

**VILLE DE
RIORGES**

N° 3_1

OBJET :

**CADRE DE VIE-COMMERCE-
ARTISANAT-DEVELOPPEMENT
DURABLE**

**ZAC DU TRIANGLE DES
CANAUX**

**COMPTE-RENDU ANNUEL
D'ACTIVITE 2016 ETABLI PAR
LA SEDL**

APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal

Séance du 6 JUILLET 2017 - 20 h 30

LE MAIRE CERTIFIE

1. Que la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite dans les formes et délais prescrits par la loi ; que la délibération ci-après transcrite, conforme au texte du registre des procès-verbaux du Conseil, a été affichée, par extrait à la porte de la Mairie le 7 juillet 2017.

2. Que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance, était de 33 sur lesquels il y avait 27 membres présents, savoir :

Jean-Luc CHERVIN, *maire* ; Martine SCHMÜCK, Eric MICHAUD, Véronique MOUILLER, Nathalie TISSIER, Nabih NEJJAR, Pascale THORAL, Alain CHAUDAGNE, Stéphane JEVAUDAN, *adjoints* ; Bernard JAYOL, Alain ASTIER, Gilles CONVERT, Christian SEON, Michelle BOUCHET, Brigitte MACAUDIERE, Isabelle BERTHELOT, Thierry ROLLET, Blandine LATHUILIERE, Elodie PINSARD-BARROCAL, André CHAUVET, Chantal LACOUR, Suzanne LACOTE, Andrée RICCETTI, Martine LAROCHE-SZYMCZAK, Guy CONSTANT, Patrice RIVOIRE, Florence COLOMB, *conseillers municipaux*.

Absents avec excuses :

Jacky BARRAUD, *adjoint* ; Roland DEVIS, Nicole AZY, Pierre BARNET, Valérie MACHON, Rémy MUCYO, *conseillers municipaux*.

Absents sans excuses : /

Secrétaire élu pour la durée de la session : Eric MICHAUD

A l'ouverture de la séance, M. le Président a déposé sur le bureau de l'assemblée, le pouvoir écrit donné à un collègue par les conseillers municipaux empêchés d'assister à la séance, de voter en leur nom, par application de l'article L 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

NOMS DES MANDANTS	NOMS DES MANDATAIRES
Jacky BARRAUD Roland DEVIS Nicole AZY Pierre BARNET Valérie MACHON	Michelle BOUCHET Bernard JAYOL Véronique MOUILLER Alain ASTIER Martine SCHMÜCK

Le Conseil Municipal a donné acte de ce dépôt.

1 élu absent sans pouvoir : Rémy MUCYO

**CADRE DE VIE-COMMERCE-ARTISANAT-
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX
COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITE 2016
ETABLI PAR LA SEDL
APPROBATION**

Bernard JAYOL, conseiller municipal délégué au cadre de vie, expose à l'assemblée :

"Le compte-rendu annuel à la collectivité locale concédante (CRACL) répond à des obligations juridiques définies par les dispositions combinées de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme ainsi que des articles L.1523-2 et 1523-3 du Code général des collectivités territoriales.

Il est présenté annuellement par l'aménageur concessionnaire.

Son objet est de faire le point sur l'avancement opérationnel, administratif et financier de l'opération d'aménagement au 31 décembre de chaque année écoulée et d'exposer les conditions de poursuite de l'opération en prenant en compte une hypothèse d'échéancier de recettes et de dépenses en fonction des prévisions les plus raisonnables tenant compte des évolutions de la conjoncture tant économique que sociale et des prix.

Le présent CRACL est présenté par application de l'article 31 de la convention de concession signée par la commune de Riorges avec la SEDL le 17 septembre 2012. La délibération autorisant cette signature a été reçue en préfecture le 17 juillet 2012 et transmise à la SEDL le 17 septembre 2012, lors de la signature du traité.

Il présente l'avancement opérationnel, administratif et financier de l'opération, ainsi que les conditions de poursuite de l'opération de la ZAC du Triangle des Canaux à la date du 31 décembre 2016.

L'objectif de la ZAC du Triangle des Canaux à Riorges est de proposer sur un îlot de 8 000 m², la création de 75 logements environ soit 6 000 m² de surface de plancher et 500 m² de surface de commerces, répartis en trois phases.

Le seuil de production de logements sociaux prévu est de 30 %.

Préalablement à la signature du traité de concession, le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du 16 décembre 2010.

Les années 2013 et 2014 ayant donné lieu à une rediscussion sur la convention foncière avec l'EPORA ainsi que sur le montage du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) avec cette dernière et les services de l'Etat, l'opération n'a pas donné lieu à un compte-rendu d'activité.

.../...

