

LOTISSEMENT SAINT PIERRE

□ HERSERANGE □

NOTE DE CONJONCTURE 2020



Version du 1^{er} octobre 2021

I. OBJECTIFS DE L'OPERATION ET DONNEES ADMINISTRATIVES

Afin de permettre la création d'une offre de terrains à bâtir sur son territoire, la commune d'Herseange a décidé, par délibération de son conseil municipal en date du 15 décembre 2004, de promouvoir la réalisation d'une opération d'aménagement sous forme de lotissement, sur un ensemble de terrains lui appartenant représentant une surface d'environ deux hectares, situés en prolongement de la rue Saint Pierre, dans le vieux village.

A cette fin, la commune a confié à Solorem, par convention publique d'aménagement signée le 24 avril 2005 (reçue en sous-préfecture de Briey le 27 avril 2005), l'organisation des études nécessaires à l'intervention de l'autorisation administrative de lotissement, et la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement.

Après engagement des études préalables menées par l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue après consultation (bureau d'études Sefiba et Ateliers des Territoires), l'organisation du projet comprenant la création de 17 parcelles à vocation d'habitat individuel et d'un terrain dédié à un petit ensemble d'habitat collectif, a été approuvée par la commune le 22 juin 2006.

Le permis d'aménager ayant été accordé le 26 août 2008, la commercialisation du lotissement a été engagée en fin 2009, après déclaration d'achèvement de travaux conformes aux prescriptions du permis, à l'exception des travaux de finition dont l'exécution ultérieure a été autorisée.

Rappel des principales données administratives :

- Dépôt du dossier définitif de demande de permis d'aménager : 19 février 2008,
- Permis d'aménager du lotissement « Saint Pierre » : 26 août 2008,
Le document d'urbanisme applicable aux constructions édifiées dans le lotissement est le plan d'occupation des sols de la commune (dorénavant Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 septembre 2009), secteur UA a.
- Porter à connaissance eaux usées et pluviales du lotissement au titre de la Loi sur l'Eau : courrier d'accord des services de la Direction Départementale des Territoires sur les dispositions prévues, en date du 14 mai 2009,
- Attestation d'achèvement et de conformité de travaux, à l'exception des travaux de finition : 1^{er} décembre 2009 (certificat de non contestation sur la déclaration d'achèvement et de conformité délivré le 15 décembre 2010 par Monsieur le Maire de Herseange),
- Permis d'aménager modificatif accordé le 14 octobre 2013, permettant la modification du découpage parcellaire et la modification du plan des espaces verts,
- Avenant 2010-A de prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2015,
- Délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2015 approuvant le principe d'un protocole transitoire en vue de la clôture de l'opération en 2018,

- Délibération du Conseil Municipal du 22 février 2016 approuvant la note de conjoncture 2014,
- Délibération du Conseil Municipal du 3 octobre 2016 approuvant la note de conjoncture 2015,
- Délibération du Conseil Municipal du 3 octobre 2016 approuvant la prolongation du protocole transitoire en vue de la clôture de l'opération le 31 décembre 2019,
- Délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2017 approuvant la note de conjoncture de 2016,
- Délibération du Conseil Municipal du 09 avril 2018 approuvant la note de conjoncture de 2017,
- Délibération du Conseil Municipal du 09 octobre 2019 approuvant la note de conjoncture de 2018,
- Délibération du Conseil Municipal du 09 octobre 2019 approuvant la prolongation du protocole de transition, en vue de la clôture de l'opération au **31/12/2023**,
- Permis d'aménager modificatif du lotissement « Saint Pierre » accordé le 20 Mars 2020, permettant la construction sur le lot n°13 d'un ou plusieurs bâtiments collectifs, ou une ou plusieurs constructions individuelles ou groupées,
- Délibération du Conseil Municipal du 06 juillet 2020 approuvant la note de conjoncture de 2019.

II. EVOLUTION DE L'OPERATION

Le programme général d'aménagement initial consistait en la création de 18 lots desservis par une rue centrale se raccordant d'une part sur l'extrémité de la rue Saint Pierre, et d'autre part sur la rue du Vauzé.

