



République Française
Département de la Moselle

Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le **17 MARS 2025**

ID : 057-245700695-20250305-C20250304_15_SI-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

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

Etaient présents :

Monsieur Michel PAQUET,
MM. Roland BALCERZAK, Bernard ZENNER, Mme Rachel ZIROVNIK, MM. Michel HERGAT, Maurice LORENTZ, Mme Marie-Marthe DUTTA GUPTA, MM. Benoit STEINMETZ, David ROBINET,

MM. Eric GONAND, Denis NOUSSE, Philippe GAILLOT, Mme Maryse GROSSE, M. Michel SCHMITT, Mme Christine ACKER, MM. Hervé GROULT, Bernard DORCHY, Hassan FADI, Yves LICHT, Mme Alieth FEUVRIER, MM. Bertrand MATHIEU, Thierry MICHEL, Alain REDINGE, MMES Marie-Josée THILL, Céline CONTRERAS, Nadine GALLINA, M. Hervé PATAT, Mme Marie-Odile KRIEGER, M. Christopher PAQUET, Mme Patricia VEIDIG, MM. Yannick OLIGER, Olivier KORMANN, MMES Christelle MAZZOLINI, Brigitte DA COSTA, M. Joël IMMER, Mme Valérie CARDET, M. Serge RECH, Mme Christine KOHLER

<u>Absents avec procuration :</u>	Denis BAUR	à	Michel HERGAT
	Régis HEIL	à	Roland BALCERZAK
	Emmanuelle DUBOURDIEU	à	Céline CONTRERAS
	Déborah LANGMAR	à	Alieth FEUVRIER
	Joseph GHAMO,	à	Rachel ZIROVNIK
	Karine BERNARD	à	Valérie CARDET
	Jerry PARPETTE	à	Nadine GALLINA

Absents excusés : Guy KREMER, Bertrand ALESCH, Mauricette NENNIG, Marie-Pierre LAGARDE, Evelyne DEROCHE, Joseph BAUER

Date de la convocation : 12 février 2025

Nombre de membres en exercice : 51

Nombre de membres présents : 38

Nombre de votants : 45

Secrétaire de séance : Christopher PAQUET



15. Objet : Communication du rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes sur la gestion de la Société de Développement et de l'Aménagement de la Moselle - SODEVAM

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code des Juridictions Financières,

Vu le rapport des observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes relatif à la gestion de la SODEVAM concernant les exercices 2018 à 2023, réceptionné le 13 janvier 2025,

Considérant les observations émises,

Considérant cet exposé,

Après présentation effectuée au Bureau communautaire en date du 18 février 2025,

Il est demandé au Conseil communautaire :

- de prendre acte de la communication du rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes portant sur la gestion de la SODEVAM concernant les exercices 2018 à 2023,
- d'autoriser le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil communautaire accepte à l'unanimité ces propositions.

Vote : Pour : 45
Abstention : 0
Contre : 0

Fait à Cattenom, le 5 mars 2025

Le Président,
Michel PAQUET

A blue circular official stamp of the Communauté de Communes de Cattenom is visible. The text around the perimeter of the stamp reads "COMMUNAUTÉ de COMMUNES de CATTENOM". In the center of the stamp, the words "Le Président" are printed. A large, dark, handwritten signature is written over the stamp.



Metz, le 8 janvier 2025

Le président

Dossier suivi par : Mme Annick HONORÉ-MOLARD, greffière
Tél : 03 54 22 30 87
ge-greffe@crtc.ccomptes.fr

Référence à rappeler :
GR : 25 - 0049

P.J. : 1 rapport

Objet : notification du rapport d'observations définitives relatif
au contrôle des comptes et de la gestion
de la société de développement et d'aménagement
de la Moselle - SODEVAM

Lettre recommandée avec accusé de réception
Confidentiel

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport comportant les observations définitives de la chambre sur la gestion de la société de développement et d'aménagement de la Moselle – SODEVAM concernant les exercices 2018 à 2023 et la réponse qui a été apportée.

Je vous précise que ce rapport doit être communiqué à l'assemblée délibérante dès sa plus proche réunion, pour information, en application des dispositions de l'article L. 243-6 du code des juridictions financières.

Dans l'attente de cette communicabilité, ce document revêt un caractère confidentiel qu'il vous appartient de protéger.

Ce rapport d'observations et la réponse jointe sont transmis au préfet ainsi qu'au directeur départemental des finances publiques, en application des dispositions de l'article R. 243-17 du même code.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

Pour le président et par délégation,
le vice-président

Philippe BUZZI

Monsieur Michel PAQUET
Président de la communauté de communes de
Cattenom et environs
2 Avenue du Général de Gaulle
57570 CATTENOM



Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le

ID : 057-245700695-20250305-C20250304_15_SI-DE



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DE LA MOSELLE (SODEVAM)

(Département de la Moselle)

Exercices 2018 à 2023

Le présent document a été délibéré par la chambre le 6 novembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE.....	4
RECOMMANDATIONS.....	6
PROCÉDURE.....	7
INTRODUCTION.....	8
1 UNE SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE (SEM) RÉALISANT PRINCIPALEMENT DES PROJETS À VOCATION D'HABITAT DANS LA ZONE D'ATTRACTION DU LUXEMBOURG	9
1.1 L'absence de projets confiés par le département de la Moselle, principal actionnaire de la Sodevam.....	13
1.2 La création de plusieurs filiales.....	14
1.3 Une mise en commun de moyens avec une société publique locale (SPL), comprenant des avances de trésorerie irrégulières	15
1.4 Des missions d'expertise externalisées	16
2 UNE SITUATION FINANCIÈRE SE DÉGRADANT	18
2.1 La SEM d'aménagement : un modèle comptable et économique spécifique.....	18
2.2 Un résultat net dégagé insuffisant	20
2.2.1 Une croissance des charges plus rapide que les produits et générant des pertes d'exploitation croissantes	20
2.2.2 Un résultat financier excédentaire grâce à la facturation des charges d'intérêts aux concessions.....	23
2.2.3 Un bénéfice exceptionnel en 2023 grâce à la vente du siège social à une filiale.....	24
2.3 Une trésorerie chroniquement négative et des ressources reposant trop sur l'endettement	25
3 L'AMÉNAGEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES : UN RISQUE COMPARABLE AUX AUTRES PROJETS CONFIÉS À LA SODEVAM	32
3.1 Une dépollution majoritairement traitée en amont de l'aménagement et adaptée à l'usage futur et à la stratégie de commercialisation	33
3.1.1 Une dépollution qui n'est pas toujours confiée à l'aménageur mais souvent traitée en amont.....	34
3.1.2 Des dépollutions dépendant des stratégies de commercialisation.....	35
3.2 La reconversion d'une friche, un modèle économique similaire à celui d'une opération d'aménagement classique.....	35
3.2.1 Une participation du concédant à l'équilibre de l'opération comparable aux autres projets	36
3.2.2 Des travaux de dépollution pesant peu dans les dépenses de l'aménageur	38

3.3 Des retards parfois conséquents	40
ANNEXES.....	43
Annexe n° 1. Répartition du capital social de la société	44
Annexe n° 2. Évaluation du coût des avances de trésorerie consenties par la Sodevam à la SPL Destination Amnéville	45
Annexe n° 3. Principales caractéristiques des cinq projets étudiés.....	46
Annexe n° 4. ZAC (zone d'aménagement concerté) de l'Europort	47
Annexe n° 5. ZAC Rive Gauche (Thionville).....	57
Annexe n° 6. Lotissement du Parc à bois (Freyming-Merlebach)	61
Annexe n° 7. ZAC de la Tuilerie (Yutz)	68
Annexe n° 8. ZAC de la Paix (Algrange)	74

SYNTHÈSE

La société de développement et d'aménagement de la Moselle (Sodevam) est une société d'économie mixte locale de taille intermédiaire spécialisée dans la réalisation de lotissements ou de zones d'aménagement, principalement dans l'aire d'attractivité du Luxembourg. Créée en 1988, ses principaux actionnaires sont le département de la Moselle (41 %), la communauté d'agglomération (CA) Portes de France Thionville et la communauté de communes (CC) de Cattenom et Environs (11 % chacune).

La chambre a contrôlé les comptes et la gestion de la Sodevam pour les exercices 2018 à 2023. Ce contrôle s'inscrit dans le cadre d'une enquête sur la reconversion des friches industrielles situées sur le territoire de l'ancienne région Lorraine.

L'aménagement d'anciennes friches industrielles n'apparaît pas plus risqué que les autres projets d'aménagement confiés à la société

Les opérations de reconversion de friches, qui constituent 40 % du portefeuille d'activités de la Sodevam, n'apparaissent pas plus longues, risquées ou complexes que les autres opérations d'aménagement qu'elle pilote et génèrent des recettes prévisionnelles légèrement supérieures.

La chambre a étudié plus en détail cinq projets confiés à la société par des collectivités territoriales ou des établissements publics : la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Europort, la ZAC Rive Gauche à Thionville, le lotissement du Parc à bois à Freyming-Merlebach, la ZAC de la Tuilerie à Yutz et la ZAC de la Paix à Algrange.

Ces anciens sites sidérurgiques ont pour point commun d'être lourdement pollués, nécessitant ainsi des travaux de dépollution lorsqu'un changement d'usage est envisagé, notamment en vue de la construction de logements. Néanmoins, la dépollution des sites est souvent prise en charge en amont par le dernier exploitant et ne pèse pas sur la société. Lorsque cette responsabilité est confiée à la Sodevam, les coûts induits, bien qu'importants, sont souvent compensés partiellement ou intégralement par des subventions.

Différents facteurs externes et internes à la Sodevam expliquent des retards par rapport aux calendriers de réalisation initiaux, avec pour effet de décaler les recettes tirées de la vente des parcelles aménagées.

Un portefeuille d'activités qui se réduit et une situation financière qui se dégrade

Une nette rupture s'observe à partir de 2019, le montant moyen annuel de l'ensemble des projets confiés à la société passant de 24 M€ à 6 M€. La période récente se caractérise par une activité réduite et des opérations d'aménagement nouvelles dont les recettes prévisionnelles sont modestes.

L'activité d'aménagement de terrains est consommatrice de trésorerie en raison du décalage temporel entre le paiement des dépenses d'aménagement et les recettes des cessions de terrains. Dans le cas de la Sodevam, le besoin de trésorerie n'est pas comblé par des ressources financières à long terme telles que des emprunts et des capitaux propres, si bien que la trésorerie est chroniquement négative. Le résultat net de la société se maintient à un niveau certes positif mais insuffisant pour renforcer les capitaux propres. En 2023, le bénéfice réalisé par la Sodevam a reposé uniquement sur la cession de son siège social à l'une de ses filiales. Sans cette opération, une perte de 215 000 € aurait été constatée.

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1. : Réduire le besoin de trésorerie des projets en mobilisant plus tôt les emprunts.

Recommandation n° 2. : Renforcer les capitaux propres de la Sodevam.

Recommandation n° 3. : Définir de manière plus réaliste le calendrier des opérations et justifier davantage les raisons des retards aux autorités concédantes.

PROCÉDURE

Le contrôle des comptes et de la gestion de la société de développement et d'aménagement de la Moselle (Sodevam), inscrit au programme de la chambre régionale des comptes Grand Est, a porté sur les exercices 2018 à 2023.

Le 4 décembre 2023, après avis du ministère public établissant la compétence de la chambre et sur le fondement de l'article L. 211-8 du code des juridictions financières, une lettre d'ouverture de contrôle a été adressée au directeur général, dirigeant de la société.

L'entretien précédant les observations provisoires s'est tenu le 14 mai 2024 avec le directeur général. Un entretien a été réalisé avec le président de la société le 12 juin 2024. Ces observations ont été communiquées au directeur le 14 août 2024, ainsi que des extraits à des tiers mis en cause. Après examen des réponses reçues, la chambre a arrêté ses observations définitives lors de son délibéré du 6 novembre 2024.

INTRODUCTION

La Sodevam, société d'économie mixte locale¹ (SEML) créée en 1988, a pour objet principal de réaliser des opérations d'aménagement en étant titulaire de contrats de concession, conclus à l'initiative de collectivités territoriales ou d'établissements publics locaux.

Ses principaux actionnaires sont le département de la Moselle (41 %), la communauté d'agglomération Portes de France Thionville et la communauté de communes de Cattenom et environs (11 % chacune). 15 % du capital social de la société est détenu par des établissements bancaires publics ou privés et 5 % par des bailleurs sociaux. Depuis 2021, la présidence du conseil d'administration est assurée par M. Armel CHABANE, maire de Bouzonville et vice-président du conseil départemental de la Moselle. La direction de la société est assurée par un directeur général.

La Sodevam gère actuellement environ 40 concessions d'aménagement et agit principalement dans le nord de la Moselle, le long du « sillon lorrain ».

Dans le cadre d'une enquête régionale portant sur la reconversion des friches industrielles, la chambre a étudié l'aménagement par la Sodevam de cinq friches destinées à accueillir de nouvelles activités économiques ou à être reconverties en zones d'habitations et d'équipements publics. Quatre de ces zones sont situées dans l'aire d'attraction du Luxembourg (ZAC de l'Europort et ZAC Rive Gauche à Thionville, ZAC de la Tuilerie à Yutz et ZAC de la Paix à Algrange). Une cinquième est située à proximité de la frontière allemande à Freyming-Merlebach (lotissement du Parc à bois).

¹ Régie par les articles L. 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT).

1 UNE SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE (SEM) RÉALISANT PRINCIPALEMENT DES PROJETS À VOCATION D'HABITAT DANS LA ZONE D'ATTRACTION DU LUXEMBOURG

La Sodevam est spécialisée dans l'aménagement et la construction. L'article 2 de ses statuts énonce que : « la société a pour objet de procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation de toutes actions et toutes opérations d'aménagement qui ont pour objet ou pour effet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, le développement d'activités économiques, de loisirs, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels ; de toute opération de réalisation de zones destinées à accueillir des logements ou des bâtiments industriels, commerciaux ou de bureaux de restauration immobilière et de réhabilitation ; d'actions dans les quartiers dégradés et sur les friches industrielles ; la réalisation et la gestion de tous les équipements publics ou privés ; procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage commercial, ou d'habitation, de bureaux ou de locaux industriels dans les conditions de la loi [...] »².

La Sodevam opère quasi exclusivement par le biais de contrats de concessions d'aménagement, que ce soit sur des terrains non urbanisés ou sur des quartiers existants nécessitant rénovation ou restructuration, tels que des friches industrielles.

Sur la période comptable 2020-2022, elle réalise un chiffre d'affaires moyen de 12 M€ pour un actif de 60 M€.

Composition du panel de sociétés étudiées

La chambre a réalisé une étude comparative sur un panel de six sociétés d'aménagement : cinq sociétés d'économie mixte (Agencia, Proteame, SEBL Grand Est, SEM CHA, Solorem) et une société publique locale d'aménagement de la région Grand Est, la société d'aménagement et de renouvellement de la métropole de Metz (SAREMM) à partir des données contenues dans les comptes sociaux disponibles en ligne³.

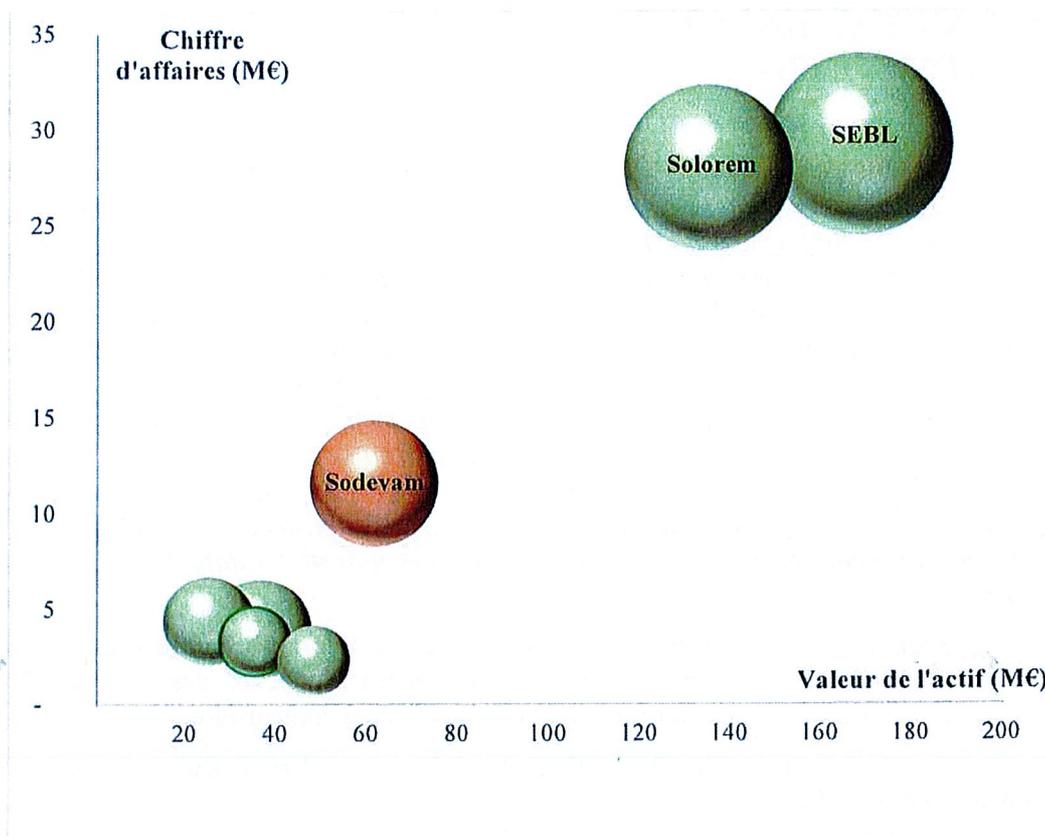
Ont été comparés les éléments financiers essentiels, à savoir l'actif, le capital social, les capitaux propres, l'effectif salarial, le chiffre d'affaires et le résultat net.

Le graphique ci-après, pour plus de lisibilité, reprend uniquement les éléments relatifs à l'actif, au chiffre d'affaires et à l'effectif.

² Ce qui reprend en grande partie les dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme qui énonce les objectifs que les collectivités peuvent viser incluant la réalisation d'équipements collectifs, la mise en œuvre de projets urbains et leur renouvellement, ainsi que l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil d'activités économiques, etc.

³ Après échanges avec la Sodevam, la SEM Sers (société d'équipement du Rhin supérieur) n'a pas été retenue dans le panel compte tenu de « caractéristiques³ plutôt atypiques » dans le secteur, à savoir une valeur moyenne de l'actif (2020-2022) de 240 M€ et un chiffre d'affaires de 24 M€ pour 35 salariés.

Graphique n° 1 : Comparaison de la Sodevam avec six autres SEM ou SPL d'aménagement du Grand Est (moyenne 2020-2022)



Source : liste des SEM extraites de l'annuaire de la fédération des entreprises publiques locales (EPL). Comptes sociaux des SEM (moyenne des exercices 2020 à 2022).

NB : la taille des bulles est proportionnelle aux effectifs des sociétés.

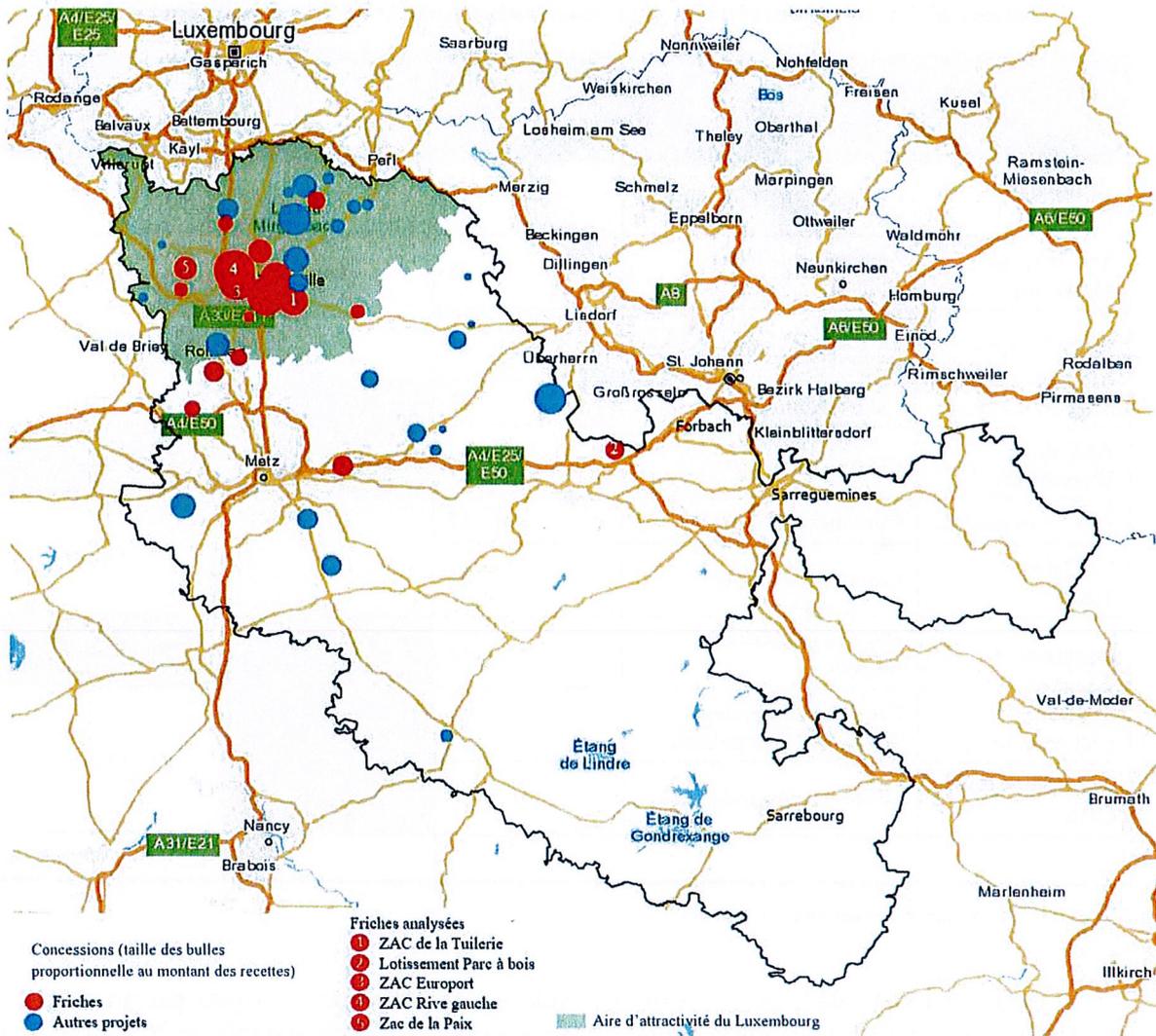
La Sodevam se classe dans une catégorie intermédiaire. Son chiffre d'affaires et la valeur de son actif sont deux fois moins importants que ceux des deux plus grandes SEM de la région mais entre deux et quatre fois supérieurs à ceux des quatre plus petites. Son champ d'intervention géographique, départemental, est plus large que celui des plus petites SEM. Enfin, son activité est concentrée principalement sur l'aménagement de zones d'habitat, alors que les plus grandes sociétés mènent également des projets de requalification urbaine.

L'aménagement constitue 75 %⁴ des projets de la Sodevam, complété par d'autres missions telles que de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ou des mandats de réalisation. 75 % des concessions d'aménagement concernent des projets d'habitat, les 25 % restants des projets de développement économique ou de loisirs.

⁴ Selon le Sodeoscope 2023 (rapport présentant l'ensemble des projets en cours).

Fin 2023, 62 % des projets se concentraient dans la zone d'attraction du Luxembourg et représentaient 70 % des recettes de concessions. Sur les 42 concessions en cours⁵, 16 concernaient des friches industrielles.

Carte n° 1 : Localisation des concessions d'aménagement en cours à fin 2023



Source : CRC à partir de l'outil « Cartes et données » et des données Sodevam

Les projets situés dans l'aire d'attraction du Luxembourg génèrent, en moyenne, des recettes supérieures à celles des autres projets, atteignant 9,7 M€ contre 6,5 M€, avec un taux de rentabilité prévisionnelle de 12 % contre 9 %.

⁵ Une seule opération est localisée en Meurthe-et-Moselle à Landres (à une trentaine de minutes de la frontière luxembourgeoise).

