

CLUB
T&R
54

Des territoires
engagés

TABLE RONDE : LE TRAITÉ DE CONCESSION

2 octobre 2023

Accompagné et soutenu par :



LES ENJEUX IDENTIFIÉS SUR LE CENTRE-VILLE DE TOUL

> SOCIAUX

- Population vieillissante
- Population précarisée

> URBAINS

- Préserver et mettre en scène le patrimoine historique
- Un centre médiéval présentant une trame viaire contrainte

> EN MATIÈRE DE QUALITÉ D'HABITER

- Parc ancien
- Parc vétuste
- Parc de petits logements
- Parc social de fait

> EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

Traité de concession



Porte de Metz



15 rue Baron Louis



43 rue Joly



13 rue du Murot



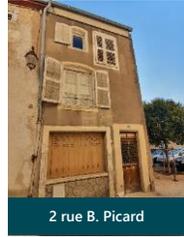
20 rue du Murot



26 rue du Murot



28 rue du Murot



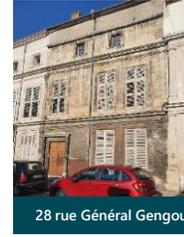
2 rue B. Picard



5 Place Croix de Fûe



7 Place Croix de Fûe



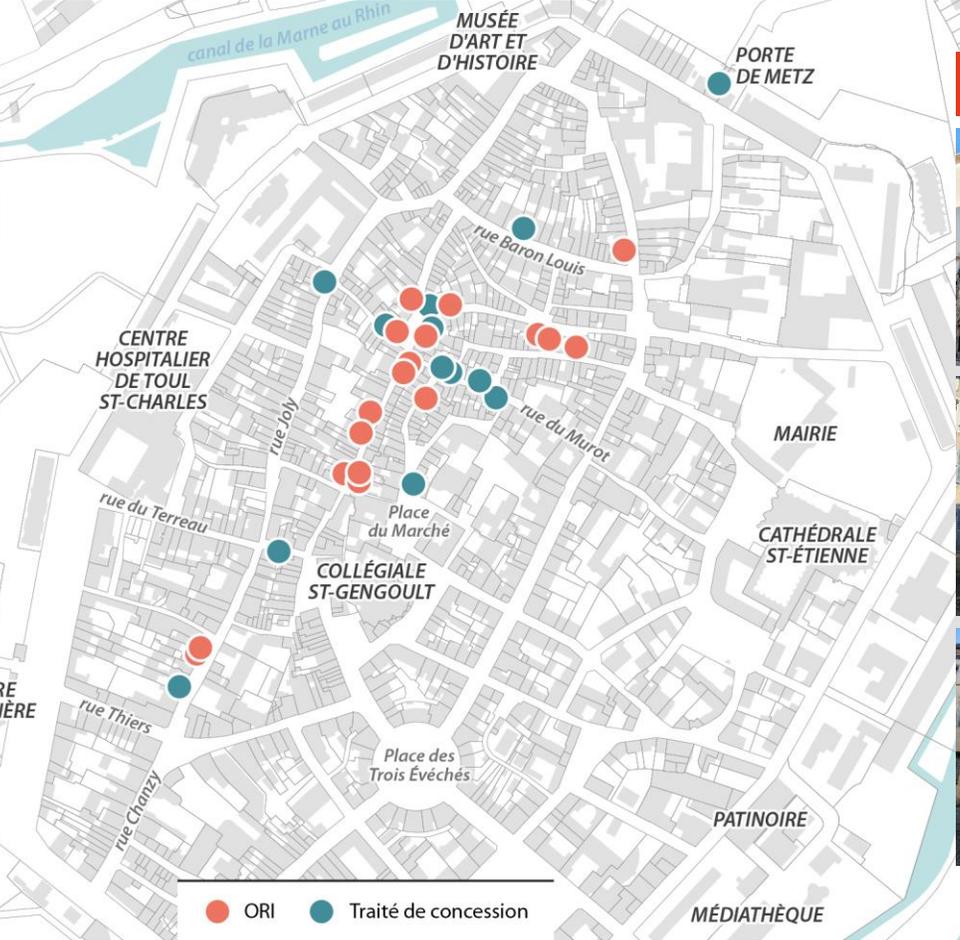
28 rue Général Gengoult



5 rue des Quatre Fils Aymon



4 rue du Collège



Biens ciblés ORI



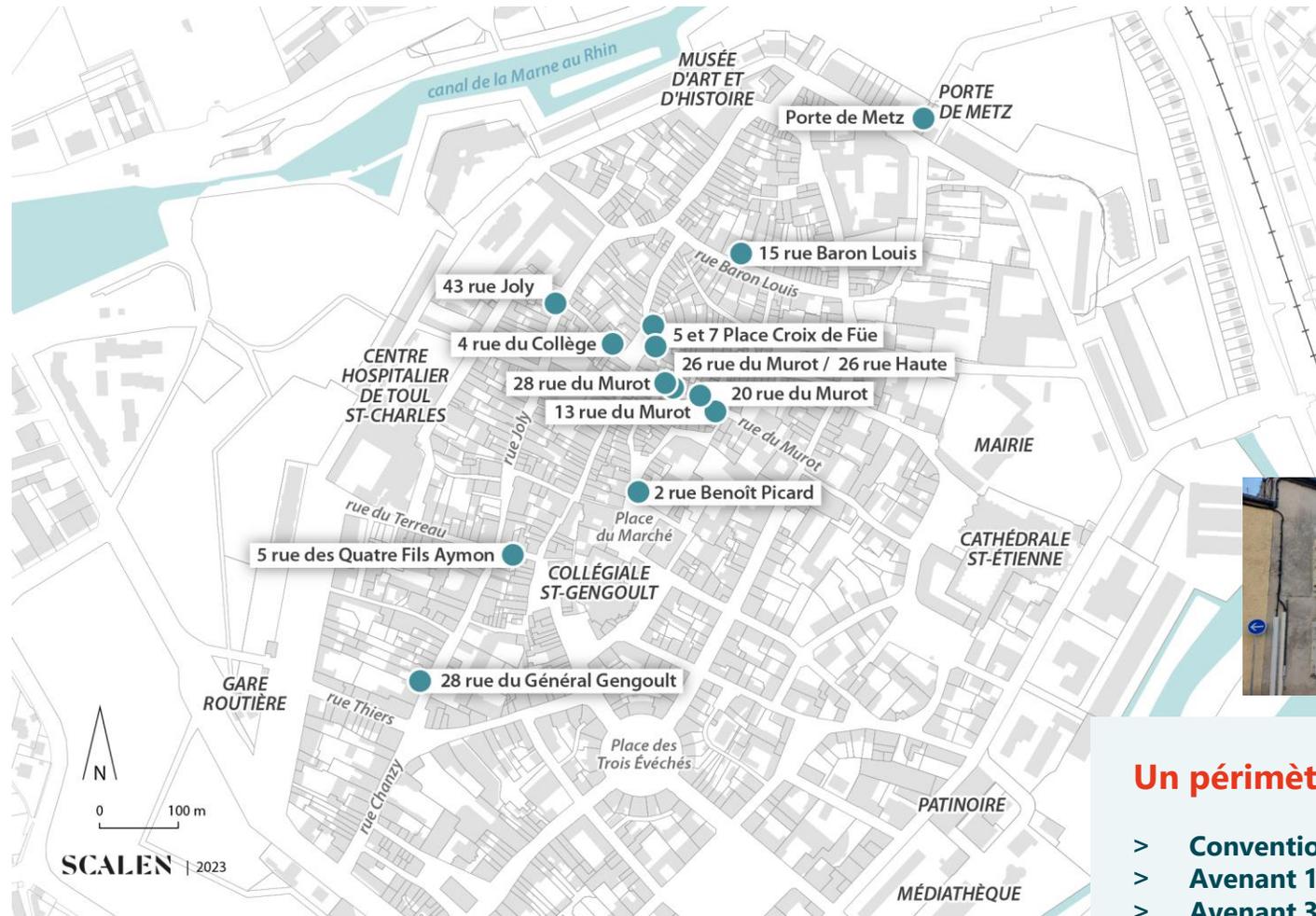
● ORI ● Traité de concession

DÉFINITION JURIDIQUE D'UN TRAITÉ DE CONCESSION

Concession :

