
 - La prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2026
 - L'actualisation du bilan financier prévisionnel de l'opération dont le montant au 31 décembre 2019 était de 16 675 704€HT.

- Le nouveau montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan financier (2 600 000€)
- La modification de la rémunération du concessionnaire pour la gestion de l'extension du périmètre de la concession.

Les dispositions contractuelles (article 28) prévoient que la SEBL établisse un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'opération concédée, contenant les informations suivantes relatives 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 CRAC de l'année 2019, établi au 31 décembre 2019, a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 octobre 2020.

2. Procédure opérationnelle

Le Pôle Industriel Toul Europe (PITE), implanté sur le ban communal de Toul (54), est situé au nord-est de la ville, à proximité de l'autoroute A31. Son périmètre s'étend sur environ 370 hectares destinés à l'accueil d'activités artisanales et de production.

Dans le cadre de l'aménagement des zones d'activités économiques du toulouais, gérées par la Communauté de Communes Terres Toulaises (CC2T), l'ancien site de l'usine KLEBER du groupe MICHELIN, a été recensé comme un secteur à enjeu particulier.

En effet, l'ampleur du site, d'une superficie d'environ 30 ha et les difficultés liées à sa reconversion suite à l'arrêt de l'activité industrielle depuis 2008 ont amené la Communauté de Communes Terres Toulaises à étudier les potentialités de transformation du secteur au travers de plusieurs études. Ce diagnostic urbain et technique a permis à la CC2T de saisir l'intérêt de la reconversion du site pour assurer l'implantation d'entreprises et de services et favoriser le développement de l'emploi.

La réalisation d'un projet d'aménagement sur cette vaste emprise foncière a nécessité la mise en place d'un partenariat entre divers acteurs de l'aménagement du territoire :

- la mise en œuvre d'une procédure de zone d'aménagement concerté menée par la Communauté de Communes Terres Toulaises puis directement par la SEBL,
- la conclusion d'une convention de veille active avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) en juillet 2012.
- Le montage d'un plan de financement avec les demandes de subventions auprès de partenaires institutionnels

⇒ Concernant la procédure de ZAC :

Par délibération du 28 mars 2013, le Conseil Communautaire a décidé de lancer une procédure de ZAC et a défini les objectifs de l'opération ainsi que les modalités de la concertation publique légale.

A la suite des études préalables à la création d'une ZAC, en séance du 18 décembre 2013, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC, a tiré le bilan de la concertation publique et a décidé de lancer une procédure en vue du recrutement d'un aménageur. Au préalable, le projet et son étude d'impact ont fait l'objet d'une évaluation environnementale par l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement par avis rendu le 2 décembre 2013, suivi d'une procédure de mise à disposition du public.

L'opération d'aménagement s'est inscrite dans le cadre réglementaire d'urbanisme fixé par le Plan Local d'Urbanisme de Toul, par le SCoT Sud Meurthe-et-Moselle et par le SDAGE Rhin-Meuse.

Le dossier de création de la ZAC a été soumis de manière anticipée par la Communauté de Communes Terres Toulaises à la Direction Régionale des Affaires Culturelles dans le cadre du dispositif sur l'archéologie préventive, laquelle a prescrit un premier diagnostic (Arrêté du 17 septembre 2012, abrogé et nouveau diagnostic prescrit par arrêtés du 23 janvier 2015).

Le choix de l'aménageur a été adopté par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2014. A noter que la Communauté de Communes Terres Toulaises avait engagé directement et avant le choix d'un aménageur, une étude faune-flore et une étude de maîtrise d'œuvre en vue de faire des travaux sur les bâtiments tertiaires.

Dans le cadre de la réalisation des études préalables à la constitution du dossier de réalisation de la ZAC, par délibération du 9 avril 2015, le Conseil Communautaire a fixé les modalités de mise à disposition de la mise à jour de l'étude d'impact et du deuxième avis de l'autorité environnementale requis. Cet avis a été rendu le 3 juin 2015 et il a été suivi d'une procédure de mise à disposition du complément à l'étude d'impact.

Le dossier de réalisation, dont le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement, ont fait l'objet d'une approbation par délibération du Conseil Communautaire du 25 juin 2015. Le bilan de la mise à disposition des compléments à l'étude d'impact a été tiré lors de cette même séance. Cette étape marque l'achèvement de la procédure de ZAC, qui a pu dès lors entrer en phase opérationnelle.

Aucune procédure au titre de la loi sur l'eau ne s'applique spécifiquement à la ZAC, considérant que le réseau public de collecte des eaux pluviales a fait l'objet d'une autorisation globale en mars 2015 via un dossier de régularisation des exutoires.

⇒ Concernant l'intervention de l'EPFL :

L'intervention de l'EPFL est de trois ordres :

- L'EPFL a assuré la gestion locative et du patrimoine temporairement.

Par délibération du 28 juin 2012, le Conseil Communautaire a permis à l'EPFL d'acquérir le site auprès du groupe MICHELIN, acquisition concrétisée par un acte conclu le 17 mai 2013.

La SEBL a racheté l'ensemble du foncier de la ZAC à l'EPFL en 3 cessions.

La première cession, portant sur les bâtiments dits « tertiaires » n°200, 150 et 165 a été conclue par acte notarié du 18 mars 2015. Cet acte transfère à la SEBL une créance de l'EPFL sur loyers et charges. La SEBL est donc en charge de la gestion locative de ces bâtiments depuis le 1^{er} janvier 2015. Dans le cadre de cette première acquisition, une association syndicale libre dite ASL KLEBER a été constituée pour la gestion et la répartition des certaines charges de site (essentiellement le gardiennage et eau potable).

La deuxième cession a été conclue par acte notarié du 30 octobre 2015, et a porté sur l'ensemble des terrains nus du site, le bâtiment tertiaire n°100, les postes de garde, et une partie de la halle industrielle (bâtiment 211, 233, bâtiment calandre métal). Cet acte ne transfère pas à la SEBL une créance de l'EPFL sur loyers et charges. La SEBL est donc en charge de la gestion locative de ces bâtiments et terrains depuis le 2 novembre 2015.

La troisième et dernière cession est intervenue le 29 mai 2017, et a porté sur l'ensemble des biens qui sont restés en propriété de l'EPFL du fait des travaux de déconstruction qui n'étaient pas achevés. Cette vente emporte également, suite à la décision de la Communauté de Communes, transfert sur le bilan de l'opération des pertes locatives subies par l'EPFL suite à la liquidation de la société VALORENE et cession de parcelles hors ZAC, correspondants à la prise d'eau et à la station de pompage à proximité de la Moselle.

- L'EPFL a réalisé courant 2016 des travaux de dégagement d'emprises, de préparation des terrains et de préparation des bâtiments, préalables à toute intervention sur les voiries et réseaux divers par la SEBL.

Ils comprennent notamment :

- Travaux de désamiantage des bâtiments à déconstruire et des dalles en béton extérieures et non bâties
- Percement et cloisonnement du hall industriel entre les files n°13 et 15 et reconstitution des pignons
- Percement et cloisonnement du hall industriel entre les files n°25 et 27 et reconstitution des pignons
- Percement et cloisonnement du hall industriel entre les files n°33 et 35 et reconstitution des pignons
- Démolition partielle du bâtiment 912
- Démolition complète de la réserve sprinkler (bâtiment 127)
- Démolition complète de la station de traitement

- Démolition complète de la cantine
- Démantèlement des conduites aériennes entre les bâtiments 233 et 912
- Démantèlement de la station de pompage en rive de Moselle
- La déconnexion des branchements de bâtiments démolis aux réseaux existants

Le démarrage de la période de préparation de ces travaux a débuté en décembre 2015. Le décalage répété du début de ces travaux a occasionné une adaptation du planning et un recul du démarrage des travaux d'aménagement d'infrastructure par la SEBL. Les travaux ont été réceptionnés avec des dates d'achèvement s'étalant, selon les lots, entre juin 2016 et février 2017.

- L'EPFL a mené des investigations sur la pollution des sols, dans le cadre des engagements pris par MICHELIN suite à sa cessation d'activité.

L'étude menée par SITA REMEDIATION pour l'EPFL a mis en évidence des pollutions localisées:

- Dans les sols au niveau d'une ancienne cuve à fuel et d'un volucompteur (bâtiment « vulcanisation »

Les sols extérieurs au hall industriel ont d'ores et déjà été purgés et substitués, exception faite éventuellement des sols découverts à l'issue de la déconstruction des travées 25 à 27 par EPFL, et des dallages souillés restant en place.

- Dans les gaz issus du sol prélevés au niveau d'un ancien « local à solvants »

L'impact exact de cette pollution n'a pas été déterminé dans cette première étude.

- Dans les eaux souterraines sous l'emprise MG Chaudronnerie et TSL (hors ZAC)

- Dans les sols et les gaz issus du sol prélevés entre les bâtiments 150 et 165

Cette zone n'est pas concernée par la réalisation des équipements publics, mais un ERP – la société BERLINE ROTIE - exerce une activité de restauration à proximité immédiate. L'EPFL a donc fait réaliser un Etat Quantitatif des Risques Sanitaires (EQRS) et une Analyse des Risques Résiduels (ARR). *Voir ci-après.*

- Dans les boues des décanteurs de l'ancienne station d'épuration de l'usine

Les résultats n'étant pas suffisamment exhaustifs, l'EPFL a fait réaliser par le prestataire ICF, un nouveau programme d'investigation contradictoire et complémentaire à ces premiers résultats.

Cette étude de synthèse et complémentaire à la première étude, a intégré les aménagements prévus dans le cadre de la ZAC : diagnostic environnemental complémentaire et plan de gestion en date du 31 août 2015.

Le plan de gestion prévoit :

Concernant les bétons, les dallages visuellement souillés identifiés en plusieurs endroits sur le site présentent après analyses également des concentrations dépassant les critères d'acceptation en ISDI (Installation de Stockage Pour Déchets Inertes en cas d'évacuation hors site). Ainsi, à minima, avant réutilisation pour l'usage projeté :

- Si les dallages sont amenés à être conservés en l'état un décapage nettoyage de surface est nécessaire, pour enlever à minima les parties superficielles des contaminations par les huiles,
- Si les dallages sont amenés à être démolis pour les besoins du projet, les dallages visuellement souillés en surface devront être triés et gérés à part, soit de préférence hors site en installation agréée adaptée (ISDD), soit sur site au sein d'un complexe de confinement étanche adapté et placé dans une zone avec servitude.

Concernant les sols, comme pour tout site industriel, en cas d'excavation des sols pour les besoins du projet, si les terres sont amenées à être évacuées hors site, il sera nécessaire d'entreprendre une caractérisation de celle-ci selon l'ensemble des critères d'acceptation en ISDI (Installation de Stockage Pour Déchets Inertes). Il est recommandé de gérer les terres excavées pour les besoins du projet en remblais contrôlés sur site, compte tenu de la place disponible.

A noter que suite à ce plan de gestion, la SEBL a fait réaliser une caractérisation des terres à évacuer, dont les conclusions sont présentées au paragraphe « Etat des réalisations » de la présente note.

L'Analyse des Risques Résiduels a indiqué des niveaux de risque qui sont inférieurs aux seuils de risque recommandés dans la méthodologie de gestion des sites -potentiellement- pollués. L'état environnemental du site est donc compatible avec l'usage tertiaire/industriel envisagé.

Il faut noter que tout changement concernant les caractéristiques environnementales du site (découverte d'une nouvelle source), le projet d'aménagement et les scénarios d'exposition pris en considération est susceptible de modifier les résultats de l'étude. Ainsi une mise à jour de l'analyse des risques résiduels va être effectuées pour intégrer au plan de gestion les projets de différentes entreprises qui se sont implantées et mettre à jour les calculs de risques puis valider une nouvelle fois l'usage du site.

