

CONCESSION D'AMENAGEMENT  
DE LA HAUTE BORNE

# CRAC 2018



# SOMMAIRE

## **INTRODUCTION**

### **PARTIE I - INFORMATIONS ADMINISTRATIVES**

I.1 - objet de la concession et missions du concessionnaire

I.2 – les dates du contrat de concession

I.3 - date d'effet et durée du contrat

I.4 – risque du concessionnaire

### **PARTIE II - NOTE DE CONJONCTURE**

II.1 – les principales évolutions depuis le bilan précédent

II.2 – état d'avancement de l'opération à fin 2018

### **PARTIE III - REALISATIONS DE L'ANNEE 2018**

III.1.1 - les recettes

III.1.2 - les dépenses

### **PARTIE IV - PREVISIONS DE 2019 à 2025**

IV.1 – les recettes

IV.2 - les dépenses

### **PARTIE V - BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL (en k€ HT)**

V.1 – les engagements financiers de la métropole européenne de Lille

V.2 – hypothèses de prévisions de recettes de cession de charges foncières

V.3 – hypothèses d'établissement des prévisions de dépenses

## **CONCLUSION GENERALE**

# INTRODUCTION GENERALE



Par délibération en date du 2 Décembre 2016, la Métropole Européenne de Lille a désigné la SPL Euralille comme concessionnaire de l'opération d'aménagement Haute Borne pour mener à bien ce projet.

La SPL Euralille s'est ainsi vue notifier la concession d'aménagement Haute Borne le 14 février 2017.

Le présent CRAC a été élaboré en référence au traité de concession.

Conformément à l'article 18 du contrat de concession, le présent compte-rendu d'activités au concédant contient :

- Le bilan financier prévisionnel global actualisé
- Une note sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de

l'exercice coulé comparées aux prévisions initiales (partie II - note de conjoncture)

- Un état détaillé des dépenses annuelles acquittées sur les postes (partie III – réalisations de l'année 2018):

#### Il intègre par ailleurs :

- Un rappel des informations administratives (partie I)
  - Les prévisions de 2017 à 2022 (partie IV)
- Une conclusion développant les perspectives et points de vigilance particuliers jusqu'au terme de la concession

**I.**

**INFORMATIONS**

**ADMINISTRATIVES**

## I.1 OBJET DE LA CONCESSION ET MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Tel que défini à l'article 1 du traité de concession approuvé par délibération n° 16 C 0892 du Conseil Métropolitain du 02-12-2016, le programme de la concession comprend :

- La commercialisation de 60 000 m<sup>2</sup> de SDP à usage d'activités tournées notamment vers la recherche, l'innovation et également de proposer des espaces de développement pour la filière matériaux, comme filière d'excellence,
- La réalisation des travaux de viabilisation de ces programmes immobiliers ainsi que les aménagements nécessaires,
- La conduite de toutes les études, démarches, procédures administratives ou réglementaires pertinentes,
- La réalisation des aménagements qui comprendra l'ensemble des travaux de voirie, réseaux, espaces libres et installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des usagers ou habitants des constructions existantes ou à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la présente concession.

## I.2 DATES DU CONTRAT DE CONCESSION

- Délibération de la MEL..... 2 décembre 2016
- Notification à la société ..... 14 février 2017

La convention d'aménagement de la ZAC du Parc Scientifique de la Haute Borne est rendue exécutoire à la date de notification par la Métropole Européenne de Lille à la SPL Euralille le 14 février 2017.

Les délibérations communautaires sur l'opération Haute Borne sont les suivantes :

Par délibération n° 16 C 0892 du 02-12-2016, le Conseil métropolitain a décidé l'attribution à la SPL Euralille de la concession d'aménagement de la ZAC de la Haute Borne pour une durée de 9 ans, et:

- De prendre en considération le programme technique de l'opération tel que défini dans le traité de concession à réaliser sur la zone ;
- D'approuver le bilan financier prévisionnel de la concession sans participation financière de notre établissement ;
- De déléguer à la SPL Euralille le droit de préemption sur le périmètre de la ZAC conformément au traité de concession ;
- De décider que les terrains non vendus et ne devant pas intégrer le domaine public de la Métropole Européenne de Lille ou d'une autre collectivité (biens de reprise) seront cédés à la SPL Euralille à leur prix d'achat soit 2,21 euros HT/m<sup>2</sup> pour les terres cultivées et 156 000 euros pour le lot 4E pour réaliser les études de faisabilité et superviser l'aménagement.
- D'autoriser la signature d'un contrat d'avance de trésorerie de 1 780 000 euros à l'opération Haute Borne à rembourser, par fractions, et en totalité par la SPL Euralille pour le 31 décembre 2022

Par délibération n° 17 C 0485 du 01-06-2017 le Conseil métropolitain a décidé la cession des fonciers sis à VILLENEUVE D'ASCQ et SAINGHIN-EN-MELANTOIS, au profit de la SPL Euralille, d'une superficie totale d'environ 547411 m<sup>2</sup>, pour un montant de 1 337 503,57 euros, au vu de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et conformément au bilan et au traité de concession ;

## I.3 L'AGREMENT

Conformément à la délibération 16 C 0892 et au traité de concession, le parc a vocation à accueillir des activités scientifiques et technologiques tournées vers la recherche et l'innovation, le développement durable ; des activités dans le domaine du tertiaire dans la parfaite continuité des entreprises déjà installées ; des activités liées à la thématique « matériaux » s'agissant ici d'une thématique souhaitable mais en aucune façon d'une spécialisation exclusive, pour conforter les implantations déjà existantes notamment de l'IFMAS (Institut Français des Matériaux Agrosourcés).

L'opportunité de chaque implantation est débattue et décidée, au cas par cas, dans le cadre du Comité d'agrément comprenant les élus de la Métropole Européenne de Lille, des communes de Villeneuve d'Ascq et Sainghin-en-Mélantois ainsi que l'aménageur. Ce comité est éclairé, pour sa prise de décision, par un avis circonstancié consultatif émanant des acteurs et partenaires que sont l'université de Lille, Matikem, la CCI Grand Lille, le CNRS et pour les dossiers exogène à la Métropole, Lille's Agency.

Les membres constitutifs de des comités sont :

Composition du comité d'agrément

- MEL : M. Matthieu CORBILLON, Conseiller métropolitain délégué aux parcs d'activités et à

l'immobilier d'entreprises et l'urbanisme commercial (suppléante : Mme Frédérique SEELS, conseillère métropolitaine en charge du plan d'actions pour le rebond industriel du territoire).