- > La concession d'aménagement est un contrat entre une personne publique (le concédant) et un aménageur public ou privé (le concessionnaire). Par ce contrat, la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur public ou privé.
- > Base réglementaire : principalement les articles L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13 du code de l'urbanisme. Sont aussi concernés le code de la commande publique, le code général des collectivités territoriales.

DÉFINITION GÉOGRAPHIQUE DU TRAITÉ DE CONCESSION À TOUL



Un périmètre évolutif

- > Convention d'origine (2020) : 12 biens
- > Avenant 1 (2021) : Ajout de 2 biens
- > Avenant 3 (2023) : Retrait de 2 biens et ajout d'un bien

CADRE BUDGÉTAIRE

Dépenses HT (estimatif convention originelle) 2020	
Acquisitions	429 040 €
Frais de notaires	40 000 €
Études préopérationnelles	100 000 €
Travaux (démolitions)	184 000 €
Travaux (superstructures)	3 110 000 €
Contributions diverses	31 840 €
Frais maîtrise d'œuvre	540 103 €
Communication opérationnelle	20 000 €
Fiscalité	70 000 €
Frais de sécurisation / gardiennage	147 495 €
Frais financiers	145 927 €
Frais d'aménagement	457 200 €
TOTAL	5 275 605 €

**Budget contraint
fortement impacté
depuis 2022**

> 6 129 358 € HT
(CRAC approuvé
en 2023)
+ 16 %

CADRE BUDGÉTAIRE

Recettes :

- > Produit des cessions soit 1 775 000 €

- > Lourd déficit d'opération supporté par la Ville de Toul au travers d'une participation d'équilibre d'un montant de 3 500 605 €

- > Les participations financières : estimatif 1 196 000 €
 - Fonds Friches : obtention de 700 000 € pour la première phase du Traité de concession
 - RÉGION : 78 000 € (notifié) + 200 000 € (en cours de notification)
 - DRAC : 68 000 € (notifié)
 - EPFGE : démolition et curage (estimation : 150 000 €)
 - En cours : Fondation du Patrimoine...

LA MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE



epfge

Etablissement Public Foncier
de Grand Est

TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL

Immeuble Porte de Metz



Immeuble Porte de Metz





Immeuble Porte de Metz



UN PROGRAMME DE RÉHABILITATION EN TROIS PHASES

FÉVRIER À AVRIL 2023

Pose du parapluie
(toiture provisoire)

AUTOMNE 2023

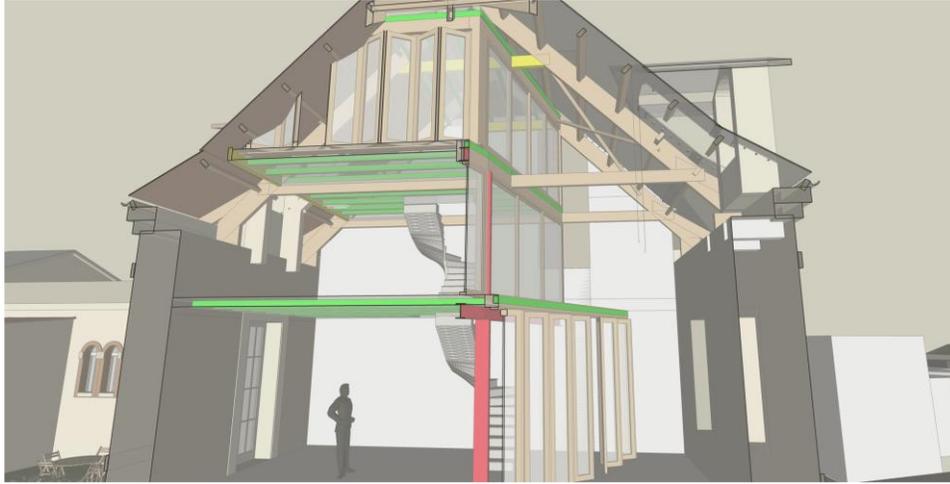
Lancement des travaux de
restauration clos/couvert

