

RAPPORT ANNUEL DE GESTION Au 31/12/2024



SOMMAIRE

I. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ.....	3
II. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	4
A. LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	4
B. LES CONVENTIONS COURANTES.....	9
C. MANDATS EN COURS.....	9
D. DELEGATIONS EN COURS.....	12
E. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE.....	12
III. VIE SOCIALE.....	14
A. MODIFICATIONS STATUTAIRES.....	14
B. ACTIONNARIAT AU 31/12/2024.....	14
C. LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	15
D. PRISES DE PARTICIPATION DIRECTES OU INDIRECTES DE LA SOCIETE.....	16
E. LE PERSONNEL DE LA SOCIETE.....	16
F. LES CONSEILS D'ADMINISTRATION EN 2024.....	18
G. LES ASSEMBLEES GENERALES EN 2024.....	23
H. PROCEDURES DE PREVENTION ET DE DETECTION DE FAIT D'ATTEINTE A LA PROBITE MISE EN ŒUVRE PAR L'ENTREPRISE.....	23
I. CONTROLE DE LA SOCIETE.....	24
J. LE CONTROLE ANALOGUE.....	24
K. LES CONTRATS.....	25
IV. L'ACTIVITE OPÉRATIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ.....	27
A. LA SPL ET SES MISSIONS.....	27
B. LES CONCESSIONS.....	29
A. LES ACTUALITÉS DE L'OPÉRATION MASQUÈRE.....	30
B. LES ACTUALITÉS DE L'OPÉRATION ENOVA.....	32
C. LES ACTUALITÉS DE L'OPÉRATION CANAL.....	36
D. LES ACTUALITÉS DE L'OPÉRATION RIVEL.....	39
V. PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024.....	46
A. COMPTE DE RÉSULTAT 2024.....	46
B. BILAN 2024.....	49
C. INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT.....	52
D. DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT.....	53
E. AFFECTATION DU RÉSULTAT.....	53
F. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS.....	53
VI. LES ORIENTATIONS DE LA SOCIÉTÉ EN 2025.....	54
A. LES OBJECTIFS DE LA SOCIETE.....	54
B. LES OBJECTIFS OPERATIONNELS 2025.....	55

PRÉAMBULE

Le présent rapport annuel de gestion est présenté conformément aux dispositions des articles L1525-4 et 5 du CGCT et D D1524-7 CGCT.

I. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

La Société Publique Locale Enova Aménagement a été créée au cours de l'Assemblée Générale constitutive du 13 décembre 2016.

Le présent rapport de gestion concerne le septième exercice comptable de la société. Il couvre la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Dénomination sociale : Société Publique Locale Enova Aménagement

Forme Juridique : Société Publique Locale (SA)

Capital social : 500 000 €

Adresse siège social : 436 rue Pierre et Marie Curie 31670 LABEGE

Date immatriculation : 06 janvier 2017

N° SIRET : 824 773 659 000 27

La société a pour objet :

« La conduite et le développement de projets urbains, dans le cadre de ZAC et opérations relevant de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre de leurs compétences respectives et sur leur territoire géographique :

- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté
- Politique du logement social
- Actions et aides financières en faveur du logement social
- Action en faveur du logement des personnes défavorisées
- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique d'équilibre social de l'habitat
- Amélioration et requalification du parc immobilier bâti

La société pourra mener les études préalables, le conseil et/ou l'assistance à maîtrise d'ouvrage et/ou la maîtrise d'ouvrage déléguée de tout projet pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre de leurs compétences respectives.

Elle pourra procéder à toutes les acquisitions nécessaires, réaliser les études techniques et les travaux, effectuer les cessions et, dans le cadre de conventions de concession, mener des expropriations ou exercer le droit de préemption.

D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

Elle exercera ses activités exclusivement sur le territoire de ses actionnaires, et pour leur compte exclusif. »

II. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

A. LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les conventions au cours de l'exercice sont les suivantes :

a) Convention d'occupation à titre précaire

Un bail précaire a été signé avec le Sicoval en date du 1^{er} décembre 2023 pour une durée de 2 ans le temps que le GIE, la SPL Enova Aménagement et Valcosem puissent aménager dans des nouveaux locaux

Le montant du loyer mensuel s'élève, à compter du 1^{er} décembre 2023 à 3 465.45€ HT, soit 41 584.40 € HT annuel pour 255 m², soit 163.07 € HT par m².

Le loyer a augmenté de 3.39 % à partir du 1er janvier 2024, ce qui ramène le loyer annuel à 42 994.15 € HT, soit 168.60 € HT par m².

Les charges concernant le fonctionnement des parties communes (d'électricité, d'ordures ménagères et d'entretien des locaux) ne sont pas comprises dans le montant du loyer est sont à hauteur de 793.87€ HT.

La SPL met à disposition gracieusement ses locaux au GIE Valcommun ainsi que la SEM Valcosem.

b) Convention de prestation de service avec le GIE

Une convention de prestation de service pour l'année 2024 puis un avenant ont été conclus entre la SPL Enova Aménagement et le GIE. Le montant est précisé ci-après.

La convention de prestation de service 2024, sur la base du budget prévisionnel du GIE 2025, a été approuvée lors du conseil d'administration du 12 décembre 2024.

c) Conventions de mise à disposition de moyens

Une convention de mise à disposition de moyens avec le Sicoval a été autorisée par le Conseil d'administration 29 mars 2024, ayant pour objet de confier au Sicoval, qui l'accepte, la charge d'accomplir pour la SPL Enova Aménagement les missions exposées ci-dessous, et d'en définir les conditions d'exécution.

- Assurer des études et des missions de coordination de chantier,
- Assurer des études techniques et de maintenance dans le cadre des services informatiques,
- Assurer des accompagnements techniques dans la gestion de l'accueil des gens du voyage.

Son coût global initial était de : **30 528 € TTC annuel.**

Cette convention n'a pas été signée et mise en œuvre suite à son approbation car le périmètre des missions a ensuite été revu en deux conventions distinctes sur les services informatiques et l'ISO 14001.

d) Convention de prestation de service Sicoval / SPL Enova Aménagement

Une convention de prestation de service a été autorisée par le Conseil d'administration de mars 2024, ayant pour objet de confier à la SPL Enova Aménagement les missions exposées ci-dessous :

- Mettre au point et optimiser des procédures communes sur les opérations ZAC en lien avec la gestion des bilans financiers et la mise en œuvre des politiques d'animation économique et d'aménagement du territoire,
- Assurer des études et des missions de coordination de chantier, notamment celles liées aux opérations de construction du métro,
- Suivi stratégique des acquisitions et des commercialisations foncières.

Le coût global de la convention est fixé à 30 528€ TTC.

e) Mise en place d'ORE avec le SICOVAL et la commune d'Escalquens pour les terrains de compensation de la Zac Enova

Dans le cadre de la création de la ZAC ENOVA sur la commune de Labège, la SPL Enova Aménagement doit répondre aux obligations environnementales, qui sont mises à sa charge par l'autorité compétente, en préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'obtention de l'autorisation environnementale de la ZAC.

Ainsi, pour certains terrains, en accord avec les propriétaires, la SPL s'engage à constituer une Obligation Réelle Environnementale (ORE) qui grèvera les terrains pendant une durée de 50 ans.

La SPL s'engage via ces actes au travers d'un plan de gestion à entretenir, restaurer, aménager ces terrains afin de s'assurer de la pérennité des mesures sur la durée de l'ORE.

En contrepartie, il est prévu une indemnité à hauteur de 110 €/ha par an sur la durée de l'ORE, soit 5 500 €/ha pour 50 ans.

Ceci représente donc l'indemnité totale suivante à verser à chaque collectivité concernée :

- SICOVAL = **108 009,00 €**
- ESCALQUENS = **56 632,40 €**

f) Convention de prestation de services informatiques

Il a été convenu entre le Sicoval et la SPL Enova Aménagement de signer une convention de remboursement des charges afférentes aux moyens informatiques mis à disposition par le Sicoval à la SPL Enova Aménagement (téléphonie, informatique).

Cette convention, approuvée lors du conseil d'administration du 4 juin 2024 couvre les frais et charges engendrés au niveau du Sicoval, par la mise à disposition, la maintenance des différents outils, licences, matériels liés aux systèmes d'information répondant au besoin de la SPL Enova Aménagement.

Elle définit les modalités de remboursement au Sicoval, des frais et charges engagés et en définit les conditions d'exécution.

Conclue pour une durée de 1 an elle est renouvelable de façon expresse.

Les charges sont évaluées à **13 990 € TTC** pour une année. Ce montant donnera lieu à une régularisation dans le premier trimestre de l'année N+1 selon le coût réel durant l'année N des charges.

Cette convention a été délibérée le 3 juin 2024 par le Conseil de Communauté du Sicoval.

g) Avenant à la convention de groupement de commande avec le SICOVAL et la Commune de Labège pour le marché de maîtrise d'œuvre urbaine

Une convention constitutive définit les règles de fonctionnement du groupement de commande temporaire qui a pour objectif de couvrir ce besoin précis de mission d'urbaniste conseil/maîtrise d'œuvre qui se traduira par le lancement, la conclusion et le suivi d'un contrat, lequel pourra être un accord-cadre le cas échéant, jusqu'à la date définie dans la convention.

Ladite convention a été signée le 8 décembre 2023.

L'avenant 1 approuvé lors du conseil d'administration du 28 novembre 2024 a pour objet de modifier l'article 5 de la convention afin de préciser les missions du coordinateur dans son rôle d'effectuer le suivi, le contrôle et l'admission des prestations du marché.

Il vise également à modifier l'article 9 de la convention afin de préciser le montant des frais de gestion du groupement de commande pour chaque membre.

Ainsi, la mission de coordonnateur de la SPL Enova Aménagement donne lieu à une indemnisation forfaitaire de 12% du montant des missions faisant l'objet de la présente convention répartie pour moitié entre le Sicoval et la Commune de Labège en vertu du mandat confié au titre de la présente convention de groupement de commande.

h) Convention d'avance de trésorerie

Une convention d'avance de trésorerie a été présentée au Conseil d'administration de 28 novembre 2024 entre le Sicoval et la SPL Enova Aménagement, ayant pour objet le versement d'une avance à la SPL pour la concession ENOVA, destinée à couvrir ses besoins de trésorerie.

L'avance est fixée à 1 million d'euros et devra être remboursée au plus tard le 31 décembre 2025.

Une convention d'avance de trésorerie a été présentée au Conseil d'administration de 29 mars 2024 entre la ZAC du Canal et la ZAC Enova, ayant pour objet le versement d'une avance pour la concession ENOVA, destinée à couvrir ses besoins de trésorerie.

L'avance est fixée à 1 million d'euros et devra être remboursée au plus tard le 31 décembre 2025.

i) Avenant 1 à la convention de répartition des dépenses relatives au financement du nouveau réservoir d'eau potable de Baziège alimentant l'Ecoparc du Rivel conclue avec le Sicoval

Une convention ayant pour objet de déterminer le mécanisme et les modalités selon lesquelles la SPL Enova Aménagement, dans le cadre de la concession de la ZAC du Rivel, et le Sicoval, participent au financement du nouveau réservoir d'eau potable, a été signée le 4 octobre 2022.

L'enveloppe financière nécessaire à l'opération a augmenté du fait d'adaptations techniques et surtout d'une révision importante des prix des marchés publics due à une forte hausse du prix des matériaux.

Dans ces conditions, l'avenant approuvé lors du Conseil d'administration du 28 novembre 2024 concerne :

- Les principales adaptations techniques,
- La forte augmentation du montant de la révision des prix des marchés publics par rapport à celui initialement prévu.

La modification financière induite impliquant une augmentation de 5,5% du montant prévisionnel, il y a donc lieu d'appliquer la disposition du dernier alinéa de l'article 5.2 de la convention initiale concernant les modifications financières.

Montant de l'estimation prévisionnelle de l'avenant n°1	2 046 643 € HT
---	----------------

Montant de l'estimation prévisionnelle signé par convention du 4 octobre 2022	1 940 032 € HT
Augmentation de l'estimation	106 611 € HT

La répartition du financement global de l'ouvrage était la suivante :

- Part des collectivités maître d'ouvrage eau potable (Sicoval / RESEAU 31) 50%
- Part de la SPL Enova Aménagement 50%

j) Convention de prestation de service Norme ISO 14001

Une convention a été présentée au Conseil d'administration de 28 novembre 2024 ayant pour objet l'accompagnement par le Sicoval, la SPL Enova Aménagement afin de se conformer à la norme ISO 14001. La convention est signée pour une durée de 3 ans.

Le montant du coût global est fixé à 30 450€ HT, réparti de façon égale entre la ZAC du Rivel et la ZAC de l'extension du parc Canal.

k) Avenants aux concessions d'aménagement

Lors du conseil d'administration du 12 décembre 2024, des avenants aux concessions ZAC du Canal, Eco Parc du Rivel et ZAC Enova ont été approuvés. Leur objet était le suivant :

- Concernant la **Rémunération de la SPL**, il est proposé :
 - À partir de 2025, de basculer sur une **rémunération entièrement forfaitisée et indexée**.
 - Son calcul a été établi en tenant compte des projections de charge de fonctionnement de la SPL, incluant sa participation au GIE : **de l'ordre de 1,4 M€ / an** en cumul sur les 4 concessions.
 - En synthèse, les taux de rémunérations de la SPL évoluent de la manière suivante :
Benchmark Sémaphore : un taux de rémunération moyen de 10,5% à l'échelle nationale.
- Les éléments communs aux avenants des 3 concessions Canal - Enova - Rivel :
 - mise à jour des missions du concédant et du concessionnaire,
 - mise à jour des modalités de gouvernance (cf. contrôle analogue) en cohérence avec les décisions du CA de la SPL,
 - intégration d'un Comité Economie et Aménagement (CEA), piloté par le Sicoval pour valider notamment les porteurs de projet et le prix de vente,
 - mise à jour des clauses financières et ajustement de la rémunération de la SPL,
 - mise à jour des bilans d'opération en cohérence avec les CRACL 2023.
- Spécificités pour la concession Parc du Canal : le dispositif pour les « ristournes » ESS qui sera piloté via le CEA du Sicoval, la prise en compte de la norme ISO 14001.
- Spécificités pour la concession Enova : les études des nouvelles perspectives de la ZAC avec les études du nouvel urbaniste intégrant plus de mixité et de requalification urbaine.
- Spécificités pour la concession Ecoparc du Rivel : la subvention de l'AMI Rivel (phase incubation), les modalités de cession des fonciers acquis par le Sicoval (apport en nature), la prise en compte de la norme ISO 14001.

