

**ECOPARC DES GRANDES CROISSETTES**

N° D'OPÉRATION : 1 121

**COMPTE RENDU D'ACTIVITE ANNUEL A LA  
COLLECTIVITE  
AU 31/12/2013**

**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 du dossier de création modificatif et du dossier de réalisation

**RAPPEL DE LA SITUATION PHYSIQUE DE L'OPERATION**

	<b>TOTAL</b>
Surface Projet en m2 :	190 000
Surface Acquise en m2	88 375
Surface restant à acquérir en m2 :	89 650
Surface cessible en m <sup>2</sup>	101 277
Surface vendue en m <sup>2</sup>	21 077
Taux de commercialisation en %	20,81 %

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

### Foncier

L'année 2013 a permis de préparer la viabilisation des tranches 2 et 3 et de réaliser les travaux de défrichement de la zone.

La SEV et la Ville maîtrisent maintenant plus de 85% du foncier de la ZAC.

### 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.
- Autorisation préfectorale de défrichement des tranches 2 et 3 obtenue le 21 novembre 2012.
- Arrêtés de la DRAC dans le cadre de la procédure de diagnostic volontaire pour l'archéologie préventive le 13/05/2013 pour les tranches 2 et 3.

### 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
- Mission complète Maîtrise d'œuvre réalisée pour la tranche 1
- Etudes de Maîtrise d'œuvre jusqu'au PRO pour les tranches 2 et 3, lequel reste à valider dans le cadre d'une recherche d'optimisation des coûts de travaux.

### Evolution physique de l'opération

La première tranche des travaux d'aménagement est finie. La Maison d'Accueil Spécialisé est ouverte depuis mi-2012 et les travaux de la maison de retraite et de l'ambulancier CHOSEROT sont en cours et seront achevés en 2014.

### Commercialisation

Sur les 19ha de la zone, le projet prévoyait de laisser une bonne partie des terrains à l'état naturel, afin de préserver une trame verte faisant office de corridor écologique vers la Meurthe, mais aussi à cause de contraintes topographiques.

Les seules surfaces viabilisées ont été vendues.

Les deux projets de commercialisation validés en 2012, ont été concrétisés, à savoir la vente de la parcelle de la Maison d'Accueil Spécialisée (13 000m<sup>2</sup>) et celle de la Maison de retraite (5 770m<sup>2</sup>).

La dernière parcelle commercialisable en tranche 1 a été vendue à la SCI CHOSEROT en novembre 2012.

### Evolution financière de l'opération

**Compte tenu de l'évolution de l'opération, la collectivité a décidé de ne pas poursuivre le projet.**

En effet, la démarche AEU de l'opération induit des surcoûts d'opération.

A cela s'ajoute la raréfaction des subventions : malgré les 14 000 euros versés par l'ADEME et le Conseil Régional afin de financer les études liées à l'AEU et les 250 000 euros du Conseil Régional qui devaient financer les travaux des tranches 2 et 3 qui ne seront pas réalisés. Cette dernière subvention ne sera donc pas perçue.

Le bilan prévisionnel prenant en compte cette évolution est joint en annexe.

Le budget global d'opération est actualisé à 1 713 k€ HT.

Pour mémoire, la participation initiale de la ville était de 529 000€ et a déjà été perçue en totalité (en 2008 (300 000€) et en 2012 (229 000 €)).