- Ville de Villeneuve d'Ascq : M. Gérard CAUDRON, Maire (suppléante : Mme Martine CARETTE, Conseillère municipale déléguée à la recherche, aux transferts de technologie et à l'innovation et à la vie étudiante
- Ville de Sainghin-en-Mélantois : Mme Marie-Josée TOURNON, adjointe Dev. Economique (suppléant : M. Guillaume TIMMERMAN, adjoint)
- SPL Euralille : M. Fabrice Veyron-Churlet, Directeur Général (suppléant : M. Romain CHAMPY, Directeur des Projets)

Composition du comité consultatif

- Université de Lille : M. Jean-Christophe CAMART, Président (suppléante : Mme Nicole DUPONT, Conseillère Scientifique Recherche Innovation auprès du Président
- CNRS : pas de représentant désigné à ce jour
- Pôle de Compétitivité Matikem : M. Antonio MOLINA, Président (suppléant : M. Olivier VARLET, Directeur Général)
- CCI : M. Xavier KIEKEN, Elu CCI Grand Lille (pas de suppléant(e) désigné(e))
- Lille's Agency dans le cas de projet exogène : M. Jean-Baptiste TOURSEL, Directeur Général (pas de suppléant(e) désigné(e))

## I.4. RISQUE DU CONCEDANT

La concession est au risque du concédant

# II.

# NOTE DE CONJONCTURE

## II.1. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DEPUIS LE BILAN INITIAL

Le présent CRAC propose un bilan constant à + 206 k€ HT, avec une augmentation modérée et conjointe des dépenses et des recettes.

### HYPOTHESES D'ETABLISSEMENT DES RECETTES

Le PLU autorise pour la ZAC Haute Borne la construction maximale de :

- 250 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur la partie activité
- 40 000 m<sup>2</sup> de SDP sur la partie habitat

A la fin de sa concession en 2016, la SAEM de Parc Scientifique Européen de la Haute Borne avait réalisé :

- 190 911 m<sup>2</sup> de SDP sur la partie activité
- 40 065 m<sup>2</sup> de SDP dont 269 m<sup>2</sup> en dehors de la ZAC sur la partie habitat

Il restait donc 59 089 m<sup>2</sup> à réaliser au moment de la délibération attribuant la concession d'aménagement à la SPL Euralille.



Grand Carré - Plan masse des opérations en cours

Tableau de surfaces

Lot	Surface (SDP)
<b>AVENTIM</b>	
ALPHA	898
BETA	898
GAMMA	2.922
TOTEM	4.088
MC2	2.525 réserve : 2000
<b>TOTAL</b>	<b>13.331 m<sup>2</sup></b>
<b>TERENEO</b>	
A-B	1.686
C	1.212
D	2.497
E-F	1.686
G-H	1.442
I-J	1.442
AUCHAN	15.000
<b>TOTAL</b>	<b>24.965 m<sup>2</sup></b>
<b>BOIRON</b>	
Siège	3.000 m <sup>2</sup>
<b>AVANTIM - Lots en commercialisation</b> <b>AVANTIM - Lot MC2</b> <b>TERENEO - Lots en commercialisation</b> <b>TERENEO - Lot AUCHAN</b> <b>BOIRON</b> <b>PARKINGS SILO (Aventim et Tereneo)</b>	

Ce potentiel de développement a été recentré principalement sur le secteur du Grand Carré, au Sud de la ZAC.

A fin 2018, 41 135 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 3 lots sur le Grand Carré à un prix moyen de 239 €/m<sup>2</sup>. Les actes de vente se sont échelonnés jusqu'en avril 2019.

Restent un peu moins de 18 000 m<sup>2</sup> à commercialiser, en un ou plusieurs lots. Les utilisateurs seront privilégiés aux investisseurs « en blanc ».

Depuis le début de la concession, les recettes prévisionnelles de charges foncières sont en hausse. Initialement de 10 365 k€ au 31/12/2016, elles sont passées à 12 532 k€ au 31/12/2017. Le nouveau bilan les porte à 13 381 k€, soit une augmentation de 850 k€ (6,78%).

Cette augmentation résulte notamment de l'attractivité économique de la Haute Borne,

Le nouveau bilan reconduit la possibilité de procéder à des bonifications de coûts de cession selon les programmes présentés par les utilisateurs qui se manifesteront pour l'acquisition de tout ou partie de la SDP restante.

L'hypothèse retenue pour la commercialisation de la surface de plancher restante est de 215 € le m<sup>2</sup> de SDP. Cette hypothèse est légèrement supérieure à celle retenue dans le précédent CRAC, qui était de 200€/m<sup>2</sup>, afin de tenir compte de la tendance supérieure au prévisionnel des dernières cessions.

Les produits divers ont quant à eux connu une forte augmentation, passant de 24 000 € à 174 000 €, en raison du versement à la SPL Euralille par Tereneo d'une somme de 150 000 €, dédiée au développement d'une ou plusieurs solutions de rabattement vers le

métro 4 Cantons. Ce versement a été acté par un protocole d'accord annexé à l'acte de vente des 10 000 m<sup>2</sup> du 30/01/2018, afin de compenser la non-réalisation d'une navette sur laquelle Tereneo s'était initialement engagé pour les utilisateurs de son programme immobilier.

Cette recette est distinguée des autres produits, notamment des charges foncières, car son utilisation sera suivie afin de garantir sa mobilisation complète en faveur du développement de solutions de mobilité.

## HYPOTHESES D'ETABLISSEMENT DES DEPENSES

Les dépenses prévisionnelles connaissent également une hausse du même ordre de grandeur que celui des recettes.

Depuis le début de la concession, tout comme les recettes, les dépenses suivent une hausse. Initialement de 10 365 000 euros au 31/12/2016, elles sont passées à 12 327 654 euros au 31/12/2017. Le nouveau bilan les porte à 13 176 k€, soit une augmentation de 848 k€ (6,88%).

Cette hausse s'explique en 1<sup>er</sup> lieu, toutes rubriques confondues, par l'application d'un indice de révision des prix :

- pour l'ingénierie et les frais divers
- pour les travaux.

Depuis le précédent bilan, les postes ayant connu une augmentation sont les suivants :

Le poste « études » a connu une augmentation de 253 k€ pour les raisons suivantes :

- L'achèvement de la 1<sup>ère</sup> phase du plan guide, qui a abouti à la création d'un livre blanc des possibles, a donné une vision plus détaillée des

études thématiques restant à mener pour aboutir à un plan guide ambitieux pour la Haute Borne. Ces études sectorielles n'apparaissent pas dans le bilan précédent : accompagnement de l'agriculture urbaine, définition d'une stratégie énergétique, gestion des eaux pluviales et usées...

- L'allongement des délais de réalisation du plan guide et l'ajout d'étapes intermédiaires de conception.
- La réalisation d'études de faisabilité pour accompagner les recherches d'implantations de porteurs de programmes sur la Haute Borne et s'assurer de la cohérence des projets avec les orientations du plan guide n'avaient pas été inscrits au bilan précédent, la réflexion sur le plan guide n'étant pas encore suffisamment avancée.
- L'application d'un taux de révision de 1.92% entraînant une augmentation de 7 k€

Le poste « gestion de site » a augmenté de 209 k€ pour intégrer les conséquences financières du plan d'actions mobilité défini à l'issue du diagnostic (cf. partie III.2.4).

Le poste « travaux de viabilisation » a été augmenté de 390 k€ pour les raisons suivantes :

- La programmation de la réalisation d'une piste agricole au Sud du Grand Carré, non prévue au précédent bilan. Elle a été rendue nécessaire suite au démarrage de l'aménagement du Grand Carré, qui a rendu inaccessibles certaines parcelles agricoles alentours en supprimant le chemin agricole traversant le Grand Carré.
- La réalisation de travaux de prolongement de la rue Harrison a également été inscrite, qui

permettra aux collaborateurs de Cofidis de bénéficier d'une seconde sortie.