I) Avenant 2 à la promesse synallagmatique de bail sui generis constitutif de droits réels régularisée le 30 juin 2022

Une promesse de bail réel a été signée entre la SPL Enova aménagement et le SICOVAL afin de permettre la réalisation de la future boucle d'eau tempérée le 30 juin 2022.

Un premier avenant a été signé le 12 décembre 2023 ayant pour objet de proroger les délais de réalisation des conditions suspensives et la signature de l'acte de bail jusqu'au 24 décembre 2024.

La division cadastrale et volumétrique à effectuer n'ayant pu se faire dans les délais prévus, il convient de proroger de nouveau les délais de réalisation des conditions suspensives et la signature de l'acte de bail jusqu'au 24 décembre 2025.

Le principe d'un avenant a été approuvé lors du conseil d'administration du 12 décembre 2024.

B. LES CONVENTIONS COURANTES

Convention de groupement de commandes sur réalisation de travaux de réseaux de distribution d'eau potable

La SPL Enova Aménagement et le SICOVAL ont convenu de créer, en application des articles L. 2113 à L. 2113-8 du Code de la commande publique, un groupement de commandes pour les travaux de voiries et réseaux divers sur le territoire des communes adhérentes au SICOVAL et d'Enova Aménagement pour les années 2025 à 2029. Cette convention a été approuvée lors du conseil d'administration du 12 décembre 2024.

C. MANDATS EN COURS

Au 31 décembre 2024, la liste des mandats et fonctions exercés dans toutes autres sociétés par les administrateurs est déclinée ci-après :

NOM / PRÉNOM	MANDATS / FONCTIONS EXERCÉES
BAUDEAU Fabrice	1er Adjoint à la Mairie de Labège en charge de l'urbanisme et des mobilités Conseiller Communautaire du Sicoval
BELAIR Didier	Maire de Pechbusque Conseiller Communautaire du Sicoval jusqu'au 19 août 2024 Membre associé du Bureau du Sicoval délégué à la gestion de la relation à la population, mutualisation
CAPELLE Olivier	Maire de Fourquevaux Conseiller Communautaire du Sicoval jusqu'au 19 août 2024 Membre associé du Bureau du Sicoval délégué à la prévention et CISPD à partir du 19 août 2024 Président du CISPD du Sicoval
CAUBET Bruno	Maire d'Issus Président du SICOVAL depuis le 19 août 2024 1er Vice-Président du SICOVAL délégué aux finances, à la commande publique et à l'évaluation des politiques publiques jusqu'au 19 août 2024 Président Directeur Général SEM VALCOSEM Président du GIE Valcommun Administrateur SPL ENOVA Evénements Administrateur SPL ARAC Occitanie
CHERUBIN Laurent	Maire de Labège 4 ^{ème} Vice-Président du SICOVAL délégué au développement et à l'animation économique, tourisme, commerce, artisanat et agriculture à compter du 19 août 2024 5 ^{ème} Vice-Président du SICOVAL délégué au développement et à l'animation économique, tourisme, commerce, artisanat et agriculture jusqu'au 19 août 2024 Conseiller Régional Région Occitanie Président d'Occitanie Europe (Association) Président Directeur Général SPL Enova Evènements Administrateur du GIE Valcommun

	<p>Administrateur SEM Valcosem Administrateur Cité jardins Administrateur Tisséo Ingénierie Administrateur Aéroport Toulouse Blagnac Administrateur ADD'OC</p>
CHICOT Pascal	<p>Vice-président du Sicoval délégué à la Biodiversité, transition énergétique et projet alimentaire de territoire jusqu'au 19 août 2024 12^{ème} vice-président du Sicoval délégué à l'énergie, projet alimentaire de territoire, biodiversité à partir du 19 août 2024 Conseiller Municipal à Castanet Tolosan</p>
FOREST Laurent	<p>Maire de Montgiscard Vice-président du Sicoval délégué aux Espaces Naturels, eaux pluviales urbaines, milieux aquatiques et prévention des inondations jusqu'au 19 août 2024 9^{ème} vice-président du Sicoval délégué aux espaces naturels et politiques foncières rurales à partir du 19 août 2024</p>
LUBAC Christophe	<p>Maire de Ramonville-Saint-Agne Vice-président du Sicoval délégué aux Transports, déplacements et mobilités actives <u>jusqu'au 19 août 2024</u> 1^{er} vice-président du Sicoval délégué au défi climatique, mobilités actives, transports et déplacement à partir du 19 août 2024 Vice-président Tisséo <u>Collectivités</u> Conseiller Départemental Haute-Garonne</p>
MOGICATO Bruno (jusqu'au 4 novembre 2024)	<p>1^{er} Adjoint de la Mairie de Lauzerville 6^{ème} Vice-Président du SICOVAL délégué aux finances, à la commande publique et à l'évaluation des politiques publiques depuis le 19 août 2024 7^{ème} Vice-Président du SICOVAL délégué à l'aménagement et politique foncière jusqu'au 19 août 2024 Président Directeur Général SPL ENOVA Aménagement jusqu'au 4 novembre 2024 Administrateur SEM Valcosem Administrateur SPL ARAC Occitanie</p>
ARSEGUEL Patrice (à compter du 12 décembre 2024)	<p>Maire d'Odars Conseiller Départemental de Haute-Garonne Administrateur SEM Valcosem Administrateur du GIE Valcommun 10^{ème} Vice-Président du SICOVAL délégué aux Ressources Humaines</p>
OBERTI Jacques	<p>Maire d'Ayguesvives jusqu'au 6 août 2024 Président du SICOVAL jusqu'au 19 août 2024 Actionnaire représentant le SICOVAL de la SPL Enova Evènements Actionnaire représentant le SICOVAL de la SPL Valcosem Président de l'AMF31 jusqu'au 8 juillet 2024</p>

	Président de la commission numérique des intercommunalités de France Vice-président du SMEAT jusqu'au 9 septembre 2024 Administrateur SPL Enova Aménagement Administrateur ADD'OC jusqu'au 11 décembre 2024
ROUSSEL Jean-François	Maire de Baziège Conseiller Communautaire du Sicoval
SANGAY Dominique	Maire de Péchabou Vice-présidente du Sicoval délégué à l'Urbanisme stratégique et règlementaire jusqu'au 19 août 2024 2 ^{ème} vice-présidente du Sicoval déléguée à l'aménagement et urbanisme stratégique et règlementaire à partir du 19 août 2024 Administrateur SPL Enova Evènements Administrateur AMF31 Administrateur SMEAT
SEGERIC Jacques	Maire de Vigoulet-Auzil Président du CCAS de Vigoulet-Auzil Vice-Président du Sicoval délégué à la Communication, agriculture, logement et urbanisme jusqu'au 19 août 2024 13 ^{ème} vice-président du Sicoval délégué à la communication et agriculture à partir du 19 août 2024 Délégué au SMEAT Membre du conseil d'Administration de l'AMF31
TRONCO Jean-Luc	Maire d'Escalquens Conseiller communautaire du Sicoval jusqu'au 19 août 2024 14 ^{ème} vice-président du Sicoval délégué à l'évaluation des politiques publiques Conseiller du syndicat mixte DECOSSET

NOM / PRÉNOM	REPRÉSENTANT
GILLON Christophe	Maire d'Espanès Conseiller Communautaire du Sicoval Président commission territoriale Montbrun-Lauragais du SDEHG Vice-président de la Commission Territoriale 10 Réseau 31
LAGARDE Dominique	Maire d'Auzeville-Tolosane Vice-président du Sicoval en charge des Travaux, voirie et patrimoine bâti

PAILLARD Denis	Conseiller Municipal d'Escalquens Conseiller Communautaire du Sicoval
----------------	--

D. DELEGATIONS EN COURS

L'assemblée générale n'a accordé aucune délégation au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2.

E. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

En référence à l'article L225-51-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration a déterminé les modalités d'exercice de la Direction Générale, en optant pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, à compter du 22 avril 2022.

Ainsi, la Direction Générale de la SPL Enova Aménagement est assumée par M. Bruno MOGICATO jusqu'au 4 novembre 2024 puis par Monsieur Patrice ARSEGUE suite à la démission de Monsieur Bruno MOGICATO.

L'indemnité fixée au titre de ses fonctions de Président Directeur Général de la SPL Enova Aménagement est de 856,90 euros brut mensuel.

Alexandre BLAQUIERE assure les fonctions de Directeur Général Délégué avec les mêmes pouvoirs que ceux du Président Directeur Général. L'organisation de la direction générale telle que votée le 21 décembre 2022 a été confirmée par le conseil d'administration du 12 décembre 2024.

Ce contrat de mandat social prévoit :

- La rémunération brute annuelle de Monsieur BLAQUIERE en contrepartie de ses fonctions et responsabilités de Directeur Général Délégué de la Société s'établira à 69 126,04 € ;
- A cette rémunération fixe pourra s'ajouter une rémunération variable correspondant à une prime d'objectifs pouvant atteindre 10% de sa rémunération fixe annuelle brute. Le montant de la prime susceptible d'être attribuée sera arrêté chaque année par le Conseil d'administration à l'issue d'un entretien annuel réalisé par le Président Directeur Général ;
- Il dispose d'un véhicule de fonction ainsi que d'une carte carburant pour les déplacements professionnels.
- Il bénéficie de la participation employeur concernant la mutuelle et la prévoyance obligatoires dans des conditions identiques à celles des salariés Cadres de la Société (50%) ainsi qu'aux remboursements liés aux trajets en transport en commun (70% pris en charge par la Société) ;
- Il bénéficie des titres restaurant aux conditions et modalités en vigueur au sein de la Société ;
- Monsieur BLAQUIERE pourra bénéficier des dispositifs d'épargne salariale qui seraient mis en place au sein de la Société ;
- Monsieur BLAQUIERE peut par ailleurs prétendre, au remboursement des frais engagés dans l'intérêt social pour l'exécution de son mandat social ;

- Monsieur BLAQUIERE a droit au bénéfice de 29 jours ouvrés de repos indemnisés ;

La SPL Enova Aménagement a souscrit une assurance Responsabilité Civile mandataire social.

Les autres membres du conseil d'administration ne sont pas rémunérés.

III. VIE SOCIALE

A. MODIFICATIONS STATUTAIRES

Sur l'année 2024, il n'y a pas eu modifications statutaires.

Il est rappelé les modifications statutaires survenues au cours des 5 dernières années :

- 21 avril 2022 : Entrée au capital des Communes de Baziège et Montgiscard et modification de la composition du Conseil d'administration

B. ACTIONNARIAT AU 31/12/2024

L'actionnariat de la SPL Enova Aménagement n'a pas évolué sur l'année 2024.

COLLECTIVITÉS ACTIONNAIRES	VALEUR	POURCENTAGE
Communauté d'agglomération du SICOVAL	440 000 €	88%
Commune de Labège	20 000 €	4%
Commune d'Escalquens	10 000 €	2%
Commune de Ramonville	15 000 €	3%
Commune de Baziège	5 000 €	1%
Commune de Montgiscard	10 000 €	2%
TOTAL	500 000 €	100%

Actionnariat préalablement au Conseil d'Administration du 21 avril 2024 :

Actionnaires	Nbre actions	Montant Capital	%
SICOVAL	455	455 000 €	91%
Commune de LABEGE	20	20 000 €	4%
Commune de RAMONVILLE	15	15 000 €	3%
Commune d'ESCALQUENS	10	10 000 €	2 %
Total	500	500 000 €	100%

C. LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les administrateurs sont au nombre de quatorze et le Conseil d'administration est composé de la manière suivante :

NOM / PRÉNOM	ADMINISTRATEUR REPRÉSENTANT
BAUDEAU Fabrice	Commune de Labège
BELAIR Didier	Communauté d'agglomération du SICOVAL
CAPELLE Olivier	Communauté d'agglomération du SICOVAL
CAUBET Bruno	Communauté d'agglomération du SICOVAL
CHERUBIN Laurent	Communauté d'agglomération du SICOVAL
CHICOT Pascal	Communauté d'agglomération du SICOVAL
FOREST Laurent	Commune de Montgiscard
LUBAC Christophe	Commune de Ramonville
MOGICATO Bruno (jusqu'au 4 novembre 2024)	Communauté d'agglomération du SICOVAL
ARSEQUEL Patrice (à partir du 12 décembre 2024)	Communauté d'agglomération du SICOVAL
OBERTI Jacques	Communauté d'agglomération du SICOVAL
ROUSSEL Jean-François	Commune de Baziège
SANGAY Dominique	Communauté d'agglomération du SICOVAL
SEGERIC Jacques	Communauté d'agglomération du SICOVAL
TRONCO Jean-Luc	Commune d'Escalquens

Le collège des censeurs se compose désormais de trois membres :

NOM / PRÉNOM	REPRÉSENTANT
GILLON Christophe	Censeur
LAGARDE Dominique	Censeur
PAILLARD Denis	Censeur