Pour l'année 2014, une participation d'équilibre au prix de vente est appelée en vertu de l'article 12.2 du traité de concession, la Ville de Saint-Dié-des-Vosges ayant en effet consenti des prix de vente inférieurs au bilan équilibré approuvé par cette dernière :

#### 1 - Vente du terrain de la Maison Mosaïque (13 000 m<sup>2</sup>)

Cédé à la demande de la Ville de Saint-Dié-des-Vosges à 287 430 euros HT soit 357 500(22,11 euros HT soit 27,50 euros TTC/m<sup>2</sup>) par la SEV au lieu d'une cession conforme au prix d'équilibre du bilan financier prévisionnel validé par la Collectivité, soit : 35 € HT/m<sup>2</sup>, soit : 455 000 euros HT, soit un manque à gagner en recette d'un montant de 167 570 euros HT soit 200 413,72 euros TTC

#### 2 - Vente du terrain de la Maison de retraite (5 770 m<sup>2</sup>)

Cédé à la demande de la Ville de Saint-Dié-des-Vosges à l'euro symbolique par la SEV au lieu d'une cession conforme au prix d'équilibre validé par la Collectivité, soit : 35 € HT/m<sup>2</sup>, soit : 201 950 € HT, soit un manque à gagner en recette d'un montant de 201 949 euros HT.

- **Soit un total de 369 520 euros HT (441 944,72 euros TTC).**

**Pour mémoire l'article 12.2 de la concession est rappelé ci-dessous :**

**12.2** - *L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 33 ci-après.*

*Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.*

*Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession*

*Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement pourra ouvrir droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.*

Pour ce bilan de clôture prévisionnel, une participation d'équilibre de 381 000 euros s'avère nécessaire.

La participation cumulée de la collectivité est donc de :

- 369 520 euros HT
- 381 000 euros HT

**Soit un total de 750 520 euros HT.**

**Conclusion**

La fin de l'année 2014 sera consacrée à la clôture des comptes de l'opération et la formalisation d'un avenant prenant en compte ces participations.

Le Directeur Général,  
Pascal BIECHELE

**VILLE DE SAINT-DIE DES VOSGES**  
**EcoParc des Grandes Croisettes**  
**BILAN PREVISIONNEL (KEuros) AU 31/12/2013**

concession expirant le 17 décembre 2017

<b>DEPENSES</b>	<b>Réalisé 31/12/2013</b>	<b>Prévisions 2014</b>	<b>BILAN REVISE</b>	<b>BILAN RAG 31/12/2012</b>
Etudes préalables	38		38	126
Acquisitions foncières	744		744	1 286
Mission d'expropriation	5		5	5
Travaux	350	125	475	3 632
Honoraires MOE sur études et travaux	202	3	205	328
Honoraires techniques	1		1	69
Frais divers	28	8	36	65
Frais de commercialisation	32		32	325
Frais de société	66	8	74	210
Frais financiers	65	15	80	283
Frais de liquidation		23	23	15
<b>TOTAL annuel dépenses HT</b>	<b>1 531</b>	<b>182</b>	<b>1 713</b>	<b>6 344</b>
<b>RECETTES</b>	<b>Réalisé 31/12/2013</b>	<b>Prévisions 2014</b>	<b>BILAN REVISE</b>	<b>BILAN RAG 31/12/2012</b>
Cessions terrains (activités et artisanat)	397		397	
Cession bâti rue Croix Mission			0	110
Loyers	13	3	16	12
Subvention ADEME AEU	7	0	7	7
Subv Conseil Régional AEU	7	0	7	7
Subventions			0	365
Participation ville	529	381	910	529
Participation au prix d'équilibre		369	369	
Participation constructeur	7		7	27
<b>TOTAL annuel recettes HT</b>	<b>960</b>	<b>753</b>	<b>1 713</b>	<b>1 057</b>
<b>SOLDE HT</b>	<b>-571</b>	<b>571</b>	<b>0</b>	<b>-5 287</b>
<b>SOLDE CUMULE</b>	<b>-571</b>	<b>0</b>		
Mouvement temporaire TVA	24	-24	0	
Emprunts mobilisés	486		486	486
Emprunts amortis	-203	-283	-486	-486
Avance Ville			0	
Restitution avance Ville			0	
Dépenses à régler	12	-12		
<b>TRESORERIE</b>	<b>-252</b>	<b>252</b>		
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>-252</b>	<b>0</b>		