- Une provision pour des travaux complémentaires de viabilisation sur le Grand Carré a été ajoutée, dans l'éventualité d'acheteurs multiples nécessitant la subdivision du lot restant.
- Des travaux d'entretien sont programmés, notamment de réfection du parking du secteur habitat.
- L'application d'un taux de révision entraînant une augmentation de 224 k€

Le poste « acquisitions » a été légèrement augmenté (2,39%) pour intégrer :

- Des frais de notaires revus à la hausse en raison de la possible multiplication des actes notariés sur la dernière emprise constructible du Grand Carré, en cas de cessions multiples
- Des frais de géomètre revus également à la hausse pour les mêmes raisons

Les aléas ont quant à eux été diminués de 10,75%, les risques se réduisant au fur et à mesure de l'avancée de la concession.

## AVANCE

Par délibération n° 16 C 0892 du 02-12-2016, le Conseil métropolitain a autorisé la signature d'un contrat d'avance de trésorerie de 1 780 000 € à l'opération Haute Borne, à rembourser par la SPL pour le 31-12-2022.

La demande d'avance a été effectuée courant mai 2017. La MEL a versé l'avance en date du 3 juillet 2017, permettant ainsi l'acquisition des fonciers.

Au vu des recettes de cessions réalisées en 2017 supérieures au prévisionnel, il a été acté lors du dernier CRAC le remboursement total de l'avance de façon anticipée. Ce remboursement sera effectif en 2019, selon des conditions restant à définir entre la MEL et la SPL.

## II.2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION A FIN 2018

### VIE DU PARC ET AGREMENTS

Cf. point III.1.2.

### LES COMMERCIALISATIONS

La commercialisation du Grand Carré a rencontré un succès immédiat, témoin de l'attractivité du parc de la Haute Borne auprès des utilisateurs et des opérateurs immobiliers.

3 lots ont été commercialisés suite à un appel à manifestation d'intérêt en avril 2017 :

- Les laboratoires Boiron (lot GC01) :  
Le permis de construire a été obtenu le 24 novembre 2017. Les travaux de construction d'un bâtiment unique d'une surface de plancher de 3.000 m<sup>2</sup> sont achevés et l'emménagement des 90 collaborateurs s'est fait le 29 avril 2019.
- La SSCV Grand Carré / Aventim (lot GC02):

Le projet prévoit le développement de 13.300 m<sup>2</sup> de surface de plancher en 6 bâtiments dont un immeuble partiellement dédié aux services (coworking, restauration...). Le permis de construire pour 8.800 m<sup>2</sup> a été déposé le 9 mai 2018. MC2 a quant à lui obtenu son PC le 15/10/2018 pour 2 500m<sup>2</sup> de SDP. MC2 prévoit une extension dans un second temps de 2000m<sup>2</sup>.

Les travaux ont démarré début janvier 2019 par la construction du bâtiment de 2900m<sup>2</sup> qui devrait être occupé par Mc Cain à la fin de l'année. Les autres bâtiments seront livrés de manière échelonnée tout au long de l'année 2020, et un dernier en 2022 (2ème bâtiment MC2).

- Tereneo (lot GC03) :  
L'acte de vente pour les 15 000 m<sup>2</sup> a été signé le 4 mai 2018, celui des 9 960 m<sup>2</sup> le 30 janvier 2019.  
Les 2 permis de construire sont obtenus et les travaux ont démarré : un premier permis de construire pour 15 000 m<sup>2</sup> en 5 immeubles et un parking silo a été obtenu. Les utilisateurs seront Auchan Retail. Les travaux sont en cours, les bâtiments seront occupés à compter de mai-juin 2019. Un deuxième permis de construire pour 9 660 m<sup>2</sup> pour des preneurs multiples a également été obtenu.

### L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les travaux d'espaces publics en cours sont ceux de viabilisation du Grand Carré pour accueillir les premiers arrivants. Le prolongement de l'avenue Horizon, qui relie le Grand Carré à la Haute Borne historique est achevé. La remise d'ouvrage est entamée.

## LA DEMARCHE PLAN GUIDE

Une mission allotie de maîtrise d'œuvre urbaine est en cours, afin d'une part de préparer l'accueil des premiers arrivants sur le Grand Carré (conception et réalisation des espaces publics, accompagnement des programmes immobiliers...), et d'autre part de réfléchir au devenir de la Haute Borne à travers l'élaboration d'un plan guide, sur les axes urbanisme et paysage, développement durable et mobilité.

La première étape du plan guide a consisté en un diagnostic approfondi réalisé à l'échelle de la ZAC et de son périmètre élargi, en lien notamment avec la cité scientifique, et l'élaboration d'un livre blanc des possibles, qui s'est achevée au printemps 2018 par la proposition de 3 scénarios contrastés pour le devenir de la zone.

La prochaine étape, lancée en mars, sera une étape intermédiaire de 18 mois entre réalisation d'un livre blanc et élaboration du plan guide final, en l'absence de concertation possible en période pré-électorale. Elle poursuivra les objectifs suivants :

- Détailler les invariants et resserrer les scénarios pour commencer à tendre vers un seul, développer les conditions de leur traduction opérationnelle, définir des priorités,
- Définir les axes thématiques à développer et organiser des réunions d'échanges spécifiques avec les acteurs institutionnels concernés,
- Travailler sur les accroches et l'articulation de la ZAC avec son environnement, et intégrer les projets de développement aux alentours pour anticiper les interactions possibles avec la Haute Borne.

Dans ce cadre, des études ponctuelles sont menées, notamment de définition de programme et d'accompagnement de recherches d'implantation.

## LA DEMARCHE MOBILITE

Une étude dédiée à la mobilité sur la Haute Borne et les territoires voisins a été lancée dans le cadre du plan guide.

Les enjeux de la démarche sont les suivants :

- L'aménagement du Grand Carré impulse une nouvelle phase de développement du Parc de la Haute Borne et incite à réfléchir à des solutions de mobilité innovantes et mutualisées, pour faire face aux enjeux d'accessibilité que posent les déplacements actuels et l'augmentation à venir du nombre de salariés sur le site ;
- Ouvrir les limites du Parc à l'Université et aux secteurs voisins, dans une logique de territoire, de bassin d'emploi, de zone d'excellence scientifique et d'innovation.

Les objectifs pour la Haute Borne et ses voisins :

- Mettre en œuvre une démarche commune, construite en partenariat, en faveur de la mobilité, pour diminuer la part modale d'utilisation de la voiture (actuellement de 82% sur la Haute Borne seule), en développant des alternatives efficaces ;
- Développer un quartier mobilité comprise et accompagner la transformation du périmètre élargi, dont le Parc de la Haute Borne, non plus seulement comme un lieu de travail en rupture avec le reste du tissu urbain, mais comme un lieu de vie et d'urbanité intégré au reste de la

Métropole. La mobilité doit être un vecteur fort de cette transformation.

Les étapes :

- La réalisation d'un diagnostic de la mobilité, dont les conclusions ont été présentées en novembre dernier aux entreprises et partenaires,
- La co-construction d'une démarche innovante dès janvier 2019, et l'approfondissement par thème, au travers notamment d'ateliers/groupes de travail réunissant les partenaires du périmètre élargi de l'étude,
- La mise en œuvre et l'animation d'un plan d'actions en 2019 et 2020.

