



République Française
Département de la Moselle

Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le 08/10/2024

ID : 057-245700695-20240925-C20240924_18_SI-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an Deux Mille Vingt-quatre, le vingt-quatre septembre à dix-neuf heures, dûment convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, en la salle du Conseil de Communauté à Cattenom, les Conseillers communautaires des Communes constituant la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CATTENOM ET ENVIRONS, sous la présidence de Monsieur Michel PAQUET, Président de la Communauté de Communes.

Etaient présents :

Monsieur Michel PAQUET,

MM. Roland BALCERZAK, Bernard ZENNER, Mme Rachel ZIROVNIK, MM. Michel HERGAT Maurice LORENTZ, Mme Marie-Marthe DUTTA GUPTA, MM. Benoit STEINMETZ, Guy KREMER, Denis BAUR, David ROBINET,

MM. Eric GONAND, Denis NOUSSE, Philippe GAILLOT, Mme Maryse GROSSE, M. Michel SCHMITT, Mme Christine ACKER, MM. Hervé GROULT, Hassan FADI, Fernand LUCAS suppléant représentant M. Yves LICHT, Mme Alieth FEUVRIER, MM. Bertrand MATHIEU, Alain REDINGE, MMES Marie-Josée THILL, Céline CONTRERAS, Nadine GALLINA, M. Régis HEIL, Hervé PATAT, MMES Marie-Odile KRIEGER, Patricia VEIDIG, MM. Yannick OLIGER, Joseph GHAMO, Olivier KORMANN, Mme Christelle MAZZOLINI, M. Joël IMMER, Mme Valérie CARDET, M. Serge RECH, Mme Christine KOHLER

Absents avec procuration :

Bertrand ALESCH	à	Michel SCHMITT,
Bernard DORCHY	à	Bernard ZENNER
Thierry MICHEL	à	Eric GONAND
Emmanuelle JACQUEMOT	à	Roland BALCERZAK
Déborah LANGMAR	à	Denis BAUR
Joseph BAUER	à	Joseph GHAMO
Brigitte DA COSTA	à	Joël IMMER
Karine BERNARD	à	Valérie CARDET

Absents excusés : Mauricette NENNIG, Marie-Pierre LAGARDE, Jerry PARPETTE, Evelyne DEROCHE, Christopher PAQUET

Date de la convocation : 28 août 2024

Nombre de membres en exercice : 51
Nombre de membres présents : 38
Nombre de votants : 46

Secrétaire de séance : Céline CONTRERAS



18. Objet : ZAC de Kanfen- Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité : exercice 2023

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération n° 13 du Conseil communautaire en date du 6 mars 2012, portant approbation du dossier de création de la ZAC de Kanfen,

Vu la délibération n° 17 du Conseil communautaire en date du 11 mars 2014, portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC de Kanfen,

Vu la délibération n° 9 du Conseil communautaire en date du 24 février 2015, actant le choix du concessionnaire, sur la ZAC de Kanfen,

Vu le Traité de Concession d'Aménagement en date du 19 mars 2015,

Par Traité de Concession d'Aménagement en date du 19 mars 2015, la Société de Développement et d'Aménagement de la Moselle (SODEVAM) s'est vue confier l'aménagement de la ZAC de Kanfen.

En application des dispositions de ce Traité ainsi que de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, la SODEVAM doit fournir chaque année un compte rendu financier annuel à la Collectivité comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice n-1.

Le total cumulé des dépenses d'ingénierie s'élève à 256 000 € dont 44 000 € dépensés en 2023. Ont été constaté 1 800 € d'honoraires de conseil, ainsi que 3 400€ de frais financiers. Le résultat d'opération est de -130 000 € au 31 décembre 2023. Les frais attendus en 2024 sont de l'ordre de 35 000 € dont le solde des audits environnementaux pour 30 000 €.

Il est attendu une participation de la collectivité d'un montant de 166 000 € afin d'équilibrer les comptes.

Considérant cet exposé,

Après avis favorables de la Commission « Développement Economique - Aménagement du territoire » en date du 5 septembre 2024 et du Bureau communautaire du 17 septembre 2024,

Il est demandé au Conseil communautaire :

- d'approuver le compte rendu annuel de la ZAC de Kanfen arrêté au 31 décembre 2023, ci-annexé.

Le Conseil communautaire approuve à l'unanimité le compte rendu.

