

Département
Des ARDENNES

=====

ARRONDISSEMENT
de
CHARLEVILLE-
MÉZIÈRES

Conseillers de la
Communauté en exercice :
44
EFFECTIF LEGAL : 44

**Certifié affiché à la
porte de la Maison de
la Communauté
Le 26 mai 2021
Convocation faite
Le 12 mai 2021**

**ARRÊTÉ n° 2019-643 de Monsieur le PRÉFET
des ARDENNES du 08.10.2019**

EXTRAIT

**du registre des délibérations du Conseil de
Communauté Ardenne rives de Meuse**

Séance du 18 mai 2021

L'an deux mil vingt et un, et le mardi dix-huit mai à dix-huit heures trente, les membres du Conseil de Communauté Ardenne rives de Meuse, régulièrement convoqués, se sont réunis, au nombre prescrit par la Loi, dans la salle des Fêtes de VIREUX-WALLERAND, en session ordinaire de 2021, sous la présidence de Monsieur Bernard DEKENS, Président de la Communauté de Communes.

Étaient présents : MM. Richard CHRISMENT, Fabien PRIGNON, Hervé FRANCOTTE, Jean-Marie BARREDA, M^{me} Virginie ROGISSART, MM. Richard DEBOWSKI, Pascal GILLAUD, Mathieu SONNET, M^{me} Liliane PASSEFORT, M. André ESCOBAR, M^{me} Magali CAPLET, MM. Eric GUERINY, Robert ITUCCI, M^{me} Angélique WAUTOT (à partir du point n° 2021-05-095), M. Claude WALLENDORFF, M^{me} Jennifer PECHEUX (à partir du point n° 2021-05-095), M. Gérard DELATTE, M^{me} Frédérique CHABOT, MM. Dominique HAMAIDE, Eric VISCARDY, Jean-Claude JACQUEMART, Bernard DEFORGE, Jean-Claude GRAVIER, M^{mes} Dominique FLORES, Isabelle BODART, MM. Philippe RAVIDAT, Joël BOUCHER, M^{me} Brigitte DUMON, MM. Jean GUION, Gérald GIULIANI, M^{me} Lisbeth DE BARROS, M. Jacky DEVIN, M^{me} Laetitia COMPAGNON, MM. Fabien BONFILS, Jean-Pol DEVRESSE, M^{mes} Sandrine GUMEZ, Angéline COURTOIS, M. Jean-Luc GRABOWSKI.

Absents excusés : M^{mes} Angélique WAUTOT (jusqu'au point n° 2021-05-094), Jennifer PECHEUX (jusqu'au point n° 2021-05-094), M. Julien VERGÉ, M^{me} Amélia MOUSSAOUI, MM. Sébastien PAULET (pouvoir à M. FRANCOTTE), Daniel DURBECQ (pouvoir à M. GUION), M^{me} Evelyne LAHAYE (pouvoir à M. GUION).

M. Richard CHRISMENT, en conformité avec l'article L.2121-15 du CGCT, a été désigné par le Conseil de Communauté pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'il a acceptées.

OBJET :

**2021-05-099 Approbation du Compte-Rendu Annuel aux Collectivités
(C.R.A.C) 2017-2019 de la concession Actimeuse
(annexe)**

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

Vu l'article 29 de la Convention Publique d'Aménagement Actimeuse,

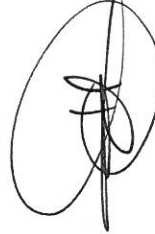
Considérant que ce C.R.A.C présente l'état d'avancement de l'opération d'aménagement ainsi que les différents bilans financiers de l'opération durant les années 2017 à 2019,

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- * **approuve** le C.R.A.C 2017-2019 de la concession Actimeuse, annexé,
- * **donne délégation** au Président pour signer ce C.R.A.C 2017-2019 de la concession Actimeuse.

Pour extrait conforme
Le Président

Bernard DEKENS

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a vertical line and some smaller loops, enclosed within a large, irregular oval shape.