La méthode :

- Impliquer toutes les parties prenantes et fédérer les énergies dans une démarche collective et co-construite, animée par le collectif de l'étude mobilité : les acteurs institutionnels de la MEL, les Villes de Villeneuve d'Ascq, Sainghin-en-Mélantois et Lezennes, ainsi que les opérateurs de transport, les gestionnaires d'infrastructures, et les porteurs de solutions publiques ou privées ;
- Impliquer les entreprises et l'Université au cœur de la démarche, pour promouvoir et accompagner leurs initiatives, et mutualiser les actions et les services mis en œuvre à l'échelle individuelle ;

Tester, expérimenter des solutions de mobilité (partagées, de rabattement, actives, voire totalement inédites) sur le Parc et sur l'ensemble de la zone, incluant l'Université de Lille et les zones d'activités voisines, pour en faire un laboratoire des nouvelles mobilités à l'échelle de la Métropole ;

Favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle, par le développement des modes actifs, la mutualisation et le partage des véhicules, la multimodalité et la bonne articulation avec le réseau de transports en commun existant, notamment via des solutions de rabattement aux stations de métro.

**III.**

**REALISATIONS 2018**

## III.1 LES RECETTES 2018

Le montant des recettes du bilan de la concession Haute Borne passe de 12 531 710 euros au 31/12/2017 à 13 381 484 euros, soit une augmentation de 6,78%.

Cette augmentation résulte de l'augmentation des recettes prévisionnelles de charges foncières liée à l'attractivité économique de la Haute Borne.

### Les recettes 2018

	CRAC 12/2017 Prévu 2018	Réalisé 2018	Ecart
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	4 402 901	4 908 709	505 808
TERRAINS ET DROITS	4 402 901	4 908 709	505 808
BAC LOT 4E			0
PRODUITS FINANCIERS			0
PRODUITS DIVERS	4 000		-4 000
	4 406 901	4 908 709	501 808

### II.1.1. CESSIONS DE CHARGES FONCIERES 2018

Lot	Acheteur	SDP (m <sup>2</sup> )	Prix de vente / m <sup>2</sup> de SDP	Date acte de vente
GC0 1	BOIRON	3000	217	11/07/18
GC0 2	AVENTIM	13 331	Entre 140 et 254 selon les programmes	03/04/19
GC0 3-1 et 3	TERENEO	15 000	250	04/05/18
GC0 3-2	TERENEO	9 965	253	30/01/19

### LOT GC01 – BOIRON

Les laboratoires Boiron ont acquis une surface de plancher de 3.000 m<sup>2</sup>.

- Le permis de construire a été obtenu le 24 novembre 2017
- La PSVA a été signé le 22 décembre 2017
- L'acte a été le 11/07/2018

Le prix de vente est de 645.000 €H.T. soit 215 €HT/m<sup>2</sup>

### LOT GC02 – AVENTIM

Le prix de vente accordé à ce promoteur a été fixé comme suit :

- La surface de plancher destinée aux services (restaurant, crèche et autres à définir) développée sur 1.550 m<sup>2</sup> va être cédée à 56,50 € HT/m<sup>2</sup>, afin de permettre une meilleure adéquation avec la tarification des loyers et ainsi favoriser l'implantation d'activités de services.
- Afin de permettre le développement de l'entreprise MC2 Technologies sur le site, et d'obtenir un bâtiment avec une architecture qualitative, la SPL Euralille a accordé un prix de 140 € HT /m<sup>2</sup> pour développer 2.500 m<sup>2</sup> correspondant au besoin à aujourd'hui de cette structure.
- Le solde de surface de plancher sur ce lot, soit 9.250 m<sup>2</sup>, a, quant à lui, été cédé au prix de 250 € HT / m<sup>2</sup>

Le prix moyen de vente de ce lot (GC 02) est donc de 206,89 € HT /m<sup>2</sup>, ce qui maintient à l'équilibre le résultat de la concession.

Pour ce foncier une Promesse Synallagmatique a été signée entre la SPL Euralille et la société Aventim, le 24 janvier 2018.

Un permis de construire devrait être déposé début mai 2018.

#### LOT GC03 – TERE NEO

Dans un premier temps, Tereneo avait répondu pour le développement d'un programme de 15.000 m<sup>2</sup>.

Un client ayant obtenu l'agrément sur un bâtiment de 5.500 m<sup>2</sup> sur le Parc a souhaité que le promoteur lui développe à la location un programme de 15.000 m<sup>2</sup>.

Tereneo ayant obtenu des accords avec un preneur sur le grand carré en complément du programme de 15.000 m<sup>2</sup> initial, la SPL a attribué une surface complémentaire portant à 25.000 m<sup>2</sup> la surface de plancher.

Le prix de vente est aujourd'hui développé pour cette opération :

- 15.000 m<sup>2</sup> à 250 € H.T./m<sup>2</sup>
- 9.960 m<sup>2</sup> à un prix restant à définir.

2 permis de construire ont été déposés :

- 1 permis de construire pour 15.000 m<sup>2</sup> en 5 immeubles et un parking silo pour un preneur unique a été déposé en mairie le 6 décembre 2017.
- 1 permis de construire pour 9.660 m<sup>2</sup> en 10 immeubles pour des preneurs multiples a été

déposé en mairie le 24 janvier 2018.  
A ce jour, un client souhaite acquérir 2 immeubles de 800 m<sup>2</sup> chacun.

Le projet ne fait pas l'objet d'étude d'impact par décision du préfet de la région des Hauts de France en date du 28 mars 2018.

L'acte de vente pour les 15.000 m<sup>2</sup> et la signature de la PSVA pour les 9.960 m<sup>2</sup> interviendront début mai 2018.

#### TERE NEO / LES TERRASSES - MOBIHUB

La SPL a vendu 381,20 m<sup>2</sup> de surface de plancher complémentaires à Tereneo sur la construction de l'immeuble Les Terrasses (ex Mobihub) avenue Halley pour un montant de 77.233,50 € HT portant ainsi la surface de plancher à 5.881.20 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment est aujourd'hui loué par la DSI d'Auchan Retail.



*Plan masse des programmes et de la voie de desserte du Grand Carré*



*Illustration JVC Architecture, projet TERENEO*



*Illustration JVC Architecture, projet TERENCEO*



*Illustration projet AVENTIM*



*Illustration projet BOIRON*



### III.1.2

#### LA HAUTE BORNE A FIN 2018

##### II.1.2.1 : L'AGREMENT – LES ENTREPRISES

Le comité d'agrément a été consulté à 13 reprises entre le 1 janvier 2018 et le 30 avril 2019 : 12 structures ont obtenu un avis favorable et 2 un avis défavorable (cf. annexe 2).