Vote : Pour : 46
Abstention : 0
Contre : 0

Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240925-C20240924_18_SI-DE

Fait à Cattenom, le 25 septembre 2024

Le Président,

Michel PAQUET

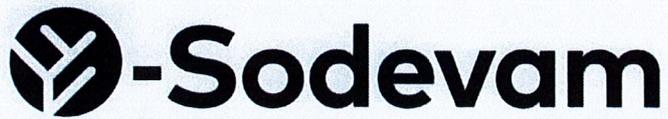


Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240925-C20240924_18_SI-DE



AMÉNAGER | CONSTRUIRE | GÉRER

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE CATTENOM ET ENVIRONS**

ZAC de Kanfen

Compte rendu annuel à la collectivité

—
2023

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE ET CONTEXTE DU PROJET	3
1.1 Données synthétiques du projet à fin 2023.....	3
1.1.1 Données contractuelles.....	3
1.1.2 Procédures administratives et foncières	3
1.1.3 Données physiques.....	3
1.1.4 Données financières.....	3
1.1.5 Indice de référence.....	3
1.1.6 Ratios	4
1.1.7 Données internes	4
1.2 Rappel des objectifs et des caractéristiques du projet.....	4
1.3 Rappel des missions de la Sodevam	5
1.4 Eléments de programme (programme initial présenté en annexe 4.1).....	5
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	6
2.1 Commercialisation.....	6
2.1.1 Prix de cession	6
2.1.2 Cessions réalisées au 31/12/2023	6
2.1.3 Cessions prévues en 2024.....	6
2.2 Subventions et participations	6
2.2.1 Participations	6
2.2.2 Avances de trésorerie	6
2.3 Maîtrise foncière.....	6
2.3.1 Acquisitions réalisées au 31/12/2023.....	6
2.3.2 Acquisitions prévues en 2024	6
2.4 Etudes & Travaux.....	7
2.4.1 Etudes réalisées au 31/12/2023.....	7
2.4.2 Etudes prévues en 2024	8
2.4.3 Travaux réalisés au 31/12/2023	8
2.4.4 Travaux prévus en 2024.....	8
2.5 Frais d'opérations.....	8
2.5.1 Frais divers réalisés au 31/12/2023	8
2.5.2 Frais divers prévus en 2024	8
2.6 Financement	8
2.6.1 Frais financiers court terme au 31/12/2023.....	8
3. ANALYSE ET PERSPECTIVES	8
4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES	9
4.1 Scénarii d'aménagement	9
4.2 Acquisitions foncières privées.....	9
4.3 Acquisitions foncières collectivité.....	9
4.4 Cessions	9
4.5 Subventions et participations	9
4.6 Emprunts.....	9
4.7 Equipements publics	9
5. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DU PROJET	9

1. HISTORIQUE ET CONTEXTE DU PROJET

1.1 Données synthétiques du projet à fin 2023

1.1.1 Données contractuelles

Signature de la convention	19 mars 2015
Echéance	19 mars 2030

1.1.2 Procédures administratives et foncières

Approbation du dossier de création	06 mars 2012
Approbation du dossier de réalisation	11 mars 2014
Avis de l'Autorité Environnementale sur le dossier de création modifié	17 février 2014
Approbation du dossier de création modifié et du dossier de réalisation de la ZAC	11 mars 2014
Délibération attribuant la Concession de l'opération à la Sodevam	24 février 2015

1.1.3 Données physiques

	<i>prévision d'origine</i>	<i>nouvelle prévision</i>	<i>réalisé</i>	<i>à réaliser</i>
Surfaces à aménager	432 284 m ²	432 284 m ²	0 m ²	432 284 m ²
Surfaces cessibles	243 044 m ²	243 044 m ²	0 m ²	243 044 m ²
Surfaces de plancher	84 513 m ²	84 513 m ²	0 m ²	84 513 m ²

1.1.4 Données financières

<i>montants en K€</i>	<i>prévision d'origine</i>	<i>Bilan validé</i>	<i>Bilan actualisé</i>	<i>réalisé</i>	<i>à réaliser</i>
	2015	déc-22	déc-23		
Recettes	20 568	20 577	20 358	430 2%	19 928 97%
Dépenses	20 552	20 543	20 358	560 3%	19 798 96%
Valeur équipements publics	16 657	16 553	16 534	249 2%	16 285 98%
Frais financiers	214	312	147	20	127

1.1.5 Indice de référence

	<i>d'origine</i>	<i>Actualisé (décembre 2023)</i>
TP 01	655,5	
Correspondance (03/2014)	106,5	130,3
<i>en indice</i>	100	122,35

1.1.6 Ratios

	<i>prévision d'origine</i>	<i>nouvelle prévision</i>
Cessions / total recettes	41%	41%
Frais financiers / total dépenses	1%	1.5%
Valeur équipements publics/total surfaces à aménager	3,5 €/m ²	3,5 €/m ²
Taux d'avancement des recettes		2%
Taux d'avancement des dépenses		2%