Sur l'ensemble du portefeuille d'activités de la SEM, les dix projets générant les recettes de concessions les plus importantes représentent plus de la moitié⁶ du total des recettes prévisionnelles des concessions. La moitié de ces projets implique la reconversion de friches industrielles et sont localisés pour 80 % d'entre eux dans la zone d'attraction du Luxembourg.

Tableau n° 1 : Les dix projets les plus importants en matière de recettes de concessions

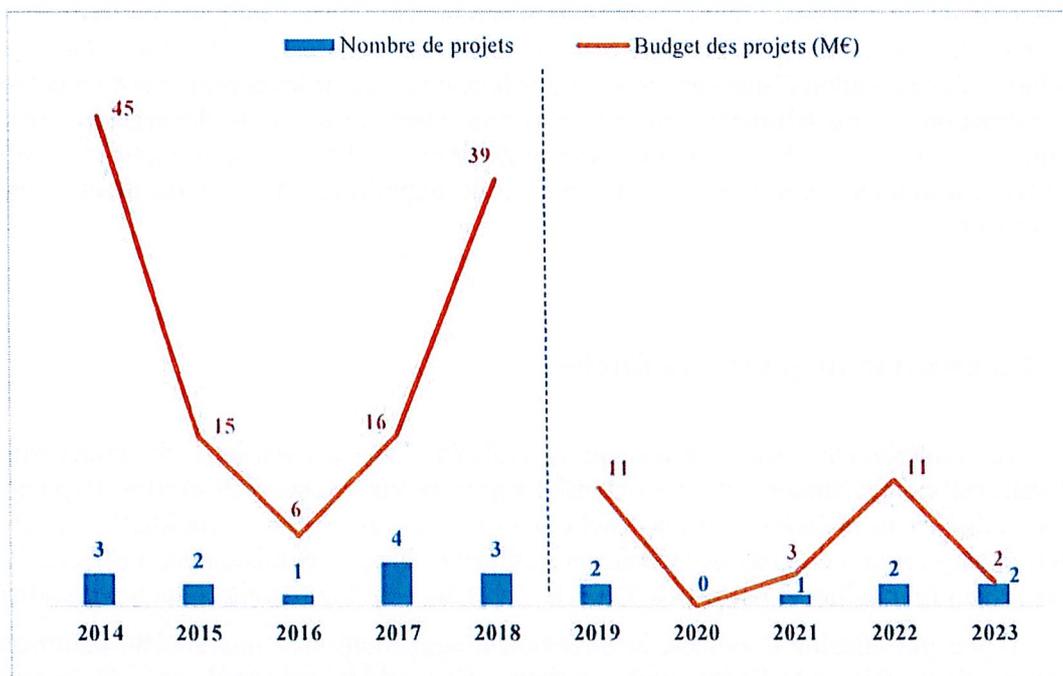
Projet	Concédant	Recettes concessions (en M€)	Reconversion de friches	Aire d'attractivité du Luxembourg
ZAC Rive Gauche	Commune de Thionville	31	Oui	Oui
ZAC Espace Meilbourg	CA Portes de France Thionville (Yutz)	28		
ZAC Europort	Syndicat E-LOG'IN 4 (secteur Thionville)	20		
ZAC de Kanfen	CC Cattenom et environs	20		
ZAC du WarndtPark	CC du Warndt	19		
ZAC Aéroport	Commune de Yutz	17	Oui	Oui
ZAC de la Tuilerie	Commune de Yutz	16		
Lotissement	Commune d'Ars sur Moselle	13		
ZAC du Kickersberg	CA Portes de France Thionville (Basse-Ham)	13		Oui
Les Jardins du Castel	Commune de Rodemack	11		
			50 %	80 %

Source : CRC à partir des données Sodevam

Entre 2014 et 2023, la Sodevam a conclu en moyenne deux projets par an, pour un montant d'environ 15 M€. Toutefois, une nette rupture est observée à partir de 2019. En effet, si les budgets des projets atteignent parfois près de 40 M€ sur la période 2014-2018, avec une moyenne s'élevant à 24 M€, cette dernière chute à 6 M€ à partir de 2019 et jusqu'en 2023. La période récente se caractérise par une activité réduite et des projets dont les recettes prévisionnelles sont modestes, comme en 2021 et 2023 avec des montants respectifs de 3 et 2 M€.

⁶ 53 % (190 M€ sur 357 M€ que représentent les 42 concessions en cours).

Graphique n° 2 : Contrats de concessions conclus et recettes prévisionnelles associées depuis 2014



Source : CRC à partir de données Sodevam

1.1 L'absence de projets confiés par le département de la Moselle, principal actionnaire de la Sodevam

Au cours de la période sous revue, la composition de l'actionnariat est restée sensiblement la même⁷. Le capital de la société est détenu majoritairement par le département de la Moselle (40,7 %, cf. annexe 1). Conformément aux articles L. 1522-1 et L. 1522-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), les collectivités territoriales actionnaires et leurs groupements détiennent plus de la moitié du capital social de la société et la participation des actionnaires autres est supérieure à 15 %.

Courant 2023, une assemblée générale exceptionnelle a validé une augmentation du capital social à hauteur de 772 224 €, portant celui-ci à 3 M€. Cette augmentation a été réalisée par incorporation des réserves et élévation de la valeur nominale de l'action (de 35 à 47 €), sans changement dans la répartition du capital.

La chambre constate qu'un peu plus de la moitié des recettes perçues par la Sodevam, au titre des concessions d'aménagement, concerne des projets concédés par des territoires représentant 20 % du capital. 84 % des recettes de la société proviennent de collectivités représentant 30 % de l'actionnariat.

⁷ La commune d'Amnéville et la communauté de communes Pays Orne Moselle sont entrées au capital en 2020.

Aucun des projets composant le portefeuille d'activités actuel de la SEM ne provient de son actionnaire majoritaire. Après avoir étudié le recours à la Sodevam pour assurer la maîtrise d'ouvrage de la rénovation des collèges et des casernes de pompiers, le département a privilégié la solution de la création d'une société publique locale associant les communes concernées par la construction de tels bâtiments sur leur territoire. Dans ce cadre, le département envisage néanmoins d'utiliser des friches industrielles et de faire appel à la Sodevam pour des missions d'études. La chambre observe que, dans une telle hypothèse, la SEM devra être mise en concurrence.

1.2 La création de plusieurs filiales

En complément des aménagements réalisés sous conventions de concession, la Sodevam réalise également certaines opérations propres via des sociétés civiles. Depuis 2023, ces opérations sont réalisées sans autre actionnaire. Elle a ainsi créé, entre 2020 et 2022, trois sociétés chargées de viabiliser des terrains à Forbach (Kberg 1) et à Bass-Ham (Kberg 2) et de construire un immeuble de bureaux à Yutz (le Two) dont 90 % ont déjà été commercialisés.

Il y a une dizaine d'années, la Sodevam a également créé une société commerciale, Adevam, dont elle est l'actionnaire unique. Son objet principal est de construire, commercialiser et gérer des immeubles destinés à une activité économique. En 2023, cette filiale a acquis l'immeuble abritant le siège social de la Sodevam. Cette cession a été rémunérée par de nouvelles actions d'Adevam augmentant ainsi son capital social. Le renforcement des capitaux propres vise à permettre de s'engager sur de nouveaux projets tels que la construction d'un village artisanal.

Ces quatre sociétés, dont les capitaux propres sont négatifs (hormis pour Adevam), supportent par ailleurs des dettes importantes. Dans le cas des sociétés civiles, la Sodevam est solidaire de ces passifs, une situation augmentant les risques financiers pesant sur la société. À l'inverse, si ces opérations sont bénéficiaires, elles permettront à la SEM d'accroître et de diversifier ses revenus.

Tableau n° 2 : Capitaux propres et dettes en 2023 des filiales de la Sodevam

	Adevam	K-Berg 1	K-Berg 2	Le Two
<i>Capitaux propres</i>	2 550 728	- 32 104	- 5 123	- 229 302
<i>Dettes</i>	3 812 713	1 093 899	109 725	3 620 847

Source : comptes annuels au 30 septembre 2023 des quatre sociétés

Afin de diversifier ses sources de revenus, la SEM a entrepris depuis une dizaine d'années, et accéléré depuis 2020, une stratégie de diversification via la création de filiales, dont il est encore trop tôt pour évaluer la pertinence.

1.3 Une mise en commun de moyens avec une société publique locale (SPL), comprenant des avances de trésorerie irrégulières

La Sodevam est membre d'un groupement d'intérêt économique (GIE) dénommé « Operam », constitué en 2017 avec une société publique locale mosellane : la SPL « Destination Amnéville ». Ce GIE a pour objectif la mise en commun des moyens administratifs et techniques des deux sociétés qui partagent le même directeur général. La Sodevam met notamment à disposition de la SPL, *via* ce groupement et moyennant rémunération, les compétences métier de ses agents dont la SPL ne dispose pas.

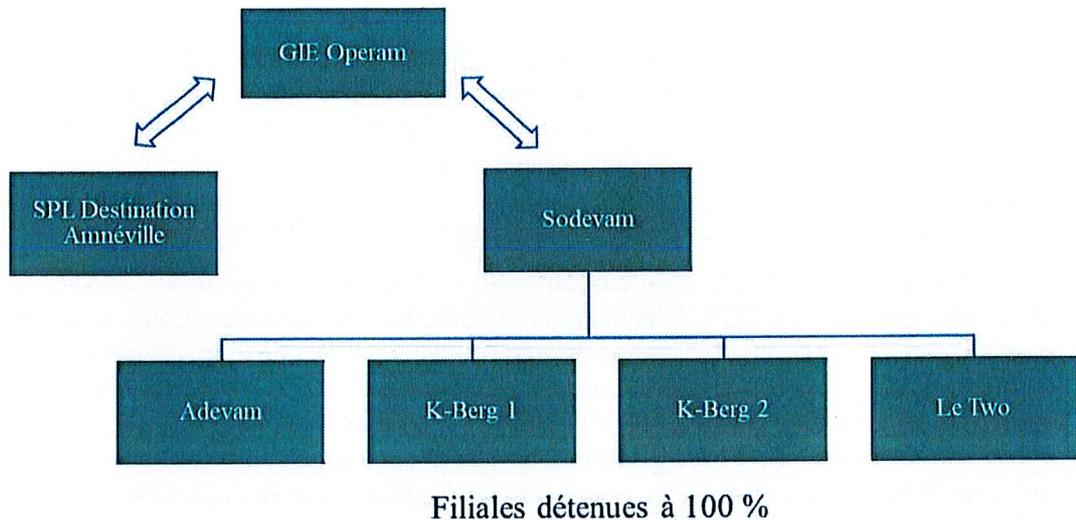
Par ailleurs, la Sodevam a consenti plusieurs avances de trésorerie non rémunérées à la SPL : une première en 2020 à hauteur de 100 000 €, pour quelques jours, une nouvelle d'un montant de 950 000 € en 2021, pour un peu plus de quatre mois, puis plusieurs avances, pour un montant total de 2,9 M€, entre novembre 2021 et août 2022, lesquelles ont été remboursées entre mars et juin 2023. Entre le 17 juin 2020 et le 11 août 2022, la SPL a reçu 18 avances d'un montant total de près de 4 M€. Selon le maire de la commune d'Amnéville, ces avances étaient indispensables pour assurer « *la continuité de l'exploitation et l'exercice par la SPL de ses obligations à l'égard des exploitants* ».

Ces avances sont prévues par trois conventions conclues entre la Sodevam, la SPL et la commune d'Amnéville qui autorisent la réalisation d'avances entre les deux entités pour différentes opérations de concessions d'aménagement confiées par la commune, sans qu'il y soit fait référence à une base légale précise. Ces conventions ont été signées pour la Sodevam par la directrice financière qui ne disposait pas d'une délégation lui permettant de conclure de tels actes. Ces conventions liant deux sociétés ayant le même directeur général n'ont pas recueilli l'autorisation préalable du conseil d'administration requise, conformément à l'article L. 223-19 du code du commerce (alinéa 5). De même, aucun procès-verbal de conseil d'administration ou d'assemblée générale ni aucun rapport des commissaires aux comptes sur la période ne fait mention de ces conventions.

D'un point de vue juridique, ces conventions ne relèvent ni de l'article L. 1523-2 du CGCT ni de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier (CoMoFi) :

- en effet, le CGCT prévoit que des avances de trésorerie pour des opérations d'aménagement peuvent être accordées par la collectivité concédante mais cet article ne prévoit pas d'avance d'une société concessionnaire à une autre ;
- quant à l'article du CoMoFi, il permet de réaliser des opérations de crédit entre sociétés entretenant des liens économiques. Cependant, ces conventions ne sont pas assimilables à des opérations de crédit au sens du code précité car les avances ne sont pas rémunérées. De plus, la trésorerie nette du prêteur doit être positive, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (*cf.* partie 2.).

D'un point de vue économique, ces avances non rémunérées ont privé la Sodevam de liquidités, alors même que sa trésorerie est négative et qu'elle a recours à des lignes occasionnant des charges d'intérêts. Sur la base du taux d'intérêt des découverts bancaires octroyés à la société, le coût de ces avances pour la Sodevam est de l'ordre de 86 000 € (*cf.* annexe n° 2).

Schéma n° 1 : Les relations de la Sodevam avec d'autres sociétés

Source : CRC Grand Est

1.4 Des missions d'expertise externalisées

La Sodevam comptait 21 salariés⁸ durant l'exercice 2019-2020 et 15 durant l'exercice 2022-2023. Cette baisse s'explique essentiellement par un transfert des fonctions support vers le GIE « Operam » (pour le poids financier des effectifs, *cf.* partie 2).

En septembre 2023, sur les neuf salariés ayant des fonctions opérationnelles d'expertise (directeur, chef ou responsable de projets), plus de la moitié avaient rejoint la SEM entre 2019 et 2022. Le taux de renouvellement des effectifs est important sur la période, la Sodevam rencontrant en particulier des difficultés pour recruter des ingénieurs, lesquels sont plutôt enclins à travailler au Luxembourg en raison des salaires plus élevés qui y sont proposés.

Outre les travaux d'aménagement (construction d'ouvrages ou de voirie) confiés à des entreprises de travaux publics, de nombreuses prestations intellectuelles sont externalisées. C'est notamment le cas des études et de la maîtrise d'œuvre, ainsi que des conseils juridiques (hors contentieux), pour un montant annuel moyen respectif d'1,1 M€ et 58 000 €⁹.

Dans le cas de la zone de la Paix, la chambre a pu constater que des prestations externalisées pour des études environnementales se sont révélées de qualité insuffisante, ce qui a généré des retards et des surcoûts, en raison d'expertises complémentaires commandées par la SEM (*cf.* annexe n° 8).

⁸ Effectif moyen sur l'exercice comptable en équivalent temps plein travaillé y compris le dirigeant.

⁹ Grands livres de la Sodevam, moyenne des sommes inscrites aux comptes 381000, 384200, 384400 (études et maîtrise d'œuvre) et 38400, 384300, 384400, 387500 et 622600 (avocats).

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Spécialisée dans l'aménagement à vocation d'habitat, la Sodevam contribue au développement urbain du territoire mosellan en accompagnant les projets des collectivités locales, notamment dans le cadre de la reconversion de friches industrielles. Près de deux tiers de ses projets se situent dans l'aire d'attraction du Luxembourg, lesquels génèrent des recettes et un taux de rentabilité prévisionnelle supérieurs à ceux situés sur le reste de son territoire d'intervention.

Depuis 2019, peu de nouveaux projets d'aménagement ont été signés. Son actionnaire majoritaire, le département de la Moselle, ne lui confie aucun projet. Aussi, pour diversifier ses sources de revenus, la SEM a entrepris une stratégie de diversification via la création de filiales dont il est trop tôt pour évaluer la pertinence.

En raison d'un « turn-over » important de ses effectifs, la société rencontre des difficultés à maintenir une compétence technique en interne, ce qui la contraint à externaliser de nombreuses missions d'expertise.

2 UNE SITUATION FINANCIÈRE SE DÉGRADANT

Les comptes des SEM d'aménagement sont établis suivant le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général (PCG). Certaines dispositions spécifiques complétant le PCG sont prévues par le règlement comptable n° 99-05 relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement dans les sociétés d'économie mixtes locales.

La Sodevam clôt son exercice comptable au 30 septembre. Les comptes sont généralement présentés en assemblée générale en janvier.

En application de l'article L. 1524-8 du CGCT, les SEM sont tenues de désigner au moins un commissaire aux comptes, obligation remplie par la Sodevam au cours de la période sous revue. Un changement de commissaire aux comptes a eu lieu en 2022, à la suite de la démission du titulaire en cours de mandat, en raison de la cessation de son activité.

Le nouveau commissaire aux comptes a certifié avec réserves les comptes clos au 30 septembre 2022. Il a constaté une insuffisance des procédures de contrôle interne n'ayant pas d'impact sur le résultat.

Les autres comptes des exercices sous contrôle, et notamment ceux au 30 septembre 2023, ont été certifiés sans réserve.

La chambre a procédé à plusieurs vérifications portant sur la fiabilité des comptes. Elle a notamment vérifié la correcte évaluation des rémunérations, sur la base d'un échantillon. Il ressort de ses contrôles qu'une rémunération (40 000 €) sur cessions de la ZAC Europort a été enregistrée en produits lors de la signature du compromis. Bien que ce dernier soit devenu caduc, la société n'a annulé le produit précédemment constaté qu'à hauteur de 50 %, soit 20 000 €. Cette situation majore les stocks de l'Europort et conduira à terme à réduire le boni de liquidation qui sera attribué au concédant¹⁰.

2.1 La SEM d'aménagement : un modèle comptable et économique spécifique

À titre liminaire, la chambre rappelle que l'analyse du résultat comptable d'une SEM réalisant des opérations d'aménagement est rendue complexe en raison du cadre comptable particulier et dérogatoire (règlement n° 99-05) s'appliquant à ces entités.

En cours de concession, la société constate en stocks les dépenses réalisées pour l'aménagement. Elle est autorisée à comptabiliser des produits liés à ces dépenses afin de compenser ses charges de structure. Prévus par la convention d'aménagement, ces produits, appelés rémunération du concédant, sont généralement composés d'une part fixe et d'une part variable et sont constatés à différentes étapes du projet. La SEM comptabilise également des produits liés à des intérêts lorsqu'un projet présente une trésorerie négative. L'ensemble de ces

¹⁰ Selon le contrat de concession, 90 % du boni de liquidation doit revenir au syndicat E-LOG'IN 4.

produits, qui ne donnent pas lieu à une facturation au concédant, accroissent la valeur des stocks de chaque projet.

Dans le cas de la Sodevam, ces produits s'élèvent à environ 9 % des dépenses d'un projet. La rémunération de la ZAC Europort illustre cette pratique.

Tableau n° 3 : Modalités de rémunération de la Sodevam – ZAC Europort

	Taux / Montant	Assiette
<i>Rémunération forfaitaire</i>	600 000 €	75 000 € x 8 ans
<i>Rémunération sur acquisitions</i>	2 %	Acquisitions
<i>Rémunération sur conduite d'opération</i>	2 %	Dépenses TTC
<i>Rémunération sur commercialisation</i>	2 % puis 1,5 % (avenant au contrat 2022)	Cessions HT
<i>Rémunération sur liquidation</i>	50 000 €	Forfait HT

Source : CRC à partir des comptes rendus d'activité du concessionnaire (CRAC) de la Sodevam

Lorsqu'un terrain est cédé ou qu'une subvention ou une participation est versée, la valeur des stocks est diminuée. En revanche, en application du règlement précité, aucun bénéfice n'est comptabilisé. Celui-ci n'est comptabilisé qu'à l'achèvement, c'est-à-dire à la fin de la concession. Si, en cours de réalisation, un projet devient déficitaire, une provision pour perte à terminaison est inscrite.

Ainsi, le résultat d'une concession ou « boni de liquidation » n'est constaté qu'en fin d'opération.

À titre d'illustration, la zone de la Tuilerie a été concédée en 2011 pour une échéance fixée à 2029. Le bénéfice devrait être reconnu dans les comptes de l'exercice 2029, à savoir 13 ans après les premières cessions de terrains intervenues en 2014.

La structure financière des SEM est également particulière. L'activité d'aménagement engendre des stocks importants et donc des besoins de trésorerie. Ceux-ci peuvent être comblés, d'une part, grâce aux ressources propres de la société provenant des capitaux apportés par les actionnaires ou des bénéfices mis en réserve, d'autre part, grâce aux dettes financières affectées ou non aux projets.

Le modèle économique idéal d'une SEM d'aménagement est le suivant : la rémunération contractuelle et les produits liés aux éventuelles activités annexes doivent permettre de faire face aux charges de structure, tandis que le boni a vocation à compenser les autres projets se révélant déficitaires et à générer un bénéfice pour renforcer les fonds propres et distribuer, le cas échéant, un dividende aux actionnaires. Les besoins de financement de l'activité doivent être couverts, de manière équilibrée, par les fonds propres de la société et le recours à l'endettement.

2.2 Un résultat net dégagé insuffisant

Au cours de la période de contrôle, le résultat net de la Sodevam a fluctué entre 59 000 € et 174 000 € et s'établit en moyenne à 114 000 €. Ce résultat est trop faible pour permettre de renforcer les capitaux propres et distribuer des dividendes. Au 30 septembre 2022¹¹, les réserves s'élevaient à 1 M€ pour 2,2 M€ de capital social.

Tableau n° 4 : Résultat net comptable (en €)

Au 30 septembre	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat net comptable	116 315	59 243	60 882	159 403	173 621

Source : comptes annuels de la Sodevam

2.2.1 Une croissance des charges plus rapide que les produits et générant des pertes d'exploitation croissantes

Un écart se creusant à partir de 2020 entre les charges et les produits

Les produits d'exploitation (hors boni de liquidation) ont chuté en 2020 en raison de la crise sanitaire. Un effet de rattrapage aurait dû être observé au cours des années suivantes, ce qui n'a pas été le cas. Ainsi, la rémunération sur les concessions de 2023 (1,3 M€) demeure inférieure de 20 % à celle de 2019 (1,7 M€). La société développe d'autres sources de revenus en proposant des services aux collectivités ou en refacturant certaines de ses prestations au GIE. Ces nouveaux produits (1,2 M€ en 2023) ne permettent néanmoins pas de compenser totalement la baisse des rémunérations et la hausse des charges, lesquelles ont augmenté de 30 % entre 2019 et 2023. En conséquence, l'écart entre les produits et les charges se creuse.

¹¹ Avant une augmentation de capital réalisée en 2023 par incorporation de réserves.

Graphique n° 3 : Évolution des produits et charges d'exploitation (en M€)



Source : balances Sodevam ; produits d'exploitation de la structure hors boni de liquidation, charges d'exploitation de la structure

Les consommations intermédiaires expliquent l'essentiel de l'augmentation des charges, notamment du fait de l'évolution du volume des honoraires ou des frais de locations.

Tableau n° 5 : Évolution des consommations intermédiaires

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Consommations intermédiaires	572 020	437 647	453 981	835 298	937 798
dont rémunération d'intermédiaires et honoraires	122 966	121 122	125 997	353 625	477 257
dont locations	28 203	31 809	42 893	48 824	87 830
dont sous-traitance générale	820	834	56 300	61 302	45 482
dont frais postaux et télécommunication	15 676	18 141	23 674	32 684	45 797

Source : balances de la Sodevam

Entre 2019 et 2022, les charges de personnel ont nettement diminué, notamment à la suite du transfert d'une partie des effectifs des fonctions support vers le GIE constitué avec la SPL. Toutefois, elles retrouvent, en 2023, un niveau comparable à celui de 2019, alors même que les effectifs sont inférieurs de 30 %. Les charges par salarié sont passées de 79 345 € à 106 447 €. La Sodevam n'a pas été en mesure d'expliquer précisément les raisons de cette augmentation.

Tableau n° 6 : Évolution comparée des charges de personnel et des effectifs

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Charges de personnel	1 628 956	1 307 671	1 467 919	1 317 339	1 593 505
Effectif en équivalent temps plein (ETP)	21	21	17	16	15
Charges de personnel par ETP	79 345	61 624	87 376	84 068	106 447

Source : balances de la Sodevam, effectifs fournis par la Sodevam (y compris le dirigeant). Les charges de personnels comprennent le salaire brut et les cotisations sociales patronales.

Des bonis de liquidation constatés avant la fin des concessions

Le règlement n° 99-05 prévoit que « le bénéfice d'une concession n'est dégagé qu'à la clôture définitive de l'opération du fait de la nature des contrats et des obligations d'ordre public qui pèsent sur le concessionnaire et en vertu du principe de prudence ». Il ajoute que « exceptionnellement, le résultat d'une opération concédée peut être déterminé par tranches ou par lots de manière définitive en cours de contrat ».