D. PRISES DE PARTICIPATION DIRECTES OU INDIRECTES DE LA SOCIETE

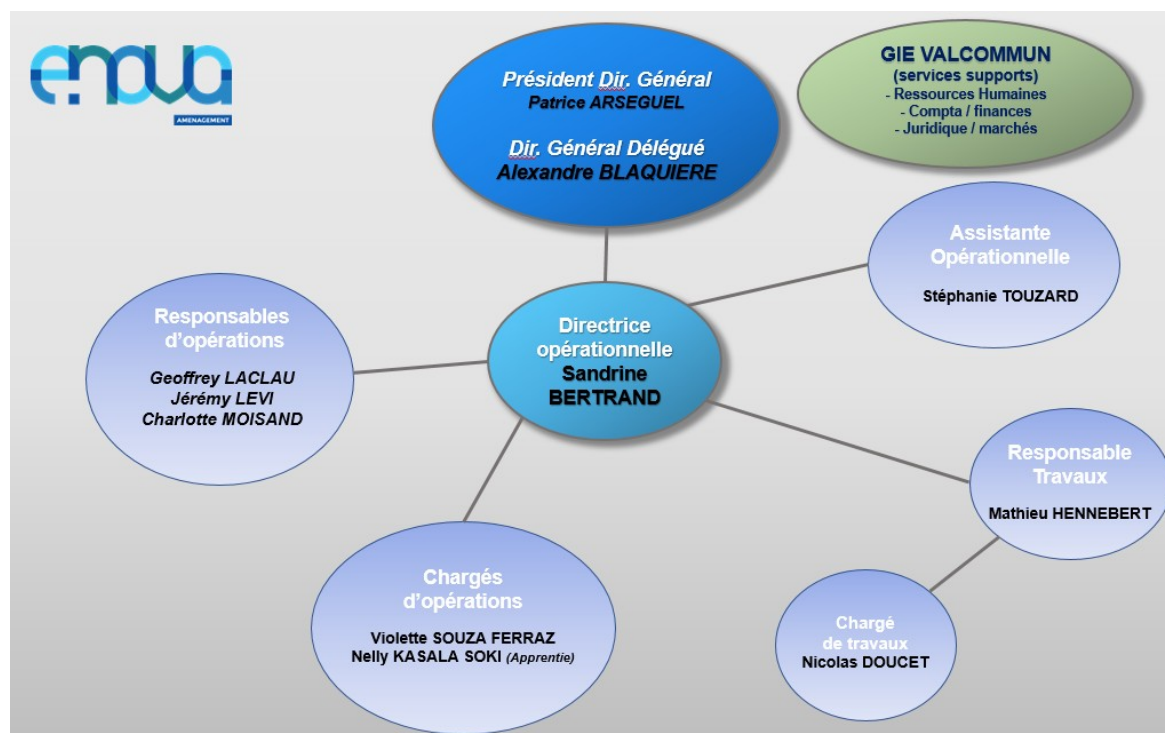
La SPL Enova Aménagement est membre du GIE Valcommun qui a été immatriculé le 12 mai 2023, aux côtés de la SPL Enova Evènements, de la SEM Valcosem et de la Communauté d'Agglomération du Sicoval, dans l'objectif de mutualiser des ressources communes dans les domaines administratifs, juridiques, ressources humaines, moyens généraux, comptables et financier, tout en développant une nouvelle expertise.

Monsieur Bruno MOGICATO est le représentant de la société au sein du GIE Valcommun en sa qualité de Président de la SPL Enova Aménagement jusqu'au 12 décembre 2024. Il a été remplacé par Patrice ARSEGUEL à compter de sa désignation.

Pour 2024, la participation financière de la SPL Enova Aménagement s'élève à un montant 235 165,42 € HT, soit 53% du budget total du GIE.

E. LE PERSONNEL DE LA SOCIETE

a) Organigramme (au 31/12/2024)



- ⇒ Départ de Maxime PERISSE en qualité de Responsable d’opération de la ZAC du Rivel, le 16/01/2024.
- ⇒ Arrivée de Jérémy LEVI en qualité de Responsable d’opération de la ZAC du RIVEL le 04/03/2024.
- ⇒ Arrivée de Nicolas DOUCET en qualité de Chargé de travaux le 02/04/2024.
- ⇒ Retour de Geoffrey LACLAU, en qualité de Responsable d’opération de la ZAC du CANAL, suite à son congé sabbatique, le 08/10/2024.
- ⇒ Départ de Jonathan BERTRAND, en qualité de Responsable d’opération de la ZAC du CANAL le 29/11/2024.
- ⇒ Renouvellement de Nelly SOKI KASALA en qualité de Chargée d’opérations (apprentie) le 18/09/2024, pour une durée de 12 mois.

b) Les différents contrats

SALARIÉS	TEMPS DE TRAVAIL	TYPE DE CONTRAT
BLAQUIERE Alexandre	50 %	Détachement au 1 ^{er} février 2023.
BERTRAND Jonathan	80%	CDI SPL – départ au xxx
LACLAU Geoffrey	100 %	CDI SPL (retour de congé sabbatique le 08/10/2024)
HENNEBERT Mathieu	100 %	Détachement 100 % du Sicoval - CDI SPL
PERISSE Maxime	100 %	Détachement 100 % du Sicoval - CDI SPL départ au 16 janvier 2024
TOUZARD Stéphanie	100 %	CDI SPL
BETRAND Sandrine	100 %	CDI SPL
MOISAND Charlotte	100 %	CDI SPL
SOUZA FERRAZ Violette	100 %	CDI SPL
SOKI KASALA NELLY	100 %	Apprentissage
LEVI Jérémy	100%	CDI SPL
DOUCET Nicolas	100%	CDI SPL

F. LES CONSEILS D'ADMINISTRATION EN 2024

Le Conseil d'Administration (CA) s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2024.

★ Premier CA : 8 février 2024

L'ordre du jour était le suivant :

1. Approbation du procès-verbal du 4 décembre 2023
2. Approbation du procès-verbal du 22 décembre 2023
3. Approbation de la Déclaration de Projet ZAC Enova
4. Approbation de la convention d'occupation à titre précaire Sicoval / SPL Enova Aménagement
5. Pouvoirs pour formalités
6. Questions diverses

Les administrateurs suivants sont présents :

- Pour la communauté d'agglomération du Sicoval représentée par :
 - M. Bruno MOGICATO
 - M. Jacques OBERTI
 - M. Pascal CHICOT
 - M. Bruno CAUBET
 - M. Laurent CHERUBIN
- Pour la Ville de Baziège : M. Jean-François ROUSSEL
- Pour la Ville de Labège : M. Fabrice BAUDEAU

Les administrateurs suivants sont excusés :

- Pour la communauté d'agglomération du Sicoval :
 - Mme Dominique SANGAY
 - M. Jacques SEGERIC
 - M Olivier CAPELLE
 - M. Didier BELAIR
- Pour la Ville d'Escalquens : M. Jean-Luc TRONCO
- Pour la Ville de Montgiscard : M. Laurent FOREST
- Pour la Ville de Ramonville Saint-Agne : M. Christophe LUBAC

Les censeurs suivants sont excusés :

- M. Christophe GILLON
- M. Dominique LAGARDE
- M. Denis PAILLARD

Ainsi, il y avait 7 administrateurs présents et deux pouvoirs sur 14 membres.

Le conseil d'administration a soit approuvé à l'unanimité l'ensemble des points soit pris acte des points présentés pour information.

★ **Second CA : 29 mars 2024**

L'ordre du jour était le suivant :

1. Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 08 février 2024
2. Arrêté des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023 : Présentation des états financiers
3. Présentation du projet de Rapport annuel de gestion 2023
4. Convocation à l'Assemblée Générale ordinaire et approbation du texte des résolutions
5. Approbation du budget prévisionnel révisé 2024 du GIE Valcommun et des clés de répartition entre les membres
6. Approbation de l'avenant à la Convention de Prestations de Services 2024 avec le GIE Valcommun
7. Présentation du budget prévisionnel 2024
8. Proposition d'avance de trésorerie de la ZAC Parc du Canal à la ZAC Enova
9. Information sur un emprunt à contracter pour l'opération Zac du Rivel
10. Information sur les comptes à terme
11. Approbation de la Convention de prestation de service portant sur des missions de coordination entre le Sicoval et la SPL Enova Aménagement
12. Pouvoirs pour formalités
13. Questions diverses

Les administrateurs suivants participent à la séance :

- La communauté d'agglomération du Sicoval représentée par :
 - o M Olivier CAPELLE
 - o M. Bruno CAUBET
 - o M. Laurent CHERUBIN
 - o M. Bruno MOGICATO
 - o M. Jacques OBERTI
 - o M. Jacques SEGERIC
 - o M. Didier BELAIR
- La commune de Baziège représentée par M. François ROUSSEL
- La commune de Labège représentée par M. Fabrice BAUDEAU

Le censeur suivant participe à la séance :

- M. Dominique LAGARDE

Les administrateurs suivants étaient absents ou excusés :

- M. Pascal CHICOT
- Mme Dominique SANGAY
- M. Jean-Luc TRONCO
- M. Laurent FOREST
- M. Christophe LUBAC
- M. Jean-François ROUSSEL

Les censeurs suivants sont excusés :

- M. Denis PAILLARD
- M. Christophe GILLON

Ainsi, 8 administrateurs sur 14 sont présents.

Le conseil d'administration a soit approuvé à l'unanimité l'ensemble des points soit pris acte des points présentés pour information.

★ Troisième CA : 4 juin 2024

L'ordre du jour était le suivant :

1. Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 29 mars 2024
2. Présentation des terrains de compensation pour la ZAC Enova à acquérir par la SPL :
 - a. Approbation de l'acquisition auprès de Valcosem d'un terrain situé sur la commune de Pompertuzat,
 - b. Approbation des Obligations Réelles Environnementales (ORE) concernant des terrains appartenant au Sicoval et aux communes de Castanet-Tolosan, Escalquens et Vieille Toulouse,
 - c. Information sur l'acquisition auprès de la société Korian d'un terrain situé sur la commune de Labarthe sur Lèze et d'un terrain auprès de la SAFER à Auzeville-Tolosane
3. Approbation de la convention de mise à disposition de moyens informatiques avec le Sicoval
4. Pouvoirs pour formalités
5. Questions diverses

Les administrateurs suivants participent à la séance :

- La communauté d'agglomération du Sicoval représentée par :
 - o Mme Dominique SANGAY
 - o M. Bruno MOGICATO
 - o M. Laurent CHERUBIN
 - o M. Pascal CHICOT
 - o M. Jacques SEGERIC
- La Ville de Labège représentée par M. Fabrice BAUDEAU
- La Ville d'Escalquens représentée par M. Jean-Luc TRONCO
- La Ville de Montgiscard représentée par M. Laurent FOREST

Les administrateurs ont donné pouvoir :

- M. Bruno CAUBET à Monsieur Bruno MOGICATO

Les administrateurs suivants sont excusés :

- o M. Jacques OBERTI
- o M. Didier BELAIR
- o M. Olivier CAPELLE
- o Mme SANGAY
- o M. Jean-François ROUSSEL
- o M. Christophe LUBAC

Les censeurs suivants sont excusés :

- M. Denis PAILLARD
- M. Christophe GILLON
- M. Dominique LAGARDE

7 administrateurs sur 14 sont présents, 1 d'entre eux ayant donné pouvoir

Le conseil d'administration a soit approuvé à l'unanimité l'ensemble des points soit pris acte des point présentés pour information.

★ Quatrième CA : 28 novembre 2024

L'ordre du jour était le suivant :

1. Désignation d'un Président de séance
2. Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 4 juin 2024
3. Point d'information sur l'évolution des représentants au Conseil d'Administration
4. Approbation de l'avenant à la convention de groupement de commande pour la gestion du marché Urbaniste / Maîtrise d'œuvre urbain de la Zac Enova
5. Modification des modalités d'avance de trésorerie de la ZAC Parc du Canal à la ZAC Enova : décalage du besoin et prolongation de la durée
6. Approbation du principe d'avance de trésorerie par le Sicoval à la ZAC Enova
7. Approbation des emprunts pour la ZAC Enova
8. Approbation des emprunts pour l'Ecoparc du Rivel
9. Approbation de l'avenant au protocole d'accord foncier avec le groupement Quartus / Aire Nouvelle
10. Approbation de l'avenant à la convention de répartition des dépenses relatives au financement du nouveau réservoir d'eau potable de Baziège alimentant l'Ecoparc du Rivel conclue avec le Sicoval
11. Approbation de la convention de mise à disposition de moyens par le Sicoval pour assurer le suivi de l'application de la norme ISO 14001 sur la ZAC Parc du Canal et l'Ecoparc du Rivel
12. Pouvoirs pour formalités
13. Questions diverses

Les administrateurs suivants participent à la séance :

La communauté d'agglomération du Sicoval représentée par :

- M. Bruno CAUBET
- M. Laurent CHERUBIN
- M. Pascal CHICOT en visio-conférence
- Mme Dominique SANGAY

Pour la Ville de Labège : M. Fabrice BAUDEAU

Pour la Ville d'Escalquens : M. Jean-Luc TRONCO

Pour la Ville de Montgiscard : M. Laurent FOREST en visio-conférence

Les administrateurs suivants sont excusés :

- Pour la communauté d'agglomération du Sicoval :
 - M. Didier BELAIR (rejoint la séance à partir de 14h35)
 - M. Olivier CAPELLE
 - M. Bruno MOGICATO
 - M. Jacques OBERTI
 - M. Jacques SEGERIC
- Pour la Ville de Baziège : M. Jean-François ROUSSEL
- Pour la Ville de Ramonville Saint-Agne : M. Christophe LUBAC

Les censeurs suivants sont excusés :

- M. Denis PAILLARD
- M. Christophe GILLON
- M. Dominique LAGARDE

7 administrateurs sur 14 sont présents

Le conseil d'administration a soit approuvé à l'unanimité l'ensemble des points soit pris acte des point présentés pour information.