1.1.7 Données internes

	<i>taux</i>	<i>assiette</i>
Rémunération sur acquisitions, études et autorisations administratives	120 000 €	30 000 € x 4 ans
Rémunération sur conduite d'opération	3,5%	Dépenses HT
Rémunération sur commercialisation, promotion et appui à l'animation :		
- Rémunération 1	4%	Cessions HT
- Rémunération 2	160 000 €	20 000 € x 8 ans
Rémunération sur liquidation	20 000 €	Forfait HT
Boni d'opération	90 % concédant 10 % concessionnaire	Pour la part du boni excédant le montant de la participation

Le boni d'opération ou résultat d'opération positif au stade de la clôture d'opération sera réparti entre la CCCE et la Sodevam à raison de 80 % pour la collectivité et 20 % pour la Sodevam, pour la part de résultat excédant la participation d'équilibre de 9 129 000 € (valeur 2014).

1.2 Rappel des objectifs et des caractéristiques du projet

Par décision du conseil communautaire en date du 28 août 2009, la Communauté de Communes de Cattenom et Environs a décidé d'initier une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation économique sur la commune de Kanfen.

Le projet de création de la Zone d'Activités Economiques de Kanfen a pour vocation l'aménagement d'une zone d'activité tertiaire à forte valeur ajoutée profitant de sa situation le long de l'axe Nord/Sud de l'Europe.

L'étude économique menée en 2010, dans le cadre de la mission visant à la création de la ZAC, préalablement à l'élaboration des schémas d'aménagement, a permis de définir la vocation de la zone : activités hôtelières et de loisirs de qualité, activités économiques éco-environnementales, pôle tertiaire et de services aux entreprises.

Les objectifs principaux de ce projet d'aménagement sont :

- mettre en œuvre un projet économique cohérent et structurant à l'échelle de la Communauté de Communes ;
- créer une offre diversifiée, voir innovante, en matière d'accueil d'entreprises, d'éco-activités, de loisirs, tourisme, culture, hôtellerie et services ;
- réaliser des équipements collectifs.

1.3 Rappel des missions de la Sodevam

Par délibération de son conseil communautaire en date du 24 février 2015, la Communauté de Communes de Cattenom et Environs a confié à la Sodevam une concession d'aménagement pour la réalisation d'un lotissement.

En vue de la réalisation de sa mission, la Sodevam prendra en charge les tâches suivantes :

- Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits immobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.
- Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet.
- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Communauté de Communes de Cattenom et Environs, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Communauté de Communes de Cattenom et Environs aux clauses et conditions du cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Communauté de Communes de Cattenom et Environs et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de la Sodevam en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même code.
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

1.4 Eléments de programme (programme initial présenté en annexe 4.1)

Le projet de ZAC couvre une surface d'environ 432 284 m².

Le programme initial comprenait la viabilisation de 243 044 m² de surfaces cessibles en 3 phases avec les vocations suivantes :

- Eco-activités :	116 983 m ²
- Services :	37 549 m ²
- Tourisme, loisirs, culture :	43 073 m ²
- Hôtellerie/services/activités :	45 439 m ²
- Mobilités (parkings et halte ferroviaire) :	22 202 m ²

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

2.1 Commercialisation

2.1.1 Prix de cession

Les prix de cession du foncier prévus au contrat (2015) sont les suivants :

- 35 € HT/m² pour la zone mixte ;
- 35 € HT/m² pour la zone tourisme loisirs et culture ;
- 35 € HT/m² pour la zone services ;
- 35 € HT/m² pour la zone éco-activités.

Ces prix feront l'objet d'une proposition de réévaluation par l'aménageur lorsque la CCCE aura validé un nouveau programme d'aménagement.

2.1.2 Cessions réalisées au 31/12/2023

Sans objet.

2.1.3 Cessions prévues en 2024

Sans objet.

2.2 Subventions et participations

2.2.1 Participations

Une participation en nature de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs est prévue à hauteur de 2 361 K€. Cette dernière correspond à l'apport du foncier dont est propriétaire la collectivité.

Une participation d'équilibre est prévue à hauteur de 9 129 K€ (valeur 2015). 30 k€ ont été appelés au 2^{ème} trimestre 2016 pour l'engagement des études de maîtrise d'œuvre, et 400 k€ versés fin 2019 afin de minimiser les frais financiers.

Toutefois, le périmètre de la ZAC et son programme étant en cours de redéfinition cette participation n'a plus été appelée depuis 2019 et fera l'objet d'un ajustement.