La Sodevam utilise cette dérogation exceptionnelle pour anticiper la reconnaissance des bénéfices des concessions. Depuis 2021, les bonis de liquidation ont augmenté, ils sont toujours constatés avant la fin de la concession. À titre d'exemple, la moitié du boni prévisionnel (215 000 € sur 422 000 €) du lotissement « Les jardins du Castel » à Rodemack a déjà été comptabilisée au cours des exercices 2020 à 2023, alors que le contrat court jusqu'en 2029.

Tableau n° 7 : Bonis comptabilisés suivant l'année de fin de contrat

En €	2019	2020	2021	2022	2023	
Année de fin de contrat	2022		10 000			
	2023					
	2024			10 000	10 000	20 000
	2025	24 006			25 000	
	2026			42 000	8 000	30 000
	2027			50 000	41 000	25 000
	2028				40 000	50 000
	2029		15 000	40 000	80 000	80 000
Non déterminé et régularisation	61 110		- 9 328	-	- 14 000	
Total	85 116	25 000	132 672	204 000	191 000	

Source : grands livres de la Sodevam, compte 758500

Un résultat d'exploitation en baisse et dont l'amélioration est compromise par la faiblesse du nombre de nouveaux projets

La comptabilisation anticipée de ces bonis ne permet pas de compenser le niveau des charges de la structure. Le résultat d'exploitation de la Sodevam est négatif depuis 2020 et se dégrade très rapidement. Le dirigeant de la Sodevam considère que la dégradation de la situation financière est la conséquence de facteurs exogènes tels que l'évolution réglementaire, l'inflation, l'augmentation des taux d'intérêt et la crise sanitaire.

Tableau n° 8 : Résultat d'exploitation

<i>En €</i>	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Résultat d'exploitation</i>	39 597	- 54 768	- 102 963	- 114 581	- 506 503

Source : comptes annuels de la Sodevam

L'effort nécessaire pour atteindre l'équilibre d'exploitation s'accroît entre 2021 et 2023. La chambre estime que, pour atteindre cet équilibre en 2023 et sans tenir compte des bonis de liquidation, la Sodevam aurait dû soit diminuer ses charges de structure¹² de 22 %, soit percevoir une rémunération sur les concessions supérieure de 57 % à celle effectivement perçue.

Tableau n° 9 : Efforts nécessaires pour atteindre l'équilibre d'exploitation

		2021	2022	2023
Ou	Augmentation des rémunérations sur les concessions	22 %	21 %	57 %
	Diminution des charges de structure	10 %	12 %	22 %

Source : retraitements CRC sur la base des comptes annuels de la Sodevam

2.2.2 Un résultat financier excédentaire grâce à la facturation des charges d'intérêts aux concessions

Le résultat financier correspond à la différence entre les produits et les charges financiers. Dans le cas de la Sodevam, comme souvent dans celui des SEM d'aménagement, il s'agit en produits, de l'imputation des intérêts des concessions d'aménagement dont la trésorerie est négative et, en charges, des intérêts liés à des dettes financières de la structure¹³.

¹² Les charges de structure désignent l'ensemble des coûts fixes nécessaires au fonctionnement et à l'administration de la société (frais de personnel ; frais généraux de fonctionnement tels que loyers, réparation des locaux, fournitures de bureau, informatique, assurances, nettoyage, dépenses de communication ; frais financiers et charges d'amortissement de la société).

¹³ En application du règlement n° 99-05, les intérêts des emprunts sont inscrits dans les stocks des concessions et n'apparaissent pas en charges financières.

Les produits financiers imputés aux concessions

L'imputation des intérêts pour les concessions dont la trésorerie est négative est calculée sur la base du taux des découverts bancaires octroyés à la société. Il s'agit de produits financiers accroissant la valeur des stocks des concessions. Ces produits réduisent, *in fine*, le boni qui est à partager entre la Sodevam et le concédant.

Les concessions sont en partie financées par les excédents de trésorerie d'autres zones ou par des dettes dont l'intérêt est inférieur à celui du découvert, tels que des prêts garantis par l'État ou encore une avance à titre gracieux du département (*cf. infra*).

Les produits financiers imputés aux opérations sont nettement supérieurs aux charges financières, si bien que le résultat financier est compris entre 92 000 € et 392 000 € entre 2019 et 2023. En moyenne, le montant de ces produits est 2,3 fois supérieur aux charges d'intérêts.

Tableau n° 10 : Formation du résultat financier

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Produits financiers	215 936	191 721	267 679	401 961	542 785
<i>dont imputés aux opérations</i>	<i>205 808</i>	<i>187 039</i>	<i>255 738</i>	<i>225 073</i>	<i>524 684</i>
Charges financières	116 197	99 564	97 489	95 074	199 069
Résultat financier	99 740	92 157	170 191	306 887	343 716

Source : balances de la Sodevam (les charges financières comprennent uniquement des charges d'intérêts)

2.2.3 Un bénéfice exceptionnel en 2023 grâce à la vente du siège social à une filiale

Le résultat exceptionnel de la Sodevam n'est pas significatif pour les exercices clos entre le 30 septembre 2019 et le 30 septembre 2022. Il l'est, en revanche, pour le dernier exercice comptable.

Tableau n° 11 : Résultat exceptionnel

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat exceptionnel	- 4 053	21 949	- 6 346	- 32 902	372 971

Source : comptes annuels de la Sodevam

Le résultat exceptionnel de 2023 s'explique essentiellement par une opération réalisée par la société avec l'une de ses filiales.

La Sodevam a cédé pour un montant d'1,5 M€ son siège social à sa filiale (Adevam). Cet ensemble immobilier avait alors une valeur comptable de 1,1 M€. Cette cession a été rémunérée par l'émission de nouvelles actions de la filiale, elle est donc sans effet sur la

trésorerie de la Sodevam. Avec cette opération, Adevam a renforcé ses capitaux propres afin d'investir dans de nouveaux projets. Dans les comptes de la Sodevam, la cession s'est traduite par une augmentation et un changement de la répartition des immobilisations : alors que le siège social était inscrit en immobilisations corporelles pour une valeur de 1,1 M€, sa vente a permis l'inscription d'1,5 M€ en immobilisations financières (actions d'Adevam) et un bénéfice de près de 340 000 €.

En 2023, le bénéfice dégagé par la Sodevam a reposé sur la cession de son siège social à l'une de ses filiales. Sans cette opération, une perte de 215 000 € aurait été constatée.

2.3 Une trésorerie chroniquement négative et des ressources reposant trop sur l'endettement

Tableau n° 12 : Évolution de la trésorerie

	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Variation de trésorerie</i>	- 3 516 547	3 153 480	2 663 275	1 559 817	- 2 246 357
<i>Trésorerie ouverture</i>	- 5 970 169	- 9 486 716	- 6 333 235	- 3 669 959	- 2 110 145
<i>Trésorerie clôture</i>	- 9 486 716	- 6 333 235	- 3 669 959	- 2 110 145	- 4 356 502

Source : comptes annuels de la Sodevam (les comptes annuels sont arrêtés au 30 septembre)

La trésorerie nette à la clôture des cinq derniers exercices comptables est toujours négative. Entre le 1^{er} octobre 2018 et le 30 septembre 2023, la trésorerie nette est devenue légèrement moins négative, passant de - 6 M€ à - 4,4 M€. Au cours de la période contrôlée, la Sodevam a utilisé près de 6 M€ de trésorerie pour son activité¹⁴, c'est-à-dire essentiellement l'aménagement de terrains, et elle s'est endettée pour près de 7,6 M€¹⁵.

En effet, le métier de l'aménagement se caractérise par d'importants décalages temporels entre les décaissements liés aux acquisitions et aménagements de terrains et les encaissements des ventes de terrains aménagés, impliquant donc un besoin de trésorerie important.

Ainsi, lorsque l'activité de la société est en période de croissance, les stocks augmentent, occasionnant une dégradation du besoin en fonds de roulement et des flux de trésorerie.

¹⁴ Total des flux nets de trésorerie liés à l'activité.

¹⁵ Total des flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement. Il s'agit de nouveaux emprunts desquels sont soustraits les remboursements.

LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DE

Tableau n° 13 : Stocks de la Sodevam

<i>En M€</i>	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Stocks</i>	44,4	46,3	43,9	43,4	44,4

Source : comptes annuels de la Sodevam (les comptes annuels sont arrêtés au 30 septembre)

Les autres actifs circulants (créances diverses) sont par ailleurs inférieurs aux passifs de même nature, ce qui permet de réduire légèrement le besoin en fonds de roulement. Au 30 septembre 2023, les dettes fournisseurs s'élèvent à près de 7 M€. Elles sont liées notamment à des acquisitions de terrains en cours de règlement et à des factures non réglées d'études et de travaux.

La chambre a contrôlé un échantillon de 60 factures des exercices 2022 et 2023 et a observé que les deux tiers des paiements dépassent un délai de 30 jours, objectif que la société s'est pourtant fixé dans ses contrats, et qu'un tiers dépasse en outre le délai maximal légal de 60 jours (*cf. infra*). Le délai de règlement maximum observé est de plus de six mois, pour une facture reçue le 17 février 2022 et réglée le 31 août 2022. La chambre a constaté que malgré ces retards, la Sodevam n'a pas payé d'intérêts moratoires, ni d'indemnité forfaitaire de 40 €¹⁶ pourtant automatiquement dus sans que le fournisseur n'en formule la demande. La chambre invite la Sodevam à régler avec célérité ses fournisseurs et à les indemniser en cas de retard.

¹⁶ Articles L. 2192-13, R. 2192-31 à R. 2192-36 du code de la commande publique.

Des informations incohérentes et incomplètes sur les délais de paiement à ses fournisseurs

En tant que pouvoir adjudicateur, la Sodevam doit appliquer les règles prévues par le code de la commande publique en matière de délais de paiement des sommes dues à ses prestataires¹⁷. Aussi, en tant qu'entreprise publique¹⁸, elle est tenue de respecter un délai maximal de 60 jours, à compter de la date de réception de la facture¹⁹.

Des documents de nature différente abordant la thématique des délais de paiement contiennent des informations incohérentes. D'une part, dans ses rapports de gestion, la société indique appliquer le régime prévu par le code de commerce²⁰. Cette information erronée, non contredite par le commissaire aux comptes dans ses rapports²¹, apparaît au surplus totalement incomplète au regard des exigences minimales réglementaires de transparence en la matière. En effet, des informations sur les factures en retard doivent être insérées dans les rapports de gestion et être attestées par le commissaire aux comptes²². Or, aucune de ces obligations n'est remplie ni par la société, ni par son commissaire aux comptes.

D'autre part, il ressort de ses contrats, que la Sodevam a fait le choix de s'engager à payer ses fournisseurs dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture et non « à 30 jours fin de mois » comme indiqué dans ses rapports de gestion ou à 60 jours comme le lui permet la réglementation. Certaines clauses démontrent également que la société entend appliquer le régime prévu par le code de la commande publique en termes d'indemnités en cas de retard, sans toutefois citer expressément ce code.

Entre 2019 et 2020, la Sodevam a utilisé 10,3 M€ de trésorerie pour son activité. Cette dernière a généré des flux positifs entre 2021 et 2023, période durant laquelle les recettes d'aménagement (cessions de terrains, participations des concédants et subventions) ont été supérieures aux nouvelles dépenses (achat de terrains, études et travaux).

¹⁷ Articles L. 2192-10 à L. 2192-15 et R. 2192-10 à R. 2192-36 du code de la commande publique. Fiche DAJ (Direction des Affaires Juridiques) du ministère de l'économie « *les délais de paiement applicables aux pouvoirs adjudicateurs et aux entités adjudicatrices* », 31 juillet 2023.

¹⁸ Au sens du II de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2004-503 du 7 juin 2004.

¹⁹ Sous réserve des points de départ dérogatoires fixés par le code de la commande publique.

²⁰ Articles L. 441-10 et suivants du code de commerce. Extrait des rapports de gestion : « *en application de l'article L. 441 6 1 du code de commerce, nous précisons que le délai de règlement des factures appliqué est établi à 30 jours fin de mois* ».

²¹ Extrait des rapports du commissaire aux comptes : « *en application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus [par le code de commerce], sont mentionnées dans le rapport de gestion* ».

²² Articles L. 441-14, D. 441-6 et A. 441-2 du code de commerce (notamment informations sur les factures en retard ou non réglées).

Tableau n° 14 : Flux net de trésorerie liés à l'activité

	2019	2020	2021	2022	2023
Flux net de trésorerie liés à l'activité	- 7 098 286	- 3 231 024	2 063 889	1 452 893	853 750

Source : comptes annuels de la Sodevam (les comptes annuels sont arrêtés au 30 septembre)

Pour faire face à ses besoins de trésorerie, la société mobilise des emprunts affectés à des concessions et bénéficiant de la garantie des autorités concédantes. En 2020 et 2021, la Sodevam a par ailleurs bénéficié de prêts garantis par l'État dans le cadre de la crise sanitaire, pour un montant total de 4 M€.

Tableau n° 15 : Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement

	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Emprunts nouveaux - remboursement d'emprunts</i>	3 788 777	3 402 088	318 666	167 451	- 3 080 586
+ <i>Avance de trésorerie du département</i> ²³		3 000 000			
= Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	3 788 777	6 402 088	318 666	167 451	- 3 080 586

Source : comptes annuels de la Sodevam (les comptes annuels sont arrêtés au 30 septembre)

Au 30 septembre 2023, une trentaine de projets présente une trésorerie négative pour environ 14 M€²⁴. Huit d'entre eux (un peu plus de 20 %) sont à l'origine de près de 80 % de la trésorerie négative.

²³ La Sodevam a conclu une convention d'avance en compte courant d'associé avec le département de la Moselle en décembre 2019. L'avance consentie d'un montant de 3 M€ est non rémunérée. Les fonds ont été versés le 13 janvier 2020. La convention a été reconduite pour une durée de deux ans le 9 décembre 2021, conformément aux articles L. 1522-4²³ et suivants du CGCT. Les fonds ont été remboursés le 31 janvier 2024.

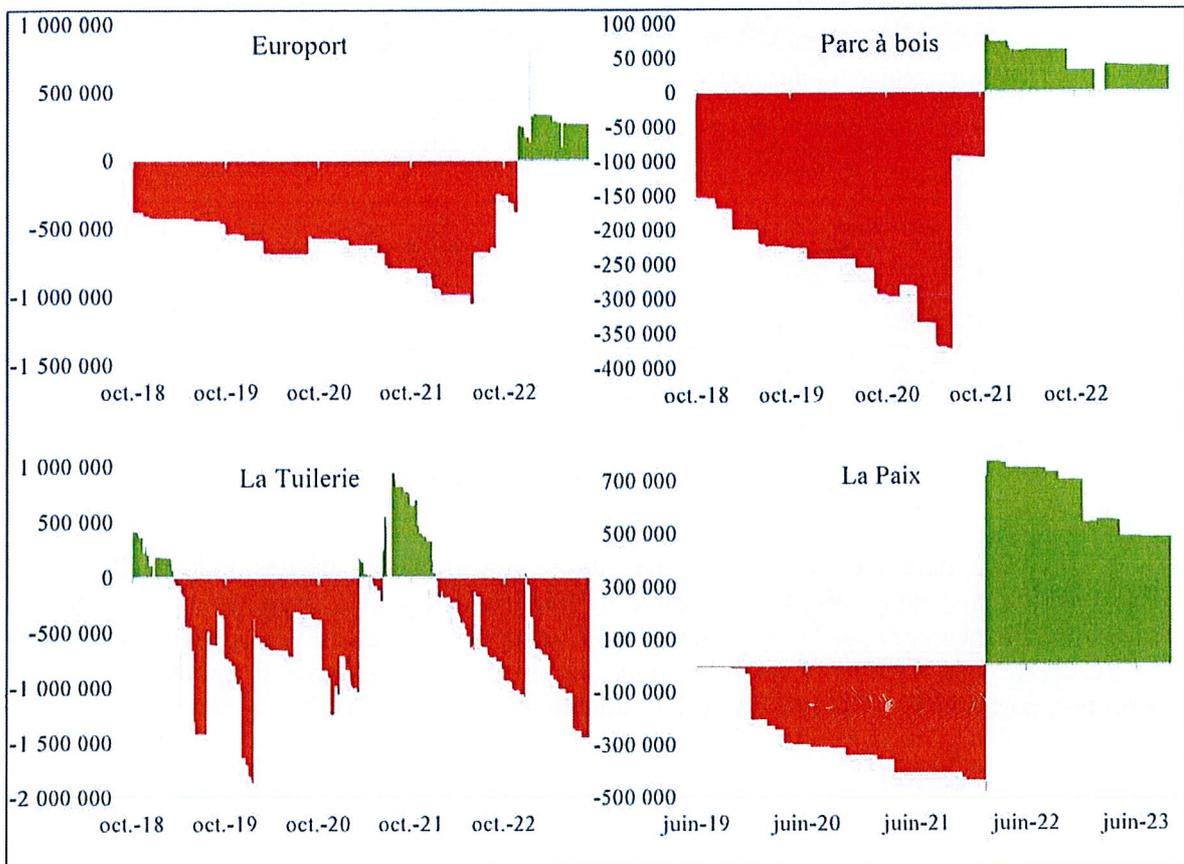
²⁴ Une quinzaine de projets de concession disposent d'une trésorerie positive pour un peu moins de 8 M€.

Tableau n° 16 : Liste des huit projets présentant la trésorerie la plus dégradée

<i>En M€</i>	30 septembre 2023
<i>Aménagement du Kickelsberg</i>	2,2
<i>Lotissement Ars-sur-Moselle</i>	1,9
<i>Lotissement de Volmerange-les-Mines</i>	1,6
<i>ZAC de la Tuilerie</i>	1,5
<i>ZAC de l'Emaillerie</i>	1,5
<i>ZAC Multi-sites de Kanfen</i>	1
<i>Lotissement les Coteaux des Vignes</i>	0,6
<i>ZAC des Passereaux</i>	0,5

Source : balances des comptes au 30 septembre 2023 (comptes 180000xxxx)

L'étude détaillée de quatre zones de reconversion de friches industrielles illustre l'absence de mise en corrélation du besoin de financement pour le projet avec la recherche de source de financement par la Sodevam. Dans chacun des quatre cas, la Sodevam a attendu que la trésorerie soit fortement dégradée pour mobiliser une ressource financière, souvent un emprunt, parfois une participation du concédant.

Graphique n° 4 : Courbes de trésorerie de quatre projets (en euros)

Source : CRC à partir des grands livres de la Sodevam

La chambre invite la Sodevam à mettre en adéquation la mobilisation des emprunts et les dépenses des concessions afin de réduire le déficit de trésorerie des projets. Cette solution réduirait le coût du financement des projets mais priverait la société des produits financiers liés à la refacturation des intérêts.

Recommandation n° 1. : Réduire le besoin de trésorerie des projets en mobilisant plus tôt les emprunts.

Fin septembre 2023, les dettes totales de la Sodevam s'élevaient à plus de 29 M€ représentant huit fois ses capitaux propres (3,4 M€). Entre 2020 et 2022, le ratio d'endettement financier²⁵ est près de deux fois plus élevé que les sociétés de l'échantillon de comparaison, ce qui est susceptible de limiter la capacité d'emprunt de la Sodevam à court et moyen terme.

²⁵ Dettes financières / Capitaux propres

Tableau n° 17 : Ratio d'endettement financier

	2020	2021	2022
Sodevam	10,3	11	9,3
Échantillon de comparaison (hors Sodevam)	5,9	6,1	4,6

Source : comptes annuels de la Sodevam et des SEM composant l'échantillon de comparaison (ce ratio pondéré n'est pas présenté en pourcentage puisque, pour toutes les sociétés, les dettes sont supérieures aux capitaux propres)

Pour combler le manque de ressources de financement de long terme, une ligne de trésorerie est octroyée par la Caisse des dépôts et consignations qui a décidé de la réduire de 5 M€ en 2018 à 2 M€ en 2022.

Le manque de trésorerie chronique, conjugué à un ratio d'endettement financier plus élevé que l'échantillon de comparaison, illustre la nécessité pour la Sodevam de disposer de capitaux propres conséquents. Une telle solution passe par une amélioration de sa rentabilité.

Recommandation n° 2. : Renforcer les capitaux propres de la Sodevam.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

L'activité d'aménagement de terrains est consommatrice de trésorerie. Dans le cas de la Sodevam, le besoin de trésorerie n'est pas comblé par des ressources financières à long terme telles que des emprunts et des capitaux propres, si bien que la trésorerie est chroniquement négative.

Le résultat d'exploitation de la Sodevam est négatif depuis 2020. La société ne parvient plus à atteindre son seuil de rentabilité. Le résultat net se maintient à un niveau certes positif mais insuffisant pour renforcer les capitaux propres. En 2023, le bénéfice de la Sodevam repose sur la cession de son siège social à l'une de ses filiales. Sans cette opération, une perte de 215 000 € aurait été constatée.

3 L'AMÉNAGEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES : UN RISQUE COMPARABLE AUX AUTRES PROJETS CONFIÉS À LA SODEVAM

Le contrôle de la chambre s'inscrit dans le cadre d'une synthèse régionale portant sur la reconversion des friches industrielles.

La Sodevam recense, dans son portefeuille d'activité, 16 projets liés à des reconversions industrielles (soit 40 % des concessions). Sur la base de cet échantillon, les caractéristiques de ces projets ont été comparées à celles des autres concessions.

Cotation des risques à la Sodevam

Avant de répondre à une nouvelle offre, la Sodevam procède à une cotation du risque associé au projet. Elle a notamment identifié trois principaux risques, dont le niveau est estimé par les responsables des projets et présenté en comité technique et des risques.

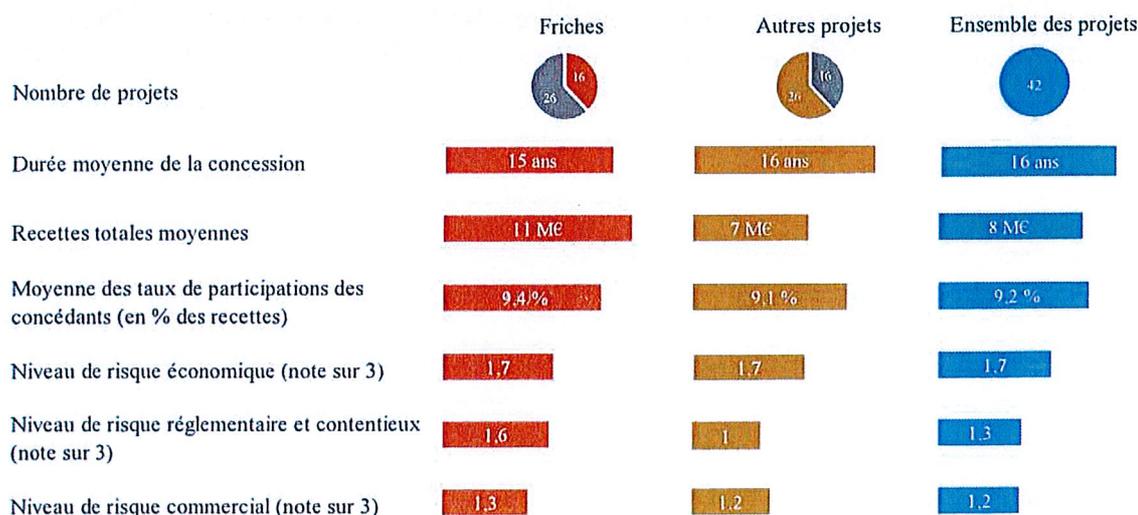
Cette cotation lui permet de suivre l'évolution des projets en cours en réévaluant chaque année les risques.

Les principaux risques identifiés sont les suivants :

- **réglementaire et juridique** : maîtrise de la législation, respect des procédures, risque de litiges ou contentieux... ;
- **commercial / marché** : niveau de la demande immobilière, perturbations liées au marché, gestion des imprévus... ;
- **financier** : maîtrise du budget, obtention de financements.

La cotation consiste en l'attribution d'une note de 1 à 3 (plus la note est élevée, plus le risque est important).

Graphique n° 5 : Comparaison des projets de reconversion de friches avec les autres concessions



Source : CRC d'après la matrice des risques de la Sodevam de 2023. Lecture du niveau de risque : plus la note est élevée, plus le risque est important. Les recettes totales moyennes et la moyenne de taux de participation des concédants sont fondées sur des données prévisionnelles actualisées.

