

ECOPARC DES GRANDES CROISSETTES

N° D'OPÉRATION : 1 121

RAPPORT ANNUEL DE GESTION A LA COLLECTIVITE
AU 31/12/2012

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	21 077
Taux de commercialisation en %	17,56%
Stock disponible en m ²	98 923

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

Foncier

L'année 2012 a permis d'acquérir quelques terrains sans avoir recours à l'expropriation. La procédure de DUP ne sera pas engagée.

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

La SEV maîtrise maintenant plus de 85% de la ZAC. En conséquence, les travaux des tranches 2 et 3 ont débutés.

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.

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. La Maison d'Accueil Spécialisé est ouverte depuis mi-2012 et les travaux de la maison de retraite ont débuté en octobre dernier.

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).

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

Pour les tranches 2 et 3, la SEV est en contact avec plusieurs porteurs de projets.

Evolution financière de l'opération

Le bilan prévisionnel révisé est joint en annexe.

Le budget global d'opération est de 6 344 k€ HT.

Ce chiffre est en baisse par rapport au bilan 2011. En effet, les subventions étant de plus en plus difficile à obtenir, nous sommes obligés de réduire les dépenses.

Toutefois, par courrier du 27/12/12, le Conseil Régional a accordé à la Société une subvention de 250 000 € au titre des projets « Quartiers Durables en Lorraine ».

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

La première tranche des travaux d'aménagement a coûté 350 k€ HT.

La participation initiale de la ville de 529 000€ est incluse dans le Rapport Annuel de Gestion. Celle-ci a déjà été perçue en 2008 (300 000€) et au second trimestre 2012 à hauteur de 229 000 €.

Conclusion

L'année 2012 a été consacrée aux études, aux autorisations administratives et à l'obtention de subventions.

L'année 2013 sera consacrée à l'aménagement et à la commercialisation des tranches 2 et 3, réalisées conjointement. Le défrichement est en cours de réalisation.

La Directrice Générale,
Valérie LAUMOND