Dans le dossier de permis d'aménager d'origine, 17 lots étaient destinés à l'accueil de maisons individuelles, représentant globalement à une surface moyenne de 720 m² par lot, et correspondant à une gamme de tailles diversifiées comprises entre 440 et 936 mètres carrés. Les prix de cession étaient établis sur une base de 110 € / m².

Le dernier lot d'une surface de 3.017 m², situé en extrémité du lotissement, était destiné à un programme de construction pouvant comprendre un ou deux petits bâtiments représentant environ 20 logements en collectif.

En dépit des actions de commercialisation menées par Solorem, les demandes de clients sont restées faibles et n'avaient pas permis d'aboutir à la signature de compromis de vente entre 2012 et 2015 en raison de la conjoncture économique difficile, mais aussi très probablement d'un déficit d'image du lotissement en raison de sa localisation, et bien que le site présente des atouts indéniables.

En 2012 et 2013, la commune et Solorem ont échangé sur ces différents points liés à la commercialisation et ont convenu de mettre en œuvre les actions suivantes :

- réaménagement de certaines parcelles en fonction du positionnement des coffrets et regards de branchement, afin de diminuer la surface et donc le prix de cession desdites parcelles et accroître leur attractivité dans un contexte économique difficile,
- cession par la Commune d'une bande de terrain complémentaire à usage de jardin de 5 m de largeur pour les parcelles situées à l'ouest du lotissement (lots 11 à 17),
- modification de la grille des prix avec un prix forfaitaire fixe jusqu'à 500 m² et un tarif légèrement dégressif pour les surfaces au-delà de 500 m², afin d'améliorer l'attractivité des plus grandes parcelles.

La concrétisation de ces différentes actions nécessitait préalablement la délivrance d'un permis d'aménager modificatif.

Solorem a procédé à l'établissement dudit dossier qui a fait l'objet d'un arrêté de M. Le Maire d'Herseange en date du 14 octobre 2013 accordant le permis modificatif.

Solorem a fait établir par le géomètre de l'opération les procès-verbaux de délimitation en vue de la délimitation des bandes de terrains complémentaires visées ci-dessus ; elles comprennent :

- des parcelles boisées propriété de la Commune d'Herseange en fond des anciens lots 11 à 17, ainsi qu'en bordure du lot 18 (parcelle destinée à des bâtiments collectifs),
- une parcelle boisée propriété de la Commune de Saulnes en bordure du lot 18, M. Le Maire de Saulnes ayant signé les procès-verbaux et donné son accord pour une cession du terrain au prix défini par France Domaine.

Les commandes d'acte ont été effectuées ainsi que la saisine de France Domaine sollicitant l'estimation de la valeur des terrains concernés. France Domaine a estimé la valeur vénale des terrains concernés à 2 €/m².

La nouvelle division parcellaire a abouti à la création de nouvelles parcelles, le nombre total de parcelles individuelles étant porté à 23, les surfaces des parcelles restant disponibles étant comprises entre 502 et 1171 m² ; la surface du lot 13 destinée à des constructions d'habitat collectif étant portée à 3.752 m².

Afin de soutenir les actions de commercialisation, Solorem a procédé, en accord avec la Commune, à la publication d'insertions publicitaires dans les journaux d'annonces Guid-Immo et Shop In, en 2011, 2012 et 2015.

Par ailleurs, Solorem a fait procéder à la pose et remise en état de deux panneaux de commercialisation :

- à l'intersection de l'Avenue de la Concorde et de la rue de Moulaine,
- rue du Luxembourg à proximité du terrain de football.

Cas particulier du lot 13:

Le règlement initial de 2008 prévoyait que le lot n° 13 (parcelles AK 245 – 246 – 272 et AL 70 – 72 d'une surface de 3.752 m²) soit destiné à la construction d'un ou plusieurs bâtiments d'habitat collectif.

Compte tenu de l'évolution de la commercialisation du site et des enjeux de développement durable, il est désormais possible d'envisager la vente de ce terrain dans le but d'y implanter une construction individuelle.