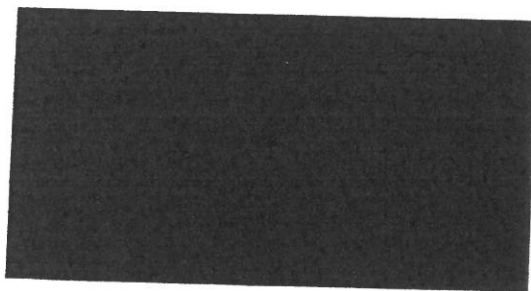


CONCESSION d'AMENAGEMENT

ACTIMEUSE

Compte-rendu annuel aux collectivités

Années 2017-2019



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1. PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	3
1.1. FICHE DE PRESENTATION.....	4
1.2. PRESENTATION DU PROJET	5
1.3. PLAN DE SITUATION, PLAN DE L'OPERATION	6
1.4. VIE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT	7
1.5. PARTICIPATIONS DU CONCEDANT ET SES PARTENAIRES PUBLICS	7
2. ETAT D'AVANCEMENT	8
2.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL	9
2.2. ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER AU 31/12/2019	10
3. EVOLUTION, BILAN PREVISIONNEL RECALE.....	11
3.1. EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL ENTRE NOVEMBRE 2015 ET JUIN 2017	13
3.2. EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL ENTRE JUIN 2017 ET NOVEMBRE 2020	15
4. DECISIONS A PRENDRE	16
4. DECISIONS A PRENDRE	17

1. Présentation de l'opération d'aménagement

1.1. Fiche de présentation

OP N°

1416

Nom

**Concession d'Aménagement du site Idéal
Standard à Revin**

TYPE D'OPERATION

Concession Publique d'aménagement

Date d'échéance

Concédant : Communauté de Communes Ardennes Rives de Meuse

De la convention

04 NOVEMBRE 2025

Signature du traité de concession

04 novembre 2015

Notification

04 novembre 2015

PARAMETRES ADMINISTRATIFS DE L'OPERATION

. Procédures administratives

Date d'effet

Permis de démolir

Permis de construire

. Procédures foncières

Achat des terrains

ELEMENTS PHYSIQUES - PROGRAMME

Surfaces estimées :

- 61000 m² de périmètre,
- 26 600 m² de surfaces bâtie

CRAC du 22/10/2020

Exercice : 2019

Approuvé le :

MODALITES DE REMUNERATION

Réalisation

3.5% HT sur les dépenses HT constatées (sauf rémunération)

Commercialisation

3.5% HT sur les recettes HT constatées (sauf participation concédant)

Forfaits annuels

100 000 € HT

Liquidation

10 000 € HT

1.2. Présentation du projet

L'opération a été confiée à Protéame par la Ville de REVIN le 04 novembre 2015 dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement d'une durée de dix années.

L'objectif donné par la Collectivité à son aménageur consiste après l'acquisition par celui-ci des terrains et bâtiments des anciennes usines PORCHER (le 07/12/2015), à réactiver le site pour offrir des bâtiments ou des terrains d'accueil aux entreprises créatrices d'emplois.

La requalification du site s'articule autour du bâtiment principal. Une circulation périphérique est créée autour de cet ensemble immobilier de 13 964 m² afin de desservir directement les futurs ateliers par une voirie lourde. Dans la mesure du possible et en fonction du diagnostic chaussée réalisé, les voiries existantes sont réutilisées.

