

**VILLE DE
RIORGES**

N° DCM_2022_133

OBJET :

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

**ZAC DU TRIANGLE DES
CANAUX**

**COMPTE-RENDU ANNUEL
D'ACTIVITE 2021 ETABLI PAR
NOVIM**

APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal

Séance du **8 décembre 2022** – 20 h 30

LE MAIRE CERTIFIE

1. *Que la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite le 1^{er} décembre 2022 dans les formes et délais prescrits par la loi ; que le titre de la délibération ci-après transcrite, conformément à la réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les communes et les EPCI, introduite par l'ordonnance n° 2021-1310 et le décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021, a été affiché, sous forme de liste des délibérations, à la porte de la mairie le 27 octobre 2022.*

2. *Que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance, était de 33 sur lesquels il y avait 28 membres présents, savoir :*

Jean-Luc CHERVIN, *maire* ; Véronique MOUILLER, Eric MICHAUD, Nabih NEJJAR, Jacky BARRAUD, André CHAUVET, Daniel CORRE, *adjoints* ; Jean-Luc REYNARD, Martine SCHMÜCK, Pierre BARNET, Pascaline PATIN, Thierry ROLLET, *conseillers municipaux délégués*, Michelle BOUCHET, Brigitte MACAUDIERE Cédric SCHÜNEMANN, Chantal LACOUR, Michel CELLIER, Valérie MACHON, 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 :

Isabelle BERTHELOT, Nathalie TISSIER-MICHAUD, Brigitte BONNEFOND, *adjointes*, Delphine DEBATISSE, Richard MOUSSE, *conseillers municipaux*.

Absent sans excuse : Néant

Secrétaire élue pour la durée de la session : Michelle BOUCHET

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
Isabelle BERTHELOT Nathalie TISSIER-MICHAUD Brigitte BONNEFOND Delphine DEBATISSE Richard MOUSSE	Véronique MOUILLER Thierry ROLLET Martine SCHMÜCK Chantal LACOUR Eric MICHAUD

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 2021 ETABLI PAR NOVIM
APPROBATION**

Jacky Barraud, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, des logements et des jardins familiaux 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 2021.

L'objectif de la ZAC du Triangle des Canaux à Riorges (42) est de proposer sur un îlot de 6700 m² environ avec 4 500 m² de surfaces de plancher (SDP), dont 500 m² de pas de porte et 4 000 m² dédiés à l'habitat, répartis en 2 phases.

La surface de plancher totale a été actualisée dans le cadre des études opérationnelles afin de tenir compte des contraintes physiques et techniques du site.

La surface dédiée représente environ 70 logements, dont environ 24% de logements locatifs sociaux soit 30% en phase 1. Des pas de porte destinés à l'accueil des commerces et des services de proximité seront aménagés en rez-de-chaussée du bâti donnant sur la rue du Maréchal Foch.

A) SITUATION ADMINISTRATIVE ET OPERATIONNELLE AU 31/12/2021

1. CONCESSION D'AMENAGEMENT

La commune de Riorges a confié l'aménagement de la ZAC du Triangle des Canaux à la SEDL dans le cadre d'une concession d'aménagement en date du 17 septembre 2012.

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 mis en cohérence le programme avec le dossier de réalisation voté par délibération du 26 septembre 2019, agrandi le périmètre de la concession aux voiries périphériques de la ZAC, acté ces évolutions et conformément au traité de concession, cristallisé par voie d'avenant les engagements financiers.

Par ailleurs, en date du 27 juin 2019, l'Assemblée Générale de la Société d'Equiperment et de Développement de la Loire - abrégée SEDL - réunie en assemblée générale extraordinaire a approuvé le changement de dénomination sociale en NOVIM afin de tenir compte de l'évolution de ses activités. Ce changement de dénomination a été acté le 31 juillet 2019. Hors dénomination sociale, aucun changement n'est intervenu.

L'avenant n°3 à la concession d'aménagement signé le 15/10/2021 a prolongé de 2 ans (jusqu'au 31/12/2025) la durée de cette concession compte tenu de l'allongement de l'acquisition foncière d'une part et du traitement de la pollution d'autre part, retardant la commercialisation et les travaux d'aménagement.

2. PROCEDURE DE ZAC

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

Le dossier de réalisation de la 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.

3. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

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 9 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.