**Le parc comptait au 31 mai 2019, plus de 210 entreprises et près de 10.000 salariés avec l'installation récente de Auchan sur le Grand carré et des Laboratoires Boiron.**

##### II.1.2.2 : DISPONIBILITES SUR LE PARC AU 31 MARS 2018

**Au 30-04-2019, le parc comptait 16.000 m<sup>2</sup> de disponible sur les 190.000 m<sup>2</sup> développés ou en cours de développement, à savoir :**

- sur Europarc ..... 124 m<sup>2</sup>
- sur Synergie Park 1 ..... 3.000 m<sup>2</sup>
- sur Synergie Park 2 ..... 1.013 m<sup>2</sup>
- Parc Horizon ..... 2.200 m<sup>2</sup>
- sur Park Plaza 2..... 5.780 m<sup>2</sup>
- sur Ere Park ..... 1.226 m<sup>2</sup>
- sur Les Gradins ..... 1.758 m<sup>2</sup>
- Sur les immeubles Tereneo ..... 1.270 m<sup>2</sup>

➔ Soit environ 8% de vacance. Ce taux, en augmentation, est notamment imputable à la libération des 4.331 m<sup>2</sup> occupés par Boulanger sur Park Plaza 2. A noter que le solde des Gradins peine à se commercialiser et que certaines offres de secondes mains mettent davantage de temps à trouver preneur.

## III.2 LES DEPENSES 2018

Pour 2018, les dépenses s'élèvent à : 803.955 €

Globalement peu ou pas de dépenses sur les postes Acquisitions, Gestion de sites et frais divers. Le principal poste de dépense en augmentation est celui des études urbaines,

### Les dépenses 2018

	CRAC 12/2017 Prévu 2018	Réalisé 2018	Ecart
ETUDES	426 983	162 493	-264 490
ACQUISITIONS	13 000	17 348	4 348
ACQUISITION GRAND CARRE (148 346 M <sup>2</sup> )		0	0
ACQUISITION TERRES AGRICOLES (385 868 M <sup>2</sup> )		0	0
ACQUISITION LOT 4E		0	0
FRAIS DE NOTAIRES		0	0
FRAIS DE GEOMETRE	13 000	17 348	4 348
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES		0	0
LIBERATION DES SOLS	0	0	0
TRAVAUX DE VIABILISATION	1 675 000	174 633	-1 500 367
GESTION DE SITES	85 000	28 427	-56 573
HONORAIRES SUR TRAVAUX	245 013	157 166	-87 847
REM FORFAITAIRE	230 000	230 000	0
REM DE CLOTURE	0	0	0
TAXES FONCIERES	70 000	0	-70 000
FRAIS DIVERS	64 000	33 888	-30 112
ALEAS	36 000	0	-36 000
FRAIS FINANCIERS	0	0	0
	<b>2 844 995</b>	<b>803 955</b>	<b>-2 041 041</b>

### III.2.1. ETUDES

**Le principal poste de dépense en augmentation est celui des études urbaines**, lié à la programmation d'études ponctuelles ou thématiques au fur et à mesure de l'avancée de la mission de maîtrise d'œuvre sur le plan guide.

Pour mémoire, les équipes de maîtrise d'œuvre ont été retenues par la CAO du 24 novembre 2017 et ont démarré les études en début d'année 2018.

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine en cours pour une durée de 8 ans, est décomposée en 3 lots, avec un montant maximum par lot fixé à 750 000 € HT, et prévoit les volets d'intervention suivants :

#### LOT 1 : MISSION DE CONCEPTION URBAINE ARCHITECTURALE ET MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE DES ESPACES PUBLICS

- VOLET A : Mission d'études préliminaires de conception urbaine
  - Diagnostic de l'existant et scénarii d'aménagement
  - Conception spatiale du projet (plan masse d'insertion, espaces publics, trame viaire, traitement paysager, ...)
  - Approche économique du projet - estimation
- VOLET B : mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics au sens du décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 : EP, AVP, PRO ACT, EXE/VISA, DET, AOR, OPC éventuellement.
- VOLET C : Suivi de la mise en œuvre du projet urbain et Accompagnement de l'élaboration des programmes immobiliers

#### LOT 2 : MISSION DEVELOPPEMENT DURABLE

- VOLET D : Analyse/ Propositions - Mission menée en étroite collaboration avec les études du lot 1 au stade étude de faisabilité (volet A) et ESQ/AVP (volet B)
- VOLET E :
  - Cahier des Charges de prescriptions environnementales
  - Suivi du respect des obligations et/ou engagements environnementales

#### LOT 3 : MOBILITE

- VOLET F : Diagnostic / Actions-Expérimentations / Bilan
  - Volet F1 : Diagnostic sur le périmètre de la ZAC et au-delà (cf. plan N°)
  - Volet F2 : Actions / Expérimentations / Bilan
- Volet G : Cahier des charges mobilités spécifiant les solutions à mettre en place lors de l'implantation d'une entreprise et les aides pour y parvenir.

Le marché de maîtrise d'œuvre urbaine, tout comme le marché de travaux de viabilisation en cours, poursuivent les objectifs suivants :

- Préparer le Grand Carré a l'accueil des premiers arrivants
  - La conception et l'exécution des travaux de prolongement de l'avenue Horizon, qui assureront la desserte des premiers lots construits au Grand Carré ; les travaux de viabilisation s'achèveront au 1er trimestre 2019, et

les livraisons des premières constructions s'échelonneront durant l'année 2019;

- La conception d'un cahier de prescriptions paysagères à l'échelle du Grand Carré, achevé au 2ème trimestre 2018, qui guide la conception des espaces publics et s'applique aux aménageurs privés ;
  - L'analyse des projets développés sur les 3 premiers lots (Boiron, Tereneo, Aventim) et l'accompagnement de l'élaboration des programmes.
- Elaborer un plan guide  
Un diagnostic approfondi a été réalisé à l'échelle de la ZAC et de son périmètre élargi, en lien notamment avec la cité scientifique. Cette première étape s'est achevée au printemps 2018 par la proposition de 3 scénarios contrastés pour le devenir de la zone, rassemblés dans un livre blanc des possibles.
  - Améliorer la mobilité  
Il s'agit de concevoir, impulser et animer sur le long terme un dispositif d'actions en faveur de la mobilité à l'échelle de la Haute Borne et de son périmètre élargi. Un diagnostic mobilité a été finalisé au 2ème trimestre 2018, qui a permis de mettre en avant des pistes d'actions à développer par la suite, et dont les conclusions seront présentées à la fin de l'année aux entreprises et partenaires ;

### III.2.2. ACQUISITIONS

Les engagements opérés sur 2017 s'élèvent à 17.348 € et correspondent à des frais de géomètre.

### III.2.3. TRAVAUX DE VIABILISATION

Les dépenses relatives aux travaux de viabilisation s'élèvent en 2018 à 174.633 €. Elles correspondent à une première partie des travaux de prolongement de la rue Horizon (cf. visuels page ci-après) qui, bien qu'engagés en 2018, seront majoritairement réglés sur 2019.

Les travaux de viabilisation de l'avenue Horizon prolongée se réalisent en 3 lots, attribués à l'occasion de la CAO du 17 juillet 2018 :

- Lot VRD et lot espaces verts attribués à Pinson ;
- Lot éclairage attribué à Ineo.

### III.2.4. GESTION DE SITES

En 2018, les dépenses sur le poste Gestion de stie s'élèvent à 28.427 €, comportant des dépenses de gestion de site traditionnelles : défrichages de parcelles, évacuation de déchets, sécurisation, ...