★ **Cinquième CA : 12 décembre 2024**

L'ordre du jour était le suivant :

1. Désignation d'un Président de séance
2. Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 28 novembre 2024
3. Prise d'acte d'un nouveau représentant du SICOVAL au sein du Conseil d'Administration
4. Election d'un Président
5. Organisation de la Direction générale de la SPL
6. Fixation de la rémunération du Président Directeur Général
7. Modification de la composition de la Commission d'Appel d'Offres
8. Point d'information sur la situation financière de la société
9. Approbation du CRACL 2023 de la Zac Enova
10. Approbation du CRACL 2023 de Zac Parc du Canal
11. Approbation du CRACL 2023 de l'Ecoparc du Rivel
12. Approbation du CRACL 2023 de Zac de la Masquère
13. Approbation de l'avenant 2 à la concession Zac Enova
14. Approbation de l'avenant 2 à la concession Zac Parc du Canal
15. Approbation de l'avenant 2 à la concession Ecoparc du Rivel
16. Approbation du budget 2025 du GIE Valcommun
17. Approbation de la Convention de Prestations de Services GIE Valcommun / SPL
18. Approbation de la Convention de groupement de commandes sur réalisation de travaux de réseaux de distribution d'eau potable
19. Questions diverses
20. Pouvoirs pour formalités

Les administrateurs suivants participent à la séance :

La communauté d'agglomération du Sicoval représentée par :

- M. Didier BELAIR
- M. Bruno CAUBET
- M. Laurent CHERUBIN
- M. Pascal CHICOT en visio-conférence
- Mme Dominique SANGAY en visio-conférence
- M. Jacques SEGERIC rejoint la séance à 18h25

Pour la Ville de Labège : M. Fabrice BAUDEAU

Pour la Ville de Ramonville Saint-Agne : M. Christophe LUBAC en visio-conférence

Pour la Ville de Montgiscard : M. Laurent FOREST en visio-conférence

Les administrateurs suivants sont excusés :

- Pour la communauté d'agglomération du Sicoval :
 - M. Olivier CAPELLE
 - M. Bruno MOGICATO
 - M. Jacques OBERTI
- Pour la Ville de Baziège : M. Jean-François ROUSSEL
- Pour la Ville d'Escalquens : M. Jean-Luc TRONCO

Les censeurs suivants sont excusés :

- M. Denis PAILLARD
- M. Christophe GILLON
- M. Dominique LAGARDE

8 administrateurs sur 14 sont présents

Le conseil d'administration a soit approuvé à l'unanimité l'ensemble des points soit pris acte des point présentés pour information.

G. LES ASSEMBLEES GENERALES EN 2024

L'Assemblée Générale (AG) s'est réunie une fois au cours de l'exercice 2024.

★ Première AG : 13 juin 2024

Il s'agissait d'un Assemblée Générale ordinaire.

L'ordre du jour était le suivant :

- 1- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023
- 2- Affectation du résultat 2023
- 3- Approbation du Rapport Annuel de Gestion 2023
- 4- Conventions règlementées
- 5- Quitus aux administrateurs
- 6- Pouvoirs pour formalités

M. Bruno MOGICATO, en qualité de Président de séance.

Messieurs Jacques OBERTI et Fabrice BAUDEAU deux actionnaires présents et acceptants, représentants tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Monsieur Jean-François ROUSSEL participe à la séance.

Messieurs Jean-Luc TRONCO, Christophe LUBAC et Laurent FOREST sont excusés.

Les trois actionnaires, représentant 465 actions, sur les 500 actions composant le capital social, sont présents.

L'ensemble des délibérations ont été prises à l'unanimité.

H. PROCEDURES DE PREVENTION ET DE DETECTION DE FAIT D'ATTEINTE A LA PROBITE MISE EN ŒUVRE PAR L'ENTREPRISE

Pas de procédure de prévention particulière de ce titre mise en place par la société.

I. CONTROLE DE LA SOCIETE

La société a fait l'objet d'un contrôle URSSAF en 2024. Il a été ouvert le 16 février 2024 sur la période allant du 1^{er} janvier 2021 à la date du contrôle.

La SPL Enova Aménagement a reçu une lettre d'observation le 12 septembre 2024. Elle a donné lieu à 3 observations non chiffrées :

- Modalité d'évaluation d'un avantage en nature d'un véhicule thermique et hybride sur le bulletin de salaire
- Modalité d'application de cotisation patronale maladie sur une prime versée à une salariée en 2021 (application de la cotisation même si le salarié est mis disposition par une collectivité)
- Modalité d'application d'une cotisation complément d'allocations familiales sur une prime versée à une salarié en 2021 (application de la cotisation même si le salarié est mis disposition par une collectivité)

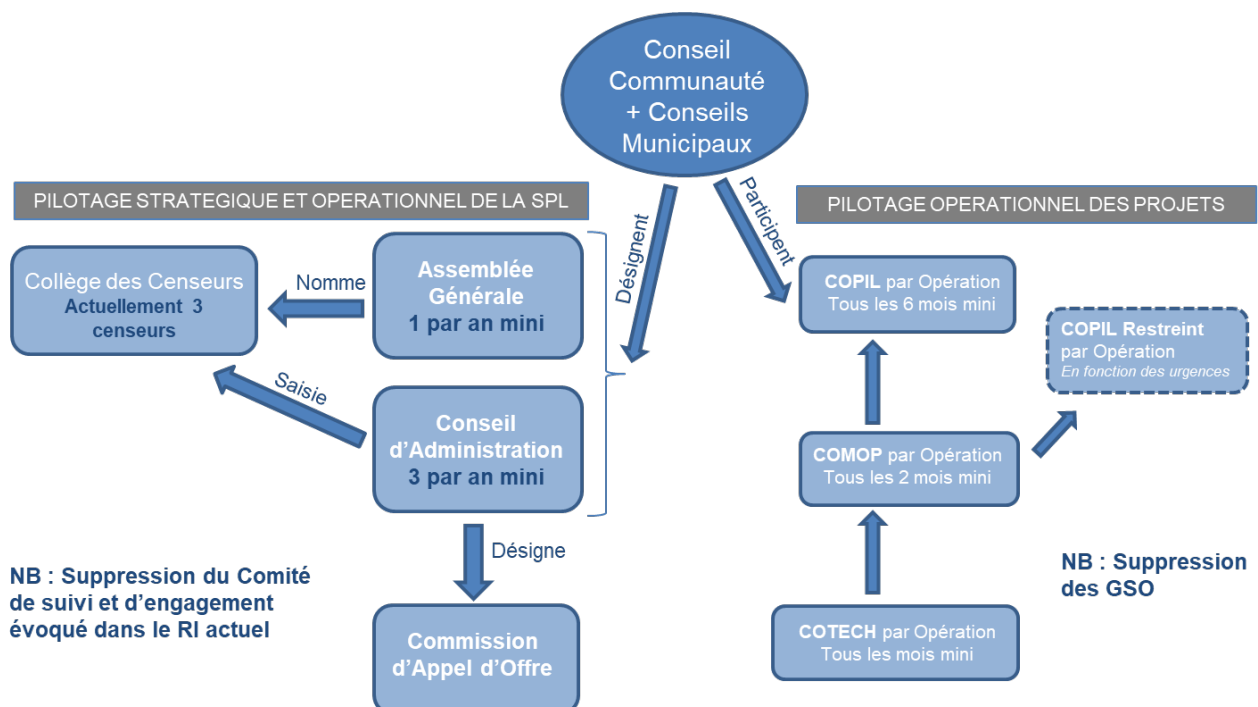
Compte tenu de la modicité des sommes, seules des observations ont été émises pour l'avenir. Elles ont d'ores et déjà été prises en compte par le gestionnaire de la paie.

J. LE CONTROLE ANALOGUE

Le contrôle analogue s'organise de la manière suivante :

- 11 Comités de pilotage ont été organisés sur les projets :
 - o 3 COPIL CANAL
 - o 6 COPIL RIVEL
 - o 2 COPIL ENOVA

Depuis le Conseil d'administration du 24 octobre 2023, l'organisation de la gouvernance est la suivante :



K. LES CONTRATS

a) L'adhésion au réseau FEDERATION DES EPL

Le coût global d'adhésion est de 2 920€ HT en 2024.

b) Les contrats externalisés

La comptabilité et l'expertise comptable sont externalisées au cabinet **Sémaphores**.

Le marché a été renouvelé fin 2021 pour une durée de 3 ans avec possibilité de renouveler une année supplémentaire.

Sémaphores
55 boulevard de l'Embouchure
Central Parc – Bât C
31200 TOULOUSE

La gestion de la paie est externalisée par le cabinet **Bakertilly**

BAKERTILLY
10 place Alfonse Jourdain
31000 TOULOUSE

Le Commissaire aux Comptes de la société est :

Madame Laurence FONQUERNIE
FCN Expertise Audit Conseil
2, impasse Michel Labrousse
BP 53637
31036 TOULOUSE Cedex

Le nettoyage des locaux est assuré par la société suivante :

Monsieur Yannick SANCHEZ
Y.N.C
40 rue de la Colombe
31590 LAVALETTE

Un contrat avec le cabinet OVEUS (consultant en marchés publics) a accompagné la société en 2022 dans le cadre de la mise en œuvre de ses marchés. Le cabinet a changé de nom fin 2022 et devient VISIATIV. A noter que le contrat a été résilié le 23/10/2024.

VISIATIV operations & procurements
52 Quai Rambaud
69002 LYON

c) Les assurances

Les contrats d'assurance en cours en 2024 sont :

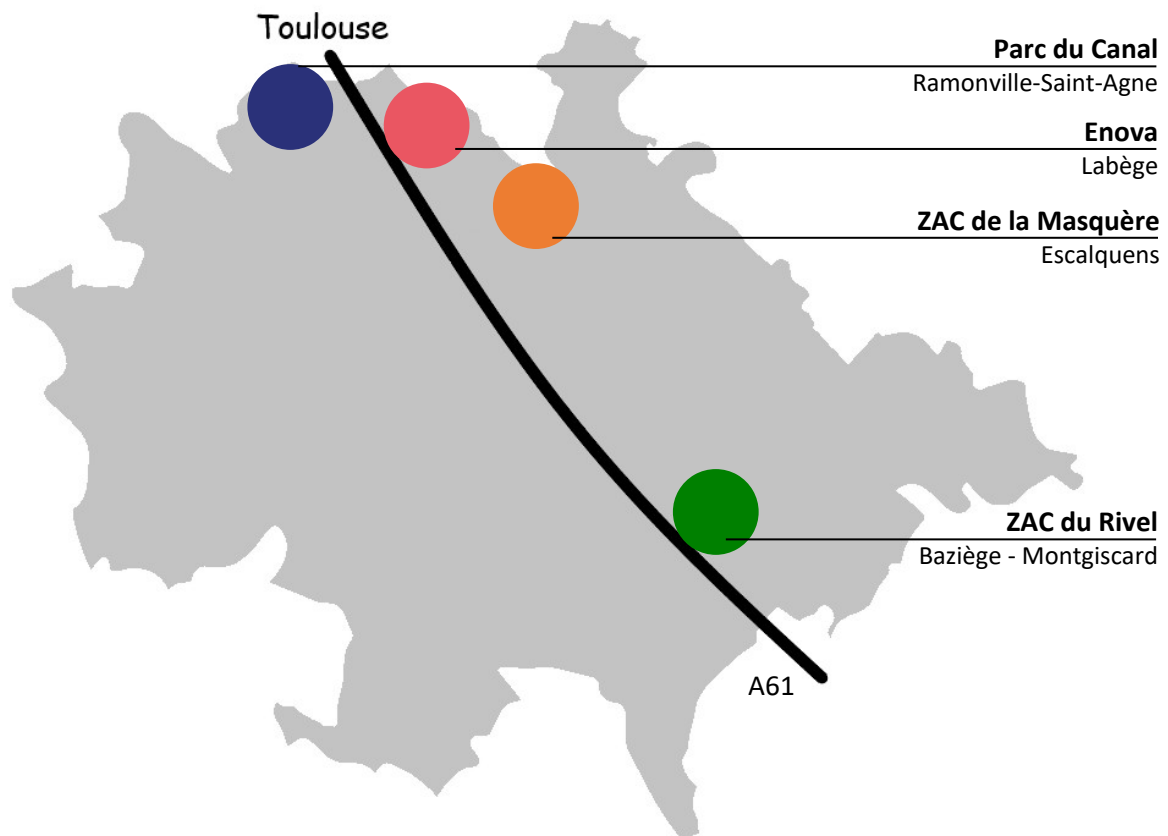
ASSURANCE TOUS RISQUES BUREAUX	ABEILLE ASSURANCE
ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE MANDATAIRES SOCIAUX	LIBERTY
ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE TRAVAUX	QBE
ASSURANCE AUTO MISSION	ALLIANZ
ASSURANCE VEHICULE (Toyota Yaris / Nissan Qashqai)	ABEILLE ASSURANCE

IV. L'ACTIVITE OPÉRATIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ

A. LA SPL ET SES MISSIONS

ENOVA AMÉNAGEMENT conduit des opérations d'aménagement sur le périmètre du Sicoval.

4 opérations à vocation économique sont actuellement confiées à la SPL.



Les missions de la SPL sont :



B. LES CONCESSIONS

Au 31 décembre 2024, la SPL ENOVA pilote 4 concessions d'aménagement.