Sur ce volet pollution des sols, des investigations menées par le service Assainissement de la Communauté de Communes Terres Toulaises ont mis en évidence une pollution au toluène des boues de sédimentation au fond du bassin de relevage de l'ovoïde.

Enfin, dans le cadre de la cessation d'activité de l'usine, la DREAL a consulté les propriétaires du site (EPFL, SEBL, BGS Finances), MICHELIN, ainsi que le porteur du projet (CC2T) et la ville de TOUL, en vue de la création d'une servitude d'utilité publique. La SEBL a fait part de son avis par courrier du 6 mai 2015, indiquant que le périmètre de la servitude pourrait être circonscrit, en fonction des données des études environnementales réalisées, plutôt qu'appliqué à l'ensemble du site de l'usine. Une réunion en présence des personnes concernées a eu lieu le 20 novembre 2015 en Sous-préfecture de TOUL, à la suite de laquelle, il a été convenu de faire une mise à jour du dossier présenté par MICHELIN, Dossier de proposition de servitude d'utilité publique établi par Arcadis. Ce dossier a été rendu en date du 8 décembre 2016.

Le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) a été réuni le 20 avril 2017, pour examiner le projet d'arrêté. La SEBL a indiqué lors de cette séance au CODERST qu'il y avait désormais 6 propriétaires depuis fin 2016,

contrairement à ce qu'indique le dossier MICHELIN ainsi que le rapport de la DREAL, et a fait valoir quelques demandes de précision quant au projet d'arrêté. Ces éléments ont fait l'objet d'un échange mais ils n'ont pas été repris pour l'examen de l'arrêté.

Cette servitude, a été approuvée via Arrêté Préfectoral numéro 20140643 en date du 27 juin 2017. Elle a donc pour objet, en particulier pour ce qui impacte directement la ZAC, d'instituer la réalisation d'études techniques sites et sols pollués (EQRS, ARR plan de gestion...), dans les hypothèses suivantes (liste non exhaustive) :

- En cas de changement d'usage des terrains par rapport à leur vocation économique industriel ou tertiaire
- En cas de modification de la configuration du site
- En cas de réutilisation en remblais sur le site de matériaux excavés

Cela concerne la réalisation des équipements publics, mais également les projets d'implantations privés. Chaque nouvelle activité venant à s'implanter sur le site et nécessitant le dépôt d'un permis de construire fait l'objet d'une attestation (document normé) de la part d'un BET Sites et Sols Pollués agréé, certifiant que le projet est compatible sur les plans sanitaires et environnementaux avec l'état connu du sol.

⇒ Concernant le plan de financement issu des aides financières apportées au projet :

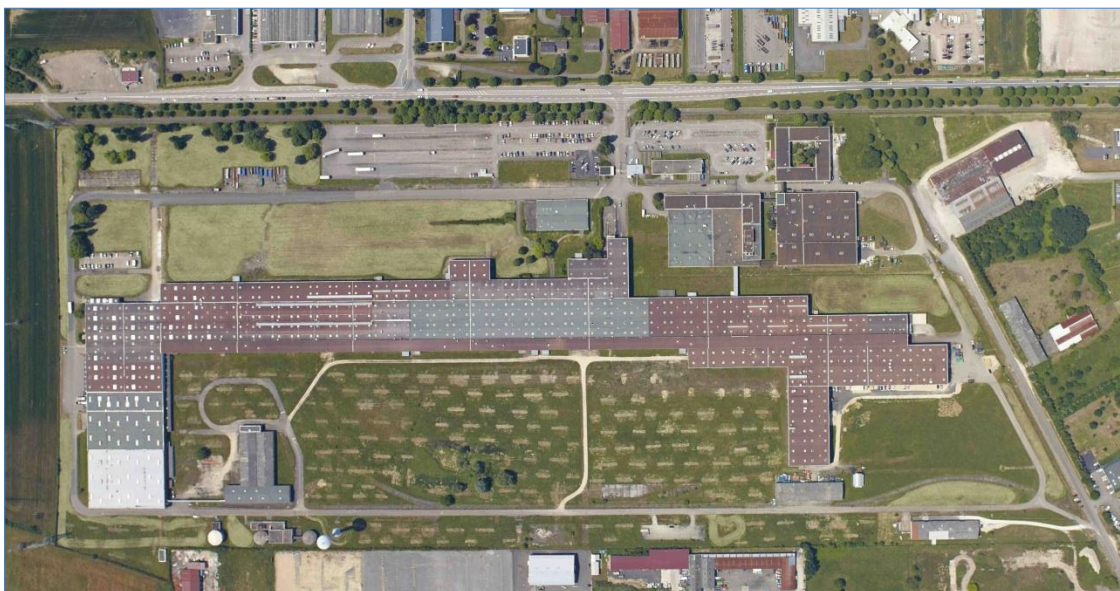
Le projet de reconversion est mené avec l'appui financier de partenaires institutionnels (Etat, Région, Département, Revitalisation Michelin) : ainsi, le dernier plan de financement a fait l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 25 avril 2014. Les subventions Etat et Département sont perçues directement par la Communauté de Communes Terres Toulouses dans le cadre de la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, de travaux dans les bâtiments tertiaires, ou, sur justificatif de travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage SEBL (et reversées au bilan de l'opération dans ce cas).

Enfin, par convention du 17 juin 2016, une convention pour l'attribution d'une subvention FNADT Pacte Lorraine a été attribuée au projet.

II ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION – RÉALISATION AU 31/12/2020

1. Données générales

Les terrains de l'ancienne usine KLEBER (environ 30ha) sont bordés par la RD611 à l'ouest, par la rue du Bois la Ville au nord, par le rue de l'Escadrille des Cigognes à l'est et par des terrains actuellement en culture au sud.

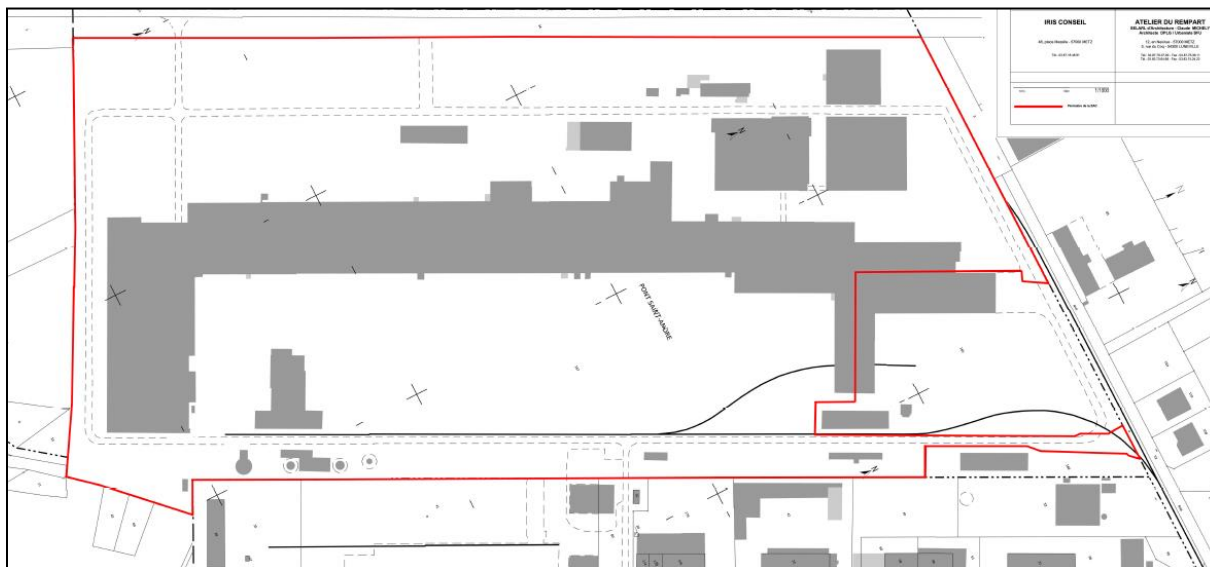


L'ancien hall de production occupe une large partie centrale des terrains dans le sens de la longueur, sur 800 m environ, même si depuis début 2016 la segmentation de la halle par l'EPFL est intervenue. Des bâtiments occupent également la partie nord-ouest du site.



Les autres terrains sont actuellement constitués d'aires de parking (côté RD611) ou de terrains nus délaissés (côté zone industrielle).

A noter que deux parcelles situées au nord-est du périmètre de l'ancienne usine ont été vendues par MICHELIN aux entreprises BGS Finances (entreprise liquidée) et TSL. Elles sont en dehors du périmètre de la ZAC.



La requalification du site KLEBER représente un fort enjeu en termes d'évolution économique, sociale et urbaine pour le territoire.

Le projet a pour objectifs de :

- proposer un nouveau programme d'aménagement en lien avec le bâti et le réseau viaire existant : compartimenter les bâtiments de l'usine et proposer différentes tailles de lots, rendre autonome chaque parcelle, liaisonner le site KLEBER avec le reste du pôle industriel,
- penser l'aménagement des espaces extérieurs en lien avec la vocation du site (pôle industriel) et de sa position en entrée de Ville,
- réfléchir aux opportunités pour améliorer le potentiel du site en y installant des activités diverses et variées : activités de services à l'industrie, activités industrielles et économie circulaire, activités de production et artisanat, services à l'entreprise.

L'opération de requalification du site, consiste à :

- Fractionner les terrains en plusieurs parcelles cessibles,
- Découper les bâtiments existants au besoin,
- Créer les équipements publics complémentaires nécessaires à la viabilisation des parcelles,
- Accompagner l'aménagement du site par un traitement paysager.

Il découle des éléments énoncés ci-avant les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement :

Quatre accès au site sont prévus et aménagés à ce jour :

- L'accès principal existant, à l'ouest du périmètre, depuis la RD611,
- Deux entrées par la rue du Bois la Ville au nord,
- Une entrée par l'est par la rue de l'Escadrille des Cigognes, nécessitant la création d'une voirie nouvelle entre la future ZAC et le prolongement de la rue de l'Escadrille des Cigognes

en projet. Cette phase du projet a été menée sous maîtrise d'ouvrage directe de la CC2T, à sa demande, et retirée du programme de travaux de la ZAC.

La trame viaire qui a été étudiée se superpose à la trame existante et est complétée pour permettre un bouclage des voiries sur l'ensemble de la ZAC. Les parcelles se répartissent de part et d'autres des voiries. Elles sont de deux types :

- Des parcelles vierges de constructions permettant la densification bâtie du site et l'augmentation de la capacité d'accueil de la ZAC,
- Des parcelles occupées par des constructions existantes en vue d'être réhabilitées.

