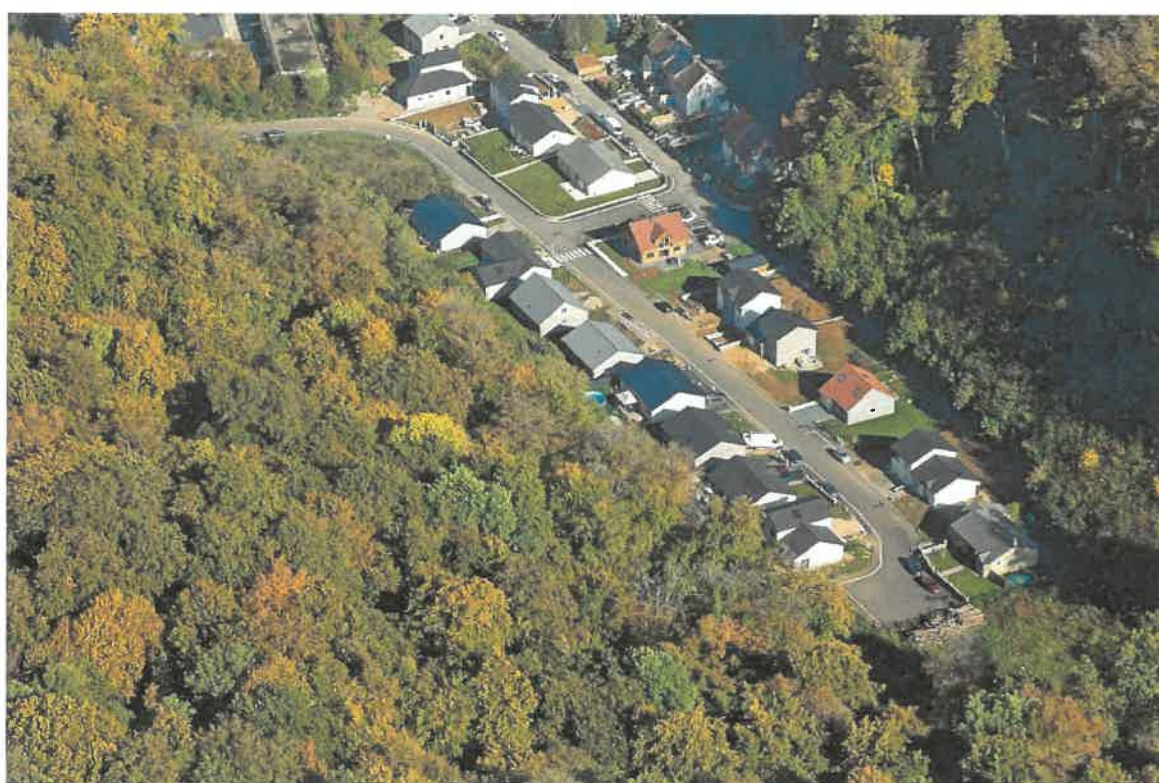


LOTISSEMENT SAINT PIERRE

☐ **HERSERANGE** ☐

NOTE DE CONJONCTURE 2022



Version du 9 Janvier 2024

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,
- Délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2021 approuvant la note de conjoncture de 2020,
- Permis d'aménager accordé le 14 décembre 2022, permettant le découpage du lot n°13 en 4 lots destinés à des maisons individuelles, sous réserve du respect de prescriptions,
- Délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2022 approuvant la note de conjoncture 2021.

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'Herseange.

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 avait été porté à 280 000 euros HT dans la note de conjoncture 2020, 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.). Il avait été noté alors qu'il pourrait 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.

Il a été envisagé de diviser le lot 13 en quatre lots destinés à accueillir des maisons individuelles, pour un prix de vente total de l'ordre de 400 000 € HT.

Le dépôt d'un nouveau permis d'aménager est ainsi intervenu en 2022, il a été délivré en décembre 2022, sous réserve de prendre en compte des prescriptions particulières, notamment la réalisation d'une évaluation des incidences sur les reptiles, oiseaux et chiroptères, accompagnée de mesures destinées à supprimer ces incidences.

La réalisation d'un inventaire reptiles, oiseaux et chiroptères a été lancée en 2023. Au vu de la situation des parcelles (proximité de la forêt,...), des réflexions sont en cours sur les mesures destinées à éviter les incidences du projet et à les réduire (par exemple, conservation par la commune des terrains les plus enclavés et les plus riches en biodiversité, ce qui conduirait à vendre moins de surface foncière, découpage différent des terrains à vendre, etc.).

Répartition des surfaces :

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

III. COMMERCIALISATION

<u>Taux de commercialisation (global y compris lot 13) au 31/12/2022 :</u>	Base 23 lots	
<i>Ventes</i>	22	96 %
<i>Promesses de vente en cours</i>	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 a été 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 a 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.

A 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. Suite au diagnostic effectué, et à la demande de la commune, les travaux de mise en conformité non pas été réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement car ils 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 depuis fin 2020. Plusieurs options ont été étudiées pour le lot 13 : découpage en deux ou en quatre lots.