Par conséquent, il a été proposé de modifier la notice de présentation et le cahier des charges du lotissement, en précisant que le lot n° 13 peut faire l'objet d'un projet de construction d'habitat « collectif ou individuel ». Un permis d'aménager modificatif a été déposé le 18 décembre 2019 et accordé le 20 Mars 2020 par M. Le Maire d'Herserange.

Le prix de cession initial du lot 13 fixé à 289.536,00 euros HT a été ajusté à la baisse à 250.000,00 euros HT a minima dans la note de conjoncture 2018. Ce prix est porté à 280 000 euros HT dans la présente note de conjoncture, permettant d'atteindre l'équilibre de l'opération en tenant compte de dépenses restant à effectuer (inversions de branchements, aménagement de places de parking à proximité du lot 13, etc.).

Ce prix pourra être reconsidéré en fonction des discussions avec les preneurs intéressés au vu des travaux réels restant à réaliser, tout en restant a minima à hauteur de 250 000 euros HT comme acté dans la note de conjoncture 2018.

Répartition des surfaces :

	Périmètre du lotissement	Hors périmètre	Total
	20.423 m ²	2.295m ²	22.718 m²
Emprises publiques à créer	5.022 m ²	300 m ²	5.322 m²
Voirie	3.336 m ²	46 m ²	3.382 m²
Espaces verts	1.686 m ²	254 m ²	1.940 m²
Terrains cessibles	15.401 m²	1.995 m²	17.396 m²
Parcelles d'habitat individuel	12.384 m ²	1.260 m ²	13.644 m²
Parcelle pour habitat collectif ou individuel (lot n°13)	3.017 m ²	735 m ²	3.752 m²

III. COMMERCIALISATION

Cessions au cours de l'année 2020 :

- Lot 1 – 638 m² - 52 635 euros HT
- Lot 22 – 970 m² - 76 950 euros HT
- Lot 23 – 1171 m² - 96 666,67 euros HT

Commercialisation au 31/12/2020 :

	Nombre de lots	Surfaces	Prix HT
Cessions : lots 1, 22, 23	3	2 779 m ²	226 251,67 €

Taux de commercialisation (global y compris lot 13) au 31/12/2020 :

	Base 23 lots	
Ventes	22	96 %
Promesses de vente en cours	0	0 %
cumulé	22	96 %

IV. ENGAGEMENT OPERATIONNEL

A. ELEMENTS FONCIERS

L'acquisition par Solorem des terrains appartenant à la commune de Herserange est intervenue par acte notarié en date du 25 novembre 2009 (surface cadastrale de 20.487 m²) ; un acte rectificatif ayant été établi le 25 novembre 2010 pour intégrer dans cette surface l'emprise de 69 m² de domaine public déclassé comprise dans le périmètre du lotissement, omise dans l'acte initial.

Conformément aux dispositions prévues au programme de l'opération, la cession des terrains a été effectuée par la commune à l'euro symbolique, traduisant l'effort et l'implication de la collectivité pour la réalisation de l'opération d'aménagement (France Domaine ayant communiqué à cet égard une estimation de valeur vénale de 423.000 € pour ces terrains).

L'acquisition sur la Commune d'Herserange des terrains lui appartenant afin d'agrandir les lots 11 à 18 est intervenue le 02 décembre 2014 au prix défini par France Domaine, soit 3.366,00 €.

L'acquisition sur la Commune de Saulnes est intervenue le 16/12/2015 au prix défini par France Domaine.

B. ORGANISATION DES TRAVAUX

La maîtrise d'œuvre des travaux du lotissement a été assurée par le bureau d'études Sefiba, dont la mission est désormais achevée.

La mission d'urbaniste conseil sur les demandes de permis de construire assurée par le cabinet Agora Lorraine (M. Viney) ayant depuis cessé toute activité.

Dès l'intervention du permis d'aménager, Solorem a procédé au lancement de l'appel d'offres destiné à retenir l'entreprise attributaire pour la réalisation des travaux d'infrastructures nécessaires à l'aménagement du lotissement.