2.2.2 Avances de trésorerie

Aucune avance n'a été sollicitée à ce jour.

2.3 Maîtrise foncière

2.3.1 Acquisitions réalisées au 31/12/2023

L'ensemble du foncier est sous maîtrise de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs.

2.3.2 Acquisitions prévues en 2024

Sans objet.

2.4 Etudes & Travaux

2.4.1 Etudes réalisées au 31/12/2023

➤ Etudes et maîtrise d'œuvre

Rappel : une première procédure de consultation a eu lieu durant l'été 2015 avec un classement sans suite sur demande du concédant. Une nouvelle procédure de consultation sur un périmètre plus restreint, correspondant au secteur triangle autour de l'échangeur de l'A31, est lancée fin 2016.

Le marché est attribué en août 2016 au groupement BEREST/TRACER LA VILLE/ATELIER GUILLAUME EQUILBEY pour un montant de 99 510 € HT.

Le groupement remet fin 2016 la phase « études préalables » qui permet de définir le périmètre restreint d'étude, l'objectif étant de créer un premier pôle d'attractivité qui servirait ensuite d'appui au développement futur de la ZAC.

Au premier trimestre 2017, la maîtrise d'œuvre remet l'avant-projet sommaire (AVPS) sur le périmètre défini précédemment. Le marché de maîtrise d'œuvre BEREST/TRACER LA VILLE/GUILLAUME EQUILBEY a été résilié.

Une première demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau est remise en 2015 à la Police de l'Eau. Il s'est avéré que l'ensemble de la ZAC était une zone humide.

En conséquence :

- Comme le dossier est remis après le 01/03/17 il est soumis à la nouvelle réglementation « autorisation environnementale unique » : l'absence d'espèce protégée doit donc être démontrée ;
- En cas contraire, des mesures compensatoires doivent être proposées.

Mi-2017, la Sodevam mandate le bureau d'études ELLENY pour un audit du dossier au titre de la Loi sur l'Eau et notamment sur le volet « zones humides ». De nouveaux sondages pédologiques sont réalisés dans le périmètre restreint, ils se révèlent négatifs, ce qui permet théoriquement de s'affranchir du dépôt d'un dossier « d'autorisation environnementale unique » et de déposer uniquement un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

La Sodevam dépose donc en 2018 un dossier de déclaration uniquement sur le périmètre restreint, stratégie refusée par la Police de l'Eau qui précise alors que seul un Dossier d'Autorisation Environnementale Unique sera instruit.

En accord avec la Police de l'Eau et le concédant, la Sodevam propose une autre stratégie avec l'aide des bureaux d'études ELLENY et BIOTOPE : commencer par qualifier les zones humides, leur préservation, et en déduire ensuite la surface aménageable restante.

L'année 2019 a donc été consacrée à l'étude des zones humides (sur l'ensemble de la ZAC) et à la production d'une étude faune/flore sur 4 saisons demandée par la Police de l'Eau. Les études ont ensuite été menées en 2020 et le Dossier d'Autorisation Environnementale Unique (DAEU) a été déposé en avril 2021.

Cependant, la stratégie adoptée en 2019 a été remise en cause par la Police de l'Eau qui a souhaité se prononcer sur un avant-projet urbanistique précis et a émis un courrier de rejet du DAEU le 29 juin 2021.

Suite à cet échec il a été décidé de mettre fin à l'accord Elleny et Biotope et de préparer une nouvelle consultation.

La CAO d'octobre 2022 a attribué un marché de maîtrise d'œuvre/urbanisme au groupement Atelier des Territoires/Seba, pour un montant de 218 k€, hors éventuelles missions complémentaires ; en effet, le cahier des charges de ce marché prévoit dans un premier temps la réalisation d'un audit sur l'ensemble des études réalisées, un plan d'action des études complémentaires à réaliser en fonction de l'évolution des réglementations environnementales, et

devant débouché sur une phase opérationnelle par le dépôt d'un nouveau Dossier d'Autorisation Environnementale Unique (DAEU) dès validation d'un nouveau programme par la collectivité.

Sur un total cumulé des dépenses d'ingénierie de 256 k€ à fin 2023, 44 k€ de dépenses ont été constatées en 2023, correspondant principalement à l'audit des procédures environnementales, aux compléments d'études, ainsi qu'à la réalisation d'une analyse réglementaire et stratégique environnementale.

Cette étude est un outil d'aide à la décision, en fonction des surfaces aménagées, les forces et faiblesses réglementaires, délais de réalisations. Présentée courant dernier trimestre 2023, la CCCE a demandé à la Sodevam de suspendre l'opération et geler les années 2024 à 2026.