En parallèle, trois projets collectifs ont été proposés sur l'ensemble du lot 13 fin 2021 et début 2022 (portés par Batigère, Novahomes et également un particulier). Au vu de la densité induite, la commune a préféré ne pas donner suite.

Les personnes s'étant manifestées pour l'acquisition d'un terrain sur le lotissement ont été sollicitées par SOLOREM sur la base d'un découpage en deux grands lots (nécessitant moins d'investissement pour les travaux qu'un découpage en quatre lots). Peu de personnes s'étant montrées intéressées, il a été décidé de s'orienter vers un découpage en quatre lots destinés à accueillir des maisons individuelles.

Au vu des prescriptions listées dans l'arrêté de permis d'aménager, la vente de deux lots est à nouveau à l'étude et pourra faire l'objet d'une consultation travaux afin d'établir un bilan financier fiabilisé.

V. DEPENSES D'AMÉNAGEMENT

A. Bilan prévisionnel de l'opération (en euros hors Taxes) au 31/12/2022

Dépenses H.T.		Recettes H.T.	
Etudes générales	10 276	Cession de terrains	1 561 271
Appropriations	32 591	Participations diverses	6 427
Travaux	1 106 051	Participation concédant à la remise d'équipement	73 009
Honoraires	82 335		
Charges non Individualisables	101 935		
Charges financières	152 126		
Frais de gestion	155 392		
Dépenses HT	1 640 707	Recettes HT	1 640 707

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, prend en compte la participation de la Commune à hauteur de 73 009 € HT, actée lors de la validation de la note de conjoncture 2019, qui sera revalorisée lors de la remise des équipements.

Le montant des dépenses prévoit la réalisation de travaux au niveau du lot n°13 comprenant le nettoyage du terrain et son drainage. L'hypothèse est la vente de deux lots à des particuliers pour la construction de maisons individuelles, et la commune de Herserange

pourrait conserver les terrains situés les plus au sud, étant donné leur proximité avec la forêt. A ce stade il n'est pas prévu d'amener les réseaux vers les deux lots, ces travaux seraient laissés à la charge des acquéreurs. Aucun aménagement complémentaire n'est prévu sur la placette de retournement par rapport à l'existant. Les travaux relatifs aux inversions de branchements, imputables aux particuliers, ne sont pas intégrés dans ce chiffrage.

Le montant des recettes tient compte d'une valorisation du foncier du lot 13 à hauteur de 353 850 € HT dans la perspective d'une vente du terrain à l'issue d'une division en deux lots destinés à des maisons individuelles (hors terrains au sud qui seraient remis à la commune de Herseange). La phase de commercialisation des lots permettra de confirmer ces prix de cession.

B. Principales évolutions par rapport à 2021

- Diminution du budget travaux dans la perspective de la vente de 2 parcelles sur le lot 13, en laissant à la charge des acquéreurs le coût des différents branchements,
- Augmentation des honoraires notamment pour la réalisation d'un inventaire reptiles, oiseaux, chiroptères,
- Hausse des frais de portage financier,
- Ajustement des frais de gestion en fonction des dépenses et recettes prévisionnelles,
- Passage du prix de cession du lot 13 (2 lots distincts) à 353 850 € HT.

C. Etat des réalisations au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, le compte de l'opération d'aménagement s'établit comme suit, selon détail figurant dans les annexes :

Montant € HT	
- Dépenses réalisées	1.531.708
- Recettes réalisées	1.262.520

La **situation de trésorerie** au 31 décembre 2022 est de : **33 853** 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 500 000 €. Au 31/12/2022, 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 2022,
- 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 a minima 250 000 € (cas d'une vente en un seul lot sans travaux supplémentaires). Les deux premiers règlements de cette participation sont intervenus en 2021 et 2022, le dernier règlement sera effectué en 2023.
- 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 à réaliser au niveau des lots à vendre (nettoyage, drainage)
- les situations annuelles de trésorerie qui en résultent sur 2023 et 2024.

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 2023 et 2024 la ligne de crédit relais consenti par les organismes bancaires de Solorem à un niveau maximum de 500.000 €, 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 quelque temps, la passation des concessions d'aménagement a 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 proscriit 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'Herseange 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.

Une nouvelle prolongation du contrat jusqu'à fin 2025 est proposée à la commune de Herseange.

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 :

- De prolonger le protocole de transition jusqu'au 31/12/2025,
- d'approuver la présente note de conjoncture 2022,
- d'autoriser Solorem à maintenir au montant maximal de 500.000 € sur les années 2023 et 2024, 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.