Le marché lancé à la consultation a distingué :

- une tranche ferme, correspondant aux travaux de voirie provisoire du lotissement, et au réaménagement de la rue Saint Pierre (incluant la mise en souterrain des réseaux aériens existants).

Les travaux de « voirie provisoire » comprennent la réalisation de l'ensemble des infrastructures de réseaux, y compris les branchements et les coffrets, regards et chambres correspondants à chaque lot à bâtir ; ainsi que l'exécution de la voirie, à l'exception des bordures et trottoirs et de la couche de roulement définitive.

- une tranche conditionnelle correspondant aux travaux de finition du lotissement (réalisation des trottoirs et bordures, et couche de roulement définitive) dont l'exécution avait été différée à une date dépendant de l'avancement des constructions menées par les acquéreurs de lots, de manière à ne pas mettre en péril la pérennité des ouvrages réalisés, notamment les trottoirs et bordures.

A l'issue de cette consultation, la commission d'appel d'offres, réunie le 11 décembre 2008, a attribué la réalisation des travaux au groupement EUROVIA / NAILLON, mieux disant, pour un montant de 1.054.874 € TTC ; le marché ayant été notifié au groupement le 14 janvier 2009.

Les travaux de la tranche ferme ont été achevés fin 2009, permettant à Solorem d'établir à cette date la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (hors travaux de finitions) ; attestation autorisant l'engagement de la commercialisation des lots à bâtir.

Début 2014, Solorem a procédé à la réalisation et modification de 5 branchements complets nécessités par le nouveau découpage parcellaire, ces travaux ont fait l'objet d'un avenant au marché Eurovia d'un montant de 47.281,20 € TTC.

Les travaux de finition ont été réceptionnés le 10/10/2018.

La déclaration d'achèvement des travaux (DAACT) a été déposée par SOLOREM le 23/11/2018.

Les réserves ont été levées à effet du 26/04/2019.

Suite aux constats de venues d'eau pluviale provenant du coteau Ouest au droit du lot n°21, il a été procédé à des études et des travaux de drainage et de réglage du talus affectés au budget de l'exercice 2019. Ces travaux ont été réceptionnés sans réserves le 28/11/2019 en présence des représentants de la Commune d'Herseange.

En vue des opérations de rétrocession des équipements publics et des voiries déjà mis en service, et à la suite des demandes de la Communauté d'Agglomération de Longwy, des opérations de contrôle des réseaux et de passage de caméras ont été réalisés en 2019.

A ce titre, des études et des travaux de mise en conformité de deux branchements avaient été engagés pour 2020. Les travaux correspondants sont pour l'instant suspendus et provisionnés pour 2021, étant donné que les erreurs de branchements sont imputables aux particuliers.

Les travaux de drainage des lots 7 à 9 (versant Est) étaient envisagés pour 2020 et ont été réalisés, hormis pour le lot n° 9 qui a refusé toute intervention chez lui. Les travaux réalisés ont été réceptionnés sans réserve le 20/08/2020 avec effet au 31/07/2020.

Dans le but d'affiner la stratégie de commercialisation du lot n°13, des études de découpage du lot n°13 en plusieurs lots ont été réalisées par le bureau d'études Sefiba fin 2020 et courant 2021.

V. DEPENSES D'AMÉNAGEMENT

A. Bilan prévisionnel de l'opération (en euros hors Taxes) au 31/12/2020

Dépenses H.T.		Recettes H.T.	
Etudes générales	10 276	Cession de terrains	1 487 421
Appropriations	30 540	Participations diverses	6 427
Travaux	1 093 322	Participation concédant	73 009
Honoraires	71 492		
Charges non individualisables	96 910		
Charges financières	115 019		
Frais de gestion	149 298		
Dépenses HT	1 566 857	Recettes HT	1 566 857

Le bilan prévisionnel présenté, actualisé notamment en fonction du constat des dépenses d'études préalables de l'opération d'aménagement, des montants des travaux déjà réalisés, des prévisions de dépenses et des recettes prévisionnelles de cessions, traduit la perspective d'un déséquilibre financier de l'opération au terme de sa réalisation compensé par la participation de la Commune à hauteur de 73 009 € HT, actée lors de la validation de la note de conjoncture 2019.