2024

Travaux intérieurs
(5 logements)

TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL

Immeuble Porte de Metz

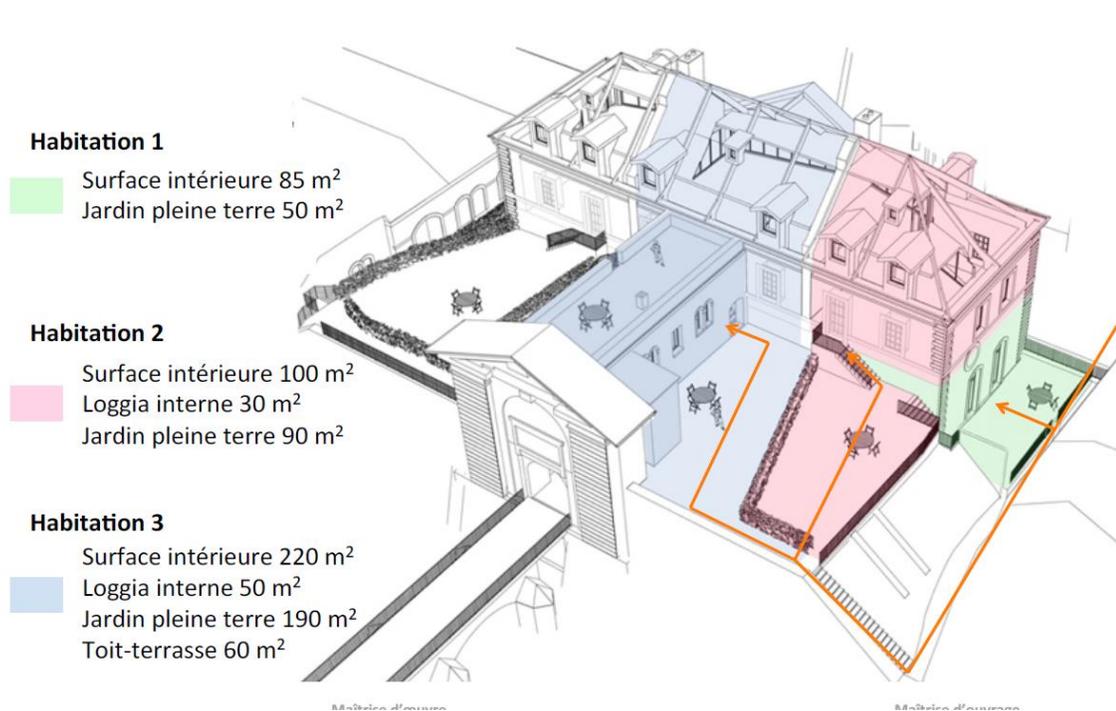


**COÛT TOTAL
ESTIMATIF**

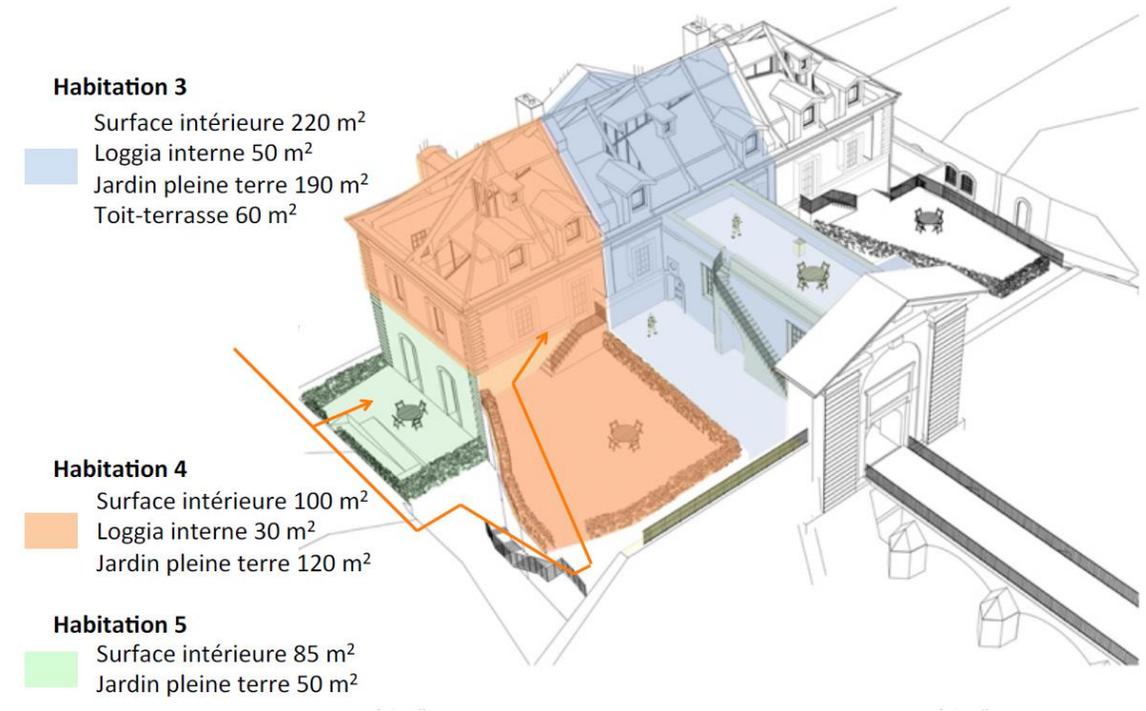
2,5 millions d'€



Version 2 : cinq habitations



Version 2 : cinq habitations



TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL

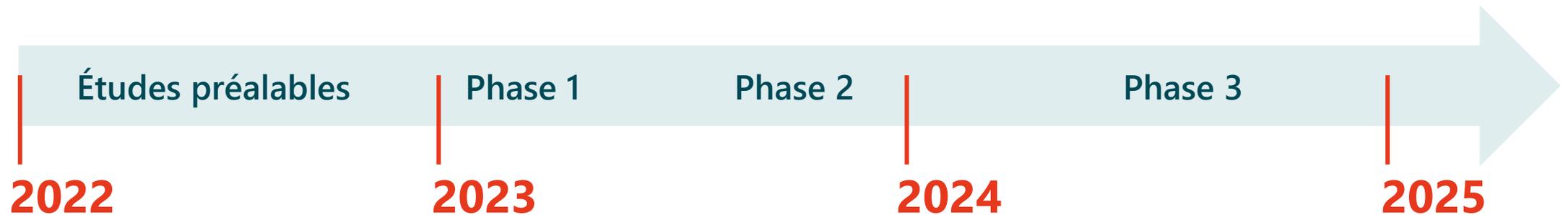
Plan de financement prévisionnel

Immeuble Porte de Metz



Dépenses HT	
Études préalables	57 500 €
Phase 1	265 009 €
Phase 2	408 407 €
Phase 3	2 400 000 €
TOTAL	3 073 416 €

Recettes	
Produits de cession	1 000 000 €
Fonds friches	384 637 €
Région Grand Est	200 000 €
DRAC (Phase 1)	67 629 €
Déficit d'opération	1 421 150 €