2.4.2 Etudes prévues en 2024

➤ Etudes et Maîtrise d'œuvre

Achèvement des audits environnementaux.
Les dépenses 2024 sont estimées à 30 k€.

2.4.3 Travaux réalisés au 31/12/2023

Sans objet.

2.4.4 Travaux prévus en 2024

Sans objet.

2.5 Frais d'opérations

2.5.1 Frais divers réalisés au 31/12/2023

1.8 k€ ont été constatés et correspondent à des honoraires d'avocats suite à consultation sur des aspects environnementaux réglementaires.

2.5.2 Frais divers prévus en 2024

Une provision de 2 k€ HT est prévue.

2.6 Financement

2.6.1 Frais financiers court terme au 31/12/2023

Les frais financiers à court terme s'élèvent à 3.4 k€ à la fin de l'année 2023.

3. ANALYSE ET PERSPECTIVES

2021 a été marquée par le **rejet par la Police de l'Eau** du dossier d'autorisation environnemental unique (DAEU).

L'année 2022 a permis de mettre en place une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre, l'objectif étant la validation, en 2023 d'une stratégie d'intervention opérationnelle validée par la Police de l'Eau.

Les différents scénarii associés aux curseurs type d'autorisations, délais, finances ont été présentés aux élus (synthèse scénarii en annexe) courant dernier trimestre 2023.

Une décision a été prise courant premier trimestre 2024 par la CCCE, celle de suspendre l'opération jusqu'à fin 2026.

Le bilan prévisionnel annexé présente par conséquent le gel de l'opération sur les années 2024 à 2026.

Une participation de la collectivité d'un montant de 166 k€ est provisionnée afin de permettre pour obtenir un solde cumulé de trésorerie positif à fin 2024

➤ Trésorerie du projet

Le solde de trésorerie cumulé est négatif de – 96 k€ au 31 décembre 2023.

En fin d'année 2024, la trésorerie du projet sera **équilibrée suite au versement d'une participation d'équilibre.**

➤ Evolution du bilan entre le CRAC 2022 et le CRAC 2023

La réflexion étant en cours, le bilan du contrat initial est maintenu. Les prévisions feront l'objet d'ajustement lorsque les études auront permis de mieux identifier les différentes phases opérationnelles du projet. L'avenant au contrat correspondant devra être régularisé.

➤ Conventions et hypothèses retenues :

- les réalisations en cumul à fin 2023 sont constituées des produits et charges constatés à fin décembre 2023 ;
- les prévisions sont établies en valeur 2023 (donc en € constants) ;
- le montant de la rémunération de conduite opérationnelle revenant à la Sodevam est assis sur les charges définies conventionnellement et constatées à la fin de l'exercice ;
- le montant de la rémunération de commercialisation revenant à la Sodevam fait l'objet d'une comptabilisation à la signature des avant-contrats et des compromis de vente ;
- la valorisation des équipements publics est définie par la somme des dépenses ayant contribué à leur réalisation (études, travaux, rémunération Sodevam) ;
- les hypothèses moyennes de taux d'intérêts à court terme (pool de trésorerie) sont de 4,5 % ;
- les évolutions de la réglementation en matière de fiscalité des opérations d'aménagement engendrent de nouvelles charges fiscales pour la société. Ces charges sont imputées sur chacune des opérations à proportion de la quote-part qui leur est directement affectable ;
- les prévisions de cessions n'intègrent pas les conséquences éventuelles des dispositions du SCOT.