La chambre observe, sur la base de la matrice des risques établie par la Sodevam, qu'il n'existe pas de différences significatives entre ses projets de reconversion des friches et ses autres projets d'aménagement.

Les projets de reconversion de friches industrielles sont en moyenne un peu plus importants en surface financière : les recettes prévisionnelles moyennes sont de 11 M€ contre 7 M€ pour les autres projets. En revanche, ils ont une durée similaire et un niveau moyen de participation des concédants identiques aux autres projets.

Par ailleurs, les notes attribuées par la Sodevam en matière de risques économique, réglementaire ou contentieux et commercial aux projets de reconversion de friches industrielles sont comparables à celles des autres concessions. Ils présentent donc des niveaux de risque proches de ceux des autres projets.

Ces premiers constats ont été approfondis par l'étude détaillée de cinq projets de reconversion en cours de réalisation (*cf.* annexes 3 à 7), étude qui met en évidence un traitement de la dépollution qui intervient souvent en amont de l'aménagement (3.1.), les similitudes du modèle économique de la reconversion de friches avec les autres projets (3.2.) et des durées d'aménagement similaires (3.3.).

3.1 Une dépollution majoritairement traitée en amont de l'aménagement et adaptée à l'usage futur et à la stratégie de commercialisation

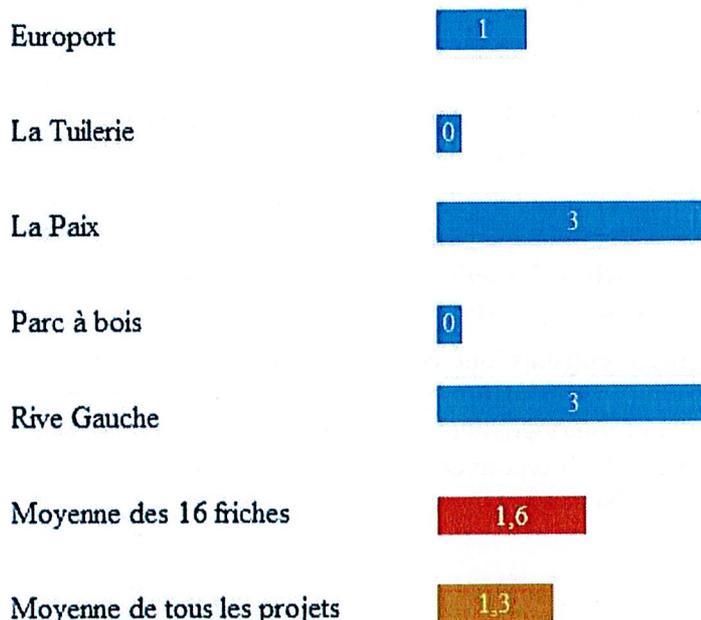
Quatre des cinq friches industrielles sont concernées par des polluants issus de l'industrie sidérurgique et métallurgique. La cinquième friche, le lotissement du Parc à bois, servait de zone de stockage pour des houillères. Ce passé industriel a laissé des traces de métaux lourds, parfois d'hydrocarbures, voire de solvants chlorés, néfastes pour l'environnement et la santé humaine, s'ils sont présents en concentrations élevées.

Conformément à la législation²⁶, la responsabilité de la dépollution d'un site incombe à l'ancien exploitant selon le principe du « pollueur-payeur ». Celui-ci est tenu de restituer le site de façon à ce qu'il puisse être utilisé de manière similaire à son usage antérieur. Si le site change de propriétaire, la responsabilité peut être transférée sous certaines conditions, notamment si l'acte de vente le prévoit (ex : ZAC Rive Gauche). Cependant, l'ancien exploitant reste souvent impliqué (ex : ZAC Europort).

Parmi les zones étudiées, une seule, la ZAC Europort, conserve sa vocation industrielle originelle, tandis que les quatre autres sont désormais destinées à un aménagement résidentiel. Dans ce dernier cas, le changement d'usage du site impose de s'assurer que toutes les mesures nécessaires sont prises pour garantir la sécurité des futurs résidents et protéger l'environnement. Cela peut inclure des opérations de dépollution supplémentaires et la mise en place de mesures de surveillance à long terme.

²⁶ *Cf.* notamment les articles L. 512-17, L. 512-21, et L. 556-1 à L. 556-3 du code de l'environnement qui traitent des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Graphique n° 6 : Niveau de risque réglementaire et contentieux (note sur 3) pour la reconversion des friches et des autres projets



Source : CRC d'après la matrice des risques de la Sodevam de 2023

D'après l'analyse des risques réalisée par la Sodevam, la moyenne du risque réglementaire associé aux friches industrielles (1,6) est sensiblement identique à celle des autres projets (1,3) et ce, malgré les problématiques de dépollution. Dans le détail, parmi les cinq zones étudiées, deux (ZAC Rive Gauche et ZAC de la Paix) présentent des risques élevés en raison des questions juridiques soulevées : la ZAC Rive Gauche fait l'objet d'un recours contentieux tandis que la SODEVAM rencontre des difficultés pour obtenir la validation du dossier unique dans le cas de la ZAC de la Paix.

3.1.1 Une dépollution qui n'est pas toujours confiée à l'aménageur mais souvent traitée en amont

La dépollution est, dans trois des zones étudiées, traitée en amont de la concession, soit par l'ancien exploitant (ZAC Europort pour laquelle les services préfectoraux ont prescrit des mesures relatives à la réhabilitation du site), soit par le concédant (ZAC de la Paix), soit en partie par l'établissement public foncier de Grand Est (EPFGE). Ce dernier joue un rôle clé en appuyant les collectivités et en rendant les sites dépollués compatibles avec un usage résidentiel, comme dans le cas de la zone de la Tuilerie.

Dans deux autres zones étudiées, la responsabilité de la dépollution incombe à la SEM. Cette responsabilité a été prévue dès le début de la concession dans le cas de la ZAC Rive Gauche, tandis qu'elle a été endossée ultérieurement par la société dans le cas du lotissement du Parc à bois suite à la découverte, en cours de concession, de traces de pollution.

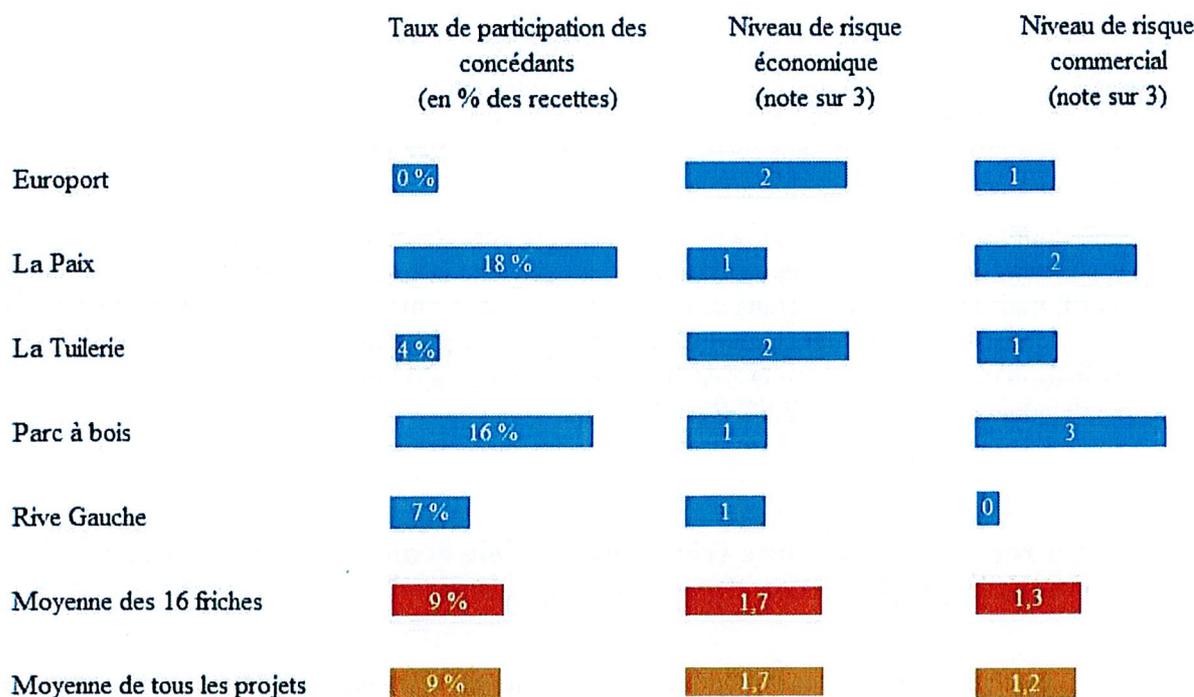
3.1.2 Des dépollutions dépendant des stratégies de commercialisation

La dépollution des sites peut aboutir à une dépollution complète, autorisant tout type d'usage. Le lotissement du Parc à bois en est une illustration : la commercialisation de grandes parcelles justifie la nécessité d'une dépollution exhaustive, permettant la culture potagère ou la plantation d'arbres fruitiers sans restriction. Ce site, intégralement assaini, ne présentera aucune contrainte quant à son utilisation future.

Pour les autres zones, des servitudes limitent partiellement les usages futurs des terrains mais sont moins contraignantes en fonction des zones où elles sont appliquées (zones d'habitat collectif, maisons en bande). Dans ce contexte, une communication adaptée est mise en œuvre à l'intention des futurs résidents, comme en témoigne la distribution de plaquettes d'information à destination des acquéreurs de la ZAC Coteaux du Soleil à Amnéville ou encore l'organisation de visites de chantier pour la ZAC Rive Gauche.

3.2 La reconversion d'une friche, un modèle économique similaire à celui d'une opération d'aménagement classique

Les notes attribuées par la Sodevam montrent que les niveaux de risques économique et commercial des opérations de reconversion de friches industrielles sont similaires aux autres projets d'aménagement. Ces reconversions ne nécessitent pas des participations des concédants supérieures. Ce constat posé sur les 16 friches aménagées par la Sodevam se confirme pour les cinq zones étudiées en détail par la chambre (3.2.1). Il s'explique notamment par la faiblesse des dépenses liées à la remise en état prises en charge par la Sodevam et par l'obtention de subventions pour les couvrir lorsqu'elles sont significatives (3.2.2).

Graphique n° 7 : Caractéristiques économiques des reconversions des friches et des autres projets

Source : CRC d'après la matrice des risques de la Sodevam de 2023

3.2.1 Une participation du concédant à l'équilibre de l'opération comparable aux autres projets

Le modèle économique de la concession d'aménagement prévoit souvent la participation du concédant. Celle-ci peut prendre la forme d'une participation d'équilibre, d'un apport en nature de terrains ou encore d'une rétribution pour la construction d'un équipement public.

La chambre observe que les projets de reconversion de friches industrielles ne nécessitent pas plus de participations de la part des concédants que les autres. La moyenne constatée de ces participations est d'environ 9 % pour les projets de reconversion de friches comme pour les autres projets. Les cinq zones étudiées présentent la même moyenne. Cependant, les écarts sont importants entre des projets qui nécessitent peu ou pas de participations, tels que l'Europort et la Tuilerie, et ceux en nécessitant plus de 16 %, tels que la Paix et le Parc à bois.

En outre, la chambre observe que certaines participations sont adoptées en cours de concession via des avenants, ce qui réduit de fait les risques supportés par la Sodevam.

À titre d'illustration, le contrat de concession de la zone de la Tuilerie prévoit une « grille de répartition des risques permettant des échanges en vue de la bonne réalisation du contrat et le maintien de l'équilibre économique ». Il a par ailleurs été conclu trois avenants dans le cadre de ce projet, favorables à la Sodevam : révision de la répartition du boni, participation de la commune (par apport de terrains en nature et financement). Une participation

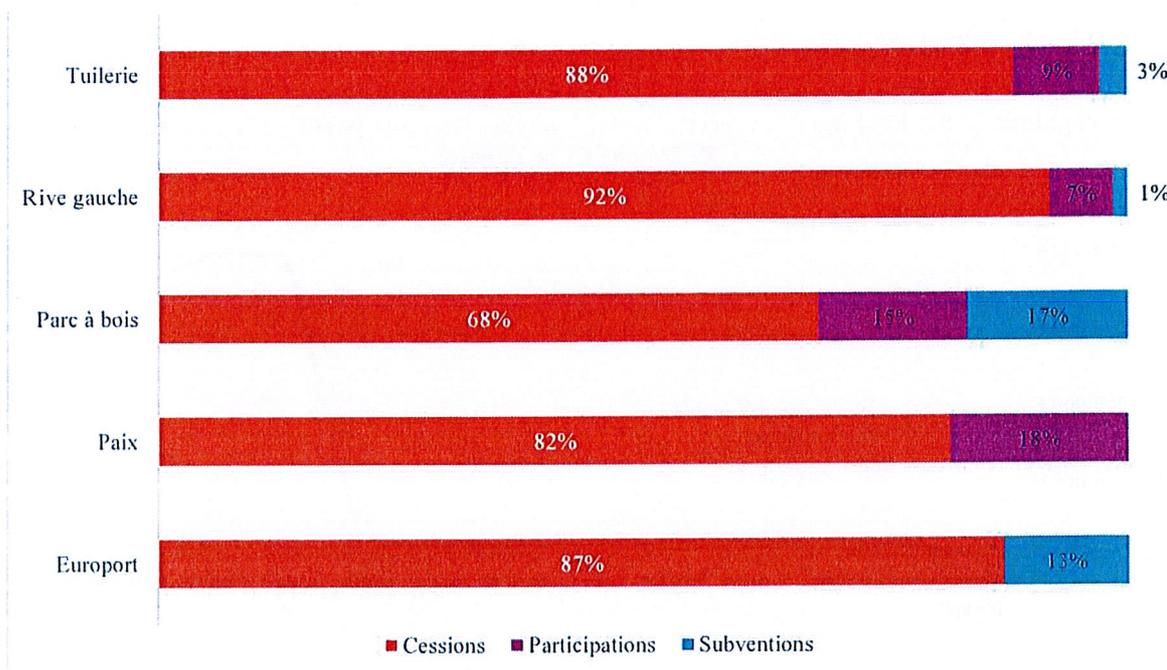
communale de 1,4 M€, non prévue initialement, s'est finalement révélée nécessaire, eu égard au contexte de non-urbanisation complète du site, en particulier sur l'emprise foncière des ateliers municipaux (cf. annexe 7).

Graphique n° 8 : Évolution des recettes prévisionnelles liées aux participations et subventions de la zone de la Tuilerie



Source : CRC à partir des CRAC de la zone de la Tuilerie

Les participations ne sont pas les seuls soutiens publics à ces opérations. Des subventions sont également accordées, qui représentent jusqu'à 17 % des recettes totales pour le lotissement du Parc à bois (soit 1,1 M€). Pour trois de ces cinq projets, la Sodevam prévoit l'obtention de subventions du fonds friches dont par exemple 2,6 M€ pour l'Europort. Dans une moindre mesure, l'Ademe (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) subventionne deux projets (La tuilerie et Rive Gauche). À l'inverse, aucune subvention n'est prévue pour la ZAC de la Paix et la participation du concédant représente 18 % des recettes (soit 1,8 M€ en apport de terrains).

Graphique n° 9 : Répartition des recettes totales prévisionnelles

Source : CRAC arrêtés au 31 décembre 2022

3.2.2 Des travaux de dépollution pesant peu dans les dépenses de l'aménageur

Les travaux de dépollution ne sont que rarement pris entièrement en charge par l'aménageur. Cette situation se rencontre dans un seul cas étudié : celui du Parc à bois où la pollution limitée a été découverte en cours de concession. L'essentiel des travaux de dépollution de la zone Rive Gauche est traité par la Sodevam, l'ancien exploitant a cédé les terrains et son obligation de remise en état à l'euro symbolique. Dans les autres projets étudiés, la dépollution est traitée soit par le concédant (cas de la ZAC de la Paix), soit par plusieurs acteurs pouvant intégrer l'aménageur.

Des subventions peuvent permettre, comme dans le cas du Parc à bois, de couvrir l'augmentation des dépenses de travaux de viabilisation et de dépollution (1,1 M€ de subventions).

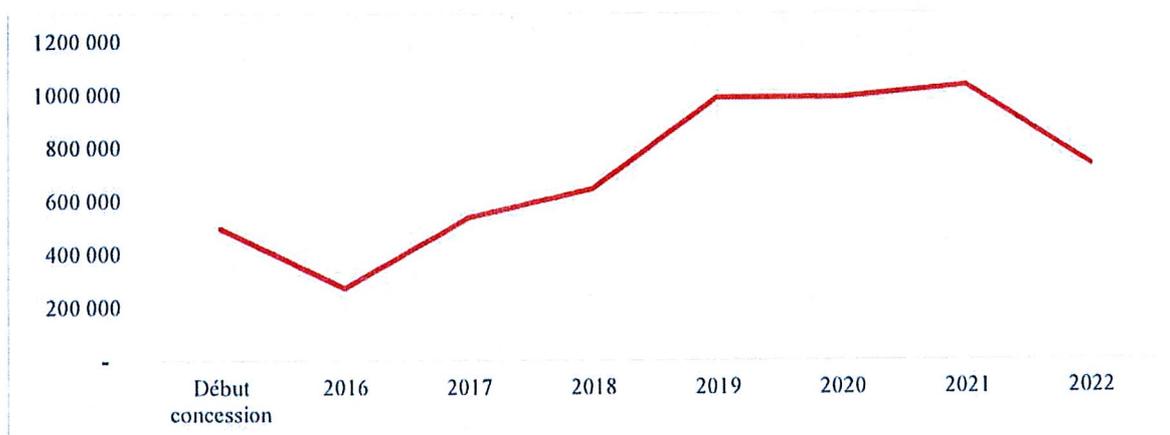
Tableau n° 18 : Coûts connus de dépollution des zones étudiées, dépenses afférentes supportées par la Sodevam et subventions obtenues

	Acteurs de la dépollution	Coûts de dépollution	Subventions obtenues
<i>Europort</i>	Ancien exploitant	Non communiqué	<i>Des subventions ont été obtenues mais ne sont pas fléchées pour la dépollution.</i>
	Sodevam (à la marge)	0,1 M€ (gestion de terres polluées)	
<i>Paix</i>	Concédant (CAVF*)	Non communiqué	<i>Subventions obtenues par la CAVF à hauteur de 0,9 M€.</i>
<i>Parc à bois</i>	Sodevam	0,7 M€	<i>0,6 M€ (fonds friches) 0,5 M€ (Ademe)</i>
<i>Rive Gauche</i>	Sodevam	7 M€	<i>0,37 M€ (fonds friches) 0,06 M€ (Ademe)</i>
	EPFGE	Non communiqué (uniquement pour une partie du terrain)	
	Concédant (Thionville)		
<i>Tuilerie</i>	Ancien exploitant	Non communiqué	<i>Des subventions ont été obtenues mais ne sont pas fléchées pour la dépollution</i>
	EPFGE	0,5 M€	
	Concédant (Yutz)	0,2 M€	
	Sodevam (à la marge)	0,1 M€ (mise en état des sols et paysages, CRAC 2022)	

Source : CRC à partir des données Sodevam. Note : certains coûts de dépollution n'ont pas été portés à la connaissance de la CRC. Aussi, seuls les coûts « connus » de dépollution sont ici retranscrits.

CAVF : communauté d'agglomération du Val de Fensch

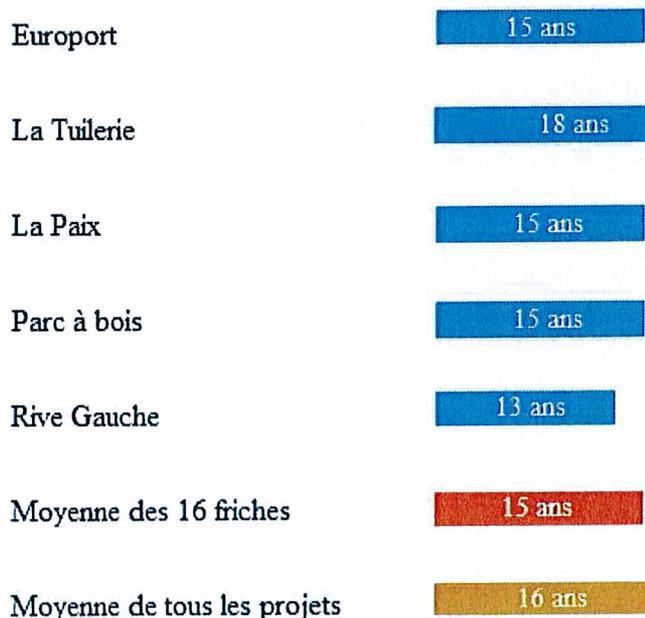
Lorsque la dépollution est réalisée par la Sodevam, les dépenses prévisionnelles pour ce poste tendent à diminuer au fil des prévisions. À titre d'illustration, le montant de la dépollution figurant dans le marché conclu pour la ZAC Rive Gauche est passé de 8 M€ (en 2022) à 7 M€ (d'après le marché signé en 2023). Les dépenses pour le Parc à bois devraient s'élever à 0,7 M€ au terme de la dernière prévision de fin 2022, contre un montant estimé à près de 1 M€ entre 2019 et 2021. Enfin, pour la ZAC de la Tuilerie, les dépenses relatives à la « mise en état des sols et paysages » représentaient 0,1 M€ fin 2022, alors que le budget de l'opération prévoit 1 M€ de dépenses liées à la dépollution.

Graphique n° 10 : Exemple d'évolution des coûts prévisionnels de mise en état des sols du lotissement du Parc à bois

Source : CRAC de 2016 à 2022 du lotissement du Parc à bois

3.3 Des retards parfois conséquents

Les projets de reconversion de friches pilotés par la Sodevam ont une durée similaire aux autres opérations d'aménagement. Pour la Sodevam, ces reconversions sont plus longues lorsqu'on intègre les phases d'études préalables du concédant réalisées avant la signature de la convention d'aménagement.

Graphique n° 11 : Durée des contrats de concession pour la reconversion des friches et des autres projets

Source : CRC d'après les données de la Sodevam

Sur les cinq projets de reconversion étudiés par la chambre, deux respectent les calendriers initiaux proposés par la Sodevam, à savoir la ZAC Rive Gauche et celle de la Tuilerie. Des retards parfois conséquents sont constatés pour les trois autres et peuvent être expliqués par des différents facteurs.

Il peut s'agir de facteurs extérieurs à la Sodevam comme la réalisation impérative de travaux d'assainissement, suspendant toute opération, mais relevant de la responsabilité d'autres personnes morales (zone de la Paix). Ont également été constatés de longs délais d'élaboration d'études de faisabilité ou d'obtention de permis de construire par les futurs acquéreurs ou encore la lenteur de la finalisation de certaines cessions, malgré la signature de promesses de vente (zone de l'Europort).

La chambre a également pu constater des difficultés à attirer des acheteurs pour aboutir à des cessions (zone de l'Europort ou Parc à bois), des dépôts de dossiers environnementaux incomplets, malgré l'intervention de prestataires extérieurs *a priori* spécialisés (zone de la Paix) ou encore des demandes tardives de permis d'aménager (Parc à bois).

Ces retards ont pour effet de décaler la livraison des terrains aménagés et les cessions génératrices de recettes pour la SEM. Par exemple, pour le Parc à bois, le compte rendu d'activité de 2016 indiquait que le tiers des cessions devait être réalisé entre 2018 et 2019 et celui de 2017 les reportait à l'horizon 2019 et 2020. Au mois d'avril 2024, aucune promesse de vente n'avait encore été conclue.

Tableau n° 19 : Évolution des prévisions de cessions pour le Parc à bois

En K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Au-delà
Prévision à fin 2016	558	711								2 932
Prévision à fin 2017		505	505							3 093
Prévision à fin 2018			426	1 111						2 860
Prévision à fin 2019					567					3 829
Prévision à fin 2020						567				3 829
Prévision à fin 2021						284	1 262	1 773	1 077	
Prévision à fin 2022							1 135	347	347	2 567

Source : CRAC de 2016 à 2022 du lotissement du Parc à bois

Enfin, la chambre observe que les comptes rendus d'activité élaborés par la Sodevam pour l'année 2022 pour les cinq friches contiennent des éléments de quantité et qualité inégales pour expliquer les retards aux autorités concédantes. Ces documents pourraient préciser davantage les causes des dérives de calendrier (à l'instar de celui de la zone de la Paix) et présenter sous forme visuelle et synthétique l'état d'avancement des opérations par rapport aux engagements initiaux.