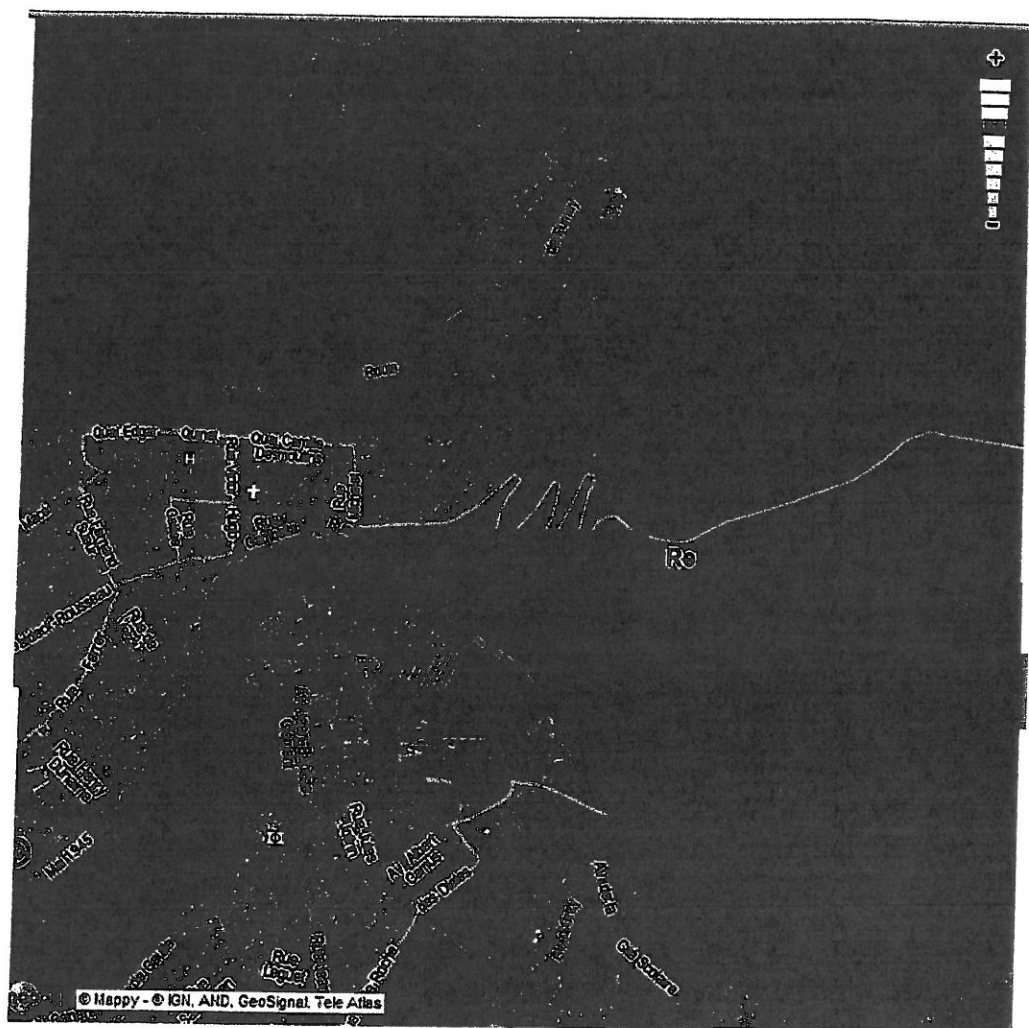
Les bureaux représentant 7 816 m² font l'objet d'une déconstruction compte tenu de leur état et de leur vétusté tandis que le bâtiment de 328 m² en bordure de Meuse est conservé. En lieu et place des bâtiments démolis, des zones engazonnées et des places de stationnement VL sont créées en offrant au total 71 places.

L'ensemble des réseaux secs et humides est reconstitué : électricité, téléphonie, fibre optique, éclairage, gaz, eau potable, incendie et réseau d'eau usée. En fonction des contraintes financières et techniques liées à l'organisation du site, un choix est opéré sur le devenir du transformateur existant.

La qualité architecturale du projet et son intégration au site fera l'objet d'une attention particulière. L'architecture devra être à la fois sobre et valorisante pour les entreprises accueillies

Pour atteindre ces objectifs, PROTEAME., aménageur, doit successivement établir un projet d'aménagement d'ensemble, mettre en œuvre les procédures d'urbanisme nécessaires, réaliser les travaux d'aménagement - voies et réseaux - permettant de desservir le site, démolir ou remettre en état les bâtiments industriels existants sur le site, procéder aux ventes ou locations des biens immobiliers restructurés aux entreprises. Les ventes sont réalisées sous le contrôle de la Collectivité.