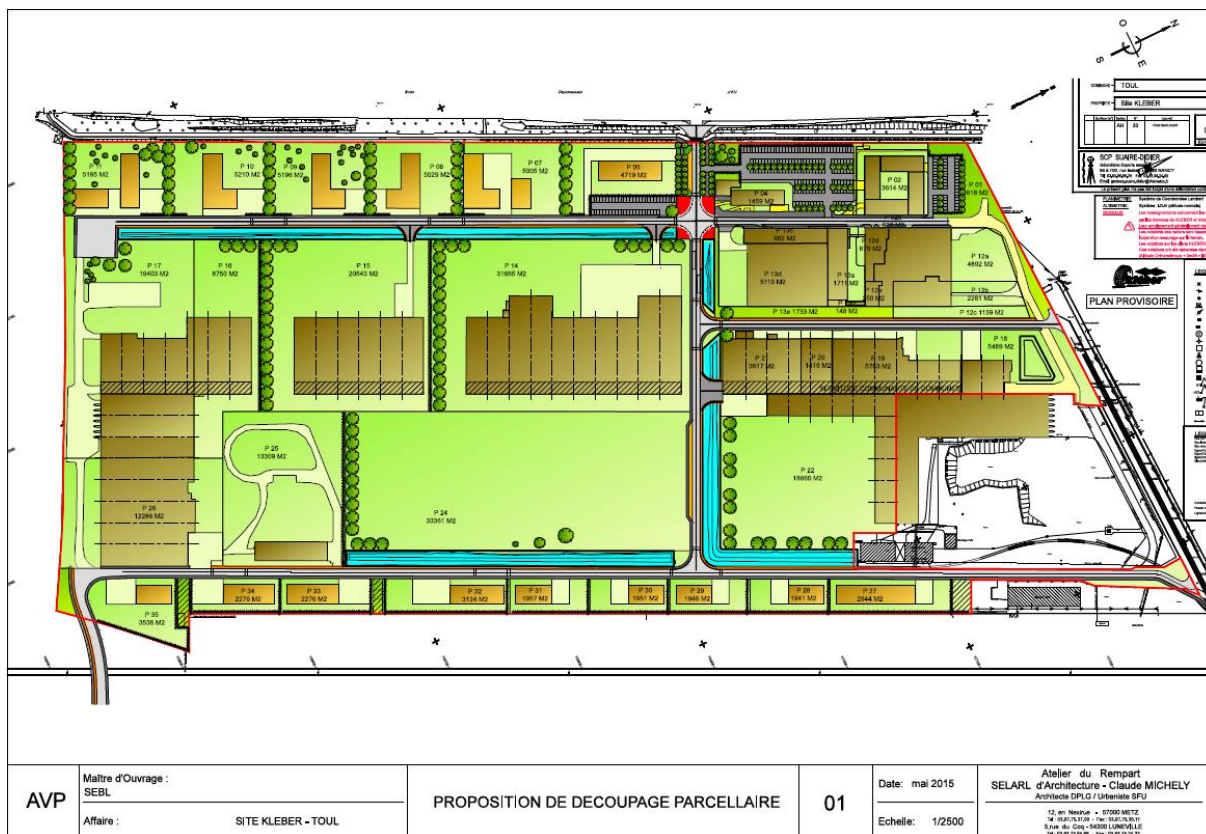
Les stationnements sont gérés à la parcelle, mais plusieurs parkings collectifs ont été créés à l'entrée de site.

L'aménagement du site s'accompagne d'une réflexion sur la conservation des trames vertes existantes et d'un traitement qualitatif de l'entrée de site, des parkings, des noues paysagères et des parcelles privées.

La ZAC a été raccordée par l'ensemble des réseaux via :

- le remplacement des réseaux eaux usées et eau potable,
- la création des réseaux gaz, électrique (après renforcement par ENEDIS), Telecom et GC fibre à l'intérieur de la zone.

La gestion des eaux pluviales est assurée via un réseau de noues paysagères développé le long des voiries, via les ouvrages d'assainissement existants (ovoïde et bassin de pompage) et la création d'un bassin de rétention.



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

⇒ De 2014 à 2020 :

La fin de l'année 2018 a été marquée par la mention spéciale délivrée par le Jury du Trophée des Entreprises Publiques Locales (EPL), organisé par la fédération des EPL.

- Etudes :

Recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine du projet: attribution en CAO du 18 décembre 2014 de la convention d'accord-cadre au groupement IRIS Conseil Régions – Atelier du Rempart – Paysage et Territoire.

Conclusion des marchés subséquent n°1 (études préalables de ZAC) et n°2 (maîtrise d'œuvre) avec le groupement titulaire de la convention d'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine. Les études ont abouti à :

- La remise d'un dossier d'avant-projet infrastructure en mai 2015, avec chiffrage.
- La réalisation de plusieurs réunions de concertation, soit technique pour la mise au point du projet avec les différents concessionnaires des réseaux humides et secs concernés, soit publique pour la diffusion d'une information générale sur l'avancement du projet de reconversion (10 juin 2015)
- L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics par le Conseil Communautaire du 25 juin 2015. Au préalable, l'étude d'impact a fait l'objet d'une mise à jour et a reçu l'avis complémentaire de l'autorité environnementale le 3 juin 2015, avant de faire l'objet d'une procédure de mise à disposition du public du 8 au 23 juin 2015, dont le bilan a été tiré le 25 juin 2015, selon les modalités décidées par délibération du Conseil Communautaire en date du 9 avril 2015.

Les règles d'urbanisme n'ont pas eu à être adaptées, et il n'a pas été nécessaire de réaliser un dossier au titre de la loi sur l'eau.

- L'établissement d'un cahier des limites de prestations techniques et du cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères, applicables à toutes implantations sur le site.
- L'établissement du dossier PRO/DCE de maîtrise d'œuvre, sur les phases de travaux n°1 et 2 de la ZAC : Requalification des voiries et parking du secteur Tertiaire, création de la voirie « pénétrante » au cœur du site, création de l'ensemble des réseaux de la ZAC et requalification des voies conservées, création de la voirie de desserte du hall industriel à segmenter en arrière des bâtiments tertiaires n°150 et 165. Ce dossier contenait une estimation et le découpage des travaux en plusieurs tranches défini avec le maître de l'ouvrage.

Un marché subséquent n°3 a été conclu pour un montant de 2 960€ HT avec le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération et notifié le 21 février 2017, dans le cadre de la convention d'accord-cadre relatée ci-avant. Cette étude d'avant-projet de maîtrise avait pour objet de déterminer et chiffrer les conditions d'aménagements des infrastructures et réseaux extérieurs de la halle industrielle, parcelles n°14 (scindée en 2) et 15. Ces éléments techniques et financiers sont déterminants pour mener des négociations en vue de l'implantation d'activités économiques dans des bâtiments industriels à réhabiliter. L'étude a été rendue.

Un marché subséquent n°4 a également été conclu pour un montant de 6 565€ HT avec le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération et notifié le 30 août 2017, dans le cadre de la convention d'accord-cadre relatée ci-avant. Cette mission de maîtrise d'œuvre complète de conception et réalisation de travaux a porté sur la gestion des terres excavées dans le cadre du pré-aménagement de la parcelle n°14-2, en vue de l'implantation de l'activité de Carrosserie Francis, via la SCI SLR.

Parallèlement, diverses études ont été menées pour la mise au point technique du projet :

- Contrôle des réseaux d'assainissement ayant vocation à être conservés, par le prestataire SORELIFE (environ 3000ml de réseau de collecte en eaux pluviales et 800ml de réseau de collecte en eaux usées)
- Etude du raccordement pour le déploiement du nouveau réseau TELECOM d'Orange
- Sondage de pollution des enrobés existants par LABOROUTE, étude rendue le 16 juin 2015 et concluant à l'absence d'amiante dans les enrobés diagnostiqués, mais à la présence d'une poche de pollution en hydrocarbures (HAP) sur un sondage, ce qui a nécessité une investigation complémentaire pour mieux cerner la zone polluée.
- Etude de caractérisation des terres destinées à être excavées réalisée par ICF, en application du plan de gestion menée pour le compte de l'EPFL. Cette étude, rendue le 16 novembre 2015, a mis en évidence, en complément bien entendu des conclusions du plan de gestion de l'EPFL évoqué plus avant, de nouvelles problématiques.

Cette étude de caractérisation des terres menée en 2015 par ICF Environnement a fait l'objet d'un complément début 2016 pour traiter de certaines anomalies relevées en teneurs HAP, HCT et Fluorure. Ce complément a permis de cerner les poches de pollution, des volumes à traiter et d'envisager des modalités de traitement. Pour des raisons financières, un stockage sur site a été privilégié, mis en œuvre conformément aux recommandations du bureau d'études. Une actualisation du plan de gestion restent à mener pour entériner ces modalités.

ICF Environnement a été missionné pour réaliser une étude documentaire et technique sur l'emprise ayant fait l'objet d'une vente avec la SARL AGIL. Cette étude a été rendue le 11 octobre 2016 et ces investigations confirment la compatibilité sanitaire du site avec l'usage industriel/commercial envisagé par l'acquéreur.

ICF Environnement a également été missionné pour réaliser une étude documentaire et technique sur l'emprise d'implantation de la Carrosserie Francis. Cette étude a été rendue le 20/07/17 et ces investigations ont mis en évidence une forte pollution HCT et HAP sur deux sondages.

Les éléments de ce rapport, les modalités de traitement arrêtées et les compléments d'analyses recommandés devront être intégrés à la mise à jour de l'analyse des risques résiduels du site dans son ensemble. Les modalités de gestion des terres excavées retenues pour ce projet sont les suivantes :

- Evacuation en ISDND ou ISDD : 100m3 de terre polluées aux hydrocarbures
- Stockage en merlon :
 - Stockage en merlon confiné par géotextile des terres fluorées : 2125 m3
 - Stockage en merlon confiné par géotextile des terres polluées aux HAP : 320 m3

ICF Environnement a été missionné pour réaliser des études documentaires et techniques répondant à la servitude d'utilité publique mise en place sur le site par arrêté préfectoral et nécessaire à la délivrance d'attestations type article L 556-1 du code de l'environnement, à joindre aux dossiers de demande de permis de construire déposés sur la ZAC. Cette assistance à maîtrise d'ouvrage se poursuit tout au long de la commercialisation de l'Espace K.

Dans ce domaine également, le bureau d'études ARCADIS avait été missionné de façon conjointe par MICHELIN et la SEBL afin de faire une mise à jour du dossier de demande de Servitude d'Utilité Publique faisant suite à la cessation d'activité de l'industriel, en lien avec la DREAL. Ce dossier a été rendu en décembre 2016 et la procédure s'est poursuivie en 2017 comme relaté plus avant, aboutissant à la prise d'un arrêté préfectoral de servitude d'utilité publique.

Un accord cadre relatif aux prestations de Géomètre-Expert nécessaires à la réalisation de la ZAC a été conclu après procédure de mise en concurrence, avec la SARL HERREYE & JULIEN, le 28 septembre 2017.

En matière de maîtrise d'œuvre, domaine réhabilitation de bâtiment, a été recrutée une équipe groupée de maîtrise d'œuvre, constituée de : l'Atelier du Rempart / BET HUGUET / GENIE TEC / BSSI, dans le but de reconfigurer le bâtiment n°150 et de segmenter la halle industrielle, en vue de leur commercialisation. Le marché relatif à ce projet a été notifié le 22 décembre 2016. Ont été associés à cette opération un contrôleur technique et un coordinateur sécurité et protection de la santé.

Une mission particulière a été intégrée au marché de maîtrise d'œuvre bâtiment, portant sur la conception et la réalisation de la segmentation coupe-feu 2h. du bâtiment confection, entre les parcelles dites 14-1 et 14-2, la seconde permettant l'implantation de Carrosserie Francis comme relaté ci avant. Cette mission a fait l'objet d'un avenant au marché notifié le 5 décembre 2017.

Une mission de maîtrise d'œuvre pour le suivi de la démolition du bâtiment sinistré par incendie, a été confiée à COREAL pour un montant de 15 500€HT et notifiée par ordre de service du 29 novembre 2018. Ce montant est pris en charge dans le cadre de l'indemnisation d'assurance.