Pour toutes ces raisons, la chambre recommande à la Sodevam de définir de manière plus réaliste le calendrier des opérations et de justifier davantage les raisons des retards aux autorités concédantes, afin de leur permettre d'exercer dans les meilleures conditions leur pouvoir de contrôle.

Recommandation n° 3. : Définir de manière plus réaliste le calendrier des opérations et justifier davantage les raisons des retards aux autorités concédantes.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Les opérations de reconversion de friches industrielles réalisées par la Sodevam s'avèrent peu différentes des autres projets d'aménagement, tant en termes de durée que de participation des concédants. Si ces opérations exposent la SEM, selon sa propre analyse, à des risques économiques, réglementaires et commerciaux similaires à ceux rencontrés dans d'autres opérations d'aménagement, ils génèrent des recettes prévisionnelles légèrement supérieures.

L'étude détaillée par la chambre de cinq zones d'aménagement révèle que la dépollution des sites est souvent prise en charge en amont par le dernier exploitant, le concédant ou encore l'EPFGE, en adéquation avec les stratégies de commercialisation adoptées. Lorsque cette responsabilité est confiée à la Sodevam, les coûts induits, bien qu'importants, sont souvent compensés partiellement ou intégralement par des subventions. Ainsi, d'un point de vue financier, les réhabilitations de friches ne diffèrent pas significativement des autres projets. Enfin, la chambre constate des retards notables dans la livraison des terrains.

ANNEXES

Annexe n° 1. Répartition du capital social de la société	44
Annexe n° 2. Évaluation du coût des avances de trésorerie consenties par la Sodevam à la SPL Destination Annéville	45
Annexe n° 3. Principales caractéristiques des cinq projets étudiés	46
Annexe n° 4. ZAC (zone d'aménagement concerté) de l'Europort	47
Annexe n° 5. ZAC Rive Gauche (Thionville).....	57
Annexe n° 6. Lotissement du Parc à bois (Freyming-Merlebach)	61
Annexe n° 7. ZAC de la Tuilerie (Yutz)	68
Annexe n° 8. ZAC de la Paix (Algrange)	74

Annexe n° 1. Répartition du capital social de la société

À compter de juillet 2023

	% DU CAPITAL	VALEUR EN M€
<i>Conseil départemental de la Moselle</i>	40,7	1,23
<i>Communauté d'agglomération Portes de France-Thionville</i>	10,6	0,32
<i>Communauté de communes de Cattenom et Environs</i>	10,6	0,32
<i>Communauté d'agglomération Sarreguemines Confluences</i>	6,2	0,19
<i>Communauté de communes de l'Arc Mosellan</i>	3,5	0,11
<i>Communauté d'agglomération du Val de Fensch</i>	1	0,03
<i>Communauté de communes de Freyming-Merlebach</i>	0,9	0,03
<i>Communauté de communes du District Urbain Faulquemont</i>	0,6	0,02
<i>Communauté de communes du Warndt</i>	0,6	0,02
<i>Communauté de communes Bouzonvillois Trois Frontières</i>	0,6	0,02
<i>Communauté d'agglomération Forbach Porte de France</i>	0,6	0,02
<i>Communauté d'agglomération Saint-Avold Synergie</i>	0,6	0,02
<i>Communauté de communes Sarrebourg - Moselle Sud</i>	0,6	0,02
<i>Communauté de communes du Pays de Montmédy</i>	0,6	0,02
<i>Communauté de communes du Pays Orne Moselle</i>	0,6	0,02
<i>Commune d'Amnéville</i>	0,6	0,02
<i>Sous-total collectivités territoriales et leurs groupements</i>	79,1	2,39
<i>Caisse des dépôts et consignations</i>	8,6	0,26
<i>Caisse d'épargne</i>	5,4	0,16
<i>Batigère</i>	3,8	0,12
<i>Moselis</i>	0,7	0,02
<i>LogiEst</i>	0,7	0,02
<i>Chambre de commerce et d'industrie de la Moselle</i>	0,6	0,02
<i>Chambre des métiers de la Moselle</i>	0,6	0,02
<i>Banque populaire de Lorraine</i>	0,5	0,02
<i>Sous-total actionnariat autre</i>	20,9	0,63
<i>TOTAL</i>	100	3,025

Source : site internet de la Sodevam

Annexe n° 2. Évaluation du coût des avances de trésorerie consenties par la Sodevam à la SPL Destination Amnéville

Date d'écriture comptable	Montant avancé [A]	Nombre de jours d'avance [B]	Taux d'intérêt des lignes de trésorerie [C]	Coût pour la Sodevam [D]
17/06/2020	100 000	9	0,746	19
26/06/2020	0	201	0,746	-
13/01/2021	250 000	6	2,025	84
19/01/2021	280 000	6	2,025	95
25/01/2021	300 000	4	2,025	68
29/01/2021	450 000	5	2,025	127
03/02/2021	700 000	22	2,025	866
25/02/2021	500 000	42	2,025	1 181
08/04/2021	750 000	74	2,025	3 122
21/06/2021	0	148	2,025	-
16/11/2021	500 000	16	2,59	576
02/12/2021	700 000	13	2,59	655
15/12/2021	950 000	50	2,59	3 417
03/02/2022	1 150 000	26	2,59	2 151
01/03/2022	1 350 000	9	2,38	803
10/03/2022	1 500 000	133	2,38	13 189
21/07/2022	1 700 000	0	2,38	-
21/07/2022	1 900 000	11	2,38	1 382
01/08/2022	2 400 000	9	2,38	1 428
10/08/2022	2 700 000	1	2,38	179
11/08/2022	2 900 000	211	2,38	40 453
10/03/2023	2 800 000	3	4,66	1 087
13/03/2023	2 300 000	3	4,66	893
16/03/2023	2 100 000	11	4,66	2 990
27/03/2023	1 900 000	21	4,66	5 165
17/04/2023	900 000	31	4,66	3 612
18/05/2023	700 000	14	4,66	1 269
01/06/2023	500 000	11	4,66	712
12/06/2023	400 000	17	4,66	880
29/06/2023	0		4,66	-
Coût total (€)				86 401

Source : CRC Grand Est d'après le grand livre de la Sodevam

$[D] = [A] \times [B] / 360 \times [C] / 100$

Annexe n° 3. Principales caractéristiques des cinq projets étudiés

	Europort	Paix	Parc à bois	Rive Gauche	Tuilerie
Concédant	Syndicat mixte « E-LOG'IN 4 »	Communauté d'agglomération du Val de Fensch	Commune de Freyming-Merlebach	Commune de Thionville	Commune de Yutz
Période	2015-2030	2018-2033	2026-2041	2018-2032	2011-2029
Type d'activité exercée avant la reconversion	Sidérurgie	Sidérurgie	Aire de stockage des houillères	Sidérurgie	Métallurgie
Situé dans l'aire d'attraction du Luxembourg	Oui		Non	Oui	
Destination de la zone après reconversion	Activités industrielles et logistiques avec infrastructures de transport multimodales	Logements collectifs, logements individuels et un EHPAD*	Lotissement de logements individuels (63 à 94 parcelles prévues)	Logements collectifs, commerces et équipements publics	Zone mixte d'habitat et d'activités commerciales et de services
Type de pollution	Métaux lourds et hydrocarbures	Métaux lourds et hydrocarbures	Une couche de remblais noirs superficiels contenant des métaux lourds	Métaux lourds, solvants chlorés et hydrocarbures	Métaux lourds et hydrocarbures
Recettes prévues	20 M€	10 M€	6,9 M€	31,4 M€	16 M€

Source : CRC d'après les données de la Sodevam

*Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)

Annexe n° 4. ZAC (zone d'aménagement concerté) de l'Europort

D'un ancien site sidérurgique à une plateforme industrielle et logistique multimodale

Le projet consiste en la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) couvrant une étendue d'environ 200 hectares répartis sur les communes de Florange, Illange, Thionville et Uckange. Cette ZAC est implantée sur un ancien site industriel dernièrement exploité dans le cadre d'une importante activité sidérurgique. L'objectif du projet est de réhabiliter une friche industrielle, en préservant sa vocation économique, par la réalisation d'un parc dédié aux activités industrielles et logistiques, prévoyant l'établissement d'infrastructures de transport multimodales, incluant des voies fluviales, routières et ferroviaires²⁷. Le périmètre de la zone comprend par ailleurs des installations portuaires existantes, notamment le port public de Thionville-Illange relevant du syndicat mixte ouvert des ports lorrains, et un port privé géré par un sidérurgiste.

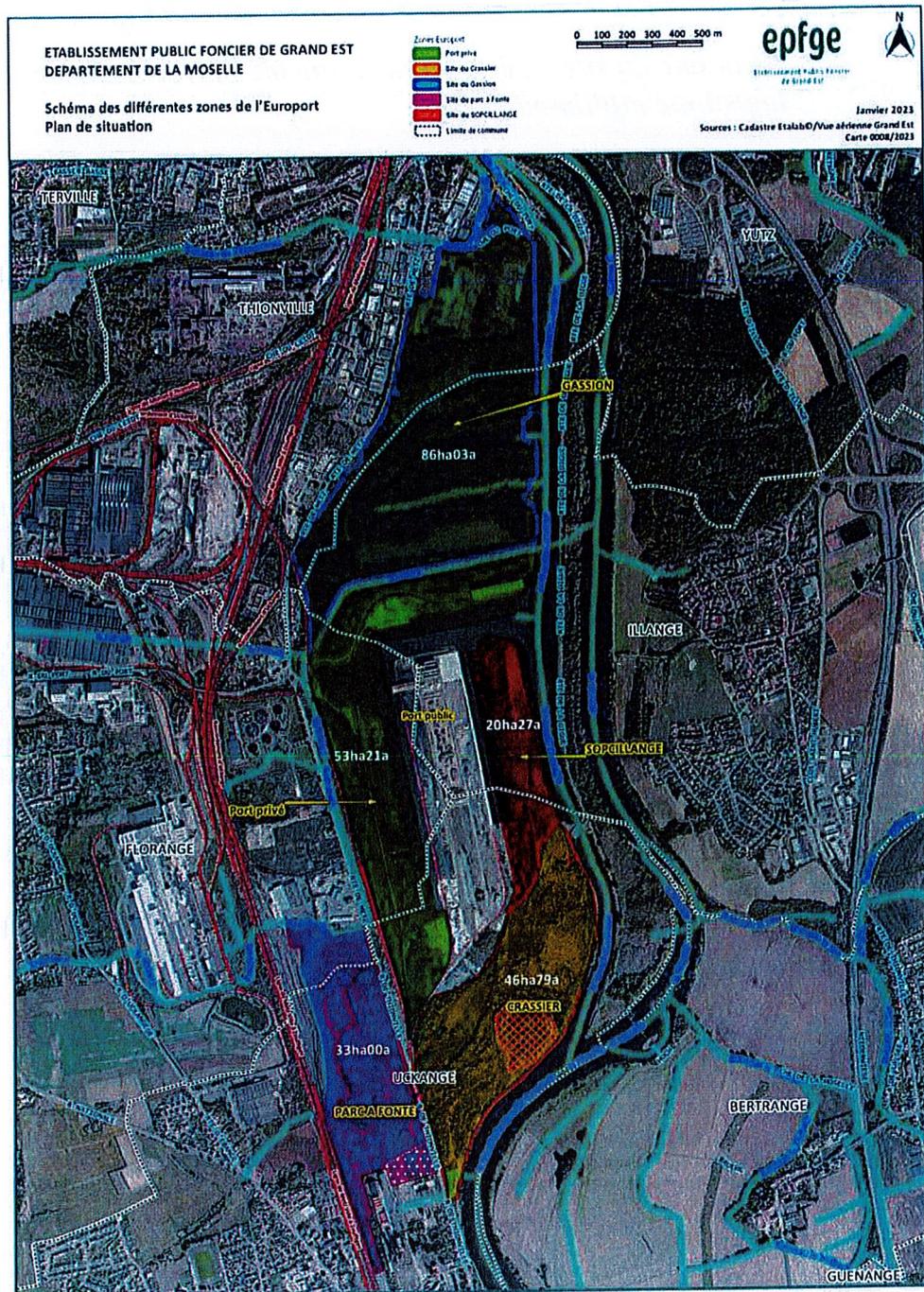
Le porteur du projet est le syndicat mixte ouvert « E-LOG'IN 4 »²⁸ créé en 2014 dans ce but. L'aménagement de la ZAC a été confié à la Sodevam, concessionnaire de l'opération. La signature de la convention de concession d'aménagement a eu lieu en décembre 2014, fixant une période d'exécution de 15 ans à partir du 1^{er} janvier 2015.

L'EPFGE assure le portage foncier de l'opération et cède les parcelles à l'aménageur au fur et à mesure de l'avancement du projet. En tant que concessionnaire, la Sodevam est chargée d'acquérir les terrains, de réaliser les études pré-opérationnelles, de mettre en œuvre les travaux d'aménagement et de procéder à la commercialisation des terrains.

²⁷ La ZAC est également proche de l'aéroport de fret Luxembourg-Findel (une vingtaine de minutes).

²⁸ Initialement dénommé « Syndicat mixte Europort », ce syndicat est constitué de sept intercommunalités du nord mosellan : les communautés d'agglomération Portes de France-Thionville et du Val de Fensch, les communautés de communes de l'Arc mosellan, de Cattenom et environs, du Pays Haut Val d'Alzette et Bouzonvillois Trois Frontières, la communauté de communes Rives de Moselle ainsi que la région Grand Est.

Schéma n° 1 : Plan de la ZAC Europort



Source : EPFGE

Un projet d'aménagement initialement chiffré à 100 M€, ramené à 20 M€

Le projet, budgété à près de 100 M€ en 2015, a subi une réduction significative de ses ambitions, et s'est retrouvé, dès le compte-rendu annuel d'activité de 2017, réévalué à environ 20 M€. À ses prémices, le projet envisageait la mise en place d'infrastructures d'envergure comprenant plusieurs axes routiers, fluviaux et ferroviaires, des terminaux multimodaux ainsi que la connectivité à divers réseaux (eau, électrique, gaz, etc.). Il prévoyait également la construction de bâtiments destinés à la location (dont les recettes prévisionnelles (65 M€) constituaient les deux tiers des ressources du projet). Cependant, les projections ultérieures ont réduit le périmètre du projet, se limitant désormais à des aménagements allant jusqu'en bordure de secteur uniquement, excluant la réalisation d'un terminal ferroviaire, de voies ferrées ou de bâtiments. De même, la Sodevam n'a plus à sa charge les préparations ou, le cas échéant, les opérations de dépollution des terrains cédés, lesquelles seront à réaliser par les acquéreurs, en lien avec l'ancien exploitant (*cf. infra*). La revue à la baisse des ambitions de ce projet réside principalement dans la complexité à trouver des investisseurs. De surcroît, une des principales explications consiste dans l'abandon du projet de création d'un terminal pour une ligne ferroviaire reliant la Chine à l'Europe occidentale sur le site de la ZAC. Cette dernière n'étant plus destinée à être un espace douanier, la réalisation de certains équipements a été abandonnée.

Malgré cette révision substantielle prévue dès le compte-rendu de 2017, un avenant au projet n'a été signé qu'en cours d'année 2022.

**Tableau n° 1 : Compte de résultat prévisionnel de l'opération
(Évolution entre 2015 et 2022, montants en M€)**

DÉPENSES	Projet initial 2015	Projet en 2022	RECETTES	Projet initial 2015	Projet en 2022
Achat de terrain à l'EPFGE	6	6,7	Cessions de terrains	10	17,6
Ingénierie	1,6	1,6	Subventions	0	2,6
Travaux	84,6	9,8	Locations	65	0
Frais d'opération	0,2	0,4	Participations	24	0
Frais financiers	2,3	0,3			
Rémunération de la Sodevam	4,3	1,4			
TOTAL	99	20,2	TOTAL	99	20,2

Source : CRC à partir des CRAC 2015 et 2022

Une concrétisation du projet qui tarde

Les études préliminaires²⁹ nécessaires à l'élaboration du projet ont été initiées par les communautés d'agglomération Portes de France – Thionville et Val de Fensch au début des années 2000. Plusieurs autres études ont ensuite été conduites jusqu'au début des années 2020³⁰.

²⁹ Diverses études de localisation, faisabilité d'équipements multimodaux, de contraintes et potentialités du site mais aussi environnementales sont présentées dans le dossier de création de la ZAC.

³⁰ Avec notamment l'arrêté de dérogation au titre des espèces protégées et l'arrêté d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (arrêté unique du 27 juin 2022). Cf. CRAC 2022.

Tableau n° 2 : Chronologie du projet à partir de la signature de la concession d'aménagement

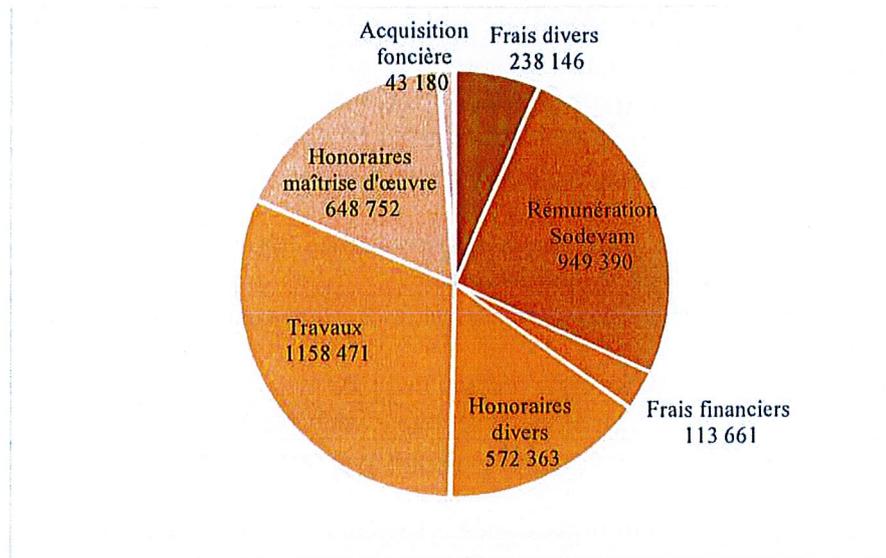
Année	Étape
2014	- Achat par l'Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) des terrains de la ZAC pour le syndicat (portage foncier) : 6,3M€ TTC ; - Signature du contrat de concession avec la Sodevam pour la réalisation de la ZAC.
2015	- Début du contrat de concession pour une durée de 15 ans.
2017	- L'ancien exploitant commence les travaux de dépollution de la zone cokerie (secteur Gassion Nord) en fin d'année.
2019	- La zone du crassier devient la propriété du syndicat. Un gestionnaire en a la charge ; - 1 ^{er} compromis de vente signé caduc à ce jour.
2021	- Un nouveau compromis signé : (secteur Sopcillage – Lâche).
2022	- Avenant au contrat de concession signé (modifiant substantiellement le projet et le budget) ; - Deux nouveaux compromis signés : (secteurs Parc à Fonte et Gassion).
2023	- Un nouveau compromis signé : Sydelon (secteur Fensch).
2024	- État des lieux : <ul style="list-style-type: none"> ▪ plusieurs compromis de vente signés / aucune vente finalisée ; ▪ quelques travaux d'aménagement effectués / <i>a minima</i> encore 80 % de travaux à réaliser (plus de 8 M€).

Source : CRC à partir des CRAC

Fin septembre 2023, les dépenses relatives au projet s'élevaient à 3,7 M€ sur 20,2 M€³¹ (environ 20 %). Elles correspondaient pour un tiers à de l'ingénierie de projet (1,2 M€) et pour un autre tiers (1,16 M€) à des travaux réalisés pour l'essentiel en 2023³² sur un total de près de 9,8 M€ prévus (soit à peine 12 %).

³¹ Données post-révision substantielle du projet.

³² Seuls 0,6 M€ de travaux étaient réalisés à fin décembre 2022 (cf. CRAC 2022).

Tableau n° 3 : Dépenses réalisées au 30 septembre 2023 pour la ZAC Europort (en €)

Source : balance au 30 septembre 2023, retraitements CRC (comptes 384 à 387, code opération : 1154)

Après une longue période marquée par la difficulté à attirer des investisseurs, une première promesse synallagmatique de vente (PSV)³³ a été signée en 2019, sans finalement se concrétiser, faute de preneurs. De manière générale, pour justifier ces difficultés, la Sodevam souligne les délais mentionnés par les acquéreurs potentiels avant que leur projet ne se concrétise, incluant les délais relatifs à l'obtention des permis de construire ainsi que les études complémentaires requises le cas échéant.

De nouvelles PSV ont été conclues à partir de la fin 2021. Néanmoins, aucune vente n'avait encore abouti au 1^{er} trimestre 2024. Les conditions suspensives fixées dans les PSV sont parfois conséquentes (résultant notamment de la spécificité des fonciers cédés - pollution lourde, réglementation environnementale - ainsi que de la nature de la future activité envisagée qui requiert des autorisations spécifiques) et les délais de promesse parfois très longs (cinq ans pour le projet d'usine de production d'hydrogène, compte tenu de conditions spécifiques liées aux approvisionnements en eau et en électricité).

³³ Projet de construction d'un bâtiment d'entreposage sur le port de Thionville-Illange.

Tableau n° 4 : Promesses de vente en cours sur la ZAC au 1^{er} trimestre 2024

Secteur	Signature	Projet	Prix d'achat (HT)	Dépôt de garantie
<i>Sopcellange - Lâche</i>	Oct. 2021 (avenant en avril 2023) ³⁴	Plateforme rail-route conteneurs + plateforme logistique composée de plusieurs bâtiments	7,9 M€	100 000 € (juin 2022)
<i>Parc à fonte</i>	Avril 2022	Usine de production d'hydrogène	4,6 M€	278 788 € (juin 2022)
<i>Gassion</i>	Septembre 2022	Trois plateformes logistiques	4 M€	201 696 € (janvier 2023)
<i>Fensch</i>	Juillet 2023	Centre de transfert de déchets	0,6 M€	

Source : CRC à partir des CRAC, Grands Livres et PSV signées

Si un projet d'abattoir était également à l'étude sur le secteur Fensch³⁵, l'absence de soutien bancaire sur l'opération l'a finalement rendu caduc.

Par ailleurs, une grande partie du site est concernée par le risque inondation, qui génère des contraintes particulières en matière de construction et notamment l'obligation de construire les bâtiments sur remblai, ce qui peut représenter un volume conséquent au regard des surfaces envisagées et impacter les marges escomptées sur les prix de cession des terrains lors des négociations. Fin 2022, le prix moyen de cession du m² sur l'ensemble de la ZAC était estimé à 15,9 €/m² et oscillait entre 14 €/m² (secteur Gassion Nord) et 27,5 €/m² (secteur Fensch).

Une dépollution progressive réalisée par l'ancien exploitant et dont la responsabilité perdure jusqu'à la fin de l'aménagement

La cessation des activités industrielles, entamée à la fin des années 1980 jusqu'au début des années 1990 avec la fermeture du dernier haut-fourneau, a conduit au démantèlement de l'ensemble des infrastructures par l'ancien exploitant. Le passé industriel de la zone entraîne des problématiques de pollution des sols. Le dossier de création de la ZAC (2013) mentionne « des traces de pollution en hydrocarbures, et en métaux lourds notamment, qui restent toutefois inférieures aux normes de qualité. En revanche, le site comprend plusieurs points où la concentration des polluants est plus forte et qui devront faire l'objet d'un curetage ».

L'acquisition des terrains par l'EPFL (devenu ensuite EPFGE) n'a pas entraîné l'extinction de la responsabilité du dernier exploitant en matière de dépollution et d'assainissement de la zone. Le site est soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et plusieurs arrêtés préfectoraux prescrivent en

³⁴ Pour modification de l'emprise foncière du secteur Sopcellange.

³⁵ Une PSV a été signée en septembre 2022 pour l'acquisition d'un terrain (500 000 € HT (hors taxe)).

effet au dernier exploitant des mesures de gestion de la pollution des sols et des mesures de surveillance des eaux superficielles et souterraines (*cf.* à titre d'illustration l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2022 *portant prescriptions complémentaires à la société [...], relatives à la réhabilitation du site de l'ancien crassier d'Uckange*).

Les responsabilités de ce dernier ont fait l'objet de la conclusion de trois conventions couvrant l'ensemble du périmètre de la ZAC³⁶. La convention du 16 novembre 2021 qui définit les conditions de traitement des terres polluées hors de la zone cokerie et hors crassier, précise par exemple que l'ancien exploitant prendra en charge la gestion et/ou les coûts financiers « *dans le cas où les opérations nécessiteraient l'excavation de terres polluées ou matériaux possédant les caractéristiques de déchets dangereux provenant des anciennes activités sidérurgiques* ».