### III.2.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX

Les dépenses d'honoraires sur travaux en 2018 s'élèvent à 157.166 €. La principale dépense correspond aux études de conception des espaces publics relatives aux travaux de prolongement de la rue Horizon.

Plan de localisation et coupe extraits de l'AVP « prolongement de la rue horizon », 2018



### III.2.6. REMUNERATION

- Rémunération Forfaitaire : 230 k€ / an, selon les dispositions contractuelles
- Rémunération de clôture : Sans Objet

### III.2.7. TAXES FONCIERES

Sans objet

### III.2.8. FRAIS DIVERS

Le montant des frais divers s'élève à 33.888 €.

A noter que le poste frais divers comprend la communication.

### III.2.9. ALEAS

Sans objet

### II.2.10. FRAIS FINANCIERS

Sans objet.

## III.3 ELEMENTS FINANCIERS

### III.3.1. AVANCE DE TRESORERIE

Sans objet pour l'année 2018.

Pour mémoire, par délibération n° 16 C 0892 du 02-12-2016, le Conseil métropolitain a autorisé la signature d'un contrat d'avance de trésorerie de 1 780 000 €uros à l'opération Haute Borne, à rembourser, par fractions, et en totalité par la SPL Euralille pour le 31-12-2022.

La demande d'avance a été effectuée courant mai 2017. La MEL a versé l'avance en date du 3 juillet 2017 permettant ainsi l'acquisition des fonciers.

**IV.**

**PREVISIONNEL**

**2019-2025**

## IV.1 LES RECETTES

Du fait de la bonne commercialisation, le montant prévisionnel des produits passe de 12.532 k€ HT à 13.381 k€ HT.

Intitulé	CRAC 31/12/2017	CRAC 31/12/2018	Ecart
Cessions	12.508 k€	13.211k€	704 k€
Produits financiers	0	0	0
Produits divers	24 k€	170 k€	146 k €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>12.532 k€</b>	<b>13.381 k€</b>	<b>850 k€</b>

### IV.1.1 : CHARGES FONCIERES

Les ventes prévues pour 2019 correspondent à la finalisation des terrains :

- A Tereneo : Le programme GC3 pour près de 10.000 m<sup>2</sup> pour 2.274 €
- A Aventim pour 2.033 k€

Pour le solde de constructibilité restant à développer à l'échelle de la concession, l'hypothèse d'une commercialisation se développant de 2020 à 2023 a été prise.

### IV.1.2 : PARTICIPATIONS

Sans objet.

## IV.2 LES DEPENSES

Le bilan précédent prévoyait des dépenses s'élevant à 12.327 k€ HT, soit un écart de 848 k€ HT.

### IV.2.1 : ETUDES GENERALES

CRAC 31/12/2017	CRAC 31/12/2018	Ecart
597 k€ HT	850 k€ HT	253 k€ HT

Dans le cadre de la démarche globale d'élaboration du plan guide pour la Haute Borne, les prochaines études programmées sont les suivantes :

### ETUDE DE MODELISATION DES SCENARIOS DE BOUCLAGE VIAIRE DU GRAND CARRÉ (FIN 2019 –DEBTU 2020) :



*Hypothèses à l'étude de bouclage viaire du Grand Carré*

L'aménagement en cours du Grand Carré aura pour conséquence une augmentation du nombre de salariés

sur la Haute Borne (+ 2 500 environ). Leurs déplacements journaliers domicile-travail risquent d'accentuer la saturation des voies d'accès au Parc de la Haute Borne constatée aux heures de pointe. Aujourd'hui, les chantiers des futurs bâtiments du Grand Carré ont démarré, et la voie de desserte prévue en impasse (en rouge sur le plan) a été ouverte au public fin avril 2019.

La présente étude vise à évaluer l'impact de la circulation selon différents scénarios d'aménagement de voirie (en bleu et en jaune), par une modélisation des flux, afin de prendre les options les plus pertinentes d'adaptation du réseau viaire, en termes de choix de tracé et de calendrier de mise en œuvre. Il s'agit également d'avoir une vision claire des impacts de ces scénarios sur la circulation des voies d'accès à la Haute Borne et sur un périmètre élargi (notamment jusqu'aux accès aux autoroutes les plus proches et centres-villes voisins).

#### APPROFONDISSEMENT DU LIVRE BLANC VERS UN PLAN GUIDE 2019-2020 : ETAPE INTERMEDIAIRE ENTRE LIVRE BLANC ET PLAN GUIDE FINALISE

Un livre blanc des possibles a été produit en 2018 par la maîtrise d'œuvre urbaine, 1ère étape vers la conception d'un plan guide, qui arrêtera les grands principes spatialisés du devenir de la Haute Borne.

Le livre blanc fixe des invariants d'aménagement et décrit 3 scénarios contrastés pour l'avenir de la Haute Borne en matière d'urbanisme, paysage, développement durable et mobilité.

La prochaine étape, visant à la réalisation du plan guide final, poursuivra les objectifs suivants :

- Détailler les invariants et resserrer les scénarios pour commencer à tendre vers un seul, développer les conditions de leur traduction opérationnelle, définir des priorités,
- Définir les axes thématiques à développer et organiser des réunions d'échanges spécifiques avec les acteurs institutionnels concernés,
- Travailler sur les accroches et l'articulation de la ZAC avec son environnement, et intégrer les projets de développement aux alentours pour anticiper les interactions possibles avec la Haute Borne. Dans ce cadre, des études ponctuelles sont menées, notamment de définition de programme et d'accompagnement de recherches d'implantation.

#### ETUDES DE CAPACITE EN REPONSE A DES PROJETS D'IMPLANTATION NOUVELLE OU D'EXTENSION

- Implantation d'un Rest'eau par l'IRD souhaité à proximité du pôle de services
- Projet d'extension de l'ex-IFMAS
- Réflexion sur la mutabilité foncière (ex. parking C7)

#### AUTRES ETUDES URBAINES

Dans le cadre de la démarche globale d'élaboration d'un plan guide pour la Haute Borne, les prochaines études programmées sont les suivantes :

- Étude et expérimentations 2019-2020 pour le développement des modes de déplacement alternatifs, et notamment de solutions de rabattement vers le métro 4 Cantons et la gare de Lesquin (janvier 2019-décembre 2020)
- Lancement des premiers ateliers en février-mars 2019, 1ères pistes opérationnelles proposées en septembre. Sur les 2 ans, il est prévu a minima :
  - o A destination d'un public élargi : 6 événements mobilité, 4 restitutions de l'actualité de la démarche mobilité (transversale ou thématique), le traitement et l'intégration à la démarche des sollicitations directes et initiatives des entreprises et autres partenaires
  - o A destination des entreprises : 12 ateliers entreprises, 16 rencontres bilatérales
  - o A destination des collectivités : 8 réunions techniques de restitution et suivi de la démarche
- Etude de programmation d'espace public en vue d'une redéfinition du profil en travers de la rue Paul Doumer (avril-fin 2019)  
Les objectifs :
  - o Diminuer l'effet de rupture de la rue Paul Doumer et améliorer la perméabilité Nord/Sud de la rue entre le Parc de la Haute Borne d'un côté, et la cité universitaire et le métro 4 Cantons de l'autre, dans un double objectif de faciliter les interactions entre l'Université et le Parc de la Haute Borne, et les déplacements entre le Parc et le métro ;
  - o Evaluer l'opportunité de l'accueil d'un ou deux couloirs de bus en site propre, sur l'emprise de la rue Paul Doumer élargie aux espaces publics alentours (les espaces arborés au Nord et la promenade Stéphane Hessel au Sud) et/ou sur l'avenue Halley parallèle ;
  - o Rendre les déplacements en modes actifs plus sécurisés et confortables le long de l'axe et en traversée, par l'optimisation des franchissements de la rue, la création de cheminements dédiés, etc. ;
  - o Dissuader les automobilistes d'adopter une vitesse excessive sur ce tronçon ;
  - o Assurer une cohérence d'ensemble entre les flux en vérifiant le bon fonctionnement de chaque mode par rapport aux autres, selon les différents itinéraires possibles.