Le montant des dépenses ne prévoit pas de dépenses particulières au niveau du lot n°13, considérant que les travaux de nettoyage et de drainage seront à la charge de l'acquéreur. La réalisation de quelques places de stationnement et la création d'un espace vert au niveau de la placette de retournement sont chiffrés, ainsi que les travaux relatifs aux inversions de branchements (suspendus à ce jour).

Le montant des recettes tient compte d'une valorisation du foncier du lot 13 à hauteur de 280 000 € HT dans la perspective d'une vente du lot entier en l'état. Pour rappel, il a été acté dans les précédentes notes de conjoncture une cession du lot 13 à hauteur de 250 000 € HT a minima.

B. Principales évolutions par rapport à 2019

- Augmentation du budget travaux dans la perspective de l'aménagement de quelques places de parking et d'un espace vert au niveau de la placette de retournement, et du fait de provisions pour les travaux d'inversion de branchements,
- Augmentation des honoraires pour l'étude de découpage du lot n°13 par un maître d'œuvre, permettant d'avoir une possibilité de le commercialiser en plusieurs lots si la vente du lot 13 entier n'aboutit pas,
- Ajustement des frais de gestion en fonction des dépenses et recettes prévisionnelles,
- Passage du prix de cession du lot 13 (hypothèse de vente du lot entier) à 280 000 € HT.

C. Etat des réalisations au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, le compte de l'opération d'aménagement s'établit comme suit, selon détail figurant dans les annexes :

	Montant € HT
- Dépenses réalisées	1.510.962
- Recettes réalisées	1.213.848

La situation de trésorerie au 31 décembre 2020 est de : - 1 280 euros.

La trésorerie de l'opération est principalement couverte par l'ouverture, selon les dispositions de la convention de concession, d'un crédit-relais consenti par les organismes financiers de Solorem, mobilisé en fonction des besoins à hauteur d'un montant maximal de 990.000 €. Au 31/12/2020, le relais de trésorerie est mobilisé à hauteur de 300.000 euros.

D. Etat prévisionnel des dépenses et des recettes

Le bilan prévisionnel traduit :

- l'estimation globale actualisée des charges et produits du bilan (budget actualisé) hors taxes,
- l'état des réalisations des dépenses et recettes à fin 2020,
- le maintien d'une participation de la Collectivité d'un montant de 73.009 euros destinée à préserver l'équilibre de l'opération, sous réserve du maintien du prix de cession du lot 13 à minima 250 000 €. Le règlement de cette participation interviendra sur trois années à partir de 2021.
- l'échelonnement prévisionnel des dépenses et recettes restant à réaliser :
 - en recettes : seul le lot 13 reste à commercialiser,
 - en dépenses : des provisions pour prendre en compte les travaux d'aménagement de places de parking et d'un espace vert au niveau de la placette de retournement et les travaux d'inversion de branchements.

- les situations annuelles de trésorerie qui en résultent sur 2021 et 2022.

L'évolution de la situation cumulée de trésorerie, figurant en fin de tableau, caractérise ainsi les besoins de financement de l'opération d'aménagement, qui appellent à poursuivre la mise en place de lignes de crédit, tant que le montant des produits issus de la cession des terrains n'est pas suffisant pour amortir les dépenses réalisées et/ou demeurant à consentir.

Dans cette perspective, il est proposé :

- de maintenir sur 2021 et 2022 la ligne de crédit relais consenti par les organismes bancaires de Solorem à un niveau maximum de 400.000 €, étant rappelé que la mobilisation des fonds s'effectue en fonction des stricts besoins constatés.

VI. EVOLUTION DU CADRE JURIDIQUE DES CONCESSIONS D'AMENAGEMENT

Depuis plusieurs années, la passation des concessions d'aménagement fait l'objet d'évolutions législatives et de jurisprudence.

La loi du 20 juillet 2005 avait soumis les concessions d'aménagement à une mise en concurrence avec publicité préalable. L'article 11 de cette même loi prévoyait une validation des conventions antérieures passées sans mise en concurrence.