D'autres prestations de services et d'études ont été nécessaires au démarrage du projet et à la gestion du patrimoine :

- Engagement d'une démarche de communication avec la préparation d'une palissade de chantier, puis la mise au point d'un panneau de commercialisation.
- Reportages photographiques réalisés par Olivier Mathiotte et l'Europe Vue du Ciel
- Implantation du panneau de commercialisation et édition d'une plaquette de communication.
- Recrutement d'un coordinateur sécurité et protection de la santé pour les travaux de fouilles archéologiques et d'aménagement de la ZAC.
- Frais d'intervention géomètre.
- Gardiennage du site, dont le marché a pris fin en octobre 2016.
- Prestations d'organisation et d'animation de l'inauguration du site, commune avec ENVIE 2ème Lorraine, qui a eu lieu le 24 mars 2016.
- Frais d'intervention d'huissier dans le cadre de la gestion locative.
- Prestations d'entretien de la copropriété.
- Prise en charge de la quote part revenant à la CC2T des frais études, maîtrise d'œuvre et travaux menés par l'EPFL par conclusion d'avenant de transfert des conventions d'intervention EPFL concernées à SEBL avec CC2T – et EPFL.
- Location groupe électrogène suite panne poste HT privé

- Foncier :

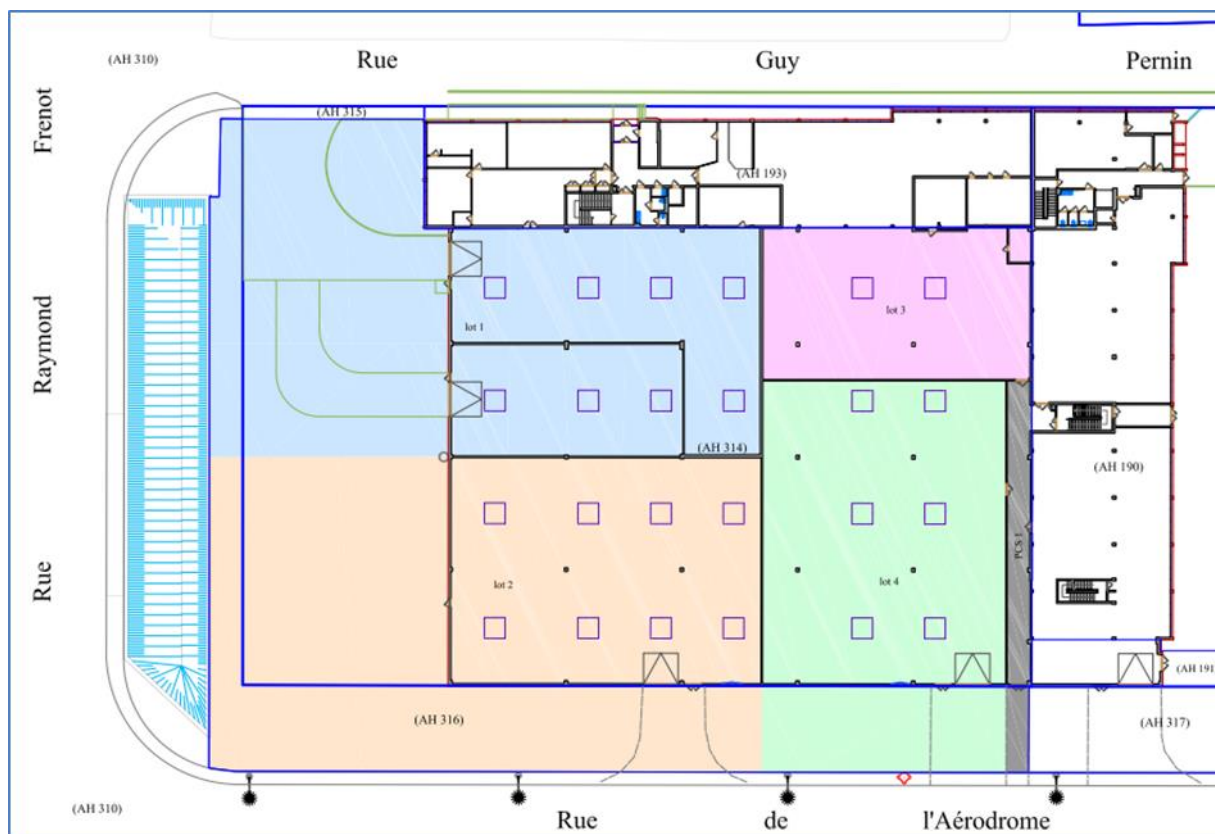
En concertation avec l'EPFL, le site a fait l'objet d'une division parcellaire par le Cabinet de géomètre HERREYE – JULIEN, compte tenu de l'échelonnement des acquisitions SEBL – EPFL à intervenir et des interventions en partie bâtie de l'EPFL.

Comme relaté plus avant, par acte du 18 mars 2015 la SEBL s'est portée acquéreur auprès de l'EPFL des bâtiments dits « tertiaires » n°200, 150 et 165. Cet acte transfère à la SEBL une créance de l'EPFL sur loyers et charges. Dans le cadre de cette première acquisition, une association syndicale libre dite ASL KLEBER a été constituée le 18 mars 2015 pour la gestion et la répartition des certaines charges de site (essentiellement le gardiennage et eau potable).

Par acte notarié du 30 octobre 2015, la SEBL s'est portée acquéreur auprès de l'EPFL de l'ensemble des terrains nus du site, du bâtiment tertiaire n°100, des postes de garde, et d'une partie de la halle industrielle (bâtiment 211, 233, bâtiment calandre métal).

L'ensemble immobilier constitué du secteur tertiaire et détenu par la SEBL a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique le 30 octobre 2015, et de la préparation d'un règlement de copropriété, sur la base des travaux du cabinet de Géomètre HERREYE – JULIEN. Ce même ensemble a fait l'objet d'une convention de mise à disposition à la CC2T pour lui permettre de réaliser son programme de travaux. En 2019, des modifications ont été apportées à la copropriété afin de revoir le découpage de certains lots qui ne correspondaient plus à l'usage de la copropriété et des travaux qui y ont été réalisés pour son développement (rénovation du bâtiment 150 en particulier). Après un nécessaire temps d'analyse et de mise au point, un modificatif de l'état descriptif et du règlement de copropriété a donc été signé le 14 novembre 2019.

Parallèlement, une nouvelle copropriété « rue de l'aérodrome » a été mise en place sur la partie artisanale du bâtiment 150, jusqu'alors indépendante de la copropriété initialement constituée. Dans le cadre des travaux de rénovation et de la commercialisation, cette mise en copropriété a été rendue nécessaire. L'état descriptif et le règlement de copropriété ont été actés le 14 novembre 2019 également.



La dernière acquisition par SEBL à EPFL a eu lieu le 29 mai 2017 et a porté sur 5.046ha de terrains bâtis (halle industrielle conservée et segmentée) ou non bâtis (bâtiments démolis), ainsi que les parcelles AN n°87 et AN n°101, à la demande de la CC2T car hors du périmètre de la ZAC mais supportant d'ancien équipement de pompage de l'usine sur la Moselle. SEBL est désormais propriétaire de l'ensemble du site objet de la concession d'aménagement (hors cessions déjà réalisées).

Courant 2019, la CC2T a mené une réflexion sur l'intérêt de maîtriser la dernière partie bâtie de l'ex usine MICHELIN, hors ZAC et périmètre de la concession d'aménagement conclue avec SEBL. En effet, cette partie avait été vendue par MICHELIN en 2013 à la SARL BGS Finances.

Cette maîtrise permettrait d'assurer l'achèvement de la reconversion du site industriel fermé en 2008. La SARL BGS Finances a été mise en liquidation judiciaire suite à une période d'observation ordonnée par le Tribunal jusqu'au 6 décembre 2017. Le bien immobilier a été mis en vente aux enchères publiques, sans qu'aucune ne soit présentée comme constaté à l'audience d'adjudication du 28 mars 2019.

L'hypothèse du rachat par SEBL dans le cadre de la concession d'aménagement a donc été étudiée, d'un point de vue financier et juridique. Parallèlement, un prospect industriel a

manifesté son intérêt pour l'achat du site et a présenté son projet. Par conséquent, une négociation s'est engagée pour le rachat du tènement dès l'automne 2019 avec Me BRUART, en sa qualité de liquidateur. Celle-ci s'est achevée en 2020 tel qu'il sera exposé dans les perspectives ci-après.

Par ailleurs, sur la base de l'acte signé le 29 mai 2017, l'EPFL a demandé à SEBL par un avis de sommes à payer reçu le 23 décembre 2019, le remboursement de dépenses réglées par l'EPFL sur la période du 19 août 2016 à fin 2019. Ces dépenses sont principalement des frais d'assurance et de taxe foncière. Elles représentent un montant de 365 407.54€HT, que SEBL se voit contrainte de rembourser à l'EPFL, déduction faite de diverses recettes locatives perçues par l'EPFL sur la même période, ramenant le solde à régler au montant de 311 027.02€HT.

Le bilan financier de l'Espace K ne prévoyait aucune provision pour la prise en charge de ces frais. Cela a donc un impact financier significatif expliqué dans les perspectives ci-après.

Au niveau de la commercialisation, sont intervenues les conclusions d'actes de ventes suivantes :

- SEBL – ENVIE 2^{ème} Lorraine, par acte notarié du 27 novembre 2015, pour une surface de parcelle bâtie de 1ha57,
- SEBL – Y. V. Invest, par acte notarié du 10 mars 2016, pour l'implantation de SUP INTERIM dans le bâtiment n°200 (lot n°408 de 148m²).
- SEBL - SCI la CAPUCINE le 3 mars 2017 (360 000€ HT)
- SEBL – SIST BTP le 7 avril 2017 (lot 411 et 412 de copropriété au prix de 54 670€HT)
- SEBL – SCI AJL (AUTOSERVICES) le 13 avril 2017 (145 000€ HT)
- SEBL – SCI MG2T (LSI) le 24 avril 2017 (lot 410 de copropriété 77 616€HT)
- SEBL – SARL AGIL (GILLES HENRY) le 29 août 2017 (880 000€HT)
- SEBL – SCI SLR (CARROSSERIE FRANCIS) le 18 octobre 2017 (539 220€HT)
- SEBL – SCI de TOUL (MGS) le 24 janvier 2018 (331 080€HT, avec modalités de paiement échelonnées)
- SEBL – SCI La Capucine (extension) le 7 mars 2018 (202 000€HT)
- SEBL – TERRES TOULOISES TECHNOLOGIES le 12 juillet 2018 (320 000€ HT)
- SEBL – ENVIE 2^è Lorraine le 13 novembre 2018 (260 000€HT)
- SEBL – SCI CHLEMME IMMO (LOOTEN) le 19 décembre 2018 (426 025€HT, après période de location-vente)
- SEBL – SCI HF BRUEY (Carrosserie Bruey) le 12 février 2019 (31 320€HT)
- SEBL – SCI Charline 3 (K IMMO)) le 12 mars 2019 (154 285.50€HT)
- SEBL – SCI ACTINVEST (NOREMAT) le 25 avril 2019 (663 810€HT)
- SEBL – SCI de TOUL (extension MGS) le 22 mai 2019 (58 700€HT, modalités de paiement du prix échelonnées)
- SEBL – SAS TERRES TOULOISES TECHNOLOGIES (extension) le 28 octobre 2019 (98 100€HT)
- SEBL – SCI Le Nouveau (SPM) le 13 novembre 2019 (291 360€HT)

NB : SCI BERLU (BRASSERIE K), compromis du 22 septembre 2016. Les conditions de ce compromis n'ont pas été remplies, et la SCI BERLU a été sommée de rembourser ses dettes

tout début 2017, pour ensuite bénéficier sur le même bien de la mise en place d'un nouveau bail commercial.

En 2018, un diagnostic amiante avant-vente a été mené dans l'ensemble de la halle industrielle afin d'actualiser les informations données aux acquéreurs.