ENOVA	MASQUERE
Date de concession 06/11/2019 Durée 16 ans	Date de concession 8/06/2017 Durée 8 ans
<ol style="list-style-type: none">1. Rémunération de gestion : 125 538 €/an2. Rémunération forfaitaire : 359 381 €/an3. Rémunération commercialisation : 2% du montant des ventes perçues en deux fois à la PUV et à l'AA4. Rémunération de travaux : 2% du montant des travaux5. Rémunération de liquidation : 80 000 €	<ol style="list-style-type: none">6. Rémunération de gestion : 30 180 €/an7. Rémunération commercialisation : 4% des ventes8. Rémunération de travaux : 5% du montant des travaux9. Rémunération de liquidation : 0.5% du montant HT des dépenses totales de l'opération
CANAL	RIVEL
Date de concession 09/07/2019 Durée 18 ans	Date de concession 05/05/2022 Durée 20 ans
<ol style="list-style-type: none">10. Rémunération de gestion : 12 800 €/an11. Rémunération forfaitaire : 39 800 €/an12. Rémunération commercialisation : 2% du montant des ventes, perçues en 2 fois à la PUV et à l'acte13. Rémunération de travaux : 2% du montant des travaux14. Rémunération de clôture : 50 000€	<ol style="list-style-type: none">15. Rémunération de gestion et forfaitaire : 176 600 €/an.16. Rémunération commercialisation : 2% du montant des ventes, perçues en 2 fois à la PUV et à l'acte17. Rémunération de travaux : 2% du montant des travaux18. Rémunération de liquidation : 50 000 €

A noter que fin 2024, les concessions Enova, Canal et Rivel ont été amendées et que les enveloppes projets ainsi que le montant et la structure de rémunération ont été modifiées, et ce, à compter de 2025. Le présent document n'intègre donc pas encore ces évolutions, compte tenu qu'il s'agit de la situation à 2024.

a. LES ACTUALITÉS DE L'OPÉRATION MASQUÈRE



LE PROJET

Commune : **ESCALQUENS**

36 hectares,

48 000 m² de SDP commercialisés

Destination : vocation économique

Durée de la concession de : **8 ans**

2,3 M€ montant global des travaux

Une opération partiellement aménagée au moment de la signature de la concession d'aménagement :

- 65% de travaux réalisés
- 45% des terrains vendus (156 500 m²), soit 765 m² / an
- 43 € / m² correspondant au prix moyen de vente sur la zone sur les 17 dernières années
- Un volume de travaux à réaliser à hauteur de 3 M€ réduit à 2,3 M€ dans un second temps
- 20 terrains restant à commercialiser
- Au bilan financier, une participation d'équilibre prévue par le Sicoval de 900 000€

Chiffres clés de l'année 2024

RAS

La commercialisation

L'année 2024 s'est déroulée sans signatures. Les prospects identifiés n'ont pas donné suite sur le lot NOP.

Le lot NOP est toujours ouvert à la commercialisation. De nouveaux prospects sont en cours de traitement.

Bilan de la commercialisation annuelle

	Avant concession	2017	2018	2019*	2020	2021	2022	2023	2024
Surface vendue dans l'année	765 m ² / an	9 731 m ²	33 085 m ²	11 920 m ²	28 416 m ²	0 m ²	33 426 m ²	0 m ²	0 m ²
M² restant à commercialiser	129 696 m ²	119 965 m ²	86 880 m ²	74 960 m ²	46 544 m ²	46 544 m ²	13 118 m ²	13 118 m ²	13 118
Taux restant à commercialiser	45%	42%	30%	26 %	16%	16%	5%	5 %	5%
Prix moyen de vente (HT/m²)	43 €	47 €	62 €	54 €	55 €		45 €		

*Les chiffres de l'année 2019 ne prennent pas en compte la vente du foncier au CD31 relative à la déviation de la route départementale.

Les actualités 2024

● Remise des ouvrages

La remise d'ouvrage est en cours auprès du concédant.

Les marchés en cours sur l'opération de la Masquère

0 MARCHÉ EN COURS	OBJET	ATTRIBUTAIRE	MONTANT HT	AVANCEMENT

b. LES ACTUALITÉS DE L'OPÉRATION ENOVA



LE PROJET

Commune : **LABÈGE**

280 hectares,

490 000 m² de SDP à commercialiser
+ 23 000 m² en renouvellement urbain

Destination : Tertiaire, enseignement, logements services et commerces,

Durée de la concession : **16 ans**

81 M€ montant global des travaux

Chiffres clés de l'année 2024

Obtention de la DUP
AE

Dossier de création-
réalisation délibéré

50 avis architectures rendus

305 k€ de travaux

Prolongation du protocole de 110 000m² signé avec

Les actualités 2024

Des procédures administratives

● Le dossier de ZAC

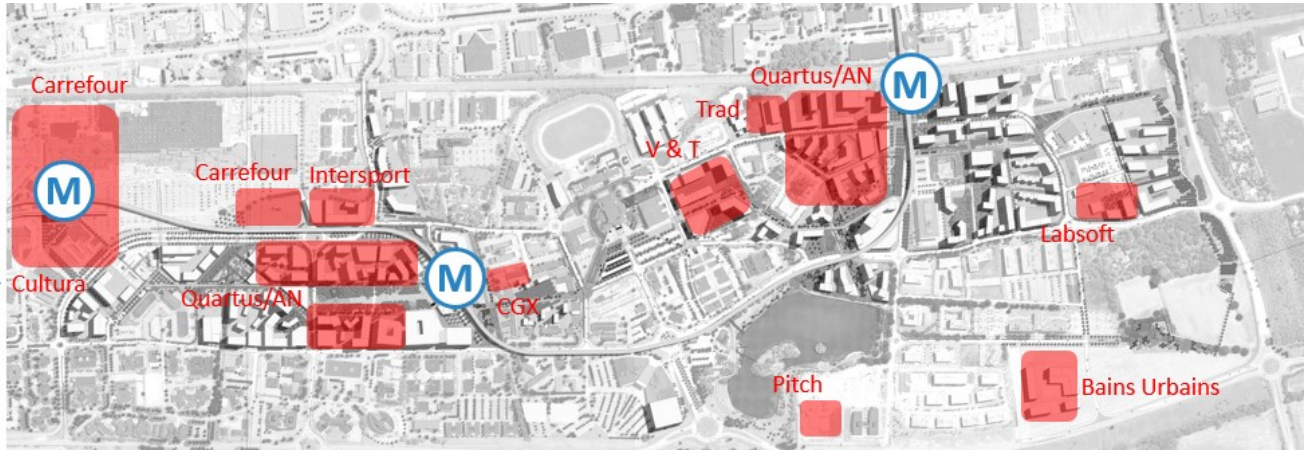
Avancement des dossiers de DUP et de DAE pour la ZAC :

- 5 février 2024 : Déclaration du projet
- 2 juillet 2024 : Modification simplifiée du PLU
- 21 août 2024 : Obtention de la DUP et de l'AE.
- 03 octobre 2024 : Signature par le préfet de l'arrêté d'autorisation environnementale.
- 07 octobre 2024 : Approbation du dossier de création-réalisation de la ZAC en conseil communautaire du SICOVAL.

Deux recours ont été déposés : un contre la DUP et un autre contre la délibération d'approbation et réalisation de la ZAC. Une procédure de médiation administrative est en cours afin d'obtenir le retrait des recours.

● La commercialisation en 2024.

⇒ 11 porteurs de projets ont été accompagnés dans leur projet d'implantation. Aucune signature d'actes ou de promesses de vente.



Au cours de l'année 2024, de nombreux échanges ont eu lieu avec les porteurs de projet suivants :

- Le Groupement Quartus / Aire Nouvelle, selon le protocole signée en fin 2023 et prolongée en 2024 avec une échéance à juin 2025 pour le dépôt d'un PC.
- Carrefour property,
- Gefiroga / Intersport Labège,
- Cultura,
- CGX,
- Villes et Territoires,
- Pitch,
- Bains Urbains,
- Labsoft,
- Trad,
- Noos.

● La désignation de la MOE urbaine

Ce marché fait l'objet d'un groupement de commande qui a été établi en 2023 et publié le 13 décembre de la même année avec la Mairie de Labège et le Sicoval, afin de disposer d'une approche globale au niveau territorial, dans la définition des nouveaux plans guide et de référence.

La phase de candidature s'est terminée le 29/01/2024. 14 candidatures ont été analysées, 4 ont été retenues pour remettre une offre.

La phase offre a démarrée le 04/4/2024 avec une date de remise des offres au 06/06/2024. 4 ont bien été réceptionnées. L'offre du groupement D&A/OTEIS/CDVIA/URBANWATER/SCET/LBF/BIM SERVICES/GIBOULEES/VENATHEC a été désigné le 22/10/2024.

Ces principales missions sont :

- D'une étude urbaine, d'un plan-guide stratégique et de plans de référence sur la totalité de la commune de Labège ;
- D'une mission d'urbaniste-coordonnateur pour la future ZAC Enova ;
- De prestations de maîtrise d'œuvre d'espaces publics pour l'aménagement de la future ZAC Enova correspondant au périmètre de la concession d'aménagement. Le montant prévisionnel des travaux est estimé à 42 000 000 euros H.T.

● Les autres études en cours en 2024

Enfin, dans l'objectif de lancer les travaux les plus urgents, du fait des travaux du métro notamment, une consultation d'entreprise a été lancée en juillet 2024 pour piloter la « 1^{ère} partie » des aménagements à réaliser, dès l'obtention des arrêtés et la création de la ZAC. Suite à la désignation de l'agende Devillers, ces travaux ont été stoppés pour permettre la réutilisation des voiries existantes et préserver les arbres le long de la Tolosane. Les marchés associés (non notifiés) seront donc résiliés en 2025.

Un AMO développement durable, la société VIZEA, a été désigné en septembre 2024. Ces principales missions sont :

- **Le Conseil et la stratégie de développement durable** : L'AMO DD assiste la collectivité en lui fournissant des recommandations pour intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et économiques dans la conception, la réalisation et l'exploitation du projet. Cela inclut l'analyse des impacts écologiques, la gestion des ressources naturelles, ainsi que la promotion de la biodiversité et de la résilience climatique.
- **La rédaction et le suivi de la charte de développement durable** : L'AMO DD peut être chargé de la rédaction d'une charte ou d'un cahier des charges de développement durable pour la ZAC, qui fixe les objectifs environnementaux, sociaux et économiques à atteindre tout au long du projet.
- **L'accompagnement dans les démarches environnementales** : Il soutient la maîtrise d'ouvrage dans les démarches spécifiques liées à l'environnement (obtention de labels environnementaux comme Ecoquartier, QDO, ou autres certifications), la gestion des déchets, la qualité de l'air, et la performance énergétique des bâtiments.
- **La veille réglementaire et normative** : L'AMO DD assure une veille active sur les évolutions des normes et règlements liés au développement durable, s'assurant que les projets respectent la réglementation en vigueur, notamment en matière d'urbanisme, d'environnement et d'accessibilité.
- **Le Suivi de la performance durable** : L'AMO DD met en place des indicateurs et outils permettant de mesurer la performance en matière de développement durable tout au long du projet.

● La coordination avec les autres projets en interface avec ENOVA

⇒ La préparation de l'arrivée des lignes de métro (Ligne C et Connexion Ligne B).

La coordination des études et des travaux continue sur l'année 2024, avec la suite des travaux de génie-civil du métro. Des réunions techniques ont régulièrement été organisées sous la responsabilité de Tisséo, en y associant le SICOVAL afin d'adapter les méthodologies de travaux permettant ainsi de limiter l'impact sur la circulation.

Ces réunions permettent également de confronter l'avancée des études de la ZAC ENOVA et d'ajuster les phasages et particularités techniques ayant un impact interchantier. La SPLy participe.

⇒ La boucle d'eau tempérée de la SAS ENOGEO

Les discussions se sont poursuivies sur l'année 2024 avec le Sicoval et la SAS ENOGE0 pour présenter le nouveau planning de réalisation de la ZAC remis en question par l'arrivée de la nouvelle MOE urbaine. Un travail de co-construction s'est engagé avec la SAS et la nouvelle MOE urbaine.

⇒ Le Réseau Express Vélo 1 du CD31

Durant l'année écoulée, le département a finalisé le tracé et les caractéristiques du REV 1. Sur le périmètre de la ZAC ENOVA, le tracé emprunte principalement le bord de la RD 916 puis la Rue de la Découverte, avec différents points de connexion vers les pistes cyclables internes à la ZAC. Une partie des travaux du REV 1 en version dégradée a été réalisé sur la rue de la Découverte en fin d'année.

Un travail de coordination est donc là aussi mené entre ENOVA, le SICOVAL et le CD31 pour mener à bien les différents projets et leur coactivité.

● Les marchés en cours

Concernant les marchés en-cours en 2024 :

→ Désignation d'une MOE urbaine pour piloter le nouveau projet urbain

13 autres
MARCHÉS
EN COURS

OBJET	ATTRIBUTAIRE	MONTANT HT
M2021-06 : MS 2 3 Accord-cadre OPC	SCO / Seti	42 000 €39 075 €
M2022-01 : Communication / concertation	Sennse	Max 205 000 €
M2023-02 : AMO étude « impact crises »	Segat	87 050 €
M2023-11 : Création réalisation de ZAC	Ingerop/Antea/Biotope	Max 129 278 €
M2023-14 : MOE Phase 1	Arcadis/Artelia	Env. 438 000435 453 €
M2023-16 : Ecologue phase 1	Artelia/Biotope	Env. 120 000130 250 €
M2023-21 : MOE Nouvel Urbaniste	Consultation en cours Groupement D&A	Max 7,2 M€-
M2024-01 : Ecologue ZAC	EODD	Max 500 000 €
M2024-02 : Etude stationnement	Transmobilités	22 530 €
M2024-03 : CSPS	Qualiconsult	Max 155 000 €
M2024-07 : Travaux d'abattage d'arbres	ARF	69 579 €
M2024-09 : MOE démolition Korian	Omega/Socotec	24 715 €
M2024-14 : AMO DD	VSO Vizéa	Max 298 000 €
M2024-22 : Géomètre expert	Consultation en cours	Max 230 000 €

c. LES ACTUALITÉS DE L'OPÉRATION CANAL



LE PROJET

Commune : **RAMONVILLE-SAINT-AGNE**

Extension de **27 hectares** (34 ha existant)

25 % dédiés à l'Économie Sociale et Solidaire

95 000 m² de SDP commercialisés

Durée de la concession : **18 ans**

8,2 M€ montant global des travaux

Chiffres clés de l'année 2024

Un dossier réglementaire déposé pour pré-instruction

Un rapport INRAP-Diagnostic archéologie préventive

Deux nouveaux sites de compensation

8 courriers de confirmation à des prospects.

Une mise à jour du dossier PRO des espaces publics

Une réunion publique

● La poursuite des études administratives

Le diagnostic archéologique a été mené en début d'année 2024 et l'INRAP a produit son rapport.

Les procédures liées au dossier de ZAC (DUP, AE, MECDU et Enquête Parcellaire) se sont poursuivies en 2024.

Une version a été remise au mois de mai pour une pré-instruction auprès des services de l'Etat. Ces derniers ont exprimé des remarques.