#### IV.2.2. ACQUISITIONS

Intitulé	CRAC 31/12/2017	CRAC 31/12/2018	Ecart
Frais de notaires	8 k€	38 k€	30 k€
Géomètre	58 k€	64 k€	6k€
Libération des sols	33 k€	31,5k€	- 1,5 k€
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>	<b>1.437 k€</b>	<b>1.471 k€</b>	<b>34,4 k€</b>

### IV.2.3 : TRAVAUX DE VIABILISATION

CRAC 31/12/2017	CRAC 31/12/2018	Ecart
5.514 k€ HT	5.904 k€ HT	390 k€ HT

La hausse du montant des travaux s'explique notamment par les raisons suivantes :

- La programmation de la réalisation d'une piste agricole au Sud du Grand Carré, non prévue au précédent bilan. Elle a été rendue nécessaire suite au démarrage de l'aménagement du Grand Carré, qui a rendu inaccessibles certaines parcelles agricoles alentours en supprimant le chemin agricole traversant le Grand Carré.
- La réalisation de travaux de prolongement de la rue Harrison a également été inscrite, qui permettra aux collaborateurs de Cofidis de bénéficier d'une seconde sortie.



- Une provision pour des travaux complémentaires de viabilisation sur le Grand Carré a été ajoutée, dans l'éventualité d'acheteurs multiples nécessitant la subdivision du lot restant.

- Des travaux d'entretien sont programmés, notamment de réfection du parking du secteur habitat.
- L'application d'un taux de révision de 4.92%, entraînant une augmentation de 224 k€.

### IV.2.4 : GESTION DE SITES

CRAC 31/12/2017	CRAC 31/12/2018	Ecart
1.233 k€ HT	1.442 k€ HT	209 k€ HT

Ce poste connaît une augmentation d'environ 17% pour intégrer notamment les conséquences financières du plan d'actions mobilité défini à l'issue du diagnostic. La démarche mobilité, comptabilisée dans la présente rubrique, s'étoffe : la phase diagnostic est achevée et a précisé les besoins en études et actions à mener, qui ont intégré le présent bilan :

- les expérimentations en faveur de solutions de rabattement, la mutualisation des ressources : covoiturage, parking partagé, flotte commune de vélos et trottinettes...
- les études thématiques d'optimisation des infrastructures : profil rue Paul Doumer entre l'Université et la Haute Borne, etc.

A noter que c'est dans cette rubrique que se retrouvent les prévisions de dépenses liées au versement des 150 000€ de Tereneo en faveur du développement de solution mobilité.

L'inscription de travaux de défrichage d'ampleur sur la butte du Grand Carré ont par ailleurs été inscrits au bafin de retrouver le triple alignement d'origine. Ces travaux n'avaient pas été anticipés auparavant car la

butte n'avait jusqu'alors pas été diagnostiquée. Ils sont programmés avec l'ambition à terme de faire de la butte un espace de promenade aménagée ou de biodiversité, selon les conclusions du futur plan guide.

L'application de taux de révision a par ailleurs été opérée sur le reste à réaliser de ce poste : indice de 1.92% pour la partie mobilités et 4.92% pour les travaux entraînant une augmentation de 34 k€.

#### IV.2.8 : ALEAS

CRAC 31/12/2017	CRAC 31/12/2018	Ecart
279 k€ HT	249 k€ HT	- 30 k€ HT

#### IV.2.5 : HONORAIRES SUR TRAVAUX

CRAC 31/12/2017	CRAC 31/12/2018	Ecart
621 k€ HT	622 k€ HT	1 k€ HT

#### IV.2.6 : REMUNERATION

intitulé	CRAC 31/12/2017	CRAC 31/12/2018	Ecart
Rém forfaitaire	1.840 k€ HT	1.840 k€ HT	0k€ HT
Rém de clôture	50 k€ HT	58,6 k€ HT	8,6 k€ HT

#### IV.2.7 : FRAIS DIVERS

CRAC 31/12/2017	CRAC 31/12/2018	Ecart
456 k€ HT	439 k€ HT	- 17 k€ HT

# 2019



25 JANVIER - Olivarius  
Vœux de la Haute Borne

Fin avril : mise en service bâtiment BOIRON

Fin Juin : mise en service bâtiment (Auchan) TERENEO

SEPTEMBRE

2<sup>ème</sup> évènement mobilité

Fin 2019 : Travaux rue Harrison

Mi-Juin – Remise d'ouvrages suite à achèvement des travaux de prolongation de la rue Horizon



MOIS

**— AFTER WORK MOBILITÉ**

Présente le lancement de l'ETRE MOBILITE

**LA HAUTE BORNE DEPASSE SES BORNES !**

MARDI 10 AVRIL 2018  
18:30 - 19:30

Hall Innovation - salle Henne  
17 A, avenue de l'Europe - FLEUREY VALLOIS

Un afterwork pour vous présenter, dans une ambiance conviviale, les nouveautés lancées sur la Haute Borne et vos attentes en matière de mobilité à y participer.

Après la participation de l'après-midi Haute Borne par vos soins, nous vous proposons un cocktail à la terrasse de l'Hotel de Ville.

Nez de ville en ville par nos soins, nous vous proposons un cocktail à la terrasse de l'Hotel de Ville.

03 83 91 10 - contact@hauteborne.com

MOIS

**— AFTER WORK MOBILITÉ**

Présente le lancement de l'ETRE MOBILITE

**LA HAUTE BORNE DEPASSE SES BORNES !**

MARDI 10 AVRIL 2018  
18:30 - 19:30

Hall Innovation - salle Henne  
17 A, avenue de l'Europe - FLEUREY VALLOIS

Un afterwork pour vous présenter, dans une ambiance conviviale, les nouveautés lancées sur la Haute Borne et vos attentes en matière de mobilité à y participer.

Après la participation de l'après-midi Haute Borne par vos soins, nous vous proposons un cocktail à la terrasse de l'Hotel de Ville.

Nez de ville en ville par nos soins, nous vous proposons un cocktail à la terrasse de l'Hotel de Ville.