Une consultation en vue du recrutement d'un prestataire chargé de la recherche et de l'accompagnement d'acquéreurs et locataires a été lancée le 24 novembre 2017. A l'issue de cette consultation, une convention de prestation de service a été conclue le 23 janvier 2018 avec l'Agence de Développement Terres de Lorraine, pour une durée de 4 ans.

Concernant le dossier de cession SA Louis SCHROLL (promesse du 30 janvier 2018), il est précisé que par courrier en date du 21 décembre 2018, la SEBL, en accord avec la CC2T, a fait savoir à la Société LOUIS SCHROLL SA que les biens immobiliers vendus devaient être affectés à une autre activité que celles prévues par ladite société, pour des raisons de planification du développement économique de l'Espace K. Ce courrier est intervenu après que des négociations pour permettre l'implantation de l'activité économique développée par la société SCHROLL sur un autre site que l'Espace K ont été engagées dès octobre 2018, et ont fait l'objet d'échanges de courriers préalable à la date du 17 décembre 2018 entre la société LOUIS SCHROLL SA et la CC2T.

Cette négociation a abouti à une proposition foncière finale de la part de la CC2T en date du 9 janvier 2019, dont la localisation sur le Parc de Haye, les modalités de mise à disposition et le prix ont été acceptés par la société LOUIS SCHROLL SA.

Ces éléments ont été formalisés au sein d'un protocole notarié de renonciation par Louis SCHROLL SA au bénéfice de la promesse, signé le 25 avril 2019. Il convient de noter que par ce protocole, SEBL s'engage à rembourser le montant des travaux engagés par Louis SCHROLL SA sur le terrain en question, soit environ 50 000€HT.

- Gestion locative et patrimoniale :

La gestion locative a démarré à compter du 1^{er} janvier 2015 pour la partie bâtiments n°150, 165 et 200, et au 2 novembre 2015 pour le reste du patrimoine immobilier.

La cession de créance faite par l'EPFL à la SEBL dans le cadre de la 1^{ère} vente du site, s'élevait à un montant de 80 782.81€. Elle a été payée par la SEBL auprès de l'EPFL. L'essentiel de ce montant a été recouvré par la SEBL auprès des locataires

A noter également que la dernière acquisition par SEBL sur l'EPFL qui a eu lieu le 29 mai 2017 comportait dans son prix de vente les loyers non perçus par l'EPFL auprès du locataire VALORENE aujourd'hui liquidé.

Les difficultés de recouvrement constatées dès 2016, pour certains, avec les locataires CHLEMM IMMO (règlement), BHK (convention non renouvelée), BERLINE ROTI (convention non renouvelée), AUTOSERVICES (vente du bien), et LUSSIOL (règlement) n'ont pas toutes été

régularisées et ont fait l'objet d'action pré contentieuses en 2018. Ces situations ont déjà fait l'objet de commandements de payer délivrés par huissier en 2016 ou de modalités d'échelonnement de paiement. Courant 2019, des rencontres individuelles et des arbitrages juridiques ont été mis en œuvre en vue de clore les dossiers en 2020.

L'occupation locative mise à jour figure ci-après dans le paragraphe concernant l'état des réalisations de 2020.

BONNABELLE a été désigné syndic de copropriété et de l'ASL à compter du 1^{er} juillet 2017 puis renouvelé par les Assemblées Générales des copropriétaires successives.

Le Syndic gère les charges de copropriété suivantes :

- Consommation électrique des bâtiments tertiaires
- Eau potable
- Exploitation de la chaufferie collective des bâtiments 150 (pour partie), 165 (pour partie) et 200, par contrat conclu avec IDEX
- Entretien des parties communes et espaces verts
- Contrat d'entretien des ascenseurs (ERMHES)
- Entretien régulier des équipements de sécurité et des normes ERP.

* * *

Il est rappelé que le bâtiment donné en location précaire à ENVIE 2è Lorraine a subi en août 2017 un sinistre incendie entraînant sa destruction totale, alors qu'il était en passe d'être vendu par SEBL à ENVIE.

L'année 2018 a été marquée par l'expertise et les négociations avec les assureurs. Ces derniers (SMABTP – MMA du propriétaire SEBL, via le gestionnaire Gras Savoye), ont donc engagé une expertise, au titre du contrat général dont bénéficie SEBL pour l'ensemble de ses propriétés bâties, toutes opérations confondues.

Différents échanges techniques ont eu lieu, notamment pour rétablir les caractéristiques techniques du bâtiment avant sa destruction. SEBL a été assistée dans cette démarche pour le cabinet GALTHIER, en tant qu'expert d'assuré. Les frais d'intervention de l'expert d'assuré sont pris en charge par l'assurance du propriétaire.

A l'issue de cette démarche, un montant estimatif des dépenses de démolition puis de reconstruction a été dressé, il a fait l'objet de compléments justifiés par devis avant d'être validés par les parties.

La proposition d'indemnisation a donc été acceptée par SEBL le 13 décembre 2018. Elle se décompose de la manière suivante :

- Indemnisation du bâtiment, vétusté déduite : 1 222 315€HT versé immédiatement, sans condition.

- Indemnisation du bâtiment, valeur à neuf : 351 502€HT supplémentaire, en règlement différé (en cas de reconstruction et sur production des justificatifs de dépense).
- Indemnisation des coûts de démolition et des coûts de construction annexes (diagnostic, maîtrise d'œuvre, contrôle technique, etc...) : 293 032€HT, en règlement différé (sauf pour une dépense de 2050€HT), sur production de justificatifs à mesure de l'avancement de ces coûts.
- Indemnisation des pertes indirectes du propriétaire : 122 232€HT
- Indemnisation des honoraires d'experts : 47 985€HT

Par conséquent, la somme de 1 864 471 a été réglée début 2019 à SEBL, sur le compte de l'opération Espace K et elle sera intégralement affectée aux dépenses de l'opération, au premier rang desquelles la démolition et la reconstruction du bâtiment.

La somme versée au titre des pertes indirectes a également été réglée à SEBL, en tant que propriétaire et ne bénéficiera pas à l'opération. Ces pertes couvrent les frais de gestion et de personnel de SEBL mobilisés pour le suivi du dossier de sinistre et pour assurer le contrôle de la réutilisation des fonds dans le cadre de la reconstruction.

En parallèle, SEBL, avec l'appui du cabinet d'avocat CARADEUX, et sous le contrôle de la Communauté de Communes Terres Toulouses, a proposé à ENVIE 2è Lorraine, un protocole visant à assurer la reconstruction du bâtiment sous la maîtrise d'ouvrage d'ENVIE et par l'intermédiaire d'un financement de SEBL, l'ensemble dans le cadre d'un calendrier défini. Ce protocole a été signé le 12 novembre 2018. Il est annexé à la présente note de conjoncture.

L'année 2019 a été consacrée à la reconstruction du bâtiment, sous la maîtrise d'ouvrage d'ENVIE 2è Lorraine et via le financement par SEBL.

- Travaux :

La CC2T a choisi de conserver la maîtrise d'ouvrage des travaux d'adaptation des bâtiments tertiaires (bâtiment 200 et 165), afin de percevoir les subventions associées. La date d'achèvement de ces travaux est le 6 janvier 2016

De même, l'accès de l'Espace K sur la rue de l'Escadrille des Cigognes a été retiré du programme des travaux à la demande de la CC2T. Les travaux ont été réalisés en 2017.

Les budgets correspondant ont été retirés du bilan de la ZAC, comme validé dans les précédents CRAC.

* * *

Les travaux d'aménagement des phases n°1 et n°2 de la ZAC ont été confiés aux entreprises suivantes, à la suite d'une procédure adaptée de mise en concurrence (avec négociation pour le lot n°2) lancée le 2 octobre 2015, par décision de la Commission d'Appel d'Offres en date du 26 novembre 2015 :

- Lot n°1 Terrassements, assainissement, adduction d'eau, voiries : Groupement SLD TP – COLAS EST – TELEREP, pour un montant initial de 2 684 291.50 €HT.
- Lot n°2 Réseaux secs : SLD TP, pour un montant de 472 984.61 €HT.
- Lot n°3 Plantations : Groupement HURSTEL – SLD TP, pour un montant de 142 934.27€TTC (marché à bon de commande).

Les marchés ont été notifiés le 16 décembre 2015. Les travaux d'aménagement des phases n°1 et n°2 de la ZAC, ont été réalisés en majeure partie sur l'année 2016.

Les travaux ont fait l'objet d'une réception en 2017 avec des dates d'achèvement différentes selon les lots et les tranches. Les réserves émises lors de la réception des travaux d'aménagement des phases n°1 et n°2 de la ZAC ont été levée en septembre 2018.

D'un point de vue financier, divers aléas de chantier intervenus et des demandes complémentaires de la maîtrise d'ouvrage ont conduits à conclure de nouveaux avenants à ces marchés. A savoir :

Lot n°1 Terrassements, assainissement, adduction d'eau, voiries : Groupement SLD TP – COLAS EST – TELEREP

Marché initial : 2 684 291.50 €HT

Avenant n° 1 notifié le 22 décembre 2016: 420 266.66 €HT

Avenant n° 2 notifié le 31 octobre 2017 : 91 442.96€ HT

Lot n°2 Réseaux secs : SLD TP

Marché initial : 472 984.61 €HT

Avenant n° 1 notifié le 22 décembre 2016: 37 103.70 €HT

Avenant n° 2 notifié le 31 octobre 2017 : 8 635.09 €HT

La parcelle 14-2 a fait l'objet d'un marché pour la réalisation d'un pré terrassement et la gestion de terres excavées, notifié à l'entreprise AGRI TP DE LA WOEVRE le 29 janvier 2018 pour 114 716€HT, et dont les travaux se sont achevés le 28 février 2018.

* * *

Une procédure adaptée de publicité et mise en concurrence a été engagée en plusieurs temps afin d'attribuer les marchés relatifs à la segmentation et transformation de bâtiments industriels, en particulier le bâtiment n°150, destiné à accueillir plusieurs entreprises au sien de lots pré-aménagés et isolés. Ces différentes consultations et négociations ont été nécessaires étant donné l'absence d'offres ou des offres largement supérieures à l'estimation. Cela a eu pour conséquence de décaler le calendrier de réalisation des travaux de plusieurs mois.

Une première consultation a permis, en commission d'appel d'offres, d'attribuer les lots n°1 Démolition – Désamiantage et n° 12 Peinture respectivement aux entreprises 3DEST et PIDC.

L'intervention en désamiantage a pu démarrer dès le mois de septembre 2018, puis la démolition/curage intérieure a suivi.

Suite à une phase de négociation adaptée les lots n° 1 Gros-œuvre, n°2 Chauffage – VMC et n°10 Plomberie Sanitaire ont été attribués respectivement aux entreprises CLEMENT et BAINVILLE.

Les travaux de gros œuvre ont fait l'objet d'un ordre de service de démarrage le 20 février 2019.

Les derniers lots, n° 3 Etanchéité couverture, n°4 Bardage, n°5 Serrurerie, n°6 Plâtrerie – faux plafonds, n°7 Menuiseries intérieures bois et n°11 Sols souples – Faïences, suite à une nouvelle consultation, ont été attribués aux entreprises ETTEC (lots 3 et 4), Serrurerie Mosellane, Ideal Création, Baldini et JB Revêtements lors d'une commission d'appels d'offres réunies le 23 octobre 2018.

Le lot n°8 Electricité a fait l'objet d'une dernière négociation avant attribution à l'entreprise DERELEC. Le lot n°13 Ascenseur n'a pas été reconsulté.

L'exécution des marchés relatifs à la segmentation et transformation de bâtiments industriels, en particulier le bâtiment n°150, destiné à accueillir plusieurs entreprises au sien de lots pré-aménagés et isolés, se sont poursuivis. Des interventions concessionnaires (ENEDIS, ORANGE, GRDF, CC2T) ont également été nécessaires pour les raccordements, ainsi que quelques prestations accessoires (Curage de réseaux, étude de sol, mesures relatives au désamiantage...)