Les mêmes mentions sont inscrites dans les PSV. Les servitudes de précaution et restrictions d'usage sont également énumérées dans les actes notariés. À titre d'illustration, la zone de l'ancienne cokerie (secteur Gassion Nord) impliquera la nécessité de construire uniquement du bâti hors sol avec un vide sanitaire correctement ventilé.

Au terme de la convention relative à la gestion de l'ancien crassier (modifiée par avenant en 2023), le concessionnaire et les aménageurs peuvent bénéficier du crassier comme exutoire pour leurs déblais. Cela peut inclure des matériaux et terres pollués à condition qu'ils ne dépassent pas des teneurs maximales de pollution dont les seuils sont fixés aux annexes 7 et 8 de la convention initiale.

Les obligations de l'ancien exploitant vont perdurer jusqu'à la fin de l'aménagement de la zone³⁷. En conséquence, les opérations de dépollution et les frais afférents n'ont que peu d'impact sur la Sodevam pour le moment, en raison d'une part, de la responsabilité de l'ancien exploitant en la matière et d'autre part, du faible volume de travaux réalisés jusqu'à présent. En 2022, à l'occasion de travaux de voirie réalisés sur le secteur Fensch, une concentration de pollution a été décelée et a occasionné des coûts supplémentaires pour la Sodevam mais qui restent modérés (de l'ordre de 100 000 €).

Un pilotage financier de l'opération imparfait générant une trésorerie dégradée

Entre octobre 2018 et septembre 2023, la trésorerie de l'opération est négative, elle est en moyenne de - 470 000 € et atteint - 1 M€ en juin 2022. La situation s'inverse par la suite, grâce notamment à l'encaissement des trois dépôts de garantie cités supra (pour près de 0,6 M€) mais aussi grâce à une avance du syndicat (0,4 M€) ainsi qu'à un premier versement du fonds friche (0,6 M€).

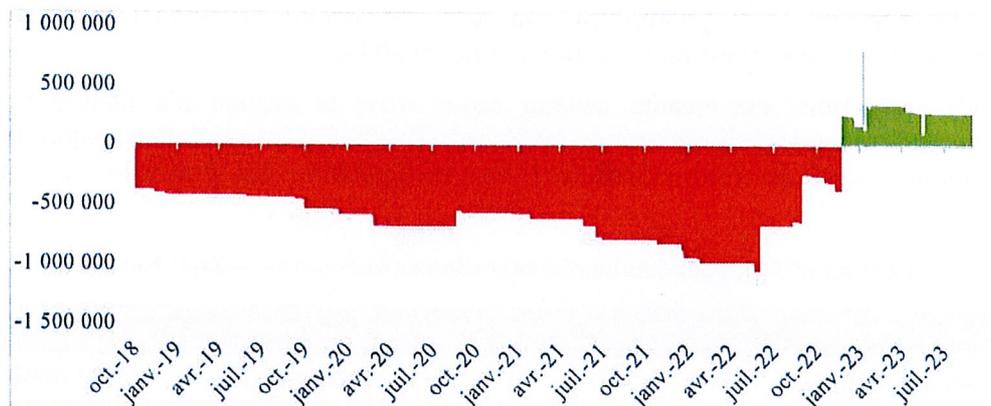
³⁶ 1) Convention tripartite conclue en mars 2016 entre l'ancien exploitant, le syndicat « E-LOG'IN 4 » et la Sodevam, relative aux conditions spécifiques de traitement et d'aménagement des terrains impactés de la zone « cokerie » (secteur Gassion) ;

2) Convention quadripartite conclue en février 2019 entre l'ancien exploitant, le syndicat « E-LOG'IN 4 », la Sodevam et le gestionnaire du crassier, relative à la gestion de l'ancien crassier d'Uckange ;

3) Convention quadripartite conclue en novembre 2021 entre l'ancien exploitant, le syndicat « E-LOG'IN 4 » et la Sodevam, relative à la gestion du périmètre hors cokerie et hors crassier.

³⁷ *Cf.* l'article 4 de la convention de novembre 2021.

Graphique n° 1 : Évolution de la trésorerie de la ZAC Europort (en euros)



Source : retraitements CRC à partir des grands livres de la Sodevam

Pour autant, la période de découvert a généré des frais financiers s'élevant au total à 89 000 € fin 2022. Ce n'est qu'en janvier 2023 qu'un emprunt a été contracté pour financer l'opération à hauteur de 2 M€³⁸, dans la perspective d'acquérir les terrains auprès de l'EPFGE. La Sodevam bénéficie d'une avance de trésorerie de la part du concédant d'un montant global de 1,4 M€ (1 M€ à l'été 2018 et 0,4 M€ en 2022)³⁹. Par ailleurs, elle a aussi obtenu une subvention⁴⁰ d'un montant de 2,1 M€ dans le cadre du « Fonds pour le recyclage des friches » dont une première partie a été versée en novembre 2022 à hauteur de 0,6 M€.

Fin 2022, la Sodevam estimait pouvoir céder l'ensemble des terrains pour 17,6 M€⁴¹, le coût total des travaux à 9,8 M€ et les coûts d'acquisition des terrains auprès de l'EPFGE à 6,7 M€. *In fine*, le résultat prévisionnel de l'opération est estimé à - 1 000 €, soit une absence de boni sur ce projet.

En outre, la chambre constate que fin 2022, huit ans après la date de démarrage du contrat, la Sodevam avait comptabilisé en stocks un peu plus des deux tiers (0,9 M€) des éléments relatifs à la rémunération qui lui est accordée⁴². La révision substantielle du contrat engendre pour la société une hausse significative de son taux global de rémunération en le portant à 7 % contre 4 % initialement⁴³, ce qui reste cohérent et légèrement en deçà du taux de rémunération moyen (9,18 %) observé par le réseau SCET⁴⁴ (services, conseil, expertises et territoires) en 2021.

³⁸ Emprunt contracté auprès du Crédit Agricole pour une durée de cinq ans à compter de janvier 2023.

³⁹ Avance consentie à titre gratuit et à rembourser au plus tard en fin de contrat de concession.

⁴⁰ Cette acception fait suite à trois refus de demandes de subventions sur les années 2021 et 2022, non accordées selon la Sodevam en raison de projets sans doute non encore assez matures.

⁴¹ Ce montant reste stable par rapport à l'estimation de début de période sous revue, à savoir 17,9 M€ à fin 2019 (cf. CRAC).

⁴² Dont la totalité de la rémunération forfaitaire (600 k€) versée de manière échelonnée pendant huit ans.

⁴³ Cf. CRAC 2015 : 4 M€ (rémunération escomptée) / 99 M€ (dépenses globales). CRAC 2022 : respectivement 1,4 M€ sur 20 M€ de dépenses.

⁴⁴ La SCET est une filiale de la caisse des dépôts.

Enfin, la chambre a constaté qu'une « rémunération sur commercialisation » a été enregistrée en stocks à la signature du compromis en octobre 2019, au titre d'une cession envisagée avec SAMFI Invest pour un montant de 40 000 €.

Ce compromis est ensuite devenu caduc mais la société n'a annulé le produit précédemment constaté qu'à hauteur de 50 %, soit 20 000 €. Cette situation majore les stocks de l'opération et conduira à terme à réduire le boni de liquidation qui sera attribué au concédant.

Tableau n° 5 : Modalités de rémunération de la Sodevam – ZAC Europort

	Taux / Montant	Assiette
<i>Rémunération forfaitaire</i>	600 000 €	75 000 € x 8 ans
<i>Rémunération sur acquisitions</i>	2 %	Acquisitions
<i>Rémunération sur conduite d'opération</i>	2 %	Dépenses TTC
<i>Rémunération sur commercialisation</i>	2 % puis 1,5 % (avenant au contrat 2022)	Cessions HT
<i>Rémunération sur liquidation</i>	50 000 €	Forfait HT
<i>Boni d'opération</i>	10 % concessionnaire / 90 % concédant	

Source : CRC à partir des CRAC de la Sodevam

Bien que l'article 8 de la convention de concession stipule que « *l'aménageur assumera les risques financiers de l'opération d'aménagement* », la chambre constate que la prise de risques financiers par la Sodevam sur ce projet semble limitée. En effet, d'une part, l'article 11 du contrat offre une certaine souplesse à la SEM, lui permettant de solliciter une révision du financement du projet en cas d'évolution des conditions économiques ayant présidé à la passation du contrat. D'autre part, l'avenant au contrat mentionne que, si l'équilibre financier du bilan venait à être compromis, le concédant pourrait apporter une participation sous forme de « complément de prix » dans le cas où un seuil minimal de recettes issues de la commercialisation des fonciers ne serait pas garanti.

Annexe n° 5. ZAC Rive Gauche (Thionville)

Des logements, des commerces et des équipements publics sur un ancien site sidérurgique démantelé en 2013

Située au sud-est de la commune de Thionville, à proximité de la Moselle et de la commune de Manom, la ZAC Rive Gauche a pour objectif de reconvertir une friche sidérurgique de 8 ha (sur laquelle se trouvaient des laminoirs d'un grand groupe sidérurgique, ouverts en 1920 et fermés en 2005) en un quartier composé d'environ 1 000 logements, de commerces, d'espaces verts et d'équipements publics, dont des tennis couverts, sur une surface totale de 17 ha.

Photo n° 1 : Localisation de la ZAC Rive Gauche, Thionville



Source : Sodevam, dossier de réalisation

Le principe de l'aménagement de cette zone a été fixé par une délibération de la commune de Thionville en 2014 et marque la volonté de ne plus étendre l'urbanisation vers l'ouest mais d'exploiter une friche à proximité du centre-ville. Au terme d'une procédure de mise en concurrence menée par la commune, une concession d'aménagement a été signée avec la Sodevam le 5 juin 2018, pour une durée de 13 ans, aux frais et risques de cette dernière.

La friche industrielle a été cédée à l'euro symbolique en septembre 2023 par l'ancien exploitant, en contrepartie de la prise en charge par la Sodevam de la dépollution imposée au

vendeur par les autorités préfectorales. Les autres emprises foncières attenantes à l'ancienne usine ont été apportées en nature par la commune de Thionville et sont valorisées à plus de 2 M€. La Sodevam a également perçu 368 000 € du fonds friches en 2021 et 60 000 € de l'Ademe pour l'élaboration du plan de gestion en 2022.

Le contrat⁴⁵ prévoit que l'EPFGE, désigné à cet effet par la commune de Thionville, devra procéder à l'acquisition d'une ancienne coopérative agricole et y réaliser des travaux, y compris de dépollution⁴⁶. Les frais de cette opération seront partagés entre l'EPFGE et la commune de Thionville. Néanmoins, à terme, la Sodevam sera tenue de régler une « contribution financière » correspondant aux frais engagés par la commune, soit 140 000 € HT, et devra aménager le terrain mis à sa disposition.

Des opérations de dépollution conséquentes

Le démantèlement de l'usine a été réalisé en 2013 sous la responsabilité de l'ancien exploitant. Dans son avis du 29 septembre 2022, l'autorité environnementale souligne que toutes les études menées depuis le lancement du projet, tant par la commune que par la Sodevam, évoquent la nécessité d'engager d'importants travaux de dépollution. Sur trois recommandations figurant dans la synthèse, deux sont liées à cette problématique. L'avis précise notamment que : « *au niveau du sol, on retrouve des traces importantes de métaux lourds (cuivre, mercure, plomb, nickel, zinc), d'hydrocarbures, de solvants chlorés et de PCB⁴⁷. Les eaux souterraines se retrouvent ainsi contaminées avec la présence de métaux, cyanures, HAP⁴⁸ et solvants chlorés. Le sol contient également des gaz volatiles tels que des composés chlorés principalement sur le côté nord de la zone* ».

Des servitudes d'usage devront, dès lors, être mises en place, comme par exemple l'interdiction de culture de végétaux comestibles ou d'arbres fruitiers, malgré la dépollution entreprise. Néanmoins, compte tenu de la typologie collective de l'habitat, ces servitudes n'ont pas le même impact que dans un lotissement pavillonnaire avec jardins.

La Sodevam, tenue de piloter la dépollution en vertu du contrat de concession, a lancé une procédure négociée pour un marché de travaux en juillet 2022. Cette procédure a toutefois été annulée par le tribunal judiciaire de Nancy le 6 décembre 2022 pour défaut de transparence dans la communication des motifs de rejets à un candidat évincé.

La Sodevam a alors relancé une nouvelle consultation en utilisant la procédure d'appel d'offres, qui ne permet pas de négocier avec les candidats. L'entreprise attributaire, déjà arrivée en tête lors de la première procédure, était en compétition avec six autres et possédait plus de 10 points d'avance sur la deuxième, notamment grâce à une offre tarifaire plus compétitive et une technique de traitement des matériaux jugée meilleure. La chambre observe que si la Sodevam a publié un avis d'attribution du marché, elle n'a en revanche pas procédé à la

⁴⁵ Avenant n° 1 signé en novembre 2022.

⁴⁶ Le contrat stipule que l'EPFGE assure le financement de l'opération à 80 %, la commune assumant les 20 % restants.

⁴⁷ PCB : polychlorobiphényles. Les PCB sont toxiques, écotoxiques et reprotoxiques (y compris à faible dose en tant que perturbateurs endocriniens).

⁴⁸ HAP : hydrocarbures aromatiques polycycliques (potentiellement toxiques).

publication des « données essentielles » de ce contrat⁴⁹ et que ce manquement aux règles de transparence apparaît récurrent⁵⁰.

Les travaux de dépollution, dont l'exécution a commencé au début de l'année 2024, doivent se dérouler durant environ une année. Le montant du marché, figurant dans l'acte d'engagement, s'élève à près de 7 M€ hors taxes⁵¹, soit environ 38 % des dépenses de travaux prévisionnelles estimées dans le CRAC de 2022. Parmi les techniques utilisées, l'entreprise propose de traiter sur place et de confiner les terres polluées résiduelles sous un merlon⁵² étanche, qui s'étendra le long de la voie ferrée, afin d'éviter le transport et le stockage hors site en filière spécialisée.

La commune a décidé de s'adjoindre les prestations d'une entreprise spécialisée pour suivre l'exécution des travaux de dépollution et d'organiser des visites de chantier au bénéfice de la population, en lien avec la Sodevam. Selon la commune, les habitants n'ont pas exprimé de réticences ou de craintes particulières au sujet de la pollution.

Un début d'exploitation rapide nécessitant de recourir à des emprunts garantis par la commune

Les travaux relatifs aux terrains de tennis couverts ont rapidement démarré après la signature du contrat de concession et ont été achevés en octobre 2019. Faute de recettes issues de cessions, la Sodevam a dû mobiliser en 2019 un emprunt de 2 M€, garanti par la commune à hauteur de 80 %, pour pouvoir régler ces travaux.

Comme souligné par l'autorité environnementale dans son avis du 29 septembre 2022, la chambre constate que le contrat de concession initial, signé en 2018, souffre d'un manque de précision concernant le phasage du reste de l'opération. Un calendrier plus détaillé a néanmoins été adopté par voie d'avenant à la fin de l'année 2022. Son examen permet de constater que les travaux de dépollution, prévus initialement en mai 2023, ont démarré avec plusieurs mois de retard, notamment du fait de l'annulation de la première procédure du marché de dépollution (*cf. supra*). Pour ces travaux, la Sodevam a, en 2021, souscrit un emprunt de 4 M€, mobilisable en deux fois et garanti par la commune à hauteur de 80 %.

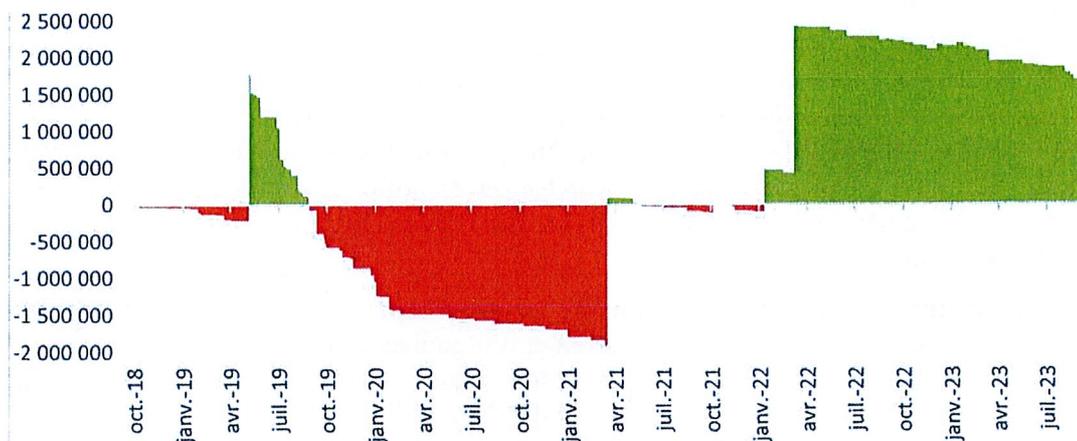
⁴⁹ Obligation pourtant prévue par l'article L. 2196-2, R. 2196-1 et suivants et l'annexe 15 du code de la commande publique (montant et forme du marché, titulaire, etc).

⁵⁰ Le profil d'acheteur de la Sodevam (www.marches-publics.info) ne contient les données que d'une seule procédure, toutes années confondues.

⁵¹ Le montant de l'offre retenue à l'occasion de la première procédure annulée était de 8 M€ après négociation. Le lancement d'une nouvelle procédure sans négociation a tout de même permis de baisser le montant du marché d'environ 1 M€.

⁵² Talus de terre.

Graphique n° 1 : Évolution de la trésorerie de la ZAC Rive Gauche (en euros)



Source : retraitements CRC d'après les grands livres de la Sodevam

À ces travaux de dépollution succéderont ensuite les travaux d'aménagement de la zone à compter de 2025, pour un montant prévisionnel d'environ 6 M€.

Accompagnée par une agence d'urbanisme et sur initiative de la commune de Thionville, la SEM a lancé un appel à projets⁵³ à la fin de l'année 2022, en vue de céder les trois premiers îlots à des promoteurs immobiliers. 25 acquéreurs ont candidaté, trois candidats par îlot ont été retenus pour détailler leur projet et formuler une offre d'achat et un par îlot a finalement été retenu. Le jury, composé d'élus de la commune de Thionville, a fondé son choix, avec l'aide technique de la Sodevam, notamment sur la performance environnementale des projets, mais aussi sur les prix d'achat des parcelles proposés par les candidats. Plusieurs offres financières se situaient au-dessus des estimations initiales, allant parfois jusqu'à dépasser d'1,8 M€ le prix plancher attendu. La cession de ces îlots, et donc les premières recettes tirées de l'exploitation de la zone, devraient avoir lieu en 2024 et 2025.

Malgré une conjoncture ne favorisant pas les projets immobiliers, la commercialisation des îlots devrait être rapide en raison de la proximité immédiate du Luxembourg, pourvoyeur d'emplois transfrontaliers.

Selon le CRAC de 2022, les dépenses totales liées à cette opération s'élèveront, en 2032, à 29,4 M€, dont près de 20 M€ de travaux, et les recettes représenteront 31,4 M€, soit un résultat final d'opération d'1,96 M€. Le contrat de concession stipule que le boni reviendra en totalité à la commune jusqu'à due concurrence de 2,1 M €. En cas de dépassement de ce montant, le boni sera réparti à raison de 50 % pour chacune des deux parties, ce qui pourrait constituer une bonne opération pour la Sodevam.

⁵³ À la différence de la commande publique, aucune disposition législative ou réglementaire n'impose à une personne morale de droit public autre que l'État de faire précéder la vente d'une dépendance de son domaine privé d'une mise en concurrence préalable. Toutefois, lorsqu'une telle personne publique fait le choix, sans y être contrainte, de céder un bien de son domaine privé par la voie d'un appel à projets comportant une mise en concurrence, elle est tenue de respecter le principe d'égalité de traitement entre les candidats au rachat de ce bien (CE, 27 mars 2017, *Centre hospitalier spécialisé de la Savoie*, n° 390347).

Annexe n° 6. Lotissement du Parc à bois (Freyming-Merlebach)

La reconversion d'une zone de stockage des houillères en lotissement d'habitation

Le lotissement est situé à Freyming-Merlebach sur un ancien complexe d'extraction du charbon exploité durant tout le XX^{ème} siècle et ayant cessé ses activités au début des années 2000. Le terrain était notamment utilisé par les houillères comme une zone de stockage du bois de soutien des galeries des mines. Il est devenu la propriété de la commune de Freyming-Merlebach il y a une quinzaine d'années.

D'une superficie de plus de 6 ha, l'aménagement prévoit la réalisation de 63 à 94 parcelles en quatre tranches. Il inclut un réseau de voirie, de circulations douces et des espaces verts.

Compte tenu de la proximité avec Sarrebruck (20 km de Freyming-Merlebach), ce lotissement visait notamment des acquéreurs allemands en proposant des parcelles d'une superficie pour certaines supérieures à 1 000 m². Les premiers essais de commercialisation s'étant révélés infructueux, la Sodevam envisage de proposer des parcelles plus petites et donc moins onéreuses.

Photo n° 1 : Vue de la zone accueillant le lotissement



Source : CRC d'après Sodevam ; dossier de demande de permis d'aménager

La découverte de sources de pollution en cours de concession

La convention de concession d'aménagement de la zone entre la commune et la Sodevam a été conclue au début de l'année 2016. La destination historique de la zone laissait penser que les travaux de dépollution ne seraient pas nécessaires. Le contrat prévoit que les coûts résultant d'une dépollution non détectée ou excédant 50 000 € soient à la charge de la commune.

Des études et diagnostics, notamment en matière de pollution, ont été réalisés en 2016, puis entre 2017 et 2021.

Ils mettent en exergue que la quasi-totalité du site est exposée à une couche de remblais noirs superficiels contenant des métaux lourds avec des anomalies modérées et fortes (cuivre, plomb et zinc). Aucune source concentrée n'a été répertoriée sur cette zone. Ainsi, la seule pollution constatée concerne la qualité du remblai. Pour traiter cette pollution, la Sodevam a su proposer des solutions permettant de transformer une friche industrielle en un lotissement sans restriction d'usage, une caractéristique indispensable à la commercialisation de grandes parcelles.

Des informations contradictoires sur la technique et le coût de la dépollution brouillant le message adressé au concédant

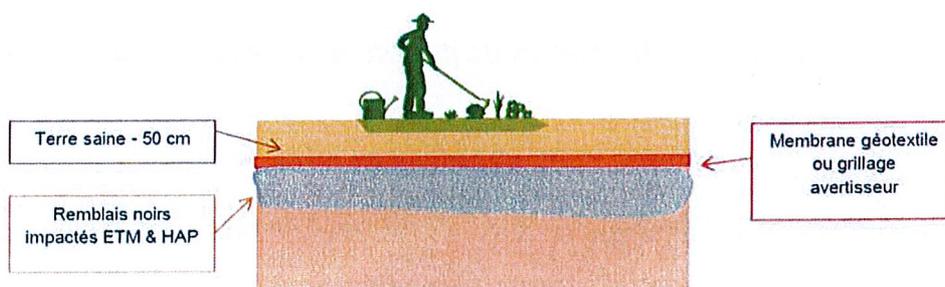
À la suite de la découverte de cette pollution, un premier avenant au contrat initial a été conclu en avril 2018. Il présente deux solutions de dépollution : l'une consistant à enlever la couche de remblais pollués et à la confiner sur une partie du site, l'autre à recouvrir ces remblais sur place par une couche de terre saine ou un film. La première solution a été retenue car l'autre entraînerait notamment des restrictions d'usages (impossibilité de réaliser un jardin potager, par exemple) incompatibles avec le projet commercial du lotissement. Le coût des opérations de dépollution était alors estimé à 539 000 € HT. Le même avenant stipule que le « *coût de traitement des sols pollués [...] soit pris en charge par l'opération, dans les limites de l'équilibre du budget global de l'opération* ». Cette stipulation n'implique donc pas que le coût de traitement de la pollution soit financé par une participation supplémentaire de la commune.

En juillet 2019, un plan de gestion de la qualité environnementale a été réalisé par un cabinet d'études qui propose quatre scénarios de dépollution.

1) Solution « confinement sur place »

L'ensemble de la superficie du site est recouvert par une couche de terre végétale minimale de 50 cm ou bien recouvert par du revêtement artificiel (bitume, pavés, etc.) sur les zones de voirie. Cette solution a l'avantage de demander peu de terrassement et de remaniement de terres. En revanche, elle demande l'apport d'une grande quantité de terre saine sur le site. De plus, des servitudes devront être imposées pour sécuriser la couche de remblais restant en place. Pour cette raison, cette solution est écartée par le cabinet d'études.