4. MAITRISE ET LIBERATION DES SOLS

Dans le cadre de la convention de requalification foncière signée entre la Ville de Riorges et l'EPORA le 23/06/2015, l'EPORA est chargé de l'acquisition du reste du foncier et à ce titre titulaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

A ce jour l'EPORA est déjà propriétaire de biens et l'arrêté de DUP a été pris le 9 juin 2016.

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

L'avenant n°1 à la convention Riorges/EPORA du 3 janvier 2017 a acté le versement d'avances par quart à partir de l'année 2017 et la substitution de la commune par son concessionnaire NOVIM. La somme de 1 080 000 € en avances fournisseurs, inscrite au bilan, correspond aux versements de ces avances (360 000 Euros HT en 2017/2018 et 2019).

L'avenant n°2 signé le 07/11/2018 a convenu d'étendre le périmètre conventionnel de l'EPORA aux parcelles AI 652 et 653 pour inclure l'ensemble des bâtiments de l'usine ROTKOPF.

L'avenant n°3 signé en 2020 a pris en compte le délai supplémentaire nécessaire à la réalisation par l'EPORA des travaux de démolition puis à la phase de dépollution des sols.

La convention a été prorogée de 12 mois, soit jusqu'au 23 Juin 2021. Le solde de la participation de la commune sera versé par NOVIM à l'issue de la réception des travaux de requalification foncière par EPORA.

L'avenant n°4 à la convention opérationnelle Riorges/EPORA a été signé le 19 avril 2021 afin de prendre en compte l'actualisation du prix de revient et de prolonger la durée de validité de la convention de 18 mois.

⇒ Travaux

Par courrier du 22 octobre 2019, la Ville de Riorges a validé le programme de travaux d'EPORA relatifs à la dépollution, au désamiantage, au déplombage et à la démolition. L'année 2020 a été consacrée aux travaux de désamiantage et démolition, lesquels ont été entièrement réceptionnés en mars 2021.

⇒ Plan de gestion et travaux de dépollution

Le B.E.T. DEKRA a été missionné par l'EPORA pour une mission d'AMO « Sites et Sols Pollués ».

Des investigations de sols et eaux souterraines ont eu lieu en décembre 2018 décelant une pollution aux solvants chlorés au droit de l'ancienne usine ROTKOPF. DEKRA a réalisé plusieurs investigations environnementales (sol, eaux souterraines et gaz du sol) entre janvier et juin 2019.

Cette étude a pour principal objectif d'étudier des scénarii de gestion de la pollution identifiée et d'établir un bilan coûts/avantages de ces solutions. Un premier plan de gestion a été remis en septembre 2019, complété en 2020 après de nouvelles analyses. S'en sont suivis des travaux de dépollution des sols par excavation (réalisés en 2020).

⇒ 2021 : De nouvelles analyses ont confirmé une pollution résiduelle bien plus concentrée dans les eaux souterraines que celles envisagés en décembre 2020 (plan de gestion v5).

5. MAITRISE D'ŒUVRE ET TRAVAUX

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 menées en 2019 : validation des orientations d'aménagement et du programme au 1er trimestre et validation de l'Avant-Projet au second trimestre. Le PRO (Phase étude de projet) a été remis finalisé début 2020.

Le PRO validé en 2020 sera mis en jour en fonction des dernières prescriptions issues du plan de gestion définitif transmis par l'EPORA et du projet de l'équipe retenue. Selon le calendrier, le dossier de consultation des entreprises sera finalisé et les marchés de travaux lancés (2023).

6. COMMERCIALISATION

⇒ Choix du bailleur social

Le Comité de Pilotage de la ZAC du Triangle des Canaux réuni le 28 janvier 2021 a désigné Loire Habitat bailleur de l'opération.

⇒ Consultation opérateurs-concepteurs

Un avis d'appel à manifestation d'intérêt a été lancé en avril 2021. Conformément aux prescriptions de l'avis précité, les candidatures devaient être remises avant le 28 Mai 2021. 5 équipes ont déposé un dossier de candidature dans les délais. 3 équipes lauréates ont été désignées par NOVIM, après accord du Comité de Pilotage réuni le 14 juin 2021.

⇒ Conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, un cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains est établi afin d'assurer la continuité des objectifs d'urbanisme lors de la cession, de la location ou de la concession d'usage d'un terrain.

Un additif sera dressé à chaque cession et il mentionnera le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la ou les parcelle(s) cédée(s).