Le dossier de réalisation de ZAC définissant le programme des équipements publics et les éléments financiers du projet sera élaboré en 2017-2018, conjointement aux travaux de libération des sols engagés par l'EPORA (Etablissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes).

A ce jour et dans le cadre de la convention précitée de requalification foncière signée entre la ville de Riorges et l'EPORA, ce dernier est donc chargé de l'acquisition du foncier et à ce titre est titulaire de la déclaration d'utilité publique (DUP). L'arrêté de DUP a été pris le 9 juin 2016 et aujourd'hui, l'EPORA est déjà propriétaire de biens. Conformément à l'article 16 de la convention de concession, la SEDL a vocation à se substituer à la ville de Riorges pour les acquisitions foncières auprès de l'EPORA.

Au 31 décembre 2016, le total des recettes de l'opération s'élevait à 60 002 €, correspondant aux participations versées par la commune et aux produits financiers. En parallèle, les dépenses de l'opération s'élèvent à 50 028 €, correspondant essentiellement aux rémunérations de l'opérateur (suivi administratif et financier, coordination des acteurs et concertation) depuis l'année 2013. A cette date, la trésorerie de l'opération est de 9 974 €.

Les prévisions permettent d'établir des recettes sur l'ensemble du projet, à hauteur de 3 940 753 € (chiffre arrondi). Elles sont réparties de la manière suivante :

- cessions de charges foncières estimées à	:	947 200 €
- participation d'équilibre du concédant	:	1 626 551 €
- participation du concédant à la remise d'ouvrages	:	800 000 €
- apport du foncier en nature	:	567 000 €
(soit le prix d'acquisition de biens antérieurement acquis par la commune et une avance versée antérieurement auprès de l'EPORA)		

ce qui revient à estimer une dépense communale sur l'ensemble de l'opération, de 2 993 551 €.

Les dépenses font ressortir un montant d'études pré opérationnelles estimé à 21 185 €.

Les acquisitions, qui intègrent le paiement direct du prix du foncier à l'EPORA, s'élèvent à 2 197 550 €.

Le montant prévisionnel des dépenses de travaux devrait être de 760 000 €.

Les honoraires (maîtrise d'œuvre, VRD et hydraulique, contrôle technique, etc.) sont estimés à 98 400 €.

La rémunération de l'opérateur, répartie entre les suivis administratif et financier, opérationnel, la commercialisation et la liquidation administrative et financière, est estimée à 271 228 €.

Le solde de l'opération est réparti entre des frais financiers pour un montant de 69 282 €, la marge de l'opérateur est de 117 697 € conformément au traité de concession, des frais divers pour 22 000 € et une provision pour valorisation des terrains de 300 400 €.

Globalement, le montant total des dépenses estimé de l'opération s'élève à 3 857 742 €.

.../...

Le financement de l'opération est assuré par :

- **les emprunts**

Un emprunt est prévu pour le financement de l'opération.

Le montant estimé est de 500 000 € mobilisable en fonction des besoins de trésorerie, prévisionnellement en 2018 et 2019.

Le remboursement de l'emprunt intervient pour moitié en 2021 et pour moitié en 2022.

- **les avances de la collectivité**

Les avances de la collectivité à l'opération sont estimées à 2 000 000 € sur la durée de la concession.

Les versements respectent le calendrier suivant :

- 400 000 € en 2017-2018-2019 ;
- 400 000 € en 2021 et 2022.

Le remboursement des avances interviendra lors du règlement final de l'opération en 2023.

En conclusion, la poursuite de l'opération se présente de la manière suivante.

A la suite de l'arrêté de DUP du 9 juin 2016, l'EPORA a engagé les dernières acquisitions foncières.

La SEDL a engagé les études préalables à la mise à jour du projet. A la suite d'une consultation lancée en juillet 2016, le marché de conception urbaine, de maîtrise d'œuvre et d'assistance à la concertation et la communication, a été signé le 14 octobre 2016 avec le bureau d'études REALITES en groupement avec l'Atelier BAT.

Conformément à l'article 32 du traité de concession pour l'aménagement de l'opération et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel, la SEDL se substituera dès 2017 à la commune pour le paiement des acquisitions foncières à l'EPORA, selon les modalités prévues par la convention d'avance de trésorerie signée le 8 décembre 2016."

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve à l'unanimité le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) relatif à la ZAC du Triangle des Canaux, établi par la SEDL pour l'année 2016.

Ont signé au registre tous les membres présents

Certifié,

Riorges, le 7 juillet 2017

Le Maire

Jean-Luc CHERVIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201840-20170706-3_1-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/07/2017

Publication : 07/07/2017

Le Maire,
Jean-Luc CHERVIN