Schéma n° 1 : Dispositif de confinement des sols



Source : cabinet d'études, plan de gestion de la qualité environnementale

2) Solution « Excavation et création d'un confinement en merlon sous membrane »

Il s'agit d'excaver l'ensemble des remblais présents sur le site et de les confiner sur le site en alvéole étanche sous une membrane. Le film étanche de couverture est recouvert d'une couche de terres saines pour assurer la végétalisation du merlon.

Schéma n° 2 : Couverture des stockages

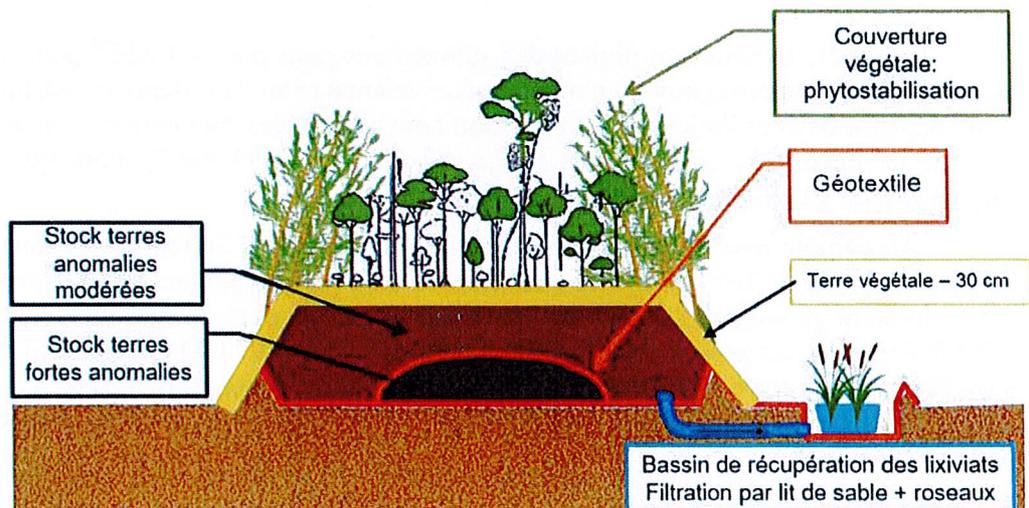


Source : cabinet d'études, plan de gestion de la qualité environnementale

3) Solution dispositif « multi-couches » associé à de la phytostabilisation

Dans cette solution, à l'instar de la précédente, les remblais sont stockés et gérés sur site. Ici, la technique utilisée est celle de la phytostabilisation à l'aide d'un stockage multi-couches en plaçant les déblais les plus impactés au cœur du stock. Ceci permet de les protéger en les recouvrant de terres moins polluées puis de terres végétales et de plantes adaptées.

Schéma n° 3 : Stockage multicouches avec phytostabilisation



Source : cabinet d'études, plan de gestion de la qualité environnementale

4) Solution « Excavation et exportation des déblais en filière externe »

Cette solution consiste en l'excavation de la totalité de la couche de remblais avec évacuation des déblais en filière extérieure. Elle est écartée pour des raisons environnementales (exportation des déchets par camion) et de coûts (estimés entre 1 et 2 M€).

Aussi, le plan de gestion étudie les coûts détaillés associés aux deux solutions acceptables : la solution 2 (confinement sous membrane) et la solution 3 (stockage par phytostabilisation). Le coût estimatif de la solution 2 (1 067 000 €) étant plus élevé que celui de la solution 3. Cette dernière a donc la préférence du cabinet d'études. Le rapport détaille ensuite les coûts pour la première tranche de travaux et pour les suivantes. Les coûts estimés totaux s'élèvent à 824 100 €.

À la suite de l'élaboration de ce plan, un nouvel avenant a été conclu en décembre 2019. Il indique, en préambule, que « *dans le cadre de l'avenant n° 1 de la présente concession, la Sodevam proposait de traiter la pollution par confinement sur place [à l'aide d'une membrane] pour un montant de 539 000 €. Cependant, afin de rassurer les futurs acquéreurs, la commune souhaite traiter la pollution par phytostabilisation pour un montant d'environ 972 000 €* ». Ce préambule présente deux informations erronées. D'une part, il laisse entendre que la solution du confinement par membrane était moins onéreuse que celle par phytostabilisation, alors qu'avec la révision des coûts du plan de gestion, cette solution est plus coûteuse. D'autre part, il mentionne que le montant des travaux de traitement de la pollution par phytostabilisation est d'environ 972 000 €, alors que le rapport du cabinet d'études l'évalue à 824 100 €.

Dans cet avenant, la commune consent une augmentation de sa participation de 400 000 € (soit une participation de 680 000 € hors apport des terrains et participation pour la réalisation d'un accès routier). En outre, l'avenant instaure une participation supplémentaire de 650 000 € en cas d'arrêt du projet à l'issue de la première phase.

Une dépollution permettant à la Sodevam d'obtenir des recettes supplémentaires

En 2021, la Sodevam obtient des subventions pour plus d'1 M€⁵⁴ pour les travaux de dépollution et d'aménagement, un montant équivalent à celui de la dépense réestimée. Bien que cette dépense de dépollution soit entièrement couverte par les subventions obtenues, la société prévoit de baisser la participation de la commune de 300 000 €, alors qu'elle avait été augmentée de 400 000 € au deuxième avenant.

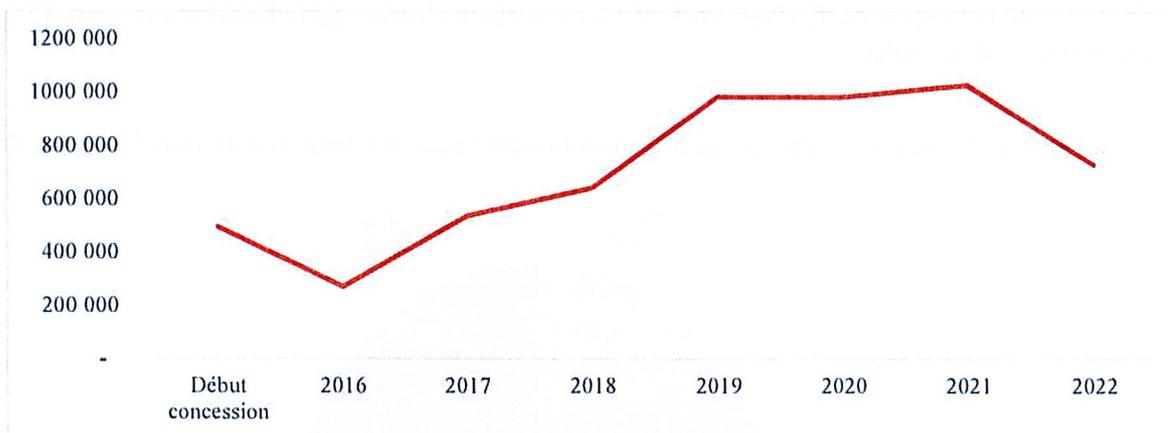
Au compte rendu d'activité de l'année 2022, les frais de remise en état des sols sont revus à la baisse (- 300 000 €), les subventions et les participations restent identiques. Dans cette dernière prévision, la dépense actualisée pour le poste « remise en état des sols » (729 000 €) est assez proche de celle initialement prévue⁵⁵ (495 000 €). Au motif de ces travaux supplémentaires, entre l'estimation initiale et la dernière disponible en 2022, les recettes se sont accrues de 1,1 M€ (1 M€ de subventions et 100 000 € supplémentaires de participation de la commune).

⁵⁴ 590 000 € de l'État au titre du fonds friche, 480 000 € de l'Ademe au titre des études et travaux de dépollution.

⁵⁵ Information figurant à la colonne « bilan approuvé » du premier CRAC (2016).

La prévision de dépenses la plus haute (fin 2021) est près de quatre fois supérieure à la plus basse (fin 2016). Ces différences s'expliquent, d'une part par l'amélioration de la connaissance des sources de pollution au fur et à mesure de la vie de la concession, et, d'autre part par l'affinement des prévisions de dépenses en fonction des techniques utilisées. Toutefois, certains écarts entre le montant prévisionnel et le montant figurant dans les rapports des experts restent inexpliqués.

Graphique n° 1 : Évolution des coûts prévisionnels de mise en état des sols



Source : CRAC de 2016 à 2022

Un retard substantiel

Lors de la conclusion du contrat de concession, le cahier des charges prévoyait une durée totale de 10 ans pour l'aménagement des quatre tranches.

Il était prévu dans le compte rendu d'activité de 2016 que le tiers des cessions soit réalisé entre 2018 et 2019. En 2017, ces cessions ont été reportées sur les exercices 2019 et 2020. Au dernier compte rendu de 2022, aucune cession n'était intervenue, elles étaient attendues pour 2024, mais fin avril 2024, aucune promesse de vente n'avait encore été conclue.

Tableau n° 1 : Évolution des prévisions de cessions

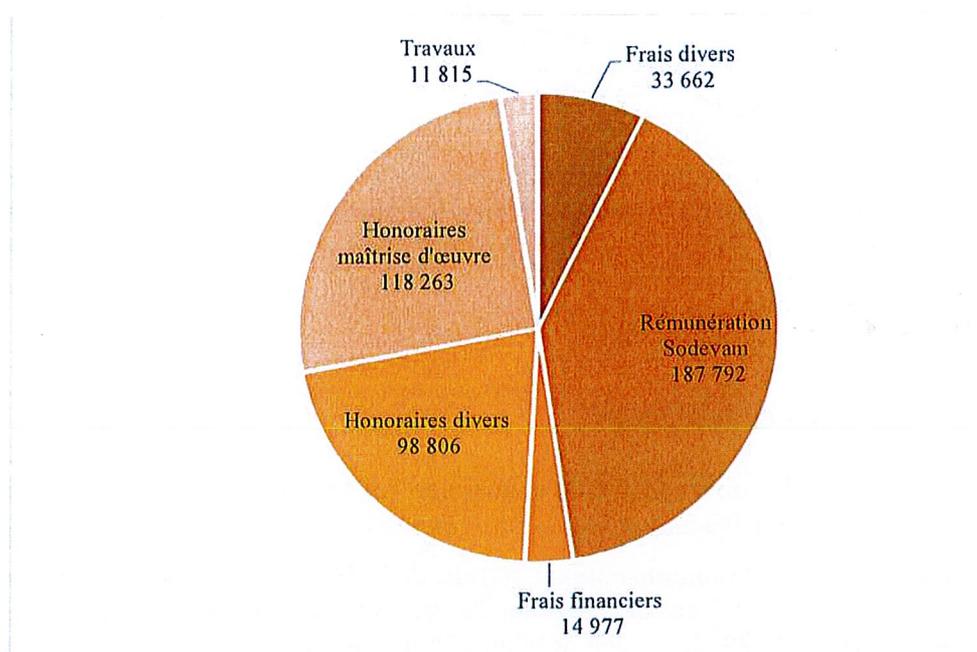
En K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Au-delà
Prévision à fin 2016	558	711								2 932
Prévision à fin 2017		505	505							3 093
Prévision à fin 2018			426	1 111						2 860
Prévision à fin 2019					567					3 829
Prévision à fin 2020						567				3 829
Prévision à fin 2021						284	1 262	1 773	1 077	
Prévision à fin 2022							1 135	347	347	2 567

Source : CRAC de 2016 à 2022

Dans le CRAC de 2016, la société indiquait travailler sur le dossier de demande de permis d'aménager au cours de l'année suivante. Il en était de même dans les CRAC 2017, 2018 et 2019. L'autorité environnementale a en fait été saisie en octobre 2020, elle a rendu son avis en décembre. Six recommandations ont été formulées dans la synthèse de l'avis, dont trois sont liées à la pollution du sol. Le permis d'aménager a finalement été délivré par la commune en début d'année 2021, alors que le contrat en prévoyait l'obtention au cours de l'année 2017.

Au 30 septembre 2023, sur 6,7 M€ de dépenses prévues pour le lotissement, seuls 470 000 € ont été réalisés. Il s'agit pour 40 % de la rémunération de la Sodevam et pour 45 % d'honoraires et d'études.

Graphique n° 2 : Dépenses réalisées au 30 septembre 2023 pour le lotissement du Parc à bois (en €)



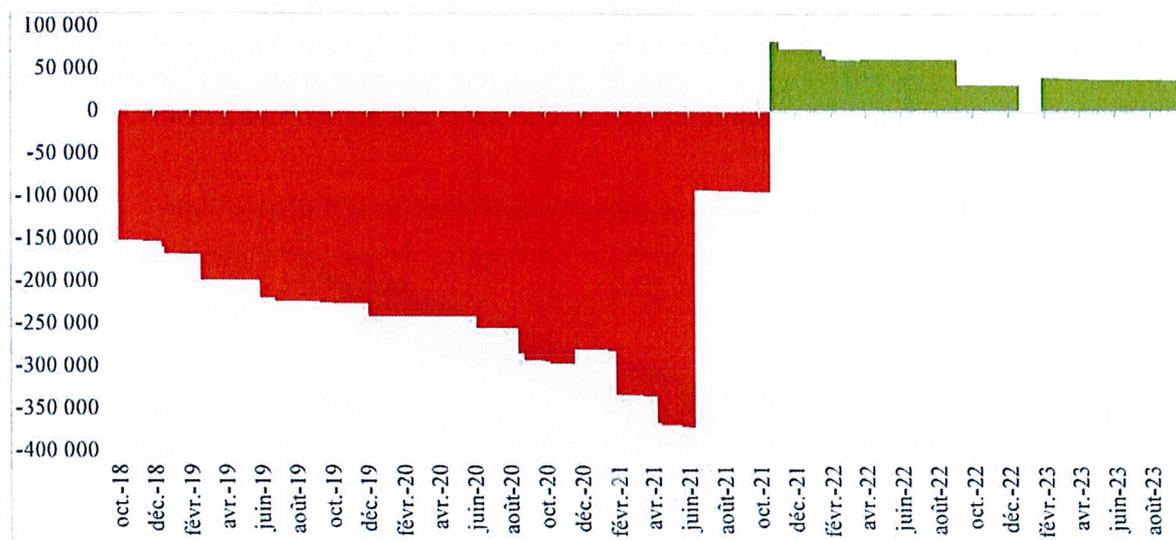
Source : balance au 30 septembre 2023, retraitements CRC (comptes 384 à 387, code opération : 1156)

Un équilibre économique fragile rendant nécessaires le versement de participations et de subventions

La Sodevam estime que l'aménagement de ce lotissement et son raccordement au réseau routier nécessiteront des dépenses de 6,3 M€. Les recettes tirées des cessions de terrains sont estimées à 4,4 M€. Aussi, l'atteinte de l'équilibre économique nécessite une participation de la commune (1 M€ dont 150 000 € sous forme de l'apport en nature des terrains) et des subventions liées à la dépollution (1,1 M€). Le résultat estimé est très faible (129 000 €), il représente 2 % des dépenses. Il sera partagé entre la commune (20 %) et la Sodevam (80 %) mais uniquement pour la « *part du résultat excédant l'apport en nature constitué par les terrains communaux [apport de 150 000 €]* », si bien que la Sodevam ne devrait pas recevoir de boni pour cet aménagement.

Entre octobre 2018 et septembre 2023, la trésorerie moyenne liée au lotissement a été négative de plus de 120 000 €, pourtant aucun financement bancaire n'a été demandé. Les ressources ont été apportées par une subvention de l'Ademe (16 800 €) en novembre 2020, une participation de la commune (280 000 €) en juin 2021 et une subvention du fonds friche (177 480 €) en octobre 2021.

Graphique n° 3 : Évolution de la trésorerie du lotissement (en euros)



Source : retraitements CRC d'après le grand livre de la Sodevam

Annexe n° 7. ZAC de la Tuilerie (Yutz)

La reconversion d'anciens sites industriels en réponse à un enjeu de densification du tissu urbain

La ZAC de la Tuilerie, projet d'aménagement d'une superficie de 14,5 hectares, est située à Yutz, entre l'avenue des Nations et les voies ferrées qui longent les bords de la Moselle, sur des friches industrielles. Le périmètre de la zone est constitué d'anciens sites industriels spécialisés dans les activités métallurgiques et d'une partie des ateliers municipaux.

Schéma n° 1 : Localisation et périmètre de la ZAC de la Tuilerie à Yutz



Source : dossier de création de la ZAC

Ce projet prévoit la reconversion de la friche en un quartier d'habitations diversifiées (accession à la propriété, logements locatifs et sociaux) intégrant des services commerciaux et le développement de voies de circulation douces. Situés dans la zone d'attraction du Luxembourg, ces nouveaux logements s'inscrivent dans un contexte de hausse de la population. Celle-ci a augmenté de 16 % entre les années 1990 et le début du projet (fin des années 2000), atteignant 16 320 habitants. En 2024, elle a continué de croître pour atteindre 17 700 habitants.

L'aménagement de la ZAC a été confié, par la commune de Yutz à la Sodevam, retenue comme concessionnaire de l'opération. La convention de concession d'aménagement a été conclue en septembre 2011, pour une période d'exécution de 15 ans. Trois avenants ont été signés :

- le premier, de juin 2016, modifie la répartition du boni à terminaison à la faveur de la Sodevam, celle-ci s'établissant à 50 % pour le concédant et 50 % pour l'aménageur contre 80 % et 20 % initialement ;

- le deuxième, de mai 2017, complète le contrat en prévoyant la possibilité pour la commune de Yutz de céder par apport en nature des terrains dont elle détient la propriété ;
- le troisième, de novembre 2023, vient d'une part, acter une participation en nature (terrains) de la commune ainsi qu'une participation financière (600 000 €)⁵⁶ et, d'autre part, proroger la durée de la concession de trois ans jusqu'en 2029⁵⁷. Il précise également que seule la part du résultat excédant l'apport en nature des terrains est partagée entre les deux parties.

La gestion d'une pollution résiduelle par la Sodevam

Les activités industrielles ont progressivement cessé entre la fin des années 1990 et 2010 : elles comprenaient notamment des activités métallurgiques qui ont laissé des traces de pollution liées aux hydrocarbures et métaux lourds.

Des premiers travaux de remise en état pour une utilisation du terrain compatible avec « une activité industrielle » ont été imposés aux anciens exploitants. D'autres travaux de démantèlement et de dépollution ont été conduits par l'EPFL, devenu ensuite EPFGE, en vue de rendre les terrains compatibles avec une zone d'habitat, tels que « *l'excavation des terres polluées, le criblage des matériaux excavés et un traitement des terres par le procédé de Bioventing⁵⁸ sur site* ». ⁵⁹ Les coûts d'études et de dépollution⁶⁰ relatives à cette ZAC supportés par l'EPFGE s'élèvent à 0,5 M€ au 1^{er} janvier 2023⁶¹, auxquels s'ajoutent ceux supportés par la commune pour environ 0,2 M€.

Quand bien même il resterait des opérations de dépollution à réaliser sur la zone, le contrat de concession prévoit que « *le coût résultant d'une dépollution non détectée* » relève du concédant. La Sodevam avait prévu au contrat initial une dépense d'1 M€ pour des frais de dépollution. À fin 2022, les dépenses relatives à la « mise en état des sols et paysage » s'élèvent à 0,1 M€, pour la réalisation d'un merlon paysager destiné à confiner des terres polluées directement sur site.

Malgré ces opérations de dépollution, des servitudes sont imposées aux habitants, comme l'impossibilité de réaliser un jardin potager ou encore la plantation d'arbres fruitiers.

⁵⁶ Le boni d'opération au stade de la clôture du projet sera réparti à raison de 50 % pour la commune et 50 % pour la Sodevam, pour la part du résultat excédant l'apport en nature.

⁵⁷ Afin de mettre en place le paiement échelonné des 600 000 € à raison de 100 000 €/an sur six années.

⁵⁸ Le « bioventing » est une méthode permettant de favoriser la dégradation naturelle des polluants organiques dans le sol par l'injection d'air, afin d'optimiser l'activité des micro-organismes pour éliminer les hydrocarbures.

⁵⁹ Cf. l'acte de cession de la Sodevam à un promoteur (novembre 2018).

⁶⁰ Hors travaux et démolition.

⁶¹ Cf. le rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes Grand Est sur l'EPFGE publié en 2024.

Une opération équilibrée initialement par les seules recettes de cession de terrains mais qui nécessitera une participation du concédant

Le projet a connu d'importantes variations budgétaires, passant d'une prévision initiale de 14,11 M€ à 12,8 M€ à la fin de la première année de concession, pour finalement s'établir à 16 M€ fin 2022.

Tableau n° 1 : Compte de résultat prévisionnel de l'opération
(Évolution entre le contrat de 2011 et le CRAC 2022, montants en M€)

DÉPENSES	Projet initial 2011	Projet en 2022	RECETTES	Projet initial 2011	Projet en 2022
Acquisitions foncières	6,12	6,73	Cessions de terrains	14,16	14,11
Travaux	5,16	5,99	Participations	0	1,47
Rémunération de la Sodevam	1,18	1,28	Subventions	0	0,43
Ingénierie, études	0,95	1,25			
Frais financiers	0,70	0,75			
TOTAL	14,11	16	TOTAL	14,16	16,01

Source : CRC à partir du contrat de concession et des CRAC

Ces fluctuations s'expliquent principalement par des évolutions concernant les acquisitions foncières et les possibilités d'aménagement. Une forte incertitude pesait dès l'origine sur l'acquisition de terrains au nord-est de la zone (acquis par l'EPFGE en fin 2020 seulement) et sur la zone ouest (terrains occupés par une partie des ateliers municipaux et un ancien bâtiment industriel).

Les recettes de cessions de terrains, qui devaient à elles seules équilibrer l'opération, sont restées comparables à ce qui était prévu au contrat. Ce sont les dépenses qui sont supérieures aux prévisions (+ 1,9 M€) du fait de coûts d'acquisition des terrains plus élevés et de travaux plus importants.

Afin de maintenir l'équilibre de l'opération, la Sodevam a cherché des alternatives permettant de réduire le coût de certains postes ou d'augmenter les recettes escomptées. À titre d'illustration, elle explique qu'elle a fait le choix de construire davantage de logements (passage de 550 à 850 logements), de réhausser le niveau de la zone par un remblai de terres supplémentaires (80 cm vs. 50 cm) pour réduire les surcoûts liés à un transport hors site ou de mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales à l'aide de noues⁶², en lieu et places de canalisations enterrées.

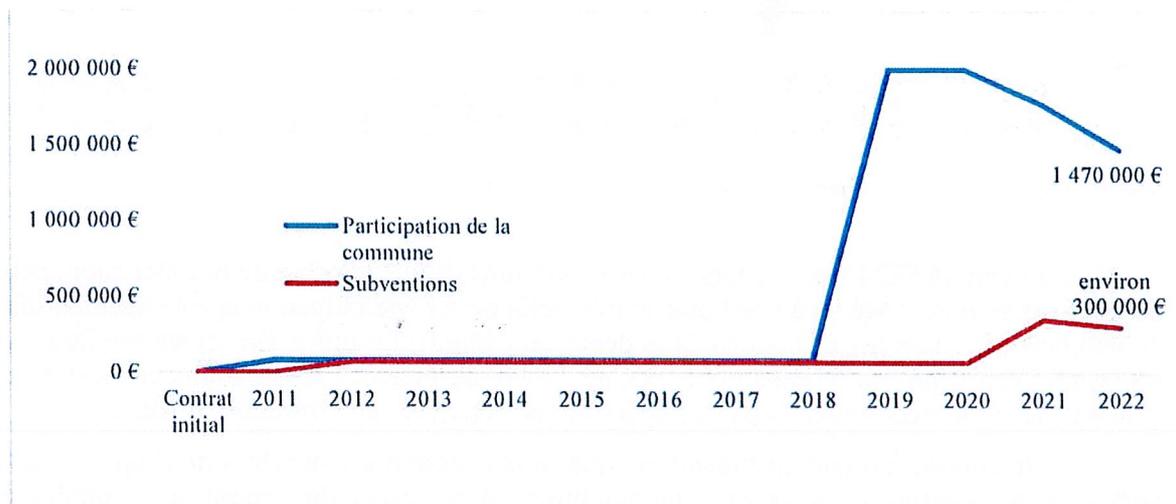
Néanmoins, dès 2019, la Sodevam prévoyait que l'opération ne serait plus équilibrée par les seules cessions et nécessiterait une participation de la commune. Son montant

⁶² Les noues sont des ouvrages de gestion des eaux pluviales peu profonds et optimisant le pouvoir de traitement par le sol ainsi que l'infiltration.

prévisionnel a varié entre 80 000 € (CRAC 2012 à 2018) et 2 M€ (CRAC 2019 - 2020) en fonction des scénarii d'acquisition des terrains⁶³. Fin 2022, le compte de résultat prévisionnel intégrait une participation de la commune à hauteur de 1,4 M€, dont 784 000 € d'apport en nature de terrains et 600 000 € versés de manière échelonnée sur six années (expliquant la prorogation de trois ans du contrat de concession).