* * *

Une mise en concurrence pour la conception et la mise en place d'une signalétique sur l'Espace K a été lancée, par la consultation de 4 prestataires spécialisés dans le domaine. A l'issue de cette procédure, un contrat a été conclu avec BBCOM et notifié le 28 février 2018, pour un montant de 45 472€ HT. Courant 2018 a été réalisée la conception globale de la signalétique extérieure avant sa mise en production et sa pose, prévues pour 2019.

* * *

Suite aux chiffrages des travaux de démolition et désamiantage du bâtiment sinistré réalisés dans le cadre de l'expertise d'assurance, un marché a été passé avec l'entreprise HOLLINGER pour un montant de 71 450€HT. Il a été notifié par OS du 19 novembre 2018. Les travaux de démolition et désamiantage du bâtiment sinistré réalisés par l'entreprise HOLLINGER ont été exécutés et ont fait l'objet d'une réception sans réserve avec une date d'achèvement retenue au 3 avril 2019.

Divers travaux d'entretien et maintenance ont été réalisés sur le site, notamment :

- Réparation du portail, remise en état et élagage du patio du bâtiment 200, entretien des espaces verts du secteur tertiaire, dépannage sur fuite sous chaussée du réseau d'eau, dératisation, déneigement
- Interventions électriques en sécurisation, renforcement ou individualisation de lots/bâtiment occupé
- Travaux de maintenance en plomberie et dépose de tuyaux hors d'usage
- Travaux de réfection de sols
- Travaux ENEDIS de déplacement d'ouvrages électriques et de renforcement de la distribution haute tension
- Pose de compteurs d'eau potable
- Intervention électriques et câblage informatique dans les lots disponibles de la copropriété, installation électrique extérieure pour la bascule des alimentations de bâtiment sur les nouveaux réseaux mis en service
- Pose de boîtes aux lettres, menuiserie diverse, plomberie diverse et notamment raccordement de la chaufferie collective sur les nouveaux réseaux AEP et Gaz, isolation acoustique de lots de copropriété
- Curage des canalisations Eaux Usées des bâtiments 200 et 100
- Maçonnerie pour la segmentation du rez de chaussée de la galerie technique dans la partie de bâtiment occupée par Gouvry Muller, ainsi que commande d'isolation du pignon neuf de cette partie de la halle
- Entretien voirie
- Location groupe électrogène suite panne poste HT
- Entretien des espaces verts
- Réfection de toiture sur halle industrielle
- Travaux de maintenance en plomberie et dépose de tuyaux hors d'usage
- Intervention électrique et câblage informatique dans les lots disponibles de la copropriété,
- Réfection de toiture sur halle industrielle
- Entretien d'espaces verts et élagage
- Isolation entre pignon neuf et structure du bâtiment halle industrielle (SCi de Toul)
- Travaux de VRD pour la reprise d'une rétention d'eau de pluie devant le bâtiment MGS, le remplacement d'un candélabre et d'un poteau incendie, la création d'un collecteur EP pour le projet Carrosserie Francis
- Mise en place d'une installation électrique temporaire au sein du bâtiment 150
- Mise en peinture et réparation du système de désenfumage du lot loué à TSH
- Nettoyage de fin de chantier au sein du bâtiment 150
- Réparation de 2 portes sectionnelles du bâtiment 150
- Bascule et nouveau raccordement électrique de la Brasserie K
- Bascule et nouveau raccordement AEP de la chaufferie
- Diagnostics techniques amiante des bâtiments propriété de SEBL
- Raccordement des bornes de recharges VAE
- Dépannages d'éclairage public
- Maintenance des équipements techniques du bâtiment 100 avant sa vente

- Archéologie préventive :

L'arrêté n°2015-62 du 23 janvier 2015 a prescrit un diagnostic archéologique sur le site en 3 phases.

La phase 1 de diagnostic archéologique (arrière du site), a été achevée partiellement (butte de terre) le 27 avril 2015, et a mis en évidence des vestiges. Par arrêté n°2015-383 du 29 septembre 2015, une opération de fouilles archéologiques a été prescrite.

La consultation pour le recrutement d'un opérateur en fouilles archéologiques a été lancée le 9 octobre 2015. L'attribution du marché a été effectuée par la Commission d'Appel d'Offres réunie le 14 décembre 2015 à l'INRAP, pour un montant de 229 740€HT. Le chantier de fouilles archéologiques s'est achevé le 26 avril 2016 et un complément de diagnostic a été mené le 21 avril 2016 suite à l'évacuation de la butte de terres présente à l'arrière du site. Le rapport de fouilles n'a pas été remis.

Le marché confié à l'INRAP a fait l'objet d'un avenant en moins-value de 7 894€ HT, pour en porter le montant à 221 845,60€HT. Cette modification fait suite au retrait du rebouchage des fouilles par l'opérateur, le chantier ayant généré des contraintes techniques et de commercialisation importantes, suite à la dégradation de la nature des sols sur près de 2ha.

Le complément de diagnostic archéologique mentionné ci-avant a abouti à une demande du 14 octobre 2016 de la DRAC pour la prise de mesure conservatoires ou la réalisation de fouilles complémentaires, sur une surface de 2 600m² de la parcelle n°24.

La phase 2 de diagnostic archéologique (avant du site, terrains nus), a été achevée le 27 novembre 2015, et n'a pas fait l'objet de prescription de fouilles.

La phase 3 de diagnostic concerne les zones à démolir par l'EPFL lors de la prise de l'arrêté, ainsi que la zone du parking en vitrine du site sur l'avenue de l'Europe. Elle n'a pas été engagée, et sa superficie a été revue par la DRAC en fonction de l'évolution du projet et des résultats des 2 phases déjà menées.

Un complément de fouilles archéologiques a été prescrit par arrêté préfectoral du 26 avril 2018.

⇒Année 2020 :

- Etudes et maîtrise d'oeuvre :

Concernant l'action en réhabilitation de bâtiment industriel, la mission de maîtrise d'œuvre confiée au groupement représenté par l'Atelier du Rempart s'est achevée par la réception des travaux, avec un suivi de réserves.

L'Atelier du Rempart a également assuré la coordination architecturale des projets d'implantations.

Le BET ANTEA a été missionné pour réaliser des études documentaires et techniques répondant à la servitude d'utilité publique mise en place sur le site par arrêté préfectoral et nécessaire à la délivrance d'attestations à joindre aux dossiers de demande de permis de construire (Attestation L556-1 code de l'environnement), dans le cadre des implantations de l'exercice.

Un marché subséquent n°5 a été notifié le 15 mai 2020 à IRIS Conseils pour assurer la maîtrise d'œuvre VRD de l'accès à créer à une parcelle de la rue du château d'eau

Une étude a été engagée auprès d'EPURE Ingénierie afin d'établir un diagnostic des fluides du bâtiment 200, en vue de proposer des solutions techniques d'individualisation des consommations aux copropriétaires.

- Foncier :

L'ensemble immobilier de 17 842m², cadastré AH 214, comprenant 2 halls industriels formant un L, de 4 536m² en partie nord et 1 296m² en partie sud, a été acquis le 29 octobre 2020.

Cette maîtrise foncière, en extension de la ZAC initiale, permettra d'assurer l'achèvement de la reconversion du site industriel.

Sur la base de l'acte signé le 29 mai 2017, l'EPFL a demandé à SEBL par un avis de sommes à payer reçu le 23 décembre 2019, le remboursement de dépenses réglées par l'EPFL sur la période du 19 août 2016 à fin 2019. En 2020 SEBL a réglé cette somme pour solder les acquisitions foncières auprès d'EPFL.

En terme de commercialisation, sont intervenues les conclusions d'actes de ventes suivantes :

- SEBL – SCI MAGNIPIC (Go formation – lot 102) le 24 novembre 2020 (90000€HT)
- SEBL – SCI MC Investissement (MHF) le 29 juillet 2020 (235 000€HT)
- SEBL – SCI MAGNIPIC (Go formation – bâtiment 100) le 7 août 2020 (400000€HT)
- SEBL – SCI VESIA (BMS Construction) le 19 novembre 2020 (30 000€HT)
- SEBL – SCI EKINCI (ISOL EST) le 19 juin 2020 (29 340€HT)
- SEBL – SCI HF BRUEY (Extension Carrosserie Bruey) le 26 février 2020 (6 402€HT)

- Gestion locative et du patrimoine :

Il est rappelé que le bâtiment donné en location précaire à ENVIE 2è Lorraine a subi en août 2017 un sinistre incendie entraînant sa destruction totale, alors qu'il était en passe d'être vendu par SEBL à ENVIE.

L'année 202 à vu l'achèvement de la reconstruction du bâtiment, sous la maîtrise d'ouvrage d'ENVIE 2è Lorraine et via le financement par SEBL, comme prévu dans le cadre du protocole conclu le 12 novembre 2018 entre les deux entités.

* * *

La gestion locative s'est poursuivie courant 2020.

Voici le tableau récapitulatif de la gestion des loyers et charges sur l'Espace K assurée par SEBL depuis le début de l'opération jusqu'au 31/12/2020. Les baux et convention actifs sur l'exercice 2020 figurent en couleur orange :