CONCESSION d'AMENAGEMENT du Lotissement SAINT PIERRE
à HERSERANGE

AVENANT N° 2 AU PROTOCOLE DE TRANSITION DU 02/11/2016

Entre

la **Commune de Herserange**, représentée par son Maire en exercice ou son représentant, habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal du,

Désignée ci-après par le terme « **la Commune de Herserange** »

D'une part

et

La Société Lorraine d'Economie Mixte d'Aménagement Urbain - SOLOREM - Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 9.390.600 euros dont le Siège Social est à NANCY - 1 rue Jacques Villermaux -, immatriculée au Registre du Commerce de NANCY sous le n° B 761 800 119, représentée par Monsieur Mathieu KLEIN, Président Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes du Conseil d'Administration de ladite Société lors de sa séance du 14 décembre 2022,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa-dite qualité, en vertu des statuts de ladite société,

Désignée ci-après par le terme « **la SOLOREM** » ou « **l'AMENAGEUR** »

D'autre part

PREAMBULE

Afin de prendre en compte les conséquences de l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 Novembre 2011, la Commune et SOLOREM ont conclu le 02/11/2016 un protocole de transition permettant la réalisation de la dernière tranche de l'opération durant une période transitoire afin de la dénoncer dans des conditions contractuellement acceptables et évitant une procédure de mise en concurrence pour une opération en voie d'achèvement.

Les procédures engagées en 2016 permettaient de fixer un objectif d'achèvement opérationnel au 31/12/2019.

Cette décision a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal le 03/10/2016.

Il s'est avéré complexe de maintenir une commercialisation soutenue, notamment pour quelques lots moins favorables, et compte tenu de la nécessité de procéder à une modification du permis d'aménager initial.

Il a été acté par l'avenant n°1 au protocole de transition du 02/11/2016 de proroger sa validité jusqu'au 31/12/2023.

La prise en compte d'enjeux nouveaux, notamment environnementaux, nécessite un délai plus important que prévu pour la division et la vente du dernier lot et l'ajustement de la durée de la concession jusqu'en 2025.

ARTICLE 1 – OBJET

Il est décidé de fixer le nouveau terme de la concession au 31/12/2025.

ARTICLE 2 – DUREE

Les échéances fixées à l'Article 5 du protocole du 02/11/2016 sont reportées :

- Au 31/12/2025 pour l'achèvement opérationnel de la concession d'aménagement
- Au 31/12/2026 pour la transmission à la Commune des comptes de clôture de la concession

ARTICLE 3 – PARTICIPATION A LA REMISE D'EQUIPEMENT

Conformément à la note de conjoncture 2019 et aux suivantes, une participation de la commune à hauteur de 73 009 € HT soit 87 610.80 € TTC est intégrée au bilan de l'opération. A fin 2022, 48 672 € HT soit 58 406.40 € TTC ont été versés par la commune de Herserange. Il reste 24 337 € HT soit 29 204.40 € TTC à verser en 2023.

Cette participation sera affectée à la remise des équipements publics.

ARTICLE 4 – CONTINUITE DE LA CONVENTION

Toutes les autres dispositions du contrat de concession et du protocole demeurent inchangées et restent applicables.

Fait en deux exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties.

à HERSERANGE, le

Pour la Commune de HERSERANGE

Pour la SOLOREM

LOTISSEMENT SAINT PIERRE A HERSERANGE
NOTE DE CONJONCTURE 2022

Intitulé	Bilan		Année 2023	Année 2024	Bilan	
	Approuvé	Réalisé Fin 2022			Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION		-269 188	-2 359	271 547		
DEPENSES	1 686 857	1 531 708	26 696	82 303	1 640 707	-46 150
ETUDES	10 276	10 276			10 276	
APPROPRIATION	32 045	31 561	515	515	32 591	546
TRAVAUX	1 178 588	1 070 987	3 994	31 070	1 106 051	-72 537
HONORAIRES	79 085	68 585	5 750	8 000	82 335	3 250
C.N.I.	101 924	94 485	450	7 000	101 935	11
FRS FINANC.M.T.						
FRAIS FINANC.C.T.	127 034	125 126	13 500	13 500	152 126	25 092
FONDS DE CONCOURS						
DOTATION SOLOREM	157 905	130 687	2 487	22 218	155 392	-2 513
RECETTES	1 686 857	1 262 520	24 337	353 850	1 640 707	-46 150
CESSIONS ET REC.LOC.	1 607 421	1 207 421		353 850	1 561 271	-46 150
PART.ACQUIREURS						
PART.ET REC.DIVERSES	6 427	6 427			6 427	
PART.CONCEDANT A LA REMISE D'EQUIPEMENT	73 009	48 672	24 337		73 009	
FINANCEMENT		300 000		-300 000		
AMORTISSEMENTS	500 000			300 000	300 000	-200 000
Remboursement Emprunt						
Remboursement Relais de trésorerie	500 000			300 000	300 000	-200 000
MOBILISATIONS	500 000	300 000			300 000	-200 000
Emprunts						
Relais de trésorerie	500 000	300 000			300 000	-200 000
ELEMENTS DE TRESORERIE		3 041	-3 041			
Facture fournisseur non réglée		3280	-3280			
TVA en instance de remboursement		240	-240			
TRESORERIE		33853	28 453			

