

Opération n° 1121 - ECOPARC DES GRANDES CROISETTES

BILAN DE CLOTURE AU 06/10/17

DEPENSES	Total HT	RECETTES	Total HT
Etudes	42 684,28 €	Cessions	861 608,00 €
Acquisitions	744 011,48 €	Produits de gestion	27 080,61 €
Travaux	683 685,13 €	Subventions	13 828,00 €
Frais financiers	83 209,42 €	Participations Collectivité	898 520,00 €
Autres frais	29 770,34 €		
Frais de Société	127 174,74 €		
TOTAL	1 710 535,39 €	TOTAL	1 801 036,61 €
RESULTAT OPERATION	90 501,22 €		

Société Lorraine d'Economie Mixte
d'Aménagement urbain
SOLOREM
1 rue Jacques Villermaux – B.P. 33730
54098 NANCY Cedex
☎ 03.83.92.92.92

Olivier RICARD
Secrétaire Général

ECOPARC DES GRANDES CROISSETTES

N° D'OPERATION : 1121

RAPPORT DE LIQUIDATION**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
- 19/09/2014 : Décision de clôturer l'opération de manière anticipée par le Conseil Municipal de Saint-Dié-des-Vosges
- 04/10/2016 : Fusion-absorption de la SEV par la SOLOREM, comprenant le transfert des opérations menées par la SEV

RAPPEL DE LA SITUATION PHYSIQUE DE L'OPERATION

	TOTAL
Surface Projet en m2 :	190 000
Surface Acquise en m2	88 375
Surface restant à acquérir en m2 :	89 650
Surface cessible en m²	101 277
Surface vendue en m²	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

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
- Mission arrêtée à la phase PRO pour le parking public de la tranche 1
- Mission arrêtée au milieu de la phase DET pour l'abattage des arbres
- Etudes de Maîtrise d'œuvre jusqu'au PRO pour les tranches 2 et 3

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 se sont achevés en 2014.

A noter que parmi les travaux de la première tranche n'ont pas été réalisés la couche d'enrobé définitive de la Rue Georges Tronquart ainsi qu'un parking public d'une vingtaine de places prévu à l'entrée du site. Ce parking fait l'objet d'un financement partagé avec Maison Mosaïque selon les modalités prévues dans l'acte de vente.

Les plans « projet » de ce parking ont été remis à la Ville de Saint-Dié-des-Vosges par la SEV devenue SOLOREM le 19 mai 2016, de même que l'ensemble des études réalisées (copie de ce bordereau en annexe).

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 000m²) et celle de la Maison de retraite (5 770m²).

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

Dans le cadre de la clôture du projet, la Ville a racheté à la SEV les terrains décrits dans le tableau ci-dessous, selon l'article 23.3 du traité de concession :

FONCIER SEV CONCESSION ECOPARC DES GRANDES CROISSETTES			
SECTION	NUMERO	SURFACE EN M ²	OBSERVATIONS
BR	62	15 595	cessible, non viabilisé
BR	106	981	cessible, non viabilisé
BR	110	1 757	cessible, non viabilisé
BR	111	2 116	cessible, non viabilisé
BR	127	709	cessible, non viabilisé
BR	129	9 134	cessible, non viabilisé
BR	135	23 695	cessible, non viabilisé
BR	138	91	cessible, non viabilisé
BR	139	115	cessible, non viabilisé
BR	142	6 163	cessible, non viabilisé
CD	180	1 998	cessible, non viabilisé
CD	181	2 000	cessible, non viabilisé
CD	182	2 000	cessible, non viabilisé
CD	183	290	cessible, non viabilisé
TOTAL		66 644	

Le prix de cette vente était de 400 000 euros HT selon une estimation réalisée par France Domaines en date du 21/01/2016.

L'acte administratif a été signé le 22 juin 2016 pour un montant de 446 830 € TTC (dont 46 830 € de TVA sur marge).

Toutefois, suite à une interrogation des services fiscaux, il s'est avéré que cette vente n'aurait pas dû être assujettie à la TVA sur marge. Un acte rectificatif, sans incidence financière pour les parties, doit donc être établi. Il est convenu que ce dernier pourra faire l'objet d'une signature ultérieure à l'approbation du bilan de clôture de l'opération par la Collectivité.

Il est indiqué que chaque acte de vente et d'acquisition réalisé par la SEV a été remis à la Ville de Saint-Dié-des-Vosges.

Une vente a été réalisée au cours de l'année 2015. Il s'agit de la maison achetée par la SEV dans le cadre de la concession afin de reloger les anciens habitants du site de l'Ecoparc.

1 - Vente de la maison sise au 15 Rue de la Croix de Mission

Cédé avec l'accord de la Ville de Saint-Dié-des-Vosges à 65 000 euros HT soit 78 000 euros TTC par la SEV.

Evolution financière de l'opération

Compte tenu de l'évolution de l'opération, la collectivité a décidé en septembre 2014 de ne pas poursuivre le projet.

Participations de la Ville

La participation cumulée de la collectivité à cette concession est de :

- **529 000 euros HT** : participation initiale de la ville déjà été perçue en totalité (en 2008 (300 000€) et en 2012 (229 000 €).
- **369 520 euros HT** : participation au prix d'équilibre pour les ventes des terrains de Maison Mosaïque et de l'EHPAD « Les Charmes ».

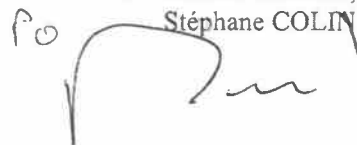
Soit un total de **898 520 euros HT**.

Néanmoins, l'article 24.2.1 du traité de concession indique que :

« Si le solde d'exploitation est positif, l'Aménageur est débiteur de son montant, à concurrence du montant total des participations nettes versées par le Concédant à l'opération »

Le solde positif d'un montant de 90 501.22 Euros est donc reversé à la Ville de Saint-Dié-des-Vosges par la SOLOREM à l'occasion de la clôture de l'opération.

Le Directeur Exécutif,
Stéphane COLIN



Olivier RICARD
Secrétaire Général

Société Lorraine d'Economie Mixte
d'Aménagement urbain

SOLOREM

1 rue Jacques Villermux – B.P. 33730
54098 NANCY Cedex
☎ 03.83.92.92.92