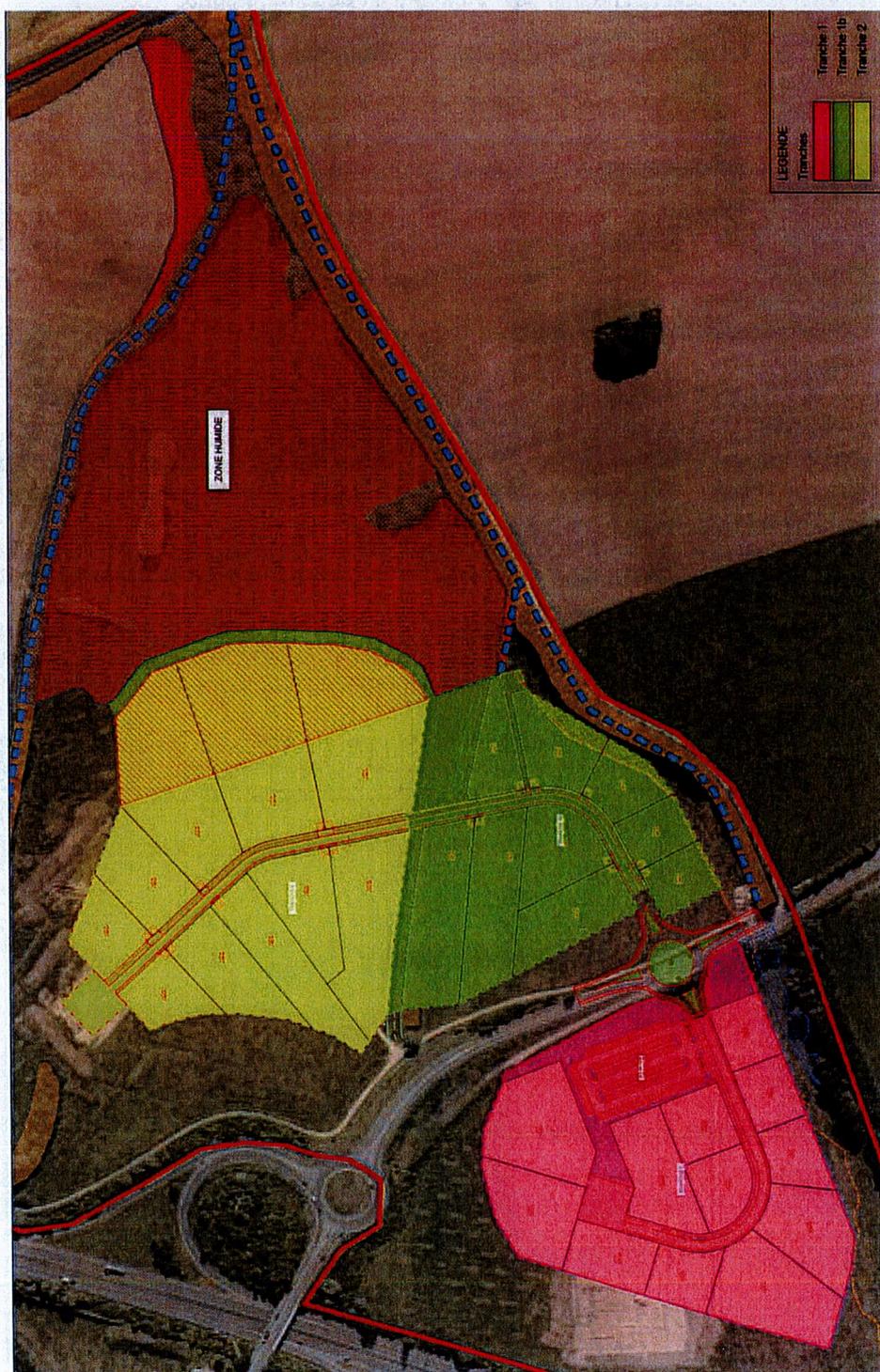
4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

- 4.1 Scénarii d'aménagement
- 4.2 Acquisitions foncières privées
- 4.3 Acquisitions foncières collectivité
- 4.4 Cessions
- 4.5 Subventions et participations
- 4.6 Emprunts
- 4.7 Equipements publics

5. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DU PROJET

4.1 Scénarii d'aménagements

Rappel : projet initial :

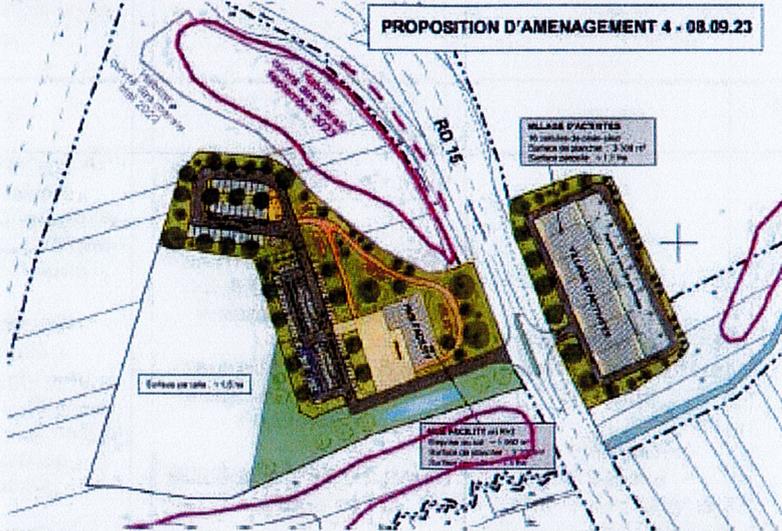


Les scénarii proposés :