En outre, la société bénéficie d'une subvention régionale de l'Ademe d'un montant de 70 000 € versés en décembre 2014 au titre de l'appel à projets « quartiers durables ». Elle espère également obtenir une subvention auprès du Fonds européen de développement régional (FEDER) pour un montant d'environ 300 000 €.

Graphique n° 1 : Évolution des recettes prévisionnelles liées aux participations et subventions

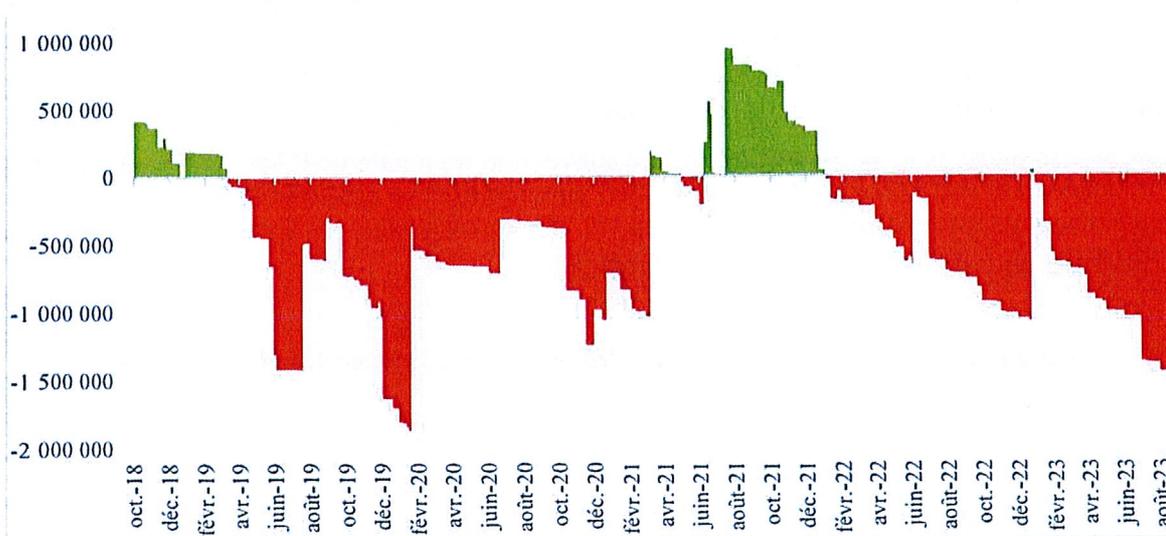


Source : CRC à partir des CRAC

Enfin, l'opération se caractérise par une trésorerie très dégradée : entre octobre 2018 et août 2023, la trésorerie moyenne de l'opération était négative de plus de 450 000 € et a atteint - 1,8 M€ en février 2021⁶⁴.

⁶³ Le contrat initial prévoyait une participation d'équilibre de la commune (1,7 M€) uniquement dans la situation où une partie des terrains ne serait pas aménagée (correspondant à 3 M€ de manque à gagner sur les cessions et 1,3 M€ de dépenses en moins).

⁶⁴ De nombreuses incohérences existent entre les données contenues dans les CRAC s'agissant des informations relatives au niveau de trésorerie et les grands livres (ex : - 1,8 M€ à fin 2019 mentionné dans le CRAC 2019 vs. - 98 883 € dans le grand livre).

Graphique n° 2 : Évolution de la trésorerie de la ZAC de la Tuilerie (en euros)

Source : retraitements CRC d'après le grand livre de la Sodevam

Pourtant, la SEM a eu recours à quatre emprunts depuis le début de la concession, pour un montant total de 7 M€, et à une ligne de trésorerie de 1,1 M€ (situation ayant engendré plus de 650 000 € de frais financiers depuis le début du contrat). En outre, fin septembre 2023, la Sodevam avait cédé des terrains pour près de 11 M€ au global. Les emprunts et recettes de cessions ne permettent toutefois pas à l'opération de conserver une trésorerie positive.

Si le contrat indique en préambule que la concession est menée « *au risque* » de la Sodevam, la chambre constate que les conditions d'exécution du contrat sont souples et permettent des ajustements dans le financement du projet. Le contrat prévoit notamment une grille de répartition des risques permettant des échanges en vue de la bonne réalisation du contrat et le maintien de l'équilibre économique. Trois avenants ont été conclus, prévoyant une nouvelle répartition du boni ainsi qu'une participation de la commune (par apport de terrains en nature et financement), dispositions qui sont à l'avantage de la Sodevam dans un contexte où l'urbanisation complète du site n'a pas pu être réalisée, en particulier sur l'emprise foncière des ateliers municipaux.

Un projet prorogé mais sans difficulté de commercialisation

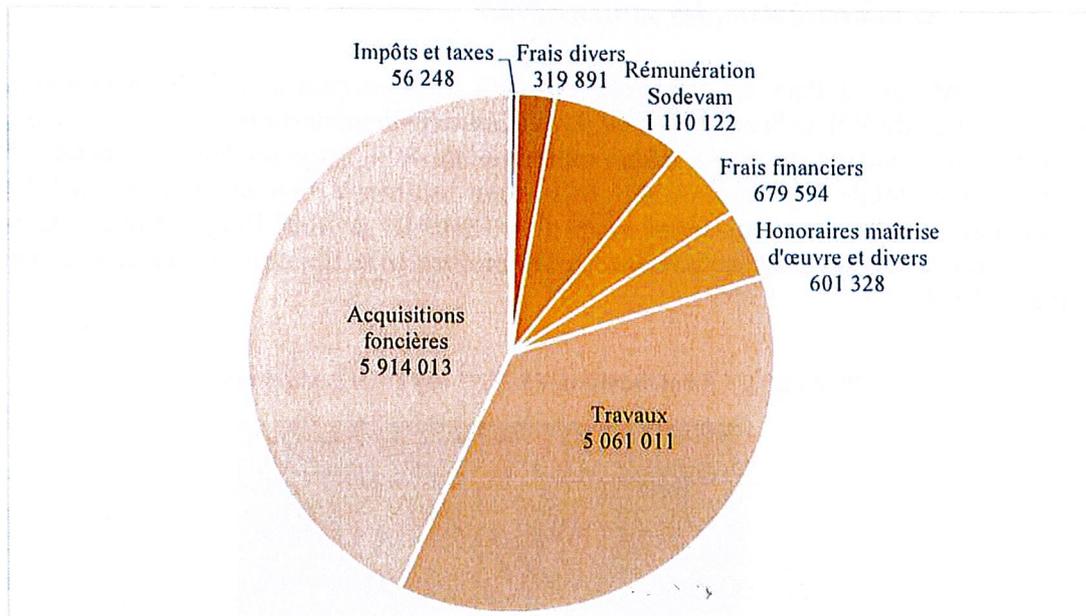
Fin septembre 2023, les dépenses engagées représentaient près de 86 % des dépenses prévisionnelles (16 M€) pour l'aménagement de la ZAC. Il s'agissait pour les deux tiers de coûts d'acquisition des terrains et de travaux. La Sodevam a acquis des terrains pour près de 6 M€, sur un total de 6,7 M€, et en a cédé pour près de 11 M€.

Aucun dérapage sur le calendrier des travaux n'est à ce jour pressenti. Ils devraient se terminer en 2026, comme envisagé à l'origine. Fin septembre 2023, 80 % des cessions étaient réalisées. Elles devraient s'achever dans le courant de l'année 2024.

La prorogation de trois ans du contrat conclue en fin d'année 2023 résulte essentiellement de la mise en place de l'échelonnement de la participation financière versée par

la commune à la Sodevam mais n'est pas liée à des problématiques de réalisation de travaux ou de commercialisation.

Graphique n° 3 : Dépenses réalisées au 30 septembre 2023 pour la ZAC de la Tuilerie (en €)



Source : balance au 30 septembre 2023, retraitements CRC (comptes 384 à 387, code opération : 1148)

Annexe n° 8. ZAC de la Paix (Algrange)

Des logements et un EHPAD sur un ancien site sidérurgique démantelé dans les années 1980

La ZAC de la Paix est un projet relevant de la responsabilité de la communauté d'agglomération du Val de Fensch (CAVF) et situé principalement sur la commune d'Algrange, sur les lieux d'un ancien site sidérurgique en activité de 1896 jusqu'au début des années 1980. Sur une surface totale d'environ 38 ha, 16 ha sont destinés à l'aménagement d'habitations individuelles et collectives, mais également d'un EHPAD, et font l'objet d'une concession d'aménagement conclue avec la Sodevam le 29 octobre 2018. La date d'échéance du contrat est fixée à 2033.

Photo n° 1 : Localisation de la ZAC de la Paix, Algrange



Source : CRC d'après le dossier de réalisation

Les emprises foncières, qui appartiennent quasi intégralement à la communauté d'agglomération, doivent être progressivement cédées à la Sodevam⁶⁵, pour que cette dernière puisse procéder aux travaux d'aménagement et à la vente des terrains. Le contrat prévoit que seule la part du résultat excédant l'apport en nature des terrains est partagée entre les deux parties.

⁶⁵ La première tranche devrait être cédée au cours du premier semestre 2024.

Les différentes études font état d'une pollution directement liée au passé sidérurgique du site (contamination diffuse des sols en métaux lourds et ponctuelle en hydrocarbures et impact de même nature sur les eaux souterraines). La Sodevam n'assure pas la dépollution des terrains, qui a déjà été réalisée par la CAVF. Par ailleurs, des servitudes et restrictions d'usage⁶⁶ sont préconisées par les études.

La Sodevam s'est engagée contractuellement à communiquer en amont auprès des futurs acquéreurs au sujet de ces restrictions et devra les mentionner sur les actes de vente des terrains.

Des retards importants liés à des problématiques d'assainissement extérieures à la Sodevam et des dossiers préparatoires incomplets

Selon le calendrier figurant en annexe du contrat de concession, les différentes études environnementales préalables auraient dû être examinées au cours de l'année 2019 et les travaux d'aménagement de voirie et de réseaux auraient dû débuter au second semestre de la même année. Or, aucun de ces objectifs n'a pu être atteint. La chambre a pu identifier deux principaux facteurs expliquant ces presque cinq années de retard.

En premier lieu, dans un contexte de précontentieux puis de recours de la Commission européenne contre la France⁶⁷, la préfecture de la Moselle a rappelé, fin 2019, à plusieurs collectivités territoriales et établissements locaux, l'obligation de se conformer aux normes en vigueur en matière d'assainissement dans plusieurs zones de la vallée de la Fensch, dont la ZAC de la Paix. Ayant repris la compétence assainissement le 1^{er} janvier 2020, la CAVF a donc entrepris une série de travaux sur la zone et le préfet a décidé de lever, en juin 2022, les contraintes d'urbanisation qu'il avait imposées. Les travaux de mise aux normes devraient s'achever au cours de l'année 2024. Le retard causé par ces travaux d'assainissement est extérieur à la Sodevam.

En second lieu, la chambre a pu observer des carences dans l'élaboration de certaines études préalables dont la responsabilité revenait à la Sodevam. Le projet a fait l'objet d'avis des services de l'État, en 2016 et 2017, soulignant le caractère incomplet des études, notamment sur les volets biodiversité et santé publique. L'autorité environnementale, dans un avis en date du 19 mai 2022, a également recommandé d'apporter des précisions notamment en matière de mesures compensatoires pour l'environnement et sur les servitudes d'usage.

Le dossier de demande d'autorisation environnementale, préalable obligatoire au démarrage des travaux, paraît également souffrir de carences au vu des avis négatifs ou des demandes de compléments formulées par les services de l'État de février 2021 à nos jours. Pour réaliser ces démarches, la Sodevam s'est pourvue auprès des services d'un cabinet d'avocats pour bénéficier de conseils, pour un montant de 11 340 €, et de bureaux d'études pour élaborer le dossier et le compléter, pour un montant de 26 000 € (décompte arrêté fin août 2023). Pour vérifier la qualité des prestations réalisées par les bureaux d'études et expliquer les raisons des

⁶⁶ Par exemple, l'impossibilité d'implanter des lieux sensibles comme les écoles ou les crèches, l'interdiction de puits ou d'arrosage avec les eaux locales, des restrictions pour les potagers ou encore un vide sanitaire sous les constructions, etc.

⁶⁷ La Commission européenne a décidé de saisir la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) le 9 juin 2021 d'un recours contre la France pour non-respect des exigences de la directive relative au traitement des eaux urbaines résiduaires (directive 91/271/CEE).

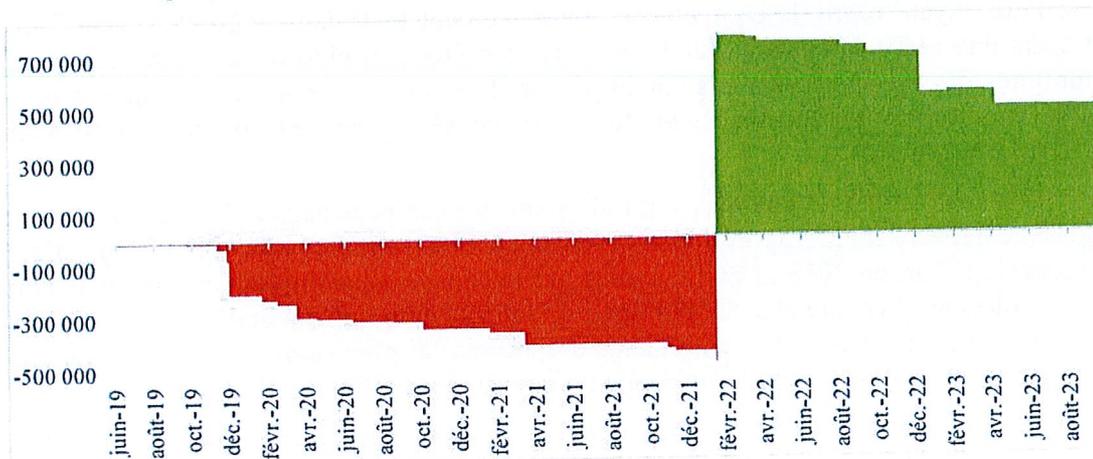
avis défavorables, la société a commandé un audit auprès d'un cabinet tiers, pour un montant de 7 200 €. La Sodevam attend toujours l'autorisation des services de l'État, qui, dans le meilleur des cas, pourrait être obtenue à la fin de l'année 2024, pour un démarrage des travaux d'aménagement au premier semestre 2025.

Enfin, la CAVF a demandé à la Sodevam d'accélérer ses démarches pour pouvoir implanter en urgence un EHPAD actuellement situé à Algrange, qui ne répond plus aux exigences de sécurité. Aidée par le même cabinet d'avocats, la Sodevam étudiait, au printemps 2024, la possibilité de demander une dérogation préfectorale pour être dispensée de l'autorisation environnementale pour ce projet spécifique.

La mobilisation anticipée d'un emprunt et des prévisions de cessions revues à la hausse

Durant les premières années de la concession, la Sodevam a essentiellement réglé des dépenses d'études et d'ingénierie dans le cadre de l'obtention des autorisations. Pensant obtenir les autorisations nécessaires au démarrage des travaux, la société a mobilisé un emprunt de 1,2 M€ en janvier 2022, garanti à 80 % par la CAVF.

Graphique n° 1 : Évolution de la trésorerie de la ZAC de la Paix (en euros)



Source : retraitements CRC d'après le grand livre de la Sodevam

Faute de recettes de cession, la Sodevam compte mobiliser un nouvel emprunt du même montant au moment du démarrage des travaux d'aménagement, évalués à 5,56 M€.

Selon les données du CRAC 2022, les dépenses prévisionnelles totales de l'opération devraient être de 10,01 M€, pour 10,06 M€ de recettes, soit un résultat de 55 000 €.

La société et la CAVF estiment que la commercialisation des parcelles ne devrait pas poser de difficultés particulières en raison de la localisation de la zone, située dans l'aire d'attraction du Luxembourg, et d'un manque de foncier disponible dans le secteur. Les prix de vente prévisionnels ont même été revus à la hausse en début d'année 2024, passant de 150 à 180 € le m² pour certaines catégories de parcelles.



Metz, le 20 décembre 2024

CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES
GRAND EST
COURRIER ARRIVÉ LE

23 DEC 2024

GREFFE
Enregistré sous le n° 24-0370
3-5 rue de la Citadelle - 57000 METZ

Monsieur le Président
Chambre Régionale des Comptes du
Grand Est
3-5, rue de la Citadelle
57000 METZ

Lettre recommandée avec accusé de réception

Nos ref. : AM/HM - 145/2024

Objet : Réponse à votre rapport d'observations définitives pour les exercices Sodevam 2018-2023
Affaire suivie par Audrey MARCHAL - 03 87 660 775 - amarchal@sodevam.com

Monsieur le Président,

Par courrier recommandé en date du 25 novembre 2024, réceptionné le 27 novembre 2024, vous nous avez transmis le Rapport d'observations définitives relatif à la Sodevam pour les exercices 2018 à 2023. Conformément aux dispositions de l'art. L243-5 du Code des juridictions financières, nous souhaitons formuler différentes remarques et apporter quelques précisions.

Avant tout, il nous paraît fondamentalement erroné d'affirmer que les opérations de reconversion friches n'apparaissent pas plus longues, risquées ou complexes.

En effet, cette affirmation repose en particulier sur l'examen de budgets prévisionnels, par principe équilibrés, d'opérations dont la réalisation est loin d'être achevée : aucun acte de vente n'a ainsi été signé (et donc de recette de cession encaissée) sur 4 de ces 5 opérations, ce qui signifie qu'il subsiste 100 % de l'aléa commercial, premier déterminant de l'équilibre financier d'une opération et principal risque assumé par le concessionnaire.

De même, il nous paraît plus qu'aventureux de se prononcer sur la durée comparée de ces concessions sur la base des échéances des contrats, compte-tenu de leur faible degré d'avancement opérationnel (26% de taux d'avancement moyen), de même que sur leur complexité au regard de l'écheveau réglementaire et juridique auquel les aménageurs sont aujourd'hui confrontés.

En outre, il aurait été judicieux d'établir une relation entre la dégradation de notre situation et de nos résultats financiers d'une part et l'évolution du contexte de l'aménagement d'autre part : réglementations et régimes d'autorisations toujours plus complexes, difficultés de mobilisation de financements et surtout de financements adéquats des opérations (c'est-à-dire à moyen ou long terme), impact croisé de l'inflation, de l'augmentation des taux d'intérêts, de l'évolution du marché immobilier et de la mise en œuvre de la RE 2020, baisse de la productivité

du travail en France, répercussions de la pandémie de covid-19, multiplication des recours sur les documents ou autorisations d'urbanisme. .

1. UNE SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE (SEM) RÉALISANT PRINCIPALEMENT DES PROJETS À VOCATION D'HABITAT DANS LA ZONE D'ATTRACTION DU LUXEMBOURG.

Exerçant principalement l'activité de maître d'ouvrage et de concessionnaire d'opérations d'aménagement, la Sodevam n'a pas vocation à conduire des missions d'études et de maîtrise d'œuvre. Il est donc habituel, pour une société d'économie mixte d'aménagement, d'externaliser ce type de prestations intellectuelles.

L'entreprise a certes enregistré un taux élevé de renouvellement de son effectif en 2022 / 2023, mais cela n'a, en rien, justifié le recours à des prestataires externes dans les secteurs mentionnés.

Ce recours résulte de besoins d'expertises ponctuelles ne relevant pas des compétences premières d'une société d'aménagement (conseils juridiques et avocats, écologues, hydrauliciens...).

2. UNE SITUATION FINANCIÈRE SE DÉGRADANT

Il importe de préciser que les inexactitudes, sans incidence sur le résultat, pointées par notre commissaire aux comptes concernant les comptes clos au 30 septembre 2022, relevaient des missions de la société d'expertise comptable assurant alors la révision de nos comptes.

Il convient de souligner à nouveau que l'évolution des charges de personnel en 2023 résulte de facteurs conjoncturels : versement d'indemnités de départ, honoraires de recrutement, et recrutement de collaborateurs confirmés ou seniors. La diminution de ces charges de personnel en 2024, qui s'établissent à 1 541 k€ contre 1 593 k€ en 2023, en dépit d'une augmentation de l'effectif, en atteste.

Par ailleurs, la plus-value dégagée par la cession de notre siège social avait été anticipée dans nos prévisions : sans cette opération, découlant d'un choix de gestion, les objectifs (notamment en termes de charges) auraient été reconsidérés en conséquence pour garantir l'équilibre des comptes de l'exercice, comme notre entreprise a réussi à le faire jusqu'à ce jour.

3. RECONVERTIR UNE FRICHE INDUSTRIELLE : UN PROJET D'AMÉNAGEMENT PEU DIFFÉRENT D'UN AUTRE

Il ne peut être affirmé que les opérations de reconversion de friches n'apparaissent pas plus longues, risquées ou complexes, alors même que la réalisation des opérations examinées est très loin d'être achevée : aucun acte de vente n'a ainsi été signé (et donc de recette de cession encaissée) sur 4 de ces 5 opérations.

Les charges et coûts, peuvent certes être compensés partiellement par des subventions mais sont principalement couverts par les recettes de cessions assurant l'équilibre des opérations.

Autrement dit, le calendrier et l'équilibre financier de 4 de ces 5 opérations n'est en rien garanti à ce jour, l'opération la plus avancée, la ZAC de la Tuilerie, ayant précisément nécessité de confirmer par voie d'avenant, l'éventualité d'une participation (envisagée au demeurant avec la collectivité dès le lancement du projet).

Il est affirmé que la dépollution est généralement traitée en amont, l'EPFGE assurant ce traitement. Cette affirmation ne traduit pas la réalité. En effet, les accords entre les collectivités et l'EPFGE prévoient que ce dernier procède à la dépollution, à usage similaire (c'est-à-dire industriel), la dépollution pour usage d'habitat restant à la charge du concessionnaire (à l'exception de la ZAC Europort qui ne comporte pas de changement d'usage)

Ainsi concernant la ZAC de la Tuilerie il convient de préciser que le coût effectif de la dépollution à la charge de l'aménageur n'est pas de 0,1 M€ mais bien de 1 M €, le traitement de la dépollution ayant été intégré dans les marchés de VRD, et n'est donc pas individualisé dans les comptes rendus annuels à la collectivité.

S'agissant de la participation du concédant à hauteur de 18 % sur la ZAC de la Paix, il importe de préciser qu'à l'instar de la ZAC de la Tuilerie, ces participations sont des apports en nature de terrains ; en outre pour ces deux projets, dans l'éventualité d'un boni d'opération, seule la part du résultat excédant l'apport en nature des terrains est partagée entre les deux parties.

Si les prévisions de dépenses de dépollution peuvent évoluer, cela traduit simplement leur meilleure appréhension au fil de l'opération. Il convient de noter à cet égard qu'à août 2024, les dépenses estimées de dépollution de la ZAC Rive Gauche s'élèvent à 7,4 M€ HT + un marché complémentaire de 1,2 M€ HT soit 8,6 M€ HT. Concernant la ZAC de la Tuilerie le coût effectif de la dépollution est bien de 1 M€ et non de 0,1 M€ (cf. supra).

Les difficultés ou retards évoqués pour attirer des acquéreurs ou obtenir des autorisations environnementales - surtout quand ces procédures supposent une superposition d'interventions des collectivités et de l'aménageur - témoignent justement de l'exposition particulière au risque de l'aménageur, ainsi que de la complexité et de l'incertitude inhérentes aux opérations de réhabilitation de friches.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.



Hervé MELCHIOR
Directeur général



Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le

ID : 057-245700695-20250305-C20250304_15_SI-DE

« La société a le droit de demander compte
à tout agent public de son administration »
Article 15 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

L'intégralité de ce rapport d'observations définitives
est disponible sur le site internet
de la chambre régionale des comptes Grand Est :
www.ccomptes.fr/fr/crc-grand-est

Chambre régionale des comptes Grand Est
3-5, rue de la Citadelle
57000 METZ
Tél. : 03 54 22 30 49
grandest@crtc.ccomptes.fr