Un arrêt du Conseil d'Etat en date du 18 novembre 2011 énonce clairement que toutes les conventions conclues de gré à gré antérieurement à la loi de 2005 ne sont pas conformes au droit européen en termes de mise en concurrence mais sans remettre en cause l'engagement des parties.

Cette situation juridique proscrit également tout avenant de prorogation et tout bouleversement de l'économie du contrat.

Le Conseil d'Etat reconnaît le droit de maintenir ces contrats sur une période transitoire nécessaire à la négociation des conditions de sortie afin d'éviter une rupture des relations contractuelles.

La prise en compte des conséquences de la décision du Conseil d'Etat du 18/11/2011 s'est effectuée par la conclusion et la signature le 02/11/2016 d'un protocole de mesures transitoires permettant de prolonger l'achèvement de l'opération.

Compte-tenu de ces évolutions, la commune d'Herserange et Solorem ont conclu le 02/11/2016 un protocole de transition fixant les conditions d'achèvement et de clôture de l'opération au plus tard au 31 décembre 2019, par délibération du Conseil Municipal du 03/10/2016.

Depuis lors, il s'est avéré que la prise en compte d'enjeux de commercialisation nécessite un délai plus important que prévu et l'ajustement de la durée de la concession jusqu'en 2023. Par conséquent, le protocole de transition a fait l'objet d'une nouvelle **prolongation jusqu'au 31 décembre 2023**, par décision du Conseil Municipal réuni le 09 octobre 2019.

VII. PROPOSITIONS DE DECISION DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION

Au regard des dispositions énoncées au présent document, il est proposé à la Commune :

- d'approuver la présente note de conjoncture 2020,
- d'autoriser Solorem à maintenir au montant maximal de 400.000 € sur les années 2021 et 2022, l'enveloppe de crédit-relais pouvant être souscrite auprès de ses organismes financiers, pour soutenir la trésorerie de l'opération ; la mobilisation des fonds s'effectuant en fonction des stricts besoins constatés.

LOTISSEMENT ST PIERRE A HERSERANGE
NOTE DE CONJONCTURE 2020

Echéancier prévisionnel des dépenses et recettes (en euro HT)

Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé Fin 2020	2021 Année	2022 Année	2023 Année	Au delà	Bilan Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-297 115	7 025	274 447	15 643	0	0	0
DEPENSES	1 536 257	1 510 962	17 975	30 553	7 366	0	1 566 857	30 600
ETUDES	10 276	10 276					10 276	0
APPROPRIATION	31 876	30 540					30 540	-1 336
TRAVAUX	1 084 583	1 070 987	7 100	15 235			1 093 322	8 739
HONORAIRES	65 718	65 285	5 707	500			71 492	5 774
C.N.I.	94 957	91 910	3 000	2 000			96 910	1 953
FRS FINANCI.M.T.							0	0
FRAIS FINANCI.C.T.	116 128	115 019					115 019	-1 109
FONDS DE CONCOURS							0	0
DOTATION SOLOREM	132 719	126 945	2 168	12 818	7 366		149 298	16 579
RECETTES	1 536 257	1 213 848	25 000	305 000	23 009	0	1 566 857	30 600
CESSIONS ET REC.LOC.	1 456 821	1 207 421		280 000			1 487 421	30 600
PART.ACQUIREURS	6 427	6 427			0		0	0
PART.ET REC.DIVERSES			25 000	25 000	23 009		6 427	0
PART.CONCEDANT	73 009						73 009	0
FINANCEMENT	0	300 000	0	-250 000	-50 000	0	0	0
AMORTISSEMENTS	400 000	0	0	250 000	50 000	0	400 000	0
Remboursement Emprunt								
Remboursement Relais de trésorerie	400 000			250 000	50 000		400 000	
MOBILISATIONS	400 000	300 000	0	0	0	0	400 000	0
Emprunts								
Relais de trésorerie	400 000	300 000					400 000	0
ELEMENTS DE TRESORERIE		-4 175	4 175					
Factures fournisseurs non réglées		512	-512					
TVA en cours d'encaissement		4 687	-4 687					
TRESORERIE		-1 290	9 910	34 357	0	0		

