

# Délibération du Conseil Municipal

Séance du **24 juin 2020** - 18 h 30

N° 1-17

OBJET :

LE MAIRE CERTIFIE

1. *Que la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite le 18 juin 2020 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 25 juin 2020.*

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

Jean-Luc CHERVIN, *maire* ; Véronique MOUILLER, Eric MICHAUD, Isabelle BERTHELOT, Nabih NEJJAR, Nathalie TISSIER-MICHAUD, Jacky BARRAUD, Brigitte BONNEFOND, André CHAUVET, Daniel CORRE *adjoints* ; Jean-Luc REYNARD, Martine SCHMÜCK, Pierre BARNET, Pascaline PATIN, Thierry ROLLET Michelle BOUCHET, Delphine DEBATISSE, Cédric SCHÜNEMANN, Brigitte MACAUDIERE, Chantal LACOUR, Michel CELLIER, Valérie MACHON, MOUSSE Richard, Andrée RICCETTI, Christian SEON, Bénédicte PARIS, Jean CLERET, Jean-Marc DETOUR, Catherine ZAPPA, Vincent MOISSONNIER, Caroline PAIRE, Bernard JACQUOLETTO, Catherine REMY-MENU, *conseillers municipaux.*

*Absents avec excuses :*  
*Néant*

*Absent sans excuses : Néant*

*Secrétaire élue pour la durée de la session : Véronique MOUILLER*

A l'ouverture de la séance, M. le Président précise qu'aucun 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 n'a pas déposé sur le bureau de l'assemblée ;

NOMS DES MANDANTS	NOMS DES MANDATAIRES
Néant	Néant

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 2019  
ETABLI PAR NOVIM  
APPROBATION**

Monsieur le maire 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 Société d'Équipement et de Développement de la Loire (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. La dénomination sociale de l'aménageur a évolué en « NOVIM » par approbation du 27 juin 2019 lors de l'assemblée générale de la SEDL.

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 2019.

L'objectif de la ZAC du Triangle des Canaux à Riorges est de proposer sur un îlot de 6 700 m<sup>2</sup>, la création de 70 logements environ soit 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à l'habitat et 500 m<sup>2</sup> de surface de pas de porte pour commerces et services, répartis en deux 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.

L'avenant n°1 à la concession d'aménagement du 5 janvier 2017 a précisé les modalités de calcul de l'actualisation des rémunérations forfaitaires de l'aménageur.

L'avenant n°2 à la concession d'aménagement du 26 septembre 2019 a permis la mise en cohérence du programme avec le dossier de réalisation voté le même jour, et l'agrandissement du périmètre de la concession aux voiries périphériques de la ZAC.

Les années 2013 et 2014 ayant donné lieu à une rediscussion sur la convention foncière avec l'EPORA (Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes) 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 a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2019, s'appuyant sur les travaux de libération des sols engagés par l'EPORA.

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. Conformément à l'article 16 de la convention de concession, l'aménageur a vocation à se substituer à la ville de Riorges pour les acquisitions foncières auprès de l'EPORA.

L'aménageur 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. Les études d'avant projet et études de projet ont été poursuivies en 2019 : validation des orientations d'aménagement et du programme au 1er trimestre et AVP au second trimestre.

Le plan de gestion présenté par DEKRA (mission « sites et sols pollués » mandatée par l'EPORA) le 9 septembre 2019 a impacté les travaux d'aménagement définis au 1er semestre 2019 imposant notamment des changements de matériaux (le plan de gestion impose d'imperméabiliser l'ensemble des surfaces revêtues) et du système de collecte des eaux de pluies. Le nouveau système de collecte des eaux pluviales a été arrêté lors du COPIL du 14 octobre 2019 (système de rétention étanche et rejet à débit limité à hauteur d'environ 95m3). Suivant les nouvelles conclusions du rapport de DEKRA devant intervenir en juillet 2020 le système sera potentiellement revu.

Suite à la saisine anticipée de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), un arrêté de prescription de diagnostic archéologique a été pris le 24 janvier 2019 par le Préfet de Région. Le diagnostic a été réalisé du 09 au 12 Juillet 2019 par l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) après signature le 2 juillet 2019 de la convention NOVIM/INRAP. L'arrêté préfectoral n°2019-1165 a porté abrogation de la prescription de diagnostic d'archéologie préventive.

Conformément à l'article 32 du traité de concession pour l'aménagement de l'opération et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel, l'aménageur s'est substitué 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 cours de l'année 2019, le total des recettes de l'opération s'élevait à 228 501 € HT, correspondant à l'apport foncier en nature de la commune et une rétrocession de terrain.

En parallèle, les dépenses de l'opération s'élèvent à 284 256 € HT, correspondant essentiellement aux opérations foncières précitées et rémunérations de l'opérateur (suivi administratif et financier, coordination des acteurs et concertation) à hauteur de 22 865 €.

A cette date, la trésorerie de l'opération s'élève à 39 159 €.

Les prévisions permettent d'établir des **recettes** sur l'ensemble du projet, à hauteur de **3 857 236 €** (chiffre arrondi). Une mise à jour à la hausse a été faite suite à l'actualisation du prévisionnel de cession des terrains et travaux (désamiantage / dépollution) transmis par l'EPORA. Ainsi, les recettes sont réparties de la manière suivante :

- cessions de charges foncières estimées à	:	723 471 €
- participation d'équilibre du concédant	:	1 734 263 €
- participation du concédant à la remise d'ouvrages	:	856 000 €
- apport du foncier en nature	:	543 500 €

(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 3 133 765 €.

Les dépenses font ressortir un montant d'études pré opérationnelles estimé à 25 500 €.

Les acquisitions, qui intègrent le paiement direct du prix du foncier à l'EPORA, s'élèvent à 2 201 491 €.

Le montant prévisionnel des dépenses de travaux devrait être de 822 900 €.

Les honoraires (maîtrise d'œuvre, VRD et hydraulique, contrôle technique, etc.) sont estimés à 108 896 €.

La rémunération de l'opérateur, répartie entre les suivis administratif et financier, opérationnel, la commercialisation et la liquidation administrative et financière, est estimée à 281 393 €.

Le solde de l'opération est réparti entre l'archéologie préventive pour un montant de 3 821 €, des frais financiers pour un montant de 43 828 €, la marge de l'opérateur de 117 697 € conformément au traité de concession, des frais divers pour 19 479 € et une provision pour valorisation des terrains de 232 230 €.

Globalement, le montant total des **dépenses** estimé de l'opération s'élève à **3 857 235 €**.

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 700 000 € mobilisable en fonction des besoins de trésorerie, prévisionnellement en 2020 et 2021.

Le remboursement de l'emprunt intervient 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 :

- à la suite de la consultation des entreprises pour le désamiantage, la démolition et la dépollution du site, l'EPORA a mandaté le démarrage des travaux au printemps 2020.
- En parallèle NOVIM va initier le processus de commercialisation : rencontre bailleurs, consultations opérateurs / concepteurs, presse...
- Reprise du PRO au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 et finalisation du DCE
- Acquisition des biens auprès de l'EPORA fin 2021

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve par 27 voix pour et 6 voix contre et 0 abstention le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) relatif à la ZAC du Triangle des Canaux, établi par NOVIM pour l'année 2019.

Ont signé au registre tous les membres présents

Certifié,

Riorges, le 26 juin 2020

Le Maire

Jean-Luc CHERVIN