Une version modifiée des dossiers a ensuite été remise pour dépôt officiel en juillet 2024. La CNPN et la MRAE ont été consultées. Le CNPN a rendu un avis positif en juillet la MRAE a remis son rapport en novembre 2024, avec un certain nombre d'observations. Un mémoire en réponse à ces 2 rapports sera établi en 2025, dans la perspective de l'enquête publique à venir.

● La recherche des terrains compensatoires

Deux nouveaux sites ont été identifiés pour répondre aux besoins de la compensation environnementale.

Le premier site est localisé sur la commune de Deyme et couvre une emprise de 6,34 hectares. Ce terrain appartient au Sicoval. La SPL ne procédera pas à l'acquisition de ce foncier. Une Obligation Réelle Environnementale (ORE) sera mise en place pour garantir la pérennité de la mesure.

Le deuxième terrain est situé sur les communes de Espanès et Corronsac et couvre une superficie totale de 20 hectares. Voici les détails spécifiques :

Superficie totale : 20 hectares

Superficie dédiée à la compensation environnementale : 12 hectares

Superficie à revaloriser : 8 hectares

La SPL a été contrainte d'acquiescer l'ensemble des 20 hectares car c'était une des conditions imposées par le vendeur.

La promesse d'achat est prévue pour début 2025 et l'acte de vente pour le 2^{ème} semestre 2025.

Ainsi, l'identification de ces deux nouveaux sites clôture la recherche de la compensation environnementale.

● Les études techniques

Le PRO du projet a été mis à jour en 2024 (ind D) pour prendre en compte les évolutions suivantes :

- Modification du revêtement de la piste cyclable (demande du MOA)
- Redimensionnement du bassin de rétention (demande DDT)
- Franchissement du merlon du Palays pour fonçage (demande DDT)
- Approfondissement du lit de pose du cadre de 70cm (demande DDT)

● Les ambitions environnementales

Les études quant à l'évaluation des impacts carbone du projet se sont poursuivies. Un bilan carbone en phase de conception a été dressé. Il sera mis à jour selon l'avancement du projet.

Un diagnostic flash avait été mené en 2023 concernant l'ambition environnementale du projet. Il préconisait la réalisation d'un diagnostic plus complet et l'élaboration d'une charte d'aménagement durable. Ainsi, un marché a été constitué et la consultation menée en fin d'année 2024 pour désigner une AMO en la matière. Le titulaire accompagnera également la SPL dans la commercialisation en vérifiant la bonne intégration des enjeux environnementaux dans les projets de chaque prospect.

● La commercialisation

Des porteurs de projet ont été rencontrés en 2024. Un courrier a été adressé à 8 prospects pour leur signaler notre position favorable sur le principe quant à leur implantation sur le futur parc.

L'étude de pré-commercialisation a rendu ses conclusions avec un prix de charge foncière pour les différentes destinations du projet.

● La communication / Réunion publique

Pour faire connaître le projet et ses ambitions, plusieurs actions de communication ont été déployées en 2024 comme la publication de plusieurs actualités sur le site internet de la SPL ou encore la réalisation d'interviews-vidéos des élus.

Une réunion publique d'information s'est tenue en juin 2024 pour informer des avancées du projet, faire état des changements opérés suite aux contributions des ateliers de la concertation et répondre aux questions. Une cinquantaine de participants ont assisté à cette réunion publique.

● Les discussions foncières

Dans le cadre des objectifs de maîtrise foncière à l'amiable, les échanges se sont poursuivis avec l'indivision. De Loth (propriétaire de 10 ha sur 17 ha aménageable de l'opération). Ce terrain présente une certaine dureté foncière car les membres de l'indivision ne partagent pas la même posture et le prix proposé est jugé trop faible. La SPL est accompagnée d'un AMO pour les négociations foncières.

Pour la propriété dite « Graviassy », le Sicoval a mené une préemption en 2023. Un recours avait été prononcé sur le prix. L'indivision « Graviassy » a décidé de faire appel de cette décision. Le jugement final, rendu en 2024, fixe le prix à 512.800€. Le foncier est porté par l'EPFL pour une durée maximale de 6 ans, soit une acquisition au plus tard en 2030.

● Les marchés publics en cours

	OBJET	ATTRIBUTAIRE	MONTANT HT
EN COURS	M2021-03 : Communication	Hôtel République	157 220 €
	M2021-07 : AMO Foncier	Geofit	33 520 €
	M2021-11 Lot 1 : Architecte coordonnateur	Atelier ATU	112 000 €
	M2021-11 Lot 2 : Maîtrise d'œuvre	Ingérop	161 300 €
	M2023-13 : Démarche bas carbone	L'effet de faire	22 100 €
	M2023-19 : Pré-commercialisation	SEGAT	21 600 €
	M2024-21 : AMO procédures réglementaires	Artelia/Toponymy	Max 89 900 €

d. LES ACTUALITÉS DE L'OPÉRATION RIVEL



LE PROJET

Communes : **BAZIÈGE et MONGISCARD**

110 hectares, dont 55 hectares commercialisables

1^{er} parc à énergie positive d'Occitanie

Typologie de programmes : industries, services, artisanat, PME, conception et recherche

Durée de la concession : **20 ans**

40 M€ montant global des travaux

Chiffres clés de l'année 2024

8 258 210 euros de travaux

80 partenaires présents à l'événement de lancement de la commercialisation

Une prescription archéo sur la phase 3

Réalisation de l'ouvrage SNCF en novembre 2024

Les actualités 2024

- Désignation de l'opérateur énergie et poursuite du déploiement de la ZAC à énergie positive (AFUL, protocole d'accord)
- Validation des grilles de vente au m² SDP pour l'écoparc et lancement commercial officiel de l'opération le 5 novembre 2024 en présence de plus de 80 partenaires, investisseurs, brokers, promoteurs et porteurs de projet.
- La création et l'édition de supports de communication à destination des professionnels et du public : brochure, film de projet, panneaux, maquette numérique 3D, site internet, etc.
- Une nouvelle prescription archéologique sur le phase 3
- Des études complémentaires pour affiner le projet

A partir du marché d'Architecte Urbaniste Coordonnateur attribué en 2023, l'année 2024 a permis la validation du plan guide et a vu le lancement de la mission CPAUPE et des premières fiches de lot.

Les études menées dans le cadre de l'AMI « Démonstrateur Ville Durable » se sont par ailleurs poursuivies :

- Etude faisabilité stockage par batteries ;
- Etude optimisation de l'éclairage public ;
- Etude du modèle Smart Grid ;
- Expertise santé quartier durable : identification des leviers d'un urbanisme favorable à la santé ;
- Etude de valorisation du stockage carbone par les arbres et techniques de plantations ;
- Etude de réutilisation de l'eau à la parcelle, rôle des noues paysagères ;
- Etude de faisabilité technique et économique de la réutilisation des eaux usées (REUT) ;
- Plan d'actions pour un accompagnement aux mobilités durables ;
- Etude du modèle d'économie circulaire (concevoir un parcours vers un modèle d'économie circulaire entre les entreprises de la ZAC).

● Les premières phases de travaux de la ZAC

Travaux de dévoiement de la RD16 et suppression du PN 201 :

Les travaux du marché TOARC ont débuté en septembre 2023, pour une durée prévisionnelle de 18 mois, avec comme objectif intermédiaire l'opération coup de point de lancement de l'ouvrage d'art au-dessus des voies SNCF qui s'est déroulé sur le week-end prolongé du 8/9/10/11 novembre 2024.

La réussite de ce lancement a confirmé le succès de l'interaction avec les services de la SNCF. Une coordination particulière s'est également poursuivie avec la SNCF et les différents concessionnaires de voirie / réseaux liés au projet.

A la fin de l'année 2024, l'avancement du chantier est le suivant :

- Partie génie civil de l'ouvrage : Razel Bec (mandataire) / Baudin Château-neuf : préfabrication et mise en place de l'ouvrage au-dessus des voies SNCF terminés. Mise en place des équipements de l'ouvrage en cours
- Partie réseaux humides EU/EP/AEP : Razel Bec a terminé la réalisation des réseaux humides EU / EP / AEP
- Partie terrassement : réalisation des terrassement et structures de voirie terminée par l'entreprise CAZAL, à l'exception des structures de voirie des rampes qui mènent à l'ouvrage de franchissement.
- Partie réseaux secs et voirie : l'entreprise COLAS a terminé la réalisation des réseaux secs (hors pose des mâts d'éclairage public) à l'exception des réseaux se trouvant sur les rampes qui mènent à l'ouvrage de franchissement, et à l'exception du raccordement entre la nouvelle RD16 et la RD16 existante. Les graves bitumes ont également été réalisées.



Travaux de raccordement d'eau potable de la ZAC au réservoir d'En Gala :

Les travaux de raccordement en eau potable de la ZAC depuis le réservoir d'eau d'En Gala sont terminés. Les opérations de réceptions sont en cours, suivra la remise des ouvrages au concessionnaire.

Travaux de viabilisation de la RD16 existante :

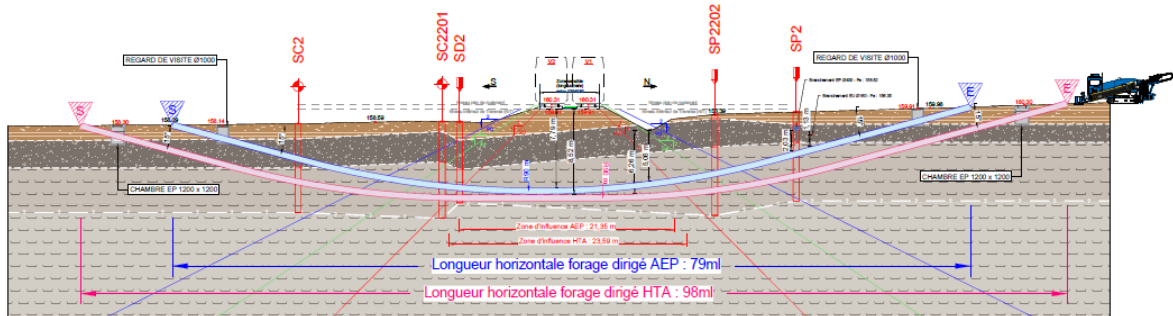
Les travaux de viabilisation de la RD16 existante ont pour objectif de viabiliser les futurs lots en tous réseaux et accès voirie dans le but de les commercialiser. A terme, la RD16 existante sera dévotée par la voie en cours de création dans le cadre du chantier du TOARC, et déclassée comme étant une voie interne à la ZAC. Ces travaux ont débuté en décembre 2023, et se sont terminés en novembre 2024. Les opérations de réception des travaux sont en cours, suivra la remise des ouvrages au concédant.

Le groupement des entreprises est constitué de la façon suivante :

- Partie réseaux humides (EU / EP / AEP) : Entreprise Jean Lefebvre
- Partie terrassement / voirie : Spie Batignolles (mandataire)
- Partie réseaux secs : Midi-TP
- Partie création d'un poste de refoulement des eaux usées : RAZEL Bec

Travaux de forages dirigés sous les voies SNCF:

Des travaux de forages dirigés ont été réalisés afin de passer des réseaux AEP et électricité (ENEDIS) sous les voies SNCF, permettant de connecter la partie Nord de la ZAC et la partie Sud. En 2023, les marchés publics ont été passés, et la coordination avec la SNCF a été approfondie. Les travaux ont été réalisés en Avril /Mai 2024. La réception des travaux a été prononcée, et les ouvrages vont être remis au concessionnaire réseaux.



Travaux Hors ZAC :

Le Sicoval doit également mener des travaux hors périmètre de la ZAC permettant le maillage du réseau d'eau potable côté Baziège, et le raccordement de la ZAC en eaux usées à la STEP d'Ayguesvives.

Ces travaux ont fait l'objet d'études PRO / DCE en 2023, pour une réalisation prévue en 2024. Une coordination technique a eu lieu avec les différents services du Sicoval afin de garantir le bon déroulement des études techniques et des travaux.

Les travaux de maillage AEP ont été réalisés en septembre 2024. Les travaux de raccordement EU de la ZAC à la STEP d'Ayguesvives sont en cours et vont se poursuivre sur le premier trimestre 2025.

Une participation financière au financement de ces travaux est prévue, par la SPL Enova Aménagement, au bilan de la ZAC.

Des recours sont en cours sur la DUP, l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation. Par ailleurs une plainte pour écocide a été déposée par les amis de la terre pour une haie arrachée devant être protégée mais à ce jour aucune suite n'a été engagée à ce jour.

● La communication

Le marché de communication passé avec le cabinet SENNSE pour 4 ans en 2022 s'est poursuivi en 2024 avec la production des documents suivants :

Lancement commercial de la ZAC du Rivel

Création du site Internet de la ZAC à cette occasion

Réalisation d'un film promotionnel, d'une brochure de commercialisation, de kakémonos, bâches d'exposition, capsules vidéos thématiques, petite signalétique pour l'évènement, chevalets, fonds d'écran TV, goodies Rivel.



1 CONSTRUIRE DURABLEMENT EN LIMITANT LES ÉMISSIONS DE CO₂ 2 CRÉER UN SITE À ÉNERGIE POSITIVE

- Des bâtiments bioclimatiques garantissant une haute efficacité énergétique, qui permettent de limiter l'impact carbone en phase d'exploitation.
- Des bâtiments s'inscrivant dans la démarche Bâtiments Durables Occitanie.
- Un soutien des entreprises dans leur transition écologique en facilitant l'adoption de pratiques responsables : économie circulaire, plan de mobilité inter-entreprises (covoiturage, mutualisation des transports, modes doux), etc.
- L'accompagnement, par la SPL Enova Aménagement, pour inciter à déployer d'autres dispositifs : maintien des terres en place (équilibre déblais/remblais), matériaux bas carbone pour les aménagements extérieurs et pour les constructions, etc.
- Production d'énergie renouvelable pour couvrir les besoins annuels de fonctionnement du site (hors process industriels).
- Un opérateur énergie unique pour faciliter la mise en oeuvre du système énergétique.
- Mutualisation et gestion optimisée de l'énergie à l'échelle de l'écoparc.