1 :



2 :



3 :



Forces/faiblesses des différentes options :

Scénarios	1. Conclusion de la réunion DDT du 04/10/2023 : ajout de terrains hors ZAC	2. Evitement de l'évaluation environnementale	3. Evitement des zones à fort enjeu écologique
Surface aménagée	10-20 ha	2,9 ha	> 20 ha
Rubrique loi sur l'eau : surface projet	Déclaration si <20 Ha	Déclaration	Autorisation
Rubrique loi sur l'eau : zones humides	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Seuils : rien / demande Cas par cas / Evaluation Environnementale	Evaluation environnementale systématique	Non soumis	Evaluation environnementale systématique
Dérog. espèces Protégées	Possible d'y échapper	Possible d'y échapper	Risque d'être soumis (surface importante)
PLU	Nécessite sa révision	Non concerné directement	Non concerné directement
Délais d'instruction	> 1 an une fois les mesures compensatoires et le projet AVP validés → 2 ans + planning de révision du PLU	Env. 1 an	> 1 an une fois les mesures compensatoires et le projet AVP validés → 2 ans
Estimation horizon de réalisation	4 ans **	1 à 2 ans	3 ans
Conséquences des procédures administratives	DLE : nécessité d'une autorisation et enquête publique Nécessité d'une évaluation environnementale : délai d'études (toutes thématiques) important associé + délai d'instruction. Mesures compensatoires ZH : entre 10 et 20 ha	Rapidité du démarrage car pas d'évaluation environnementale DLE : nécessité d'une autorisation et enquête publique Démarche ERC acceptable respectée Mesures compensatoires ZH : entre 3 et 6 ha Mesures compensatoires espèces protégées : 0 Pas d'extension possible (donc pas d'hôtel) à court terme	DLE : nécessité d'une autorisation + éventuellement dérog espèces protégées et enquête publique Nécessité d'une évaluation environnementale : délai d'études (toutes thématiques) important associé + délai d'instruction. Démarche ERC moyenne. Mesures compensatoires espèces protégées : risque éviction agriculteurs Mesures compensatoires ZH : entre 14 et 28 ha.
Réalisabilité	 (refus des agriculteurs)		

4.1 Acquisitions foncières privées

ACQUISITIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Date de l'acte	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
	néant					
Total				-	-	0 K€

ACQUISITIONS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2023

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Statut	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
	néant					
Total				-	-	0 K€

4.2 Acquisitions foncières collectivité

ACQUISITIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Date de l'acte	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
	néant					
Total				-	-	0 K€

ACQUISITIONS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2023

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Statut	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
	CCCE			432 284		2 361 K€
	Frais annexes aux acquisitions					94 K€
Total				432 284	-	2 455 K€

4.3 Cessions ZAC de Kanfen

CESSIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Réf. parcelle	Acquéreur	Nature	Date acte de vente	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
Total				-	-	0 K€

CESSIONS - STOCK / RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2023

Réf. parcelle	Acquéreur	Nature	Statut (date compromis/libre)	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
	à commercialiser			243 044		8 522 K€
Total				243 044	-	8 522 K€

4.4 Subventions et participations

SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Objet	Financier	Date de la convention	Valeur en K€
participation d'équilibre	CCCE		430 K€
Total			430 K€

SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2023

Objet	Financier	Date de la convention	Valeur en K€
participation d'équilibre	CCCE		8 699 K€
participation en nature	CCCE		2 361 K€
Total			11 060 K€

4.5 Emprunts

EMPRUNTS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Objet	Financier	Date du contrat	Montant mobilisé en K€	Capital restant dû en K€
	néant			
Total			K€	K€

4.6 Equipements publics

EQUIPEMENTS PUBLICS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Réf.	Nature	Avancement %	Date de remise	Autre collectivité compétente	Valeur H.T. en K€
	néant				
Total					0 K€

EQUIPEMENTS PUBLICS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2023

Réf.	Nature	Solde à réaliser %	Programmation (année)	Autre collectivité compétente	Valeur H.T. en K€
	Voiries				14 994 K€
Total					14 994 K€

Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240925-C20240924_18_SI-DE



PREVISIONNEL 01153 ZAC KANFEN AU 31/12/2023

Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Total	Fin 2022	2023	2024	2025	2026	Au delà	Nouveau Bilan	HT
	RECETTES	0	20 577	430	430	0	166	0	0	19 762	20 358	
210	CESSIONS	0	8 522	0	0	0	0	0	0	8 522	8 522	
2120	CESSIONS 20 % (ACQUI NON ASSUJETTI)	20	8 522	0	0	0	0	0	0	8 522	8 522	
240	PARTICIPATIONS	0	11 490	430	430	0	166	0	0	10 676	11 272	
2420	PARTICIPATION EN NATURE	20	2 361	0	0	0	0	0	0	2 361	2 361	
2430	PARTICIPATION D'EQUILIBRE NON TAXABLE	0	9 129	430	430	0	166	0	0	8 315	8 911	
250	SUBVENTIONS	0	565	0	0	0	0	0	0	564	564	
2510	SUBVENTIONS TAXABLES	20	565	0	0	0	0	0	0	564	564	
260	PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	DEPENSES	0	20 543	560	510	51	35	0	0	19 762	20 358	
120	ACQUISITIONS FONCIERES	0	2 455	0	0	0	0	0	0	2 455	2 455	
1220	ACQUISITIONS NON REMUNERABLES	20	2 361	0	0	0	0	0	0	2 361	2 361	
1240	FRAIS ANNEXES AUX ACQUISITIONS	20	94	0	0	0	0	0	0	94	94	
130	INGENIERIE	0	953	226	181	44	30	0	0	669	945	
1310	HONORAIRES DE MASTRIE D'OEUVRE	20	673	68	30	38	30	0	0	560	658	
1340	SPS	20	45	0	0	0	0	0	0	45	45	
1350	AUTRES HONORAIRES D'INGENIERIE	20	190	106	106	0	0	0	0	84	190	
1351	ETUDES DE SOL/RECONNAISSANCES DE FONDATION	20	5	5	5	0	0	0	0	0	5	
1352	ETUDES ENVIRONNEMENTALES/POLLUTION/IMPACT DUE	20	2	8	2	6	0	0	0	0	8	
1353	ETUDES DE DIAGNOSTIC SUR LES BATIMENTS	20	6	6	6	0	0	0	0	0	6	
1354	ETUDES DE PROGRAMMATION	20	7	7	7	0	0	0	0	0	7	
1356	AUTRES ETUDES PREALABLES OU PRESTATIONS INTELLECTUELLES	20	26	26	26	1	0	0	0	0	26	
140	TRAVAUX	0	14 994	1	1	0	0	0	0	14 993	14 994	
1420	TRAVAUX DE VIABILITE	20	13 379	0	0	0	0	0	0	13 379	13 379	
1430	TRAVAUX DE SUPERSTRUCTURE	20	10	0	0	0	0	0	0	10	10	
1470	ENTRETIEN DES OUVRAGES	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1480	IMPREVUS ET ACTUALISATIONS 12%	20	1 604	0	0	0	0	0	0	1 604	1 604	
1490	AUTRES TRAVAUX	20	9	1	1	0	0	0	0	8	9	
150	FRAIS D'OPERATION	0	606	23	22	2	0	0	0	571	595	
1510	GEOMETRE	20	66	0	0	0	0	0	0	66	66	
1520	ARCHEOLOGIE	20	300	0	0	0	0	0	0	300	300	
1540	FRAIS DIVERS	20	102	0	0	0	0	0	0	101	102	
1541	PUBLICATION AVIS	20	4	0	0	0	0	0	0	4	4	
1544	CONSTATS ETAT DES LIEUX	20	5	7	5	2	0	0	0	0	7	
1560	FRAIS D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION	20	99	6	6	0	0	0	0	90	96	
1561	ETUDES ET PRESTATIONS DE COMMUNICATION	20	30	10	10	0	0	0	0	20	30	
160	FRAIS FINANCIERS	0	312	20	16	3	4	0	0	124	147	
1610	FRAIS FINANCIERS CT	20	192	20	16	3	4	0	0	4	27	
1630	AUTRES FRAIS FINANCIERS	20	120	0	0	0	0	0	0	120	120	
180	REMUNERATIONS	0	1 222	291	289	2	1	0	0	589	881	
1810	REMUNERATION FORFAITAIRE	0	182	182	182	0	0	0	0	0	182	
1840	REMUNERATION DE CONDUITE D'OPERATION	0	579	9	7	2	1	0	0	569	579	
1850	REMUNERATION COM 1	0	341	0	0	0	0	0	0	341 000	441 000	
1855	REMUNERATION COM 2	0	100	100	100	0	0	0	0	0	100	
1870	REMUNERATION DE LIQUIDATION	0	20	0	0	0	0	0	0	20	20	
	RESULTAT D'OPERATION	0	34	-130	-80	-51	131	0	0	0	0	
	TRESORERIE	0	0	0	-26	-104	0	0	0	0	0	