03 83 91 10 - contact@hauteborne.com

# V.

# BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

# CONCESSION ZAC HAUTE BORNE

## CRAC au 31/12/2018 - PLAN DE TRESORERIE

EN K€ H.T., arrêté au 31/12/2018

Intitulé	Initial	CRAC 12/2017
<b>RECETTES</b>	<b>10 365 000</b>	<b>12 531 710</b>
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	10 341 000	12 507 710
TERRAINS ET DROITS	10 185 000	12 351 710
BAC LOT 4E	0	156 000
PRODUITS FINANCIERS	0	
PRODUITS DIVERS	724	24 000
<b>DEPENSES</b>	<b>10 365 000</b>	<b>12 327 654</b>
ETUDES	450 000	596 993
ACQUISITIONS	1 433 731	1 437 287
ACQUISITION GRAND CARRE (148346 M²)	327 845	328 504
ACQUISITION TERRES AGRICOLES (385 868 M²)	852 768	853 000
ACQUISITION LOT 4E	156 000	156 001
FRAIS DE NOTAIRES	5 941	8 782
FRAIS DE GEOMETRE	57 858	58 000
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	0	
LIBERATION DES SOLS	33 320	33 000
TRAVAUX DE VIABILISATION	4 473 772	5 514 000
GESTION DE SITES	568 000	1 233 280
HONORAIRES SUR TRAVAUX	514 497	621 094
REM FORFAITAIRE	1 840 000	1 840 000
REM DE CLOTURE	50 000	50 000
TAXES FONCIERES	300 000	300 000
FRAIS DIVERS	456 000	456 000
ALEAS	279 000	279 000
FRAIS FINANCIERS	0,00	0,00
<b>SOLDE RECETTES - DEPENSES</b>		<b>204 056,09</b>
AVANCES DE TRESORERIE		
ACOMPTES SUR COMPROMIS		
FLUX DE TVA		
<b>TRESORERIE PERIODE</b>		
<b>TRESORERIE CUMUL</b>		

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réalisé	Réalisé	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu
<b>77 224</b>	<b>4 908 708,57</b>	<b>4 461 267</b>	<b>224 500</b>	<b>1 389 500</b>	<b>1 154 000</b>	<b>1 166 285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
77 224	4 908 709	4 307 267	220 500	1 385 500	1 150 000	1 162 285	0	0
77 224	4 908 709	4 307 267	64 500	1 385 500	1 150 000	1 162 285	0	0
			156 000					
		154 000	4 000	4 000	4 000	4 000		
<b>1 654 619</b>	<b>803 954,54</b>	<b>3 165 533</b>	<b>2 365 959</b>	<b>1 900 964</b>	<b>1 800 930</b>	<b>747 710</b>	<b>577 949</b>	<b>158 313</b>
10	162 493	187 696	173 368	179 977	98 756	47 561	0	0
1 350 082	17 348	20 544	21 360	19 352	7 624	7 116	9 150	19 067
328 504								
853 000								
156 001								
8 782		8 000	7 000	5 500	1 500	1 500	1 500	5 000
3 796	17 348	7 944	9 760	9 252	1 524	1 016	3 050	10 167
		4 600	4 600	4 600	4 600	4 600	4 600	3 900
16 650	174 633	1 810 406	1 052 997	1 141 661	1 204 068	300 008	203 126	0
28 280	28 427	544 313	657 135	102 136	33 824	28 472	13 231	6 045
0	157 166	151 001	89 153	96 063	104 582	18 000	6 001	0
230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	
								58 600
		130 000	50 000	40 000	30 000	25 000	25 000	0
29 596	33 888	56 002	56 375	56 203	56 504	55 981	55 870	39 030
		35 571	35 571	35 571	35 571	35 571	35 571	35 571
<b>-1 577 395</b>	<b>4 104 754</b>	<b>1 295 734</b>	<b>-2 141 459</b>	<b>-511 464</b>	<b>-646 930</b>	<b>418 575</b>	<b>-577 949</b>	<b>-158 313</b>
1 780 000		-1 780 000						
64 500	-64 500							
5 386	75 172	-80 559						
<b>272 491</b>	<b>4 115 426</b>	<b>-564 825</b>	<b>-2 141 459</b>	<b>-511 464</b>	<b>-646 930</b>	<b>418 575</b>	<b>-577 949</b>	<b>-158 313</b>
<b>272 491</b>	<b>4 387 918</b>	<b>3 823 093</b>	<b>1 681 635</b>	<b>1 170 171</b>	<b>523 241</b>	<b>941 815</b>	<b>363 866</b>	<b>205 553</b>

Nouveau Bilan	Ecart
<b>13 381 484</b>	<b>849 774</b>
13 211 484	703 774
13 055 484	703 774
156 000	0
0	0
170 000	146 000
<b>13 175 931</b>	<b>848 277</b>
849 861	252 868
1 471 642,22	34 355
328 504	0
853 000	0
156 001	0
38 782	30 000
63 856	5 856
0	0
31 500	-1 500
5 903 549	389 549
1 441 863	208 583
621 966	872
1 840 000	0
58 600	8 600
300 000	0
439 450	-16 550
249 000	-30 000
0	0
<b>205 553</b>	<b>1 497</b>
0	0
0	0
0	0
<b>205 553</b>	<b>205 553</b>
<b>205 553</b>	<b>205 553</b>

# CONCLUSION GENERALE

L'année 2018 a été une année d'études permettant d'avancer tant dans la définition d'études urbaines stratégiques (livre blanc et mobilités) que dans la définition du programme de travaux d'accompagnement à la commercialisation du Grand Carré. Ces travaux sont, à l'heure de la rédaction du présent CRAC, en passe d'être achevés.

Plusieurs commercialisations sur le Grand Carré se sont ainsi concrétisées en 2018 :

- Lot GC 01 : 3.000 m<sup>2</sup> pour les Laboratoires Boiron dont 2.440 m<sup>2</sup> mis en service en avril 2019
- Lot GC 03-1 : 15.000 m<sup>2</sup> avec Tereneo pour une livraison prévue en juin 2019
- Lot GC 03-2 : 9.965 m<sup>2</sup> avec Tereneo
- Lot GC 02 : 13.300 m<sup>2</sup> avec Aventim, qui entre en chantier début 2019.

Les études urbaines se poursuivront en 2019 et au-delà pour le bon développement de la Haute Borne :

- Un plan guide élargi qui réinterroge les potentiels, les valeurs d'usage et les potentiels économiques du site de la Haute Borne. Ces interrogations paraissent nécessaire au moment où la « filiarisation » matériaux connaît des difficultés
- Un regard est à porter vers la cité Scientifique.
- La mobilité fait partie des éléments qualitatifs essentiels qui doivent s'améliorer sur le site de la Haute Borne et ainsi être prise en compte pour conforter son attractivité .

L'engouement pour la Haute Borne est toujours aussi important. Le Parc Scientifique capitalise sur son « image de marque » et figure toujours parmi les sites plébiscités par les entreprises tertiaires supérieures ayant un projet d'implantation, notamment pour son aspect environnemental.

\* \* \* \* \*

## **DECISIONS A PRENDRE**

L'ensemble des prévisions et commentaires conduit à demander au Conseil Métropolitain

- de donner son accord sur le présent compte-rendu annuel d'activité pour l'exercice 2018
- d'approuver le bilan prévisionnel à + 206 k€ HT

CONCESSION D'AMENAGEMENT  
DE LA HAUTE BORNE

—  
**CRAC**  
**2018**  
—

MERCREDI 29 MAI 2019 – 17H00