Bail	Type	Locataire	Début	Fin	Facturé TT	Solde TT
					1 150 295 €	136 985 €
469-150.BHK	Convention	SAS BHK	01/12/2013	30/06/2017	38 €	38 €
469-165.BERLINE	Convention	SARL BERLINE ROTI	01/04/2012	31/12/2016	46 000 €	0 €
469-200.CCI	Commercial	CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE	01/09/2013	31/08/2025	119 063 €	0 €
469-150.INTERM	Convention	INTERMEDIA CONSEIL SAS	15/04/2014	30/06/2015	5 338 €	0 €
469-ASL.AUTOSER	Convention	SARL AUTO SERVICE TOUL	01/07/2012	12/04/2017	6 357 €	3 357 €
469-150.CK DIST	Commercial	CK DISTRIBUTION SAS	16/07/2013	30/12/2016	127 995 €	0 €
469-150.2CKDIST	Convention	CK DISTRIBUTION SAS	10/12/2014	28/02/2015	616 €	0 €
469-200.2.AFPA	Professionnel	AFPA	30/09/2014	30/01/2015	758 €	0 €
469-200.E2C	Convention	ASS° DE LA GESTION DE L'E2C	15/07/2013	14/07/2025	59 712 €	5 625 €
469-200.ALAJI	Précaire	L'ALAJI SAS	16/12/2014	14/01/2015	46 €	0 €
469-200.02L'ALA	Précaire	L'ALAJI SAS	02/02/2015	20/02/2015	376 €	0 €
469-150.03L'ALA	Précaire	L'ALAJI SAS	09/03/2015	13/04/2015	695 €	0 €
469-233_8.ENV2L	Convention	ENVIE 2E LORRAINE	02/11/2015	26/11/2015	549 €	0 €
469-HB.GOFORMA	Convention	LN-GO FORMATIONS	02/11/2015	11/06/2016	2 105 €	0 €
469-HB.CITRAV1	Convention	SAS CITRAVAL	02/11/2015	28/02/2017	695 €	0 €
469-HB.CITRAV2	Convention	SAS CITRAVAL	02/11/2015	31/08/2017	4 403 €	0 €
469-HB.MINERIS	Convention	SAS MINERIS	02/11/2015	30/06/2017	3 017 €	0 €
469-100.ACTICAL	Commercial	SAS ACTICALL	02/11/2015	31/03/2018	190 017 €	-11 211 €
469-150.POLYTOU	Professionnel	SAS POLYTOUL	17/08/2015	31/10/2016	1 831 €	0 €
469-200.INTERCO	Commercial	INTERMEDIA CONSEIL SAS	01/07/2015	31/01/2020	31 964 €	1 755 €
469-200.MLT	Commodat	MISSION LOCALE TERRES DE LORRAINE	26/06/2015	25/06/2019	24 537 €	0 €
469-165.LOOTEN	Convention	SCI CHEME IMMO	01/03/2016	19/12/2018	42 669 €	14 895 €
469-233.GILLES_	Convention	SARL GILLES HENRY	01/02/2016	31/08/2016	17 322 €	17 322 €
469-150.SLDTP	Convention	SLD TP	01/03/2016	31/03/2017	2 112 €	0 €
469-200.CEN_G54	Convention	MEDECINE TRAVAIL FONCTION PUBLIQUE	20/05/2016	15/12/2016	576 €	0 €
469-150.04L'ALA	Précaire	L'ALAJI SAS	22/08/2016	23/01/2017	2 063 €	0 €
469-200.AMC	Commercial	AMC	01/01/2016	31/12/2024	27 072 €	2 494 €
469-200.SISTBTP	Convention	SIST BTP	10/10/2016	06/04/2017	1 000 €	0 €
469-200.MG2T	Convention	SCI MG2T	18/11/2016	23/04/2017	1 300 €	1 300 €
469-150.2POLYTO	Convention	SAS POLYTOUL	01/09/2016	31/10/2016	215 €	0 €
469-150200.AFPA	Convention	AFPA	17/10/2016	16/12/2016	2 157 €	0 €
469-200.2CENG54	Convention	MEDECINE TRAVAIL FONCTION PUBLIQUE	06/01/2017	04/12/2017	384 €	0 €
469_200.07ALAJI	Convention	L'ALAJI SAS	16/01/2017	20/02/2017	551 €	0 €
469_200.06ALAJI	Convention	L'ALAJI SAS	16/01/2017	20/02/2017	994 €	0 €
469-165.BERLU	Commercial	SCI BERLU	01/01/2017	31/12/2026	162 384 €	74 444 €
469-200.ADECCO	Commercial	ADECCO FRANCE	01/09/2016	31/08/2025	64 966 €	211 €
469-200.ProSIST	Professionnel	SIST BTP	07/04/2017	07/04/2017	5 €	0 €
469-233_ENVIELO	Commercial	ENVIE 2EME LORRAINE	27/09/2015	27/09/2015	0 €	0 €
469_200.08ALAJI	Convention	L'ALAJI SAS	02/03/2017	13/07/2017	0 €	0 €
469-Bat_Ind.Env	Précaire	ENVIE 2E LORRAINE	27/05/2017	09/08/2017	1 285 €	0 €
469-200.3CENG54	Convention	MEDECINE TRAVAIL FONCTION PUBLIQUE	08/03/2018	07/12/2018	288 €	0 €
469-150.LOSANGE	Convention	GIE LOSANGE DEPLOIEMENT	27/04/2018	15/03/2019	18 020 €	0 €
469-TTT	Convention	TERRE TOULOISE TECHNOLOGIES	03/04/2018	02/10/2018	0 €	0 €
469_200.09ALAJI	Convention	L'ALAJI SAS	19/09/2018	20/12/2018	226 €	0 €
469_200.10ALAJI	Convention	L'ALAJI SAS	17/09/2018	27/02/2019	1 242 €	0 €
469-200.CLEMENT	Précaire	CLEMENT INDUSTRIES	01/10/2018	31/12/2020	4 406 €	1 766 €
469-PROP_SLR	Convention	SCI SLR	01/01/2017	31/12/2017	0 €	0 €
469-150.TSH	Convention	TSH	01/04/2019	30/09/2019	0 €	0 €
469-200.4CENG54	Convention	MEDECINE TRAVAIL FONCTION PUBLIQUE	01/04/2019	17/10/2019	600 €	0 €
469-200.NORDEST	Commercial	NORD EST ISOLATION, TOITURE, FA CA DE	01/07/2019	30/06/2028	2 722 €	0 €
469-200.CIFC	Convention	CIFC SAS	01/02/2019	31/07/2019	2 292 €	0 €
469-150.ISOLEST	Commercial	ISOL'EST FLOAGE	28/10/2019	06/09/2020	6 867 €	0 €
469_200.11ALAJI	Convention	L'ALAJI SAS	16/09/2019	10/12/2019	2 631 €	0 €
469_200.12ALAJI	Convention	L'ALAJI SAS	23/09/2019	05/03/2020	3 737 €	0 €
469_200.13ALAJI	Convention	L'ALAJI SAS	18/09/2019	11/02/2020	4 888 €	0 €
469-100.LNGOFOR	Convention	LN GO FORMATIONS	01/11/2019	06/01/2020	0 €	0 €
469-200.MiLoTel	Commercial	MISSION LOCALE TERRES DE LORRAINE	26/06/2019	25/06/2022	62 651 €	0 €
469-200.ATIB	Commercial	ATIB	01/01/2020	31/12/2029	5 454 €	834 €
469-TSH	Commercial	TSH	01/10/2019	30/09/2028	21 542 €	3 956 €
469-150.CLEMENT	Convention	CLEMENT INDUSTRIES	24/02/2020	23/02/2021	12 735 €	12 735 €
469-200.EFINOR	Commercial	EFINOR ENGINEERING GRAND-EST	06/06/2020	05/06/2029	21 683 €	0 €
469-150.CHTOUL	Précaire	Centre Hospitalier de Toul	15/07/2020	14/07/2021	2 460 €	0 €
469-200.5CENG54	Convention	MEDECINE TRAVAIL FONCTION PUBLIQUE	30/11/2020	31/12/2020	0 €	0 €
PROPRIO_SCITOU	Commercial	SCI DE TOUL	01/01/2018	31/12/2018	-479 €	0 €
469-416.1 LER	Commercial	LORRAINE ENERGIES RENOUVELABLES	06/01/2020	05/01/2026	7 189 €	0 €
4696416.PTL	Commercial	Association PAYS TERRES DE LORRAINE	06/01/2020	05/01/2026	7 189 €	0 €
469-409.COLRUYT	Précaire	COLRUYT RETAIL FRANCE	01/10/2020	31/03/2021	7 464 €	0 €
469-	Précaire	Mme Hélène MAUBANT	01/04/2021	31/12/2021	660 €	0 €
469-409.LA VOINE	Précaire	Mme Emma LA VOINE	01/04/2021	31/12/2021	660 €	0 €

REÇU EN PREFECTURE

le 15/06/2021

Application agréée E.legalite.com

BONNABELLE est syndic de la copropriété depuis 2017. Le Syndic gère les charges suivantes :

- Consommation électrique des bâtiments tertiaires
- Eau potable
- Exploitation de la chaufferie collective des bâtiments 150 (pour partie), 165 (pour partie) et 200, par contrat conclu avec IDEX
- Entretien des parties communes et espaces verts
- Contrat d'entretien des ascenseurs (ERMHES)
- Entretien régulier des équipements de sécurité et des normes ERP.

SEBL refacture ensuite sa quote-part de charge aux locataires.

Au titre de la gestion patrimoniale, divers travaux d'entretien et maintenance ont été réalisés sur le site en 2020 :

- Mise en place d'une installation de climatisation dans la grande salle de réunion du bâtiment 200.
- Travaux complémentaire d'étanchéité sur la halle industrielle (partie bâtiment MGS)
- Maintenance de poteaux incendie
- Maintenance et réfection d'éclairage public
- Marquage au sol
- Commande des travaux de modernisation de l'équipement de pompage du réseau sous halle industrielle
- Mise en peinture des parties communes du bâtiment 150
- Bascule de l'alimentation électrique de la chaufferie (partie ENEDIS)
- Equipement électrique du lot 5 bis du bâtiment 150 en vue de sa location
- Evacuation de déchets du BTP présents sur la ZAC
- Adaptation des BRVE
- Aménagement et distribution électrique du lot à louer n°419 dans le bâtiment 200
- Entretien des espaces verts de l'Espace K

- Travaux :

Certains travaux sont réalisés au titre de la gestion patrimoniale et sont explicités dans le paragraphe précédent.

Par ailleurs :

- Le marché relatif à la réalisation des dernières fouilles archéologiques a été notifié le 15 mai 2020 et exécuté durant cet exercice.
- L'exécution des marchés relatifs à la segmentation et transformation de bâtiments industriels, en particulier le bâtiment n°150, destiné à accueillir plusieurs entreprises au sien de lots pré-aménagés et isolés, ont été réceptionnés.

3. Eléments financiers au 31/12/2020 :

3.1 Les principaux postes des dépenses et montants :

A – Etudes

Honoraires de coordination architecturale pour un montant de **12 160€HT**.

B – Foncier

Acquisition bâtiment « extension » Espace K : **500 000€HT**

Frais en remboursement de dépenses EPFL : **311 027€HT**

Frais d'actes notariés : **2 785€HT**

B – Construction

Travaux divers en adaptation des bâtiments tertiaires : **73 263€HT**

Programme de travaux de segmentation et transformation de bâtiments : **168 722€HT**

Versement des appels de fonds pour les travaux de reconstruction du bâtiment industriel : **590 064€HT**

Honoraires techniques de maîtrise d'œuvre, CT, CSPS et diverses études : **24 225€HT**

D – Aménagement / Honoraires techniques

Travaux liés à l'aménagement des phases 1 et 2 : **4 453€HT**

Interventions ENEDIS : **2 977€HT**

Entretien des espaces verts : **26 649€HT**

Frais travaux électriques : **4 209€HT**

Assurance : **1 088**

Honoraires techniques et AMO Gestion terres polluées : **25 785€HT**

E – Frais divers

Frais de commercialisation : **14 588€HT**

Frais divers (géomètre, taxe, Syndic, maintenance de poteaux incendies) : **18 213€HT**

Autres dépenses locatives en partie récupérables :

- Eau potable : **2 976€HT**
- Electricité secteur tertiaire : **29 610€HT**
- Appel de charges copropriété : **97 930€HT**
- Impôts fonciers : **106 940€HT**

F – Frais généraux

Il s'agit de la rémunération du concessionnaire pour un montant de **92 058€**.

G – Frais financiers

22 734€ de frais financiers ont été constatés sur l'exercice considéré.

Soit un montant total de dépenses pour l'année de 2020 de 2 132 455€HT

3.2 Les principaux postes des recettes et montants :

H – Cessions

Cessions : **786 302€HT**

I – Produits financiers

1 045€ de produits financiers.

J – Remboursements d'avances

Sans objet.

K – Subvention

Sans recette

L – Participation

Participation du concédant : **350 000€**

M – Recettes diverses

Montant de **130 033€HT** portant sur les baux de loyers, régularisations de charges, facturations de frais.

Soit un montant total de recettes pour l'année 2020 de 1 267 380€HT

3.3 La trésorerie au 31/12/2020 :

Le solde de trésorerie au 31/12/2020 s'élève à – **447 479€**

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

Postes Dépenses	Montant prévisionnel €HT 2020 (CRAC au 31/12/2019)	Montant réalisé €HT 2020
Etudes	19 670€	12 160€
Foncier	821 000€	813 812€
Construction	869 448€	856 274€
Aménagement	365 400€	65 160€
Frais divers	231 700€	270 258€
Frais généraux	87 259€	92 058€
Frais financiers	30 538€	22 734€
Total dépenses	2 661 896€	2 132 455€
Postes Recettes		
Cessions	694 440€	786 302€
Produits financiers	0€	1 045€
Avances	0€	0€
Subventions	0€	0€
Participation	350 000€	350 000€
Divers	709 780€	130 033€
Total recettes	1 754 220€	1 267 380€

III- BILAN – SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Ce bilan financier est actualisé en fonction des dernières données opérationnelles connues.