Par ailleurs le cahier des limites des prestations dues par NOVIM aux acquéreurs est établi. Il précise notamment les conditions de raccordement aux voiries et réseaux.

B) AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31.12.2021

Conformément à l'article 16 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 2021, 176 882 € ont été perçus dans le cadre de l'opération, portant l'ensemble des recettes de l'opération au 31/12/2021 à 465 386€.

En parallèle, au cours de l'année 2021, les dépenses de l'opération (avant paiement de la TVA) s'élèvent à 37 359 € HT, correspondant aux frais financiers (4 537 €), à la rémunération de l'aménageur (28 600 €) et à des frais de concertation, commercialisation et divers (3622,07 € HT).

Au 31/12/2021, la trésorerie de l'opération s'élève à la somme de 1 179 904 €.

Les prévisions permettent d'établir des **recettes sur l'ensemble du projet**, à hauteur de **4 735 430 €**. Les recettes sont réparties de la manière suivante :

- cessions de charges foncières estimées à	:	595 286 €
- participation d'équilibre à l'opération	:	2 151 034 €
- participation contre 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)

- produits financiers	:	2 €
- subvention Plan de Relance « Fonds Friches »	:	589 608 €

ce qui revient à estimer une dépense communale sur l'ensemble de l'opération, de 3 550 534 €.

Les **prévisions de dépenses pour l'ensemble du projet** font ressortir un montant d'études pré opérationnelles estimé à 15 030 €.

Les acquisitions, qui intègrent le paiement direct du prix du foncier à l'EPORA, s'élèvent à 3 210 416 €.

Le montant prévisionnel des dépenses de travaux devrait être de 825 104 €.

Les honoraires (maîtrise d'œuvre, VRD et hydraulique, contrôle technique, etc.) sont estimés à 118 630 €.

La rémunération de l'opérateur, répartie entre les suivis administratif et financier, opérationnel, la commercialisation et la liquidation administrative et financière, est estimée à 323 586 €.

Le solde de l'opération est réparti entre l'archéologie préventive pour un montant de 3 821 €, des frais financiers pour un montant de 20 218 €, la marge de l'opérateur de 117 697 € conformément au traité de concession, des frais divers comprenant la démarche d'urbanisme transitoire pour 47 123 € et une provision pour valorisation des terrains de 53 805 €.

Globalement, le montant total des **dépenses** estimé de l'opération s'élève à **4 735 430 €**.

Le financement de l'opération est assuré par :

- **les emprunts**

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

Le montant de 700 000 € mobilisable en fonction des besoins de trésorerie, a été obtenu en 2020.

Le remboursement de l'emprunt intervient en 2024.

- **les avances de la collectivité**

Les avances de la collectivité à l'opération sont estimées à 2 035 000 € sur la durée de la concession.

Les versements respectent le calendrier suivant :

- 400 000 € en 2017-2018-2019 et 2021 ;
- 145 000 € en 2022-2023-2024.

Le remboursement des avances interviendra lors du règlement final de l'opération en 2025.

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

- Les années 2021 et 2022 sont consacrées aux travaux de dépollution par l'EPORA. Une source de pollution en COHV a été mise en évidence au sein des eaux souterraines. L'équipe de maîtrise d'œuvre dépollution a été retenue au cours du 1er semestre 2021 et les entreprises seront désignées d'ici la fin de l'année 2021 pour un démarrage des travaux en 2023.
- En parallèle NOVIM a initié le processus de commercialisation : après consultation Loire Habitat a été désigné bailleur de l'opération en janvier 2021 ; une consultation opérateurs-concepteurs a été lancée en avril 2021 pour retenir une équipe début 2022.
- Le PRO (Phase étude de projet) validé en 2020 sera mis en jour en fonction des dernières prescriptions issues du plan de gestion définitif transmis par l'EPORA et du projet de l'équipe retenue. Selon le calendrier, le DCE sera finalisé et les marchés de travaux lancés (2023).
- Acquisition des biens auprès de l'EPORA envisagées pour mai 2023.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve par *27 voix pour et 6 abstentions*, le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) relatif à la ZAC du Triangle des Canaux, établi par NOVIM pour l'année 2021.

Riorges, le 9 décembre 2022

La secrétaire de séance,
Michelle BOUCHET

Le Maire,
Jean-Luc CHERVIN