1.3. Plan de situation, plan de l'opération



1.4. Vie de la convention publique d'aménagement

La convention initialement signée avec la Ville de Revin a, préalablement à l'établissement du présent document, subi les modifications suivantes :

- Transfert de la compétence à la CCARM.
- Reprise de la concession par la CCARM à compter du 1^{er} janvier 2017.
- 21/12/2017 : transmission à la CCARM, des dépenses de l'opération et d'un bilan prévisionnel.

1.5. Participations du concédant et ses partenaires publics

La Communauté de Communes Ardennes Rive de Meuse est le concédant et la participation totale du concédant au coût de l'opération se décompose de la manière suivante :

La Collectivité et ses partenaires publics participeront financièrement au coût d'une partie de l'opération.

La concession d'aménagement signée en novembre 2015 a validé le montant prévisionnel de la participation du concédant au coût de l'opération soit 928 864 € HT.

Les autres recettes permettant d'équilibrer le bilan sont constituées des ventes de terrains et des cellules futures, de la location d'autres cellules et des subventions sollicitées auprès de la région, du DETR, du Feder.

2. Etat d'avancement

2.1. Etat d'avancement opérationnel

1.1 Avancement physique au 31/12/2016 :

- La maîtrise foncière de l'opération est assurée à 100%
- Les études et les diagnostics sont terminés.
Etude géotechnique. Diagnostic amiante plomb PCB. Relevé géomètre sous-sol.

Au 31/12/2017

- Notification des marchés le 30 janvier 2017
Le curage et le désamiantage est terminé et les travaux de déconstruction débutés en mars 2017 sont achevés depuis novembre 2017.
Le cout de cette dépollution déconstruction est de 309 600 € HT.

Au 31/12/2019

- Mise en sécurité du site : clôtures en mai 2019.+ accès armoire électrique

2.1 Avancement de commercialisation en 2017-2019 :

Baux commerciaux

- **ACDL**
Mise à jour des charges. Demande d'achat du bâtiment par le locataire.
en attente estimation des domaines demandé par la CCARM. RDV 09/05/19 pour proposition de prix.
- **Général Electric/Alstom**
Bail valable jusqu'en mars 2017. Proposition jusqu'en décembre 2017.
Suite démolition du site à compter de septembre, proposition de bail jusqu'en 2020.
Et démolition du bâtiment par la suite. Bail accepté jusqu'en décembre 2020.
Courrier reçu en juin 2020 pour un départ au 31/12/2020.
- **COREBAM (sous-traitant d'EDF pour le barrage de St Nicolas)**
Bail pour parcelle en cours jusqu'au 31 octobre 2018. Fin du bail en juin 2018.

2.2. Etat d'avancement financier au 31/12/2019

1. Dépenses

Au 31 décembre 2019 les dépenses sont à hauteur de 920 142 € HT
soit 1 104 170.77 € TTC

Les dépenses sont liées à plusieurs facteurs :

- les études et diagnostics avant travaux à hauteur de 75 000 €
- les frais d'acquisition à hauteur de 4 500 €
- les travaux de VRD à hauteur de 4 150 €
- les travaux de bâtiment et le désamiantage/démolition à hauteur de 429 125 €
- les honoraires de MOE et de contrôleur technique à hauteur de 96 355 €
- les frais de gestion dont les impôts foncier à hauteur de 249 052 €
- les frais de commercialisation à hauteur de 1090 €
- les frais divers à hauteur de 1 420 €
- la rémunération de Protéame à hauteur de 59 450 €.

2. Recettes

Au 31 décembre 2019 les recettes sont à hauteur de 121 708 € HT soit 146 049 € TTC

Les recettes locatives sont à hauteur de 102 618 €.