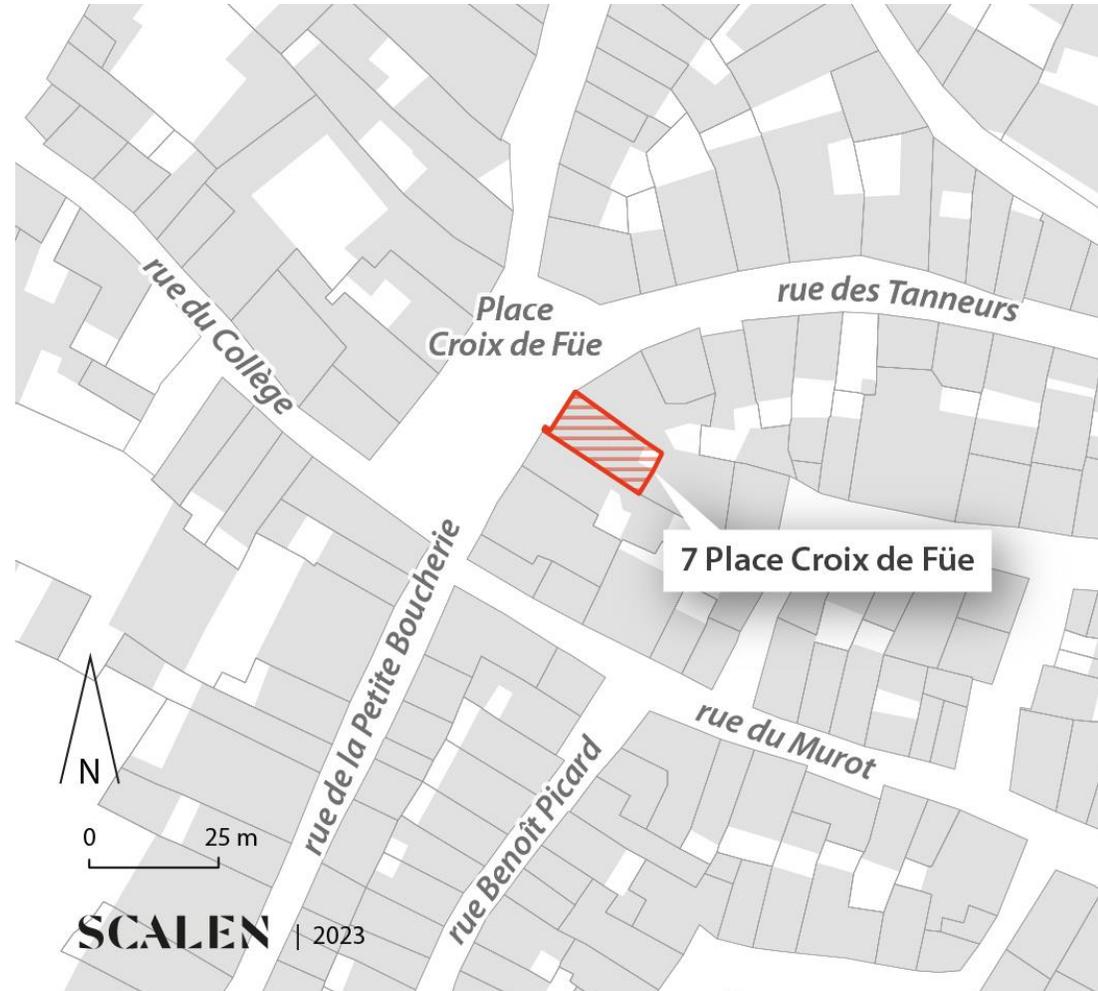


TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL

7 Place Croix de Füe



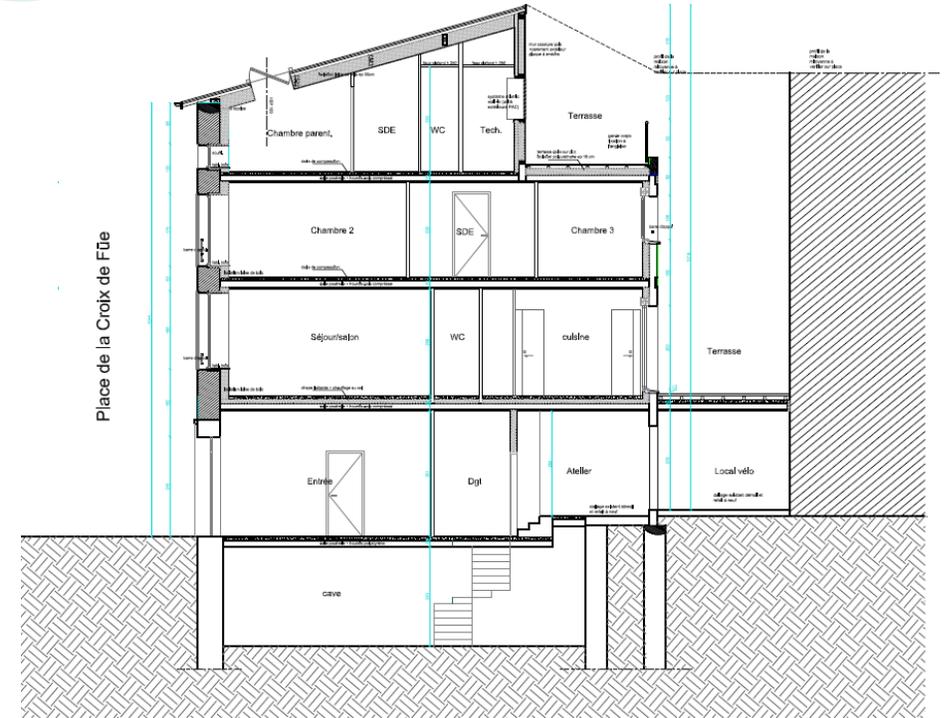
7 Place Croix de Füe



SCALEN | 2023

TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL

7 Place Croix de Füe



TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL

Plan de financement prévisionnel

7 Place Croix de Füe



Dépenses HT	
Acquisition	Apport foncier de la Ville
Études préalables	11 935 €
Maîtrise d'œuvre	40 000 €
Travaux	360 000€
TOTAL	411 935€

Recettes	
Produits de cession	234 000 €
Fonds friches	52 450 €
Région Grand Est	78 600 €
Déficit d'opération	46 885 €

TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL

15 rue Baron Louis



- > **Propriété : EPFGE**
- > **Référence cadastrale : AP 383**
- > **Surface bâtie : 312 m²**
- > **Niveaux : 4**
- > **État existant :**
 - 6 logements + 2 dépendances
 - 2 corps de bâtiment
 - Espace non bâti (97m²)



LES ÉTAPES D'UN PROJET MULTIPARTENARIAL

PHASE 1

*Réalisation du proto aménagement
sous maîtrise d'ouvrage EPFGE
(mise en sécurité – démolition – curage -
traitement de la mitoyenneté)*

2023/2024

PHASE 2

*Commercialisation
de l'unité foncière assainie
par EPFGE
(d'après cahier des charges)*

PHASE 3

*Réalisation du projet sous maîtrise
d'ouvrage privée
(reconstruction de la façade sur rue et
construction neuve à l'arrière)*

Démarrage début 2025

TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL

15 rue Baron Louis

Plan de financement prévisionnel (phase 1 proto aménagement)



Dépenses HT	
Acquisition	33 000 €
Études préalables	30 000 €
Maîtrise d'œuvre	42 000 €
Travaux	350 000 €
TOTAL	455 000 €

L'EPFGE

- > Met à disposition l'ensemble de son ingénierie de projet (chargée d'étude et chargé d'opération)
- > Prend à sa charge 80 % des travaux de curage et démolition + fonds friches