	Bilan approuvé € HT	Bilan actualisé € HT	Ecart € HT
DEPENSES	16 675 704€	17 162 061€	+ 486 355€
1- Etudes	190639€	185 129€	-5510€
Commentaires	Provision étude ajustée		
2- Foncier	2 315 614€	2 319 426€	+ 3 812€
Commentaires	Ajustement des frais d'acquisition		
3- Construction	3 876 137	4 137 920€	+ 261 783€
3-1 Travaux	3 491 717€	3 750 661€	
3-2 Participation aux frais EPFL	213 305€	197 205€	
3-3 Honoraires techniques	171 115€	190 054€	
Commentaires	Le budget construction varie du fait de la prise en charge de travaux de gestion patrimoniale des bâtiments 100, 150 et 200 essentiellement (maintenance avant-vente, équipement en chauffage, climatisation, aménagement de lot artisanal à louer).		
4-Aménagement	6 104 680€	6 129 981€	+ 25 300€
4-1 Travaux	€		
Phase 1 et 2	3 955 157€	3 962 647€	
Ph 1 travaux supplémentaires	Intégré base	Intégré base	
Phase 1 PSE	Intégré base	Intégré base	
Phase 2	Intégré phase 1	Intégré phase 1	
Terrassement parcelle 14	188 440€	145 403€	
Phase 4	560 000€	650 000€	
Travaux ERDF HT-BT	251 237€	254 214€	
Travaux bassin de relevage	115 000€	83 000€	
Gestion des terres polluées	Intégré phase 1	Intégré phase 1	
Amenée réseaux extension EK	55 000€	30 000€	
Provision	65 000€	60 000€	
4-2 Fouilles archéologiques	312 460€	311 460€	
4-3 Entretien espaces verts	162 284€	189 933€	
4-4 Honoraires techniques	440 103€	432 756€	
Commentaires	Le budget travaux d'aménagement fait l'objet d'ajustement. Notamment le budget de parachèvement est revu à la hausse pour tenir compte de variations de prix à la hausse.		
5- Frais divers	2 968 906€	3 128 017€	+159 111€
Commentaires	Réévaluation à la hausse des charges de copropriétés et du montant de taxe foncière.		
6- Frais généraux	1 000 217€	1 041 597€	+41 380€
Commentaires	Augmentation liée à l'évolution du volume de travaux et de cessions, ainsi qu'au la révision du forfait de gestion.		
7- Frais financiers	219 512€	219 991€	+479€
Commentaires	L'évolution des frais financiers tient compte de la mise en place d'un nouvel emprunt à compter de 2021.		

	Bilan approuvé € HT	Bilan actualisé € HT	Ecart € HT
RECETTES	16 675 704€	17 162 061€	+ 486 357€
1- Cessions identifiées 2014	872 000€	872 000€	
Commentaires			
2- Cessions terrains	1 159 146€	1 218 104€	+ 58 959€
Commentaires	Variation liée à des ajustements de surfaces et de prix		
3- Cessions bâtiments	6 802 881€	6 957 841€	+154 960€
Commentaires	L'évolution est essentiellement due à l'intégration d'un bâtiment non valorisé et d'un ajustement de prix.		
4- Produits financiers	16 256€	17 301€	+1 045€
5- Subventions	1 563 406€	1 563 406€	
Commentaires			
6- Participation CC2T	2 600 000€	2 800 000€	+ 200 000€
Commentaires	Evolution prévisionnelle de 200 000€ de la participation du concédant afin de couvrir les dépenses supplémentaires et des choix de programmation du concédant		
7- Recettes diverses	3 662 016€	3 733 410€	+71 394€
Commentaires	Le montant des loyers à percevoir a été revu à la hausse, ainsi que celui des charges de copropriété récupérables.		

IV- PERSPECTIVES DE L'EXERCICE À VENIR ET ULTÉRIEUREMENT

1. Les perspectives 2021

1.1. Aspects opérationnels:

Foncier

- Rétrocession de réseaux et de voiries, remise d'ouvrages.
- Dissolution de l'ASL KLEBER

Travaux

- Aménagements paysagers complémentaires et entretien des espaces verts
- Travaux divers de gestion du patrimoine bâti (fosse de halle industrielle à combler, désamiantage et cloisonnement SCI de TOUL / SCI la Capucine, reprise d'étanchéité de toitures, bascule de l'alimentation électrique de la chaufferie...) et de rénovation de lots à louer (aménagement du lot ADEMUS en particulier)
- Travaux d'aménagement d'un accès à une parcelle (extension de l'implantation Carrosserie Francis) et d'amenée de réseaux à l'extension de l'Espace K
- Remise à niveau technique du bassin de relevage des eaux pluviales
- Travaux de parachèvement des rues Frénot et de l'Aérodrome
- Levée de réserves après réception des travaux de réhabilitation du bâtiment 150 et mise en service ENEDIS
- Solde financier de la reconstruction du bâtiment industriel exploité par ENVIE suite au sinistre.

Commercialisation

- Cessions de bâtiments, lots de copropriété ou de terrains à bâtir avec les preneurs SCI MG2T, Fabrice MARCHAL, SCI MOULAHA RABBI, SCI GENC et ALTERBOUTIQUE.
- Poursuite de négociations en lien avec la CC2T pour plusieurs bâtiments et terrains (plusieurs prospects à confirmer pour 2022).

Etudes architecturales et techniques

- Assistance aux opérations de réception des travaux pour la segmentation de la halle industrielle et la reconfiguration du bâtiment 150.
- Coordination architecturale et technique du projet
- Etudes techniques Sites et sols pollués préalables à de nouvelles implantations.
- Mise à jour du plan de gestion de la ZAC
- Etude paysagère complémentaire aux aménagements réalisés.
- Maîtrise d'œuvre VRD pour l'accès à créer à une parcelle et pour l'étude du parachèvement des équipements
- Etude prospective sur le devenir du château d'eau
- Maîtrise d'œuvre pour les travaux nécessaires afin de combler la fosse dans la halle industrielle

Gestion locative et du patrimoine

- Gestion locative du site en propriété SEBL (locations nouvelles), suivi des contrats d'alimentation divers, et contrats d'entretiens.
- Gestion technique du site et supervision du Syndic de copropriété

1.2. Aspects financiers:

1.2.1 Les principaux postes des dépenses et montants:

A – Etudes

Frais d'études de coordination architecturale et technique pour un montant de **9 000€HT**

B – Foncier

Frais d'acquisition et de procédures : **7 500€HT**

C – Construction

Divers travaux dans la halle industrielle et d'aménagement d'un lot artisanal pour un montant prévisionnel de **235 000€HT**

Travaux divers en adaptation des bâtiments tertiaires pour un montant de **52 500€HT**

Financement dans le cadre du protocole SEBL – ENVIE 2è Lorraine pour la reconstruction d'un bâtiment d'exploitation : **590 064€HT**

Frais d'expert d'assuré : **10 658€HT**

Honoraires techniques associés à ces travaux : **7 500€HT**

Assurance : **3 040€HT**

Provision travaux : **12 000€HT**

D – Aménagement

Fouilles archéologiques : **90 000€HT**

Travaux VRD divers liés aux phases 1 et 2 : **5 000€HT**

Travaux d'accès de parcelle et parachèvement : **250 000€HT**

Travaux de maintenance du bassin de relevage : **13 000€HT**

Provision travaux de **10 000€HT**

Travaux d'amenée de réseaux à l'extension du périmètre opérationnel : **30 000€HT**

Entretien des espaces verts et plantations : **70 000€HT**

Les honoraires techniques (ingénierie, études techniques diverses, AMO gestion des terres, assurance) s'élèvent globalement à **62 030€HT**.

E – Frais divers

Les frais de commercialisation sont estimés à **5 250€HT**.

Les frais divers (dont honoraires géomètre) sont estimés à **40 000€HT**

Les charges de gestion locative sont estimées à **173 000€HT**

F – Frais généraux

Il s'agit de la rémunération du concessionnaire pour un montant prévisionnel sur l'exercice 2021 de **81 675€**.

G – Frais financiers

Provision de **21 695€**, pour frais financiers sur emprunt et frais de découvert de trésorerie.

⇒ **Soit un montant prévisionnel total de dépenses pour l'année 2021 de 1 188 848€ HT**

1.2.2 Les principaux postes des recettes et montants :

H – Cessions

Cessions de terrains : **376 096€HT**

Cession de bâtiment : **123 710€HT**

I – Produits financiers

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

J – Remboursements d'avances

Sans objet

K – Subvention

Aucune subvention nouvelle n'est prévue.

L – Participation

La participation du concédant au titre de l'exercice 2021 s'élève à **350 000€HT**

M – Recettes diverses

La recette issue des loyers et charges sont estimées à **119 600€HT**.

Versement de l'indemnité différée d'assurance (sinistre 2017) : **417 872€**

⇒ **Soit un montant prévisionnel total de recettes pour l'année 2021 de 1 387 278€HT**

Remarques :

Emprunt

Remboursement de **587 771€** de capital sur l'année 2021 au titre de l'emprunt contracté auprès de la Banque Européenne Crédit Mutuel pour un montant de 3.5M€.

Le bilan prévisionnel actualisé prévoit la mise en place d'un second financement d'un montant de **1 300 000€** en 2021, afin d'assurer la trésorerie nécessaire à l'achèvement de l'opération en intégrant les évolutions de programme de travaux et l'extension du périmètre opérationnel de l'Espace K.

Avances du concédant

Sans objet

Participation du concédant

Le montant global de la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération est augmenté de 200 000€ et passe de **2 600 000€ à 2 800 000€**. L'échelonnement est donc modifié comme suit :

2021 : 350 000€

2022 : 350 000€

2023 : 200 000€

2024 : 200 000€

2025 : 100 000€

Cette évolution du montant de la participation du concédant prévue au bilan prévisionnel actualisé vient couvrir l'évolution des dépenses programmées jusqu'en 2026.

Un avenant n° 6 à la concession est proposé en ce sens.

Solde prévisionnel de trésorerie pour 2021

Le solde prévisionnel de trésorerie à fin 2021 devrait s'élever à **409 061€**.

2. Les perspectives ultérieures

La revalorisation qualitative de certains équipements et bâtiments par des investissements complémentaires engagée en 2020 se poursuit : aménagements intérieurs de lots à louer, plantations complémentaires, parachèvement plus qualitatif.

Dès 2021 le parachèvement des équipements publics démarre. En parallèle, la reconversion de l'extension de l'Espace K actée en 2020 entre en phase opérationnelle après la maîtrise foncière.

L'essentiel de la commercialisation est réalisée, ce qui, au-delà d'un avancement satisfaisant, impose une gestion fine des dépenses restantes car les marges de manœuvres sur les recettes opérationnelles sont moindres.

V- DÉCISIONS À ACTER PAR LE CONCÉDANT

1. Financier

- Approbation du bilan prévisionnel actualisé 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	17 162 061€	19 417 759€	14 035 614€
Recettes	17 162 061€	19 275 128€	11 967 295€

2. Contractuel

- Approbation d'un avenant n°6 à la concession d'aménagement ayant pour objet :
 - Actualiser le montant prévisionnel de l'opération.
 - Acter l'évolution du montant de participation du concédant à l'équilibre financier de l'opération

3. Aspect opérationnel

- Aléa : Prise en charge du comblement d'une fosse de 1 000m³ découverte dans la halle industrielle
- Choix du concédant à opérer courant 2021 :
 - Validation du projet de parachèvement des rues Frénot et de l'Aérodrome
 - Conservation en patrimoine de certains lots pour permettre le développement d'activités économiques.