

ECOPARC DES GRANDES CROISSETTES

N° D'OPÉRATION : 1 121

RAPPORT ANNUEL DE GESTION A LA COLLECTIVITE
AU 31/12/2011

RAPPEL DE LA SITUATION ADMINISTRATIVE DE
L'OPERATION

- 17/12/2007 : concession d'aménagement
- 27/03/2007 : approbation dossier création
- 24/09/2010 : approbation de la révision simplifiée du PLU relative à l'Ecoparc
- 04/03/2011 : approbation lors d'une même séance du dossier de création modificatif et du dossier de réalisation

RAPPEL DE LA SITUATION PHYSIQUE DE L'OPERATION

	TOTAL
Surface cessible en m ²	120 000
Surface vendue en m ²	18 770
Taux de commercialisation en %	16%
Stock disponible en M2	101 230

NOTE DE CONJONCTURE SUR LES CONDITIONS DE REALISATION DE L'OPERATION AU COURS DU DERNIER EXERCICE ECOULE

Foncier

L'année 2011 a permis de sortir d'une situation foncière un peu tendue. De nombreuses acquisitions ont eu lieu sans avoir recours à l'expropriation.

La SEV maîtrise aujourd'hui 69% des terrains de la zone.

Des acquisitions début 2012 sont d'ores et déjà programmées à hauteur de 16% du foncier.

De fait, dans les prochains mois c'est 85% de la ZAC qui seront maîtrisées. Les tranches 2 et 3 pourront donc démarrer prochainement.

Procédure réglementaire

- Le dossier modificatif de création et le dossier de réalisation ont été approuvés lors d'une même séance du conseil municipal le 4 mars 2011.
- Le PLU a été révisé le 24 septembre 2010 pour intégrer la ZAC dans le document d'urbanisme.
- Le dossier loi sur l'eau a été porté à connaissance et réceptionné par le Préfet le 22 novembre 2010.
- Arrêtés de la DRAC dans le cadre de la procédure de diagnostic volontaire pour l'archéologie préventive le 13/07/2010.
- Validation de la convention de sondages préventifs avec l'opérateur national (INRAP) le 15 décembre 2010.

Etudes

Etudes réalisées :

- Ensemble des études nécessaires au dossier de création.
- Etude faune/flore.
- Avant Projet (études de Maîtrise d'œuvre).
- Approche Environnementale de l'Urbanisme
- Etudes de Maîtrise d'œuvre jusqu'au PRO, lequel reste à valider.

Evolution physique de l'opération

La première tranche des travaux d'aménagement est finie. Les travaux de construction du premier bâtiment médico-social ont par ailleurs débutés.

Commercialisation

Sur les 19ha de la zone, une partie sera laissée à l'état naturel, pour préserver une trame verte faisant office de corridor écologique vers la Meurthe, liée également à des contraintes topographiques.

Nous estimons aujourd'hui la surface commercialisable à 12ha environ.

Les deux projets de commercialisation présentés l'an dernier, ont été concrétisés, à savoir la parcelle de la Maison d'Accueil Spécialisée (13 000m²) et celle de la Maison de retraite (5770m²).

Il reste une parcelle cessible de 2000m² pour laquelle la SEV est en négociation avec un porteur de projet.

Evolution financière de l'opération

Le bilan prévisionnel révisé est joint en annexe.

Le budget global d'opération est de 6 594 k€ HT.

Ce chiffre est en nette baisse par rapport au bilan 2010. En effet, les subventions étant de plus en plus difficile à obtenir, nous sommes obligés de réduire les dépenses.

L'équipe de Maîtrise d'œuvre travaille sur le projet global, en cherchant des économies.

La première tranche des travaux d'aménagement coûtera globalement 300 k€ HT.

La participation initiale de la ville de 529 000€ est incluse dans le Rapport Annuel de Gestion. Une partie de la participation a déjà été perçue en 2008 (300 K€). La seconde partie de cette participation est sollicitée pour 2012 à hauteur de 229 K€.

Conclusion

La première tranche des travaux d'aménagement de l'Ecoparc des Grandes Croisettes s'est correctement déroulée en 2011.

L'année 2012 sera consacrée à la fin des études, au diagnostic archéologique, au défrichage et à la consultation des entreprises.

L'aménagement des tranches 2 et 3, réalisées conjointement, interviendra début 2013.

La Directrice Générale,
Valérie LAUMOND

VILLE DE SAINT-DIE DES VOSGES					
EcoParc des Grandes Croisettes					
BILAN PREVISIONNEL (KEuros) AU 31/12/2011					
concession expirant en décembre 2017					
DEPENSES	Réalisé 31/12/2011	Prévisions 2012	Au-delà de 2012	BILAN REVISE	Bilan RAG 31/12/2010
Etudes préalables	28	20	78	126	125
Acquisitions foncières	676	355	255	1 286	1 354
Mission d'expropriation		6	24	30	30
Travaux	235	50	3 511	3 769	4 108
Honoraires MOE sur travaux	112	40	148	300	300
Honoraires techniques		5	65	70	70
Frais divers	17	10	33	60	54
Frais de commercialisation	18	5	297	321	300
Frais de société	53	24	250	327	338
Frais financiers	21	20	249	290	274
Frais de liquidation			15	15	15
TOTAL annuel dépenses HT	1 160	535	4 926	6 594	6 969
RECETTES	Réalisé 31/12/2011	Prévisions 2012	Au-delà de 2012	BILAN REVISE	Bilan antérieur
Cessions terrains	340	90	4 970	5 400	5 025
Cession bâti rue Croix Mission			110	110	
Loyers	5	3	3	11	6
Autres produits				0	0
Subvention ADEME AEU	7	0		7	7
Subv Conseil Régional AEU	7	0		7	7
Subventions			530	530	1 395
Participation ville	300	229	0	529	529
TOTAL annuel recettes HT	659	322	5 613	6 594	6 969
SOLDE HT	-501	-213	687	0	
SOLDE CUMULE	-501	-714	-27		
Mouvement temporaire TVA					
Emprunts mobilisés	486			486	
Emprunts amortis		-250	-236	-486	
Avance Ville				0	
Dépenses à régler					
TRESORERIE	-15	-964	-263		
TRESORERIE CUMULEE	-15	-964	-263		