

# VILLE DE RIORGES

N° 3\_3

OBJET :

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

### ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX

### COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITE 2017 ETABLI PAR LA SEDL

### APPROBATION

# Délibération du Conseil Municipal

Séance du 5 JUILLET - 20 h 00

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 6 juillet 2018.

2. Que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance, était de 33 sur lesquels il y avait 21 membres présents, savoir :

Jean-Luc CHERVIN, *maire* ; Martine SCHMÜCK, Eric MICHAUD, Véronique MOUILLER, Nathalie TISSIER-MICHAUD, Alain CHAUDAGNE, *adjoints* ; Bernard JAYOL, Alain ASTIER, Gilles CONVERT, Roland DEVIS, Christian SEON, Pierre BARNET, Michelle BOUCHET, Brigitte MACAUDIERE, Isabelle BERTHELOT, André CHAUVET, Suzanne LACOTE, Andrée RICCETTI, Martine LAROCHE-SZYMCZAK, Jacqueline RUBLON, Monique VIAL, *conseillers municipaux*.

*Absents avec excuses :*

Jacky BARRAUD, Nabih NEJJAR, Pascale THORAL, Stéphane JEVAUDAN, *adjoints* ; Nicole AZY, Thierry ROLLET, Blandine LATHUILIERE, Valérie MACHON, Elodie PINSARD-BARROCAL, Chantal LACOUR, Guy CONSTANT, Florence COLOMB, *conseillers municipaux*.

*Absent sans excuses : /*

*Secrétaire élu pour la durée de la session : Nathalie TISSIER-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	Michelle BOUCHET
Nabih NEJJAR	Eric MICHAUD
Pascale THORAL	Nathalie TISSIER-MICHAUD
Stéphane JEVAUDAN	Roland DEVIS
Nicole AZY	Martine SCHMÜCK
Thierry ROLLET	André CHAUVET
Blandine LATHUILIERE	Bernard JAYOL
Valérie MACHON	Brigitte MACAUDIERE
Elodie PINSARD-BARROCAL	Véronique MOUILLER
Chantal LACOUR	Isabelle BERTHELOT
Guy CONSTANT	Jacqueline RUBLON
Florence COLOMB	Martine LAROCHE SZYMCZAK

Le Conseil Municipal a donné acte de ce dépôt.

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

**ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX  
COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITE 2017  
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 2017.

L'objectif de la ZAC du Triangle des Canaux à Riorges est de proposer sur un îlot de 8 000 m<sup>2</sup>, la création de 75 logements environ soit 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 500 m<sup>2</sup> 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201840-20180705-3\_3-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/07/2018

Affichage : 06/07/2018

*sedl*

.../...

Le dossier de réalisation de ZAC définissant le programme des équipements publics et les éléments financiers du projet sera élaboré en 2018-2019, 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.

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 s'est substituée 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.

Au 31 décembre 2017, le total des recettes de l'opération s'élevait à 60 002 € HT, correspondant aux participations versées par la commune et aux produits financiers. En parallèle, les dépenses de l'opération s'élèvent à 81 776 € HT, 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 29 327 €.

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 20 919 €.

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 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201840-20180705-3\_3-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/07/2018

Affichage : 06/07/2018

.../...

.../...

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 67 282 €, la marge de l'opérateur 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 3 855 475 €.

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 2019 et 2020.

Le remboursement de l'emprunt intervient pour moitié en 2022 et pour moitié en 2023.

- **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.

En 2018, la commune confirmera la démolition du bâtiment Rotkopf (sur la base des estimations des travaux de désamiantage) et se prononcera sur la modification éventuelle du périmètre de la concession.

Le plan masse du projet sera arrêté et intégrera le phasage lié à la libération du foncier sur le secteur. Le programme sera mis à jour en vue de la rédaction du dossier de réalisation de ZAC."

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 2017.

Ont signé au registre tous les membres présents

Certifié,  
Riorges, le 6 juillet 2018  
Le Maire  
Jean-Luc CHERVIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201840-20180705-3\_3-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/07/2018

Affichage : 06/07/2018