Les récupérations de charges sont à hauteur de 19 090 €.

La participation de la collectivité est à hauteur de 500 000 €.

**3. EVOLUTION, BILAN PREVISIONNEL
RECALE**

BILAN PREVISIONNEL COMMUNIQUE EN DECEMBRE 2017

VILLE DE REVIN

SOCIETE D'EQUIPEMENT ET
D'AMENAGEMENT DES ARDENNES

OPERATION

N° 1416

REQUALIFICATION ancien site Ideal Standart en ateliers d'entreprises à REVIN Bilan prévisionnel - Juin 2017

Location 8 cellules

Postulats :
Bâtiments à louer/vendre
terrains à louer/vendre

8 035 m²
21 833 m²
21 843 m²

DEPENSES en euros		€ HT	RECETTES en euros				€ HT
Acquisitions foncières							
Acquisition							
fraîs sur acquisition	pm	4 500					
Etudes générales (Géomètre, sols...)							
étude de sols	19 000						
étude d'impact (sous réserve)	41 000						
dossier loi sur l'eau (sous réserve)	20 000						
diagnostics préalables aux démolitions	10 000						
	14 000						
Travaux de déconstruction/VRD							
Préparation de chantier	58 300						
Infrastructures, voiries et réseaux divers	662 233						
Démolition y compris désamiantage	309 600						
Déconsignation électrique	23 940						
Travaux bâtiments							
GO							
Charpente	530 490						
couverture	224 715						
Bardage	115 078						
MEX	179 159						
MIN	43 200						
2nd œuvre	36 000						
Electricité + incendie	165 125						
	251 835						
Divers							
Taxe d'aménagement, redevance archéologique	120 000						
Frais de branchement	128 000						
Assurances DO/CNR	40 000						
Aléas, imprévus, révisions	78 000						
Honoraires techniques							
Maîtrise d'œuvre	215 000						
Contrôle Technique	6 270						
Coordination S.P.S.	13 000						
Frais financiers							
	21 000						
Frais de gestion							
Annances légales	5 000						
Publicité	1 250						
Impôts fonciers	800 000						
Rémunération SEAA							
Rémunération sur dépenses	144 592						
Rémunération sur recettes	78 317						
Forfait annuel - Tâches récurrentes x 10ans	125 000						
Rémunération de clôture	0 000						
TOTAL HT							
		4 500					
		104 000					
		1 054 073					
		1 545 602					
		366 000					
		234 270					
		21 000					
		806 250					
		357 909					
		2 237 627					
		500 000					
		900 000					
		855 977					
		2 237 627					

sous total recettes de casallons et locations

Participation du concédant et subventions

Subventions (sous réserves)
Participation du concédant
Biens de reprise

3.1 Evolution du bilan prévisionnel entre novembre 2015 et juin 2017

On peut expliquer l'augmentation de 555 148 € du bilan de juin 2017 par rapport au bilan de novembre 2015 approuvé par la commune de Revin par :

- L'Augmentation des travaux de déconstruction : la surface à démolir est plus importante que le projet initial de la commune de Revin (diagnostic structure) et la voirie lourde périphérique ainsi que les réseaux à reprendre expliquent également cette évolution.
- Les travaux de bâtiment, la charpente est à reprendre en intégralité ce qui n'était pas prévu dans le bilan initial.

La taxe foncière a été réévaluée, passant de 300 000 € à 800 000€.

Les recettes attendues :

Les terrains restent à 10 €/m² et les 8 cellules sont à 280 €/m² au lieu des 350 €/m².

Les subventions attendues sont réduites en raison d'un refus du FNADT.

La participation du maître d'ouvrage est de 100 000 € par an.

Ce bilan a été communiqué en recommandé en date du 21/12/2017 à la CCARM pour approbation.

Cependant, la CCARM n'a pas délibéré sur ce bilan.