Des panneaux d'exposition pour le lancement commercial

Une brochure pour le lancement commercial



● Un projet multi-partenarial

Suite à la signature du traité de concession, la SPL Enova Aménagement a repris en 2022 et poursuit en 2024 les partenariats et engagements pris auparavant par le Sicoval.

- **Convention de partenariat avec le Conservatoire des espaces naturels (CEN) pour la gestion des espaces compensatoires.**

Cette convention a pour but de déléguer la gestion des espaces de compensation environnementales au CEN pendant 30 ans. La mission du CEN est de réaliser les plans de gestion puis les actions de gestion, d'entretiens et de suivi sur les 3 sites du Rivel, de Montgiscard et de Saint Léon.

- **Transfert de la Convention de Maitrise d'ouvrage Unique de réalisation de la RD16**

La SPL Enova Aménagement se substitue au Sicoval sur les engagements pris. Cela comprend :

- La maîtrise d'ouvrage unique pour la réalisation de l'opération avec l'organisation technique et financière pour la conception et réalisation ;
- L'autorisation à occuper le domaine public routier de la RD16 ;
- L'établissement des obligations respectives relatives à la Gestion ultérieure des ouvrages créés et/ou réaménagés.

- **Convention de suppression du passage à niveau PN201**

La SPL Enova Aménagement se substitue au Sicoval sur les conventions routière et ferroviaire de la suppression du PN 201. Ces conventions sont en partenariat avec l'Etat, la Région le Département et la SNCF, pour la convention ferroviaire.

- **Convention de financement du nouveau réservoir d'eau potable de Baziège alimentant la ZAC du Rivel entre Réseaux 31, le SICOVAL et la SPL Enova Aménagement**

Cette convention prévoit la participation de la ZAC au financement à hauteur de 50% pour la réalisation des 2 cuves du réservoir. La première cuve est en cours de réalisation, la seconde sera réalisée à partir de 2028. Les travaux seront sous maîtrise d'ouvrage de Réseaux 31.

- **Convention de mission de sécurité Ferroviaire**

La SPL Enova Aménagement a contractualisé avec SNCF Réseaux les prestations suivantes :

- Analyse des documents de conception ;
- Analyse et coordination de la planification des besoins en Interruption Temporaire de Circulation et en personnel SNCF ;
- Analyse en phase réalisation ;
- Mise à disposition du domaine ferroviaire pour les travaux et mise à disposition du personnel ;
- Reporting auprès du Centre régional des circulations.

- **Convention de compensation collective agricole**

La présente convention a pour objet de formaliser l'engagement de la SPL Enova Aménagement en lieu et place du Sicoval, pour la mise en œuvre de la compensation agricole collective validée par le Préfet.

Le montant de compensation a été établi à 595 304 €, selon l'étude préalable validée par avis favorable du Préfet de Haute-Garonne en date du 19 juillet 2019. Ce montant est destiné au financement de mesures de compensations agricoles pour le territoire du Sicoval, conformément à la convention cadre signée le 22 septembre 2022. La compensation financière du projet d'ouvrage sera consignée afin d'en assurer la conservation et d'en garantir le versement au profit du ou des bénéficiaires de la compensation agricole collective.

- **Convention Pole Derbi et Envirobat**

En cohérence avec le programme « Démonstrateur de la Ville Durable », la SPL Enova Aménagement a signé des partenariats avec le Pôle Derbi et Envirobat afin qu'ils puissent nous accompagner dans la démarche de ZAC à énergie positive et nous fasse bénéficier de leur réseau et de leur expertise.

● Les marchés publics en cours

18
**MARCHÉS
 EN COURS**

OBJET	ATTRIBUTAIRE	MONTANT HT
M2022-11 : Marketing territorial et communication	Sensee	Max 207 000 €
22012M : Coordination SPS	Presentis	Max 214 000 €
19027-011 : MS11 AC - DET Forage dirigé SNCF	Artelia	13 480 €
M2022-13 : MS12 AC - Ecologue	Artelia	87 555 €
21062M : Travaux de forage dirigé Voie SNCF	Subterra	372 700 €
M2022-17 : Archi urbaniste coordonnateur	SCE	Max 300 000 €
M2022-18 : Fouilles archéologiques	Eveha	1 431 362 €
M2023-06 : TOARC	Razel Bec	9 034 655 €
M2023-09 : Travaux viabilisation phase 1 (2 lots)	Spie - Razel	1 820 400 €
M2023-10 : Raccordement AEP	Sogea	1 974 650 €
M2023-20 : MS15 AC - AMO opérateur énergie et AMI	Artelia	Max 25 000 €
M2023-08 : MS16 AC - Installation opérateur énergie	Artelia	56 360 €
M2023-13 : MS17 AC - EXE/DET/AOR TOARC + OPC	Artelia	312 750 €
M2023-15 : MS18 AC - EXE/DET/AOR Viab. + AEP	Artelia	105 900 €
M2023-18 : Contrôle extérieur (3 lots)	Ginger - ISI - Saur	Max 273 000 €
M2023-19 : Pré-commercialisation	Segat	18 400 €
M2024-15 : MS19 AC – Aire de retournement RD16	Artelia	3 000 €
M2024-18 : Géomètre plan parcellaire création AFUL	Oxygeo	1 900 €

V. PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024

A. Compte de résultat 2024

Le résultat intègre les flux des concessions, qui se neutralisent, et les flux de la structure. Le résultat net 2024 est **déficitaire de 176 562 €**.

	31/12/2024		
	Total	Flux concessions	Flux structure
<i>En euros</i>			
Produits d'exploitation	12 441 909	11 464 274	977 635
PRODUITS D'EXPLOITATION	12 441 909	11 464 274	977 635
Achats et charges externes	11 532 340	11 084 542	447 798
Impôts et taxes	9 758		9 758
Charges de personnel	696 355		696 355
Autres charges d'exploitation	0		0
Dotations aux amort & provisions	380 005	379 731	274
CHARGES D'EXPLOITATION	12 618 457	11 464 274	1 154 184
RESULTAT D'EXPLOITATION	-176 549	0	-176 549
RESULTAT FINANCIER	602	0	602
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-615	0	-615
Impôt sur les sociétés	0		0
RESULTAT NET	-176 562	0	-176 562

⇒ Les flux des concessions :

Les flux des opérations de concession intègrent :

- Les recettes de cessions réalisées en 2024,
- Les travaux et études réalisés en 2024 dans le cadre des opérations,
- Les écritures annuelles liées au stockage et à la neutralisation des résultats conformément aux règles comptables en vigueur.

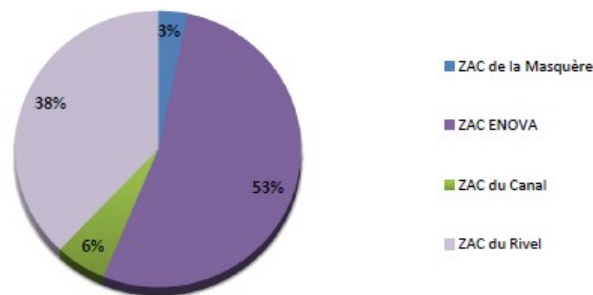
⇒ Les produits de structure :

Ces produits s'élèvent à **977 635 €** et correspondent principalement à la rémunération sur opérations de concessions d'aménagement, calculée conformément aux contrats de concession en vigueur à la date d'arrêtés des comptes.

La société a imputé cette rémunération, correspondant à l'imputation d'une quote-part de ses charges aux opérations par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges et, au titre de l'exercice 2024, la répartition par opération est la suivante :

- ZAC de La Masquère => rémunération de **30 180 €**
- ZAC ENOVA => rémunération de **485 888€**
- ZAC du Canal => rémunération de **53 003 €**
- ZAC du Rivel => rémunération de **348 119 €**

Rémunérations sur concessions de l'exercice 2024

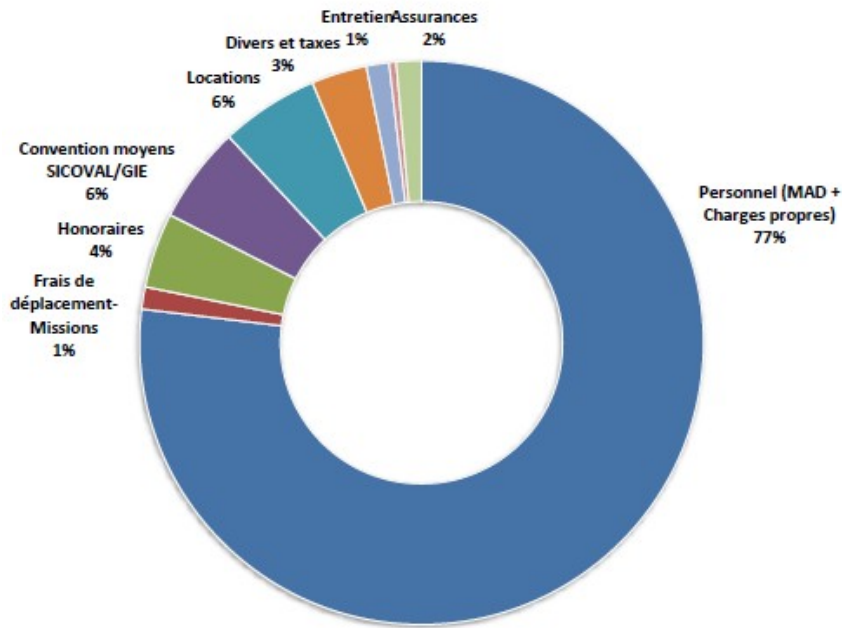


⇒ Les charges de structure :

Les charges de fonctionnement s'élèvent à **1 154 184 €**.

	31/12/2024	31/12/2023	var.
Personnel (MAD + Charges propres)	887 611	677 163	210 447
Frais de déplacement-Missions	14 679	13 750	929
Honoraires	49 722	63 679	-13 958
Convention moyens SICOVAL/GIE	64 000	83 628	-19 628
Locations	65 161	58 988	6 173
Divers et taxes	36 803	29 796	7 007
Entretien	14 954	15 811	-857
Achats et frais postaux	4 660	3 216	1 444
Assurances	16 595	12 954	3 641
Total Charges de fonctionnement	1 154 184	958 985	195 199

Elles se répartissent comme suit au titre de l'exercice :



Les charges de personnel représentent 77% du budget total fonctionnement pour un équivalent de 9 personnes sur l'exercice.

B. Bilan 2024

La structure bilantielle de la SPL est la suivante au 31/12/2024 :

En K€	Consolidé	Dont concessions	Dont stucture
Actif immobilisé	1		1
Stocks	24 631	24 631	0
Av et Acomptes versés	1	0	0
Créances	776	676	100
Disponibilités	7 980	7647	333
Comptes de régularisations actifs	1 722	1 718	4
Total Actifs	35 111	27 026	8 085
Capitaux propres	434		434
Provisions pour risques et charges	1		1
Dettes financières	31 983	31 983	
Dettes d'exploitation et autres dettes	1 297	1 172	125
Comptes de régularisation passif	1 396	1 396	
Total Passif	35 111	34 551	560

⇒ Stock :

Ils représentent le prix de revient des lots non vendus des opérations en concessions :

	31/12/2024
ZAC ENOVA	14 952
ZAC LA MASQUERE	426
ZAC DU CANAL	1 364
ZAC DU RIVEL	7 889
Stocks et encours	24 631

⇒ Créances :

Il s'agit principalement des avances notaires versées dans le cadre des transferts de foncier des opérations et de créances de TVA.

En K€	Consolidé	Dont concessions	Dont stucture
Clients et comptes rattachés	61		61
TVA	596,8	580,9	15,9
Impôt société	17,2		17,2
Avances notaires et Divers	95	95	
Divers	6,2		6,2
Créances	776	676	100

⇒ **Disponibilités :**

Elles s'élèvent à 7 980 K€.

Elles correspondent :

- A la trésorerie des Opérations pour 7 647 K€
- A la trésorerie de la Société pour 334 K€.

La répartition par entité est la suivante :

Répartition par entité	31/12/2024
Société	333 684
ZAC ENOVA	431 762
ZAC LA MASQUERE	931 168
ZAC DU CANAL	1 501 140
ZAC DU RIVEL	4 782 464
Stocks et encours	7 980 219

La baisse du poste de 81K€ par rapport à 2023 s'impute essentiellement à la trésorerie opérations.

⇒ **Comptes de régularisation actifs/ Charges constatées d'avance :**

Le montant de 1 722 K€ correspond à la partie fonctionnement pour 4K€ au titre des charges d'assurances facturées en 2024 et correspondant à la période 2025, et aux opérations pour 1 718 K€ dans le cadre de la neutralisation du résultat (application avis CNC).

⇒ **Capitaux propres :**

Compte tenu du résultat net 2024 de -177 663 K€, les capitaux propres s'élèvent à 434 K€ pour un capital social de 500 K€.

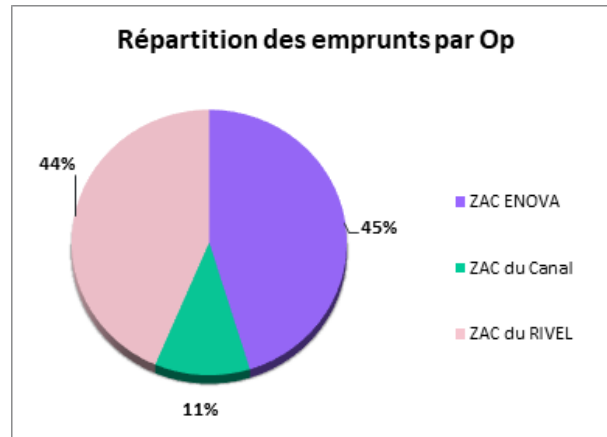
⇒ **Dettes financières :**

Le poste de 31 983K€ (contre 22 946 K€ en 2023) se décompose de la façon suivante :

- intérêts courus et frais financiers à payer pour 101 K€
- emprunts pour 31 882 K€ (contre 22 883 K€ en 2023, soit une hausse de 8 999 K€).

Le montant détaillé par entité est :

Répartition des emprunts par opération



Sur ces emprunts, 25 506 K€ sont garantis par la collectivité concédante et 20 288 K€ sont remboursables à plus de 5 ans.