Location

Postulats :
Bâtiments à louer/Vendre
Terrains à louer/Vendre
8 055 m²
12 988 m²
21 043 m²

21 043 m²

PES en euros

RECETTES en euros

	€ HT	€ HT		€ HT
Acquisitions foncières				
Acquisition	pm	4 500		
frais sur acquisition	4 500			
Etudes générales (Géomètre, sols...)				
géomètre	19 000		Ateliers	
étude de sols	41 000		Terrain n°1	
étude d'impact (sous réserve)	20 000		Terrain n°2	
dossier loi sur l'eau (sous réserve)	10 000		bâtiment ACCL + EXTENSION	
diagnostics préalables aux démolitions	14 000			
étude portance dallage	30 300			
Travaux de construction/VRD				
Préparation de chantier	58 300		charges	
infrastructures, voiries et réseaux divers	682 233		Bail Général Electric	
Démolition y compris désamiantage	308 600		Bail Général Electric	
Déconsignation électrique	23 940		ACCL	
mise en sécurité du site et entretien	61 000		Autres	
Travaux bâtiments				
GO	530 490		charges	
Charpente	224 715		Bail COREBAM	
couverture	115 078			
Bardage	179 159			
MEX	43 200			
MIN	36 000			
2nd œuvre	165 125			
Electricité + incendie	251 835			
démolition bâtiment Alstom	80 000			
aménagement 600 m² bâtiment ACCL	245 000			
Maitrise d'œuvre	20 000			
Divers				
Taxe d'aménagement, redevance archéologique	120 000			
Frais de branchement	128 000			
Assurances DO/CNR	40 000			
Aides, imprévus, révisions	50 000			
Honoraires techniques				
Maitrise d'œuvre	214 700			
Contrôle Technique	10 000			
Coordination S.P.S.	10 000			
Frais financiers				
	18 000			
Frais de gestion				
Annexes légales	5 000			
Publicité	1 250			
Impôts fonciers	350 000			
Rémunération SEAA				
Rémunération sur dépenses	133 067			
Rémunération sur recettes	30 846			
Forfait annuel - Tâches récurrentes x 10ans	125 000			
Rémunération de culture	10 000			
TOTAL HT				

3.2 Evolution du bilan prévisionnel entre juin 2017 et novembre 2020

On peut expliquer la modification du bilan de juin 2017 par rapport au bilan de novembre 2020 par :

- une baisse de la taxe foncière réévaluée, passant de 800 000 € à 350 000€, suite à notre demande de dégrèvement.
- Une baisse des imprévus passant de 78 000 € à 50 000 €.
- Une diminution de la rémunération du concessionnaire liée aux recettes et dépenses de l'opération.

Des dépenses complémentaires ont eu lieu pour la mise en sécurité du site avec un gardiennage, des travaux de clôture et remise en état des barrières.

Une étude de portance des dallage a été réalisée pour 30 300 €.

Une vente avec option d'achat sur 15 ans a été validée et négociée par Ardennes Rives de Meuse pour le bâtiment ACDL.

Le bail démarre le 1^{er} juin 2021, il est à noter qu'au terme de la concession en novembre 2025, il sera toujours en cours , Ardennes Rive de Meuse deviendra titulaire du bail et percevra les loyers jusqu'à la vente à M Ausset. De même, elle devra reprendre la propriété du bâtiment au terme de la concession à sa valeur bilan, dans le cadre des biens de reprise.. Le montant des biens de reprise est donc plus élevé.

Une extension du bâtiment de 600 m² va être réalisée et estimée à 250 000 € HT de travaux par Gnat.

Des frais de maitrise d'œuvre de l'ordre de 20 000 € HT sont liés à ces travaux, ainsi que des couts d'étude, notamment pour la division en volume.

Un emprunt à court terme devra être contracté et des frais financiers seront prévus.

La fin du bail de ALSTOM est prévu le 31/12/2020. La démolition du bâtiment accueillant ALSTOM va avoir lieu courant mars 2021, pour un cout de 60 000€ HT.