⇒ *Dettes d'exploitation :*

Le poste est de **1 187K€** et comprend :

- Les dettes fournisseurs d'exploitation pour 1 058K€ dont 42 K€ au titre des factures non parvenues.
- Les dettes fiscales et sociales pour **81 K€**, dont


Congés payés provisionnés :	25 040 €
Organismes sociaux :	35 705 €
Prélèvement à la source :	2 192 €
TVA :	10 175 €
Taxes :	8 284 €
- Les autres dettes pour **48 K€**.

C. INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4)

Article D.441 I.-1° : factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D.441 I.-2° : factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (Indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (Indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	18						3					
Montant total de factures concernées (préciser HT ou TTC)	8 943 € HT	594 666€ HT	243 635€ HT		104€ HT	838 405€ HT	48 376€ HT					
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)	0.08 % (HT)	5.16% (HT)	2.11% (HT)		0% (HT)	7.27% (HT)						
Pourcentage en chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)							1.37% (HT)					
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuse ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L.441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser) 30 Jours						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser) 30 jours					



Envoyé en préfecture le 17/11/2025
Reçu en préfecture le 17/11/2025
Publié le 
ID : 031-213101694-20251113-25_CM_DEL_86-DE

D. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, mention est faite que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge les dépenses non déductibles fiscalement (part location loyer véhicule non significatif).

E. Affectation du résultat

La règle d'affectation de résultat veut que 5% de celui-ci soit affecté en réserve légale jusqu'à ce que le montant de la réserve légale atteigne 10% du capital social.

Sur la base des données 2024, le résultat net de l'exercice est de – 176 562€. Il peut être affecté de la façon suivante :

	Avant affectation	Affectation proposée	Après affectation
Capital	500 000,00		500 000,00
Réserve légale	8 697,71		8 697,71
Report à nouveau	102 124,11	- 176 561,51	- 74 437,40
Résultat de l'exercice	-	- 176 561,51	-
Total	610 821,82	- 176 561,51	434 260,31

Tableau des résultats sur les 5 derniers exercices :

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00
Nombre d'actions ordinaires	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	1 412 287,82	2 249 023,32	1 176 570,68	5 705 002,94	3 526 914,09
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	671 078,33	-757 867,23	266 240,14	91 473,33	-555 459,48
Impôts sur les bénéfices	6 761,00	6 708,00	13 877,00	-13 877,00	
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	17 231,11	18 487,68	41 114,35	-63 132,33	-176 561,51
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	1328,63	-1529,15	504,73	210,70	-1110,92
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	34,46	36,98	82,23	-126,26	-353,12
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	3	3	3	3	3
Montant de la masse salariale	165 896,93	197 848,44	254 994,70	367 239,82	495 125,22
Montant des sommes versées en avantages sociaux	69 964,94	82 131,55	104 098,96	151 930,27	201 229,36

F. Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 Bis du Code Général des impôts, il est précisé qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre du précédent exercice, troisième exercice de la société.

VI. LES ORIENTATIONS DE LA SOCIÉTÉ EN 2025

A. LES OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ

Avec désormais deux nouvelles opérations effectivement entrées en phase opérationnelle, l'objectif principal pour 2025 sera d'assurer la **commercialisation** des premiers lots sur l'Écoparc du Rivel et de concrétiser les opérations « coups partis » sur Enova, tout en finalisant l'opération Masquère. Cette priorité, partagée par le Sicoval, repose sur le nouveau dispositif de gouvernance mis en place avec le **Comité Économie Aménagement (CEA)**, opérationnel depuis décembre 2024.

Le succès de ces opérations dépendra largement de la capacité à structurer une stratégie commerciale efficace. Cela implique non seulement une **commercialisation** active des lots, mais aussi une organisation optimisée des équipes et des outils pour accélérer les ventes. Une montée en compétence en matière de commercialisation est donc essentielle pour améliorer les démarches de prospection, renforcer les partenariats économiques et institutionnels, et maximiser l'attractivité des projets.

Un pilotage financier au service de la commercialisation

A la vue des résultats financiers obtenus en 2024 et grâce aux avenants aux concessions signés en fin d'année, la Société a pu sécuriser structurellement son financement. Toutefois, afin de garantir une gestion optimale, un dispositif de pilotage financier a été mis en place. Celui-ci permet de suivre en temps réel l'évolution de la trésorerie, mais surtout d'assurer un suivi rigoureux des opérations d'aménagement sous contrat de concession. L'objectif est d'intégrer la programmation des recettes (notamment issues des **cessions de foncier**) tout en maintenant une maîtrise stricte des dépenses.

Cette approche est particulièrement essentielle pour l'opération Enova, qui représente à elle seule plus de la moitié de la rémunération forfaitisée de la SPLA. Compte tenu du niveau d'endettement et des investissements déjà engagés (notamment dans les études et acquisitions foncières, y compris la compensation environnementale), la **commercialisation rapide et efficace** des lots prévus est impérative. Tout retard dans ces cessions pourrait compromettre la capacité de l'opération à assurer la rémunération de la SPLA, mettant ainsi sous tension la trésorerie de la société.

L'objectif budgétaire pour 2025 est clair : **générer un résultat bénéficiaire** permettant de reconstituer le capital de la SPLA et de restaurer une grande partie des réserves consommées au cours des deux dernières années.

Une organisation renforcée pour optimiser la commercialisation et la communication

Les avenants aux concessions conclus en 2024 permettent d'envisager un renforcement des moyens opérationnels à moyen terme. Cependant, cette montée en puissance doit être accompagnée d'une réflexion sur l'organisation des ressources, notamment en matière de **commercialisation** et de **communication**. La mise en place du **Comité Économie Aménagement (CEA)** au sein du Sicoval offre un cadre propice pour structurer ces actions et mieux coordonner les efforts entre la SPLA et le Sicoval.

Un enjeu stratégique identifié pour 2025 est la mise en place d'une **communication efficace et ciblée** sur les projets. Il s'agit de valoriser les aménagements réalisés, de démontrer leur intérêt pour le territoire et de renforcer l'attractivité des opérations auprès des investisseurs et entreprises. Cette communication doit être intégrée dans une logique de **commercialisation active**, afin de rendre plus visibles les opportunités foncières et d'accélérer les cessions.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans la stratégie territoriale du Sicoval et dans la mise en œuvre des politiques publiques d'aménagement portées par la SPLA. En valorisant les réalisations et en mettant en avant l'impact des projets sur le développement économique local, la communication contribuera à légitimer et renforcer l'action de la Société.

La formation, un levier pour accélérer la commercialisation

L'un des défis majeurs pour la SPLA en 2025 sera la professionnalisation de ses équipes. Avec un turn-over important observé en 2024, il est nécessaire d'investir dans la **formation**, en particulier sur les compétences liées à la **commercialisation**. La maîtrise des outils et des stratégies de vente doit être renforcée pour optimiser le suivi des prospects, accélérer les transactions et **sécuriser les recettes**.

Ces efforts de formation doivent être planifiés en cohérence avec le cadre financier établi et en fonction de la disponibilité des ressources opérationnelles déjà mobilisées sur les projets en cours. L'appui du **GIE Valcommun**, créé en 2023, offre une opportunité précieuse pour structurer cette montée en compétence. Grâce à son expertise en matière **juridique et financière**, ce groupement permet à la SPLA d'accéder à des services supports performants et d'améliorer la gestion des transactions.

Conclusion : une année 2025 placée sous le signe de la commercialisation et de l'optimisation des ressources

En 2025, la réussite de la SPLA reposera sur trois axes majeurs :

1. Une commercialisation active et structurée des opérations en cours, avec un suivi rigoureux des cessions foncières et une optimisation des stratégies de vente.
2. Une communication renforcée, alignée sur les objectifs du Sicoval, pour valoriser les projets et attirer davantage d'investisseurs.
3. Une montée en compétence des équipes, grâce à une politique de formation adaptée aux enjeux de la commercialisation et du développement territorial.

Ces trois piliers permettront d'assurer la **viabilité financière** de la SPLA, de sécuriser sa rémunération et de garantir une gestion efficace des opérations d'aménagement.

B. LES OBJECTIFS OPERATIONNELS 2025

Ces objectifs sont synthétisés pour les 4 opérations actuellement sous la responsabilité de la SPL.

ZAC La Masquère

L'année 2025 sera une année de finalisation de la remise des ouvrages et de commercialisation du dernier lot.

Pour 2025, il est ainsi prévu d'une part, la vente du lot E à M. Schaeffner (promesse de vente signée) et la signature de la promesse de vente du lot NOP, qui devrait se traduire par le dépôt d'un PC et la signature d'un acte de vente en 2026 au plus tard.

A noter qu'un avenant à la concession Masquère, visant à décaler la fin de la concession à fin 2026, devrait être passé début 2025.

ZAC Enova

L'année 2025 doit voir se concrétiser le nouveau plan guide stratégique de la ZAC, et au-delà de la ville de Labège sur l'ensemble de son territoire, par la MOE urbaine retenue.

L'année 2025 sera consacrée à :

- Continuer l'accompagnement des porteurs de projet dans la préparation de leurs opérations, dont des droits à construire / cessions foncières et convention de participations devraient être formalisées d'ici la fin de l'année, pour permettre leur lancement / réalisation dès 2025 (Projet Noous, Bains Urbains, Ville & Territoire); Ces contractualisations sont absolument nécessaires pour maintenir la trésorerie de l'opération, avec un risque fort d'une trésorerie très dégradée si aucune vente ne se réalise.
- Travailler avec le groupement Quartus / Aire Nouvelle sur le projet de « démonstrateur » prévu sur le secteur « Sanofi », à proximité de la future station de métro Diagora pour 20 000 m² de SDP ;
- Consolider la gestion financière de la concession en formalisant le reversement de la TAM perçue et à percevoir par la Ville de Labège sous forme d'une participation aux équipements publics.
- En parallèle, et dans la continuité des études lancées en 2024, il est également prévu de :
 - o Proposer une charte de Développement Durable, travail confié à l'AMO VIZEA dans le cadre de son marché attribué en 2024.
 - o Assurer le suivi des mesures ERC détaillées dans l'arrêté préfectoral relatif à l'autorisation environnementale.

ZAC Parc du Canal

L'année 2025 sera consacrée à la préparation de l'enquête publique visant à démontrer l'Utilité Publique (emportant la mise en compatibilité du PLU) du projet de ZAC Parc du Canal et à obtenir les Autorisations Environnementales pour le réaliser, ainsi que démontrer l'intérêt public majeur pour le dossier de dérogation d'espèces protégées.

Le début d'année sera ainsi dévolu à la production du mémoire en réponse à la MRAE et à la CNPN. De fait, les dossiers seront mis à jour pour intégrer les évolutions. Le projet fera l'objet d'instances comme la réunion d'examen conjoint ou la commission CDPENAF.

Un des objectifs de 2025 sera la tenue de l'enquête publique (prévue au printemps 2025). Suite à cette étape, il conviendra de préparer la déclaration de projet pour qu'une délibération soit prise au dernier trimestre de l'année. Les arrêtés préfectoraux seront pris en suivant. Ils sont attendus pour décembre au plus tard, nous permettant d'engager les travaux en 2026.

La négociation foncière à l'amiable se poursuivra auprès des propriétaires concernés. Si les échanges ne peuvent aboutir, l'expropriation sera engagée à l'obtention de la DUP. L'enjeu serait d'éviter cette procédure pour tenir le planning de démarrage des travaux et de commercialisation des premiers lots en 2026.

Les études du projet se poursuivront de telle sorte que le DCE des espaces publics soit finalisé à l'obtention des arrêtés préfectoraux. Il conviendra de désigner un AMO écologue pour tenir compte des prescriptions environnementales dans les différentes phases de travaux (DCE, VISA, DET, AOR, ...).

Enfin les études se poursuivront pour décliner les ambitions environnementales du projet en actions opérationnelles : charte d'aménagement durable et quartier bas carbone. En collaboration avec le Sicoval, un travail quant à l'ESS sera engagé pour définir une stratégie en matière de commercialisation et les modalités de mises en œuvre.

Ecoparc du Rivel

L'année 2025, d'un point de vue opérationnel, sera consacrée à la finalisation des documents nécessaires à la signature des premières promesses de vente :

- le CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales), qui fixera les règles d'installation et traduira les engagements environnementaux de l'Écoparc,
- les fiches de lot, permettant aux porteurs de projet d'insérer leur bâtiment selon les règles définies au sein d'une parcelle,
- les statuts de l'AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) et le protocole d'accord avec l'opérateur énergie, fixant le cadre fonctionnel de la ZAC à énergie positive et du déploiement photovoltaïque en particulier.

La fin des travaux du TOARC (voirie phases 1 et 2), marquera la mise en service de la nouvelle RD16 à l'horizon de l'été 2025, avec le déclassement concomitant de ce qui deviendra le tronçon de l'ancienne RD.

D'un point de vue commercial, après le lancement officiel réalisé l'an passé, l'année 2025 sera consacrée à la concrétisation des nombreux intérêts recensés de porteurs de projet. Les premières signatures de promesses sont attendues pour le dernier trimestre, concernant les fonciers de la phase 1 ; le temps de finaliser les statuts de l'AFUL ainsi que du CPAUPE.

Dans le même temps, un Appel à Manifestations d'Intérêt, lancé préalablement, permettra de sélectionner un opérateur (promoteur/foncière) capable de développer et mettre en œuvre un programme immobilier de village d'entreprises sur plusieurs milliers de m² de surface de plancher.

La communication autour du projet sera progressivement renforcée avec l'inauguration de la nouvelle RD, l'arrivée des premières entreprises et les démarches actives de prospection commerciale.

Enfin, sous réserve d'admissibilité à déposer un dossier, le Sicoval, avec l'appui de la SPL, devront finaliser la phase d'incubation du Démonstrateur Ville Durable, permettant le dépôt du dossier de demande de financement des innovations présentées auprès de la banque des territoires, autorisant alors le démarrage de la phase dite « de réalisation ».