

**VILLE DE
RIORGES**

N° 3_6

OBJET :

Délibération du Conseil Municipal

Séance du **26 SEPTEMBRE 2019** - 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 27 septembre 2019.*

2. *Que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance, était de 33 sur lesquels il y avait 23 membres présents, savoir :*

Jean-Luc CHERVIN, *maire* ; Martine SCHMÜCK, Eric MICHAUD, Véronique MOUILLER, Jacky BARRAUD, Nathalie TISSIER-MICHAUD, Nabih NEJJAR, Alain CHAUDAGNE, *adjoints* ; Alain ASTIER, Roland DEVIS, Nicole AZY, Pierre BARNET, Michelle BOUCHET, Brigitte MACAUDIERE, Isabelle BERTHELOT, Thierry ROLLET, Valérie MACHON, Elodie PINSARD-BARROCAL, André CHAUVET, Chantal LACOUR, Andrée RICCETTI, Jacqueline RUBLON, Monique VIAL *conseillers municipaux*.

Absents avec excuses :

Pascale THORAL, Stéphane JEVAUDAN, *adjoints* ; Bernard JAYOL, Gilles CONVERT, Christian SEON, Blandine LATHUILIERE, Suzanne LACOTE, Martine LAROCHE-SZYMCZAK *conseillers municipaux*.

Absents sans excuses : Guy CONSTANT, Florence COLOMB.

Secrétaire élu pour la durée de la session : Nabih NEJJAR.

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
Pascale THORAL	Martine SCHMÜCK
Stéphane JEVAUDAN	Eric MICHAUD
Bernard JAYOL	Jean-Luc CHERVIN
Gilles CONVERT	Pierre BARNET
Christian SEON	Roland DEVIS
Blandine LATHUILIERE	Chantal LACOUR
Suzanne LACOTE	Monique VIAL
Martine LAROCHE-SZYMCZAK	Andrée RICCETTI

Le Conseil Municipal a donné acte de ce dépôt.

2 élus absents sans pouvoir (Guy CONSTANT, Florence COLOMB)

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

**ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX
COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITE 2018
ETABLI PAR LA SEDL (DEVENUE 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.

A noter le changement de dénomination sociale de l'aménageur en "NOVIM", approuvé le 27 juin 2019 par 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 2018.

L'objectif de la ZAC du Triangle des Canaux à Riorges est de proposer sur un îlot de 8 000 m², la création de 70 logements environ soit 4 000 m² de surface de plancher et 500 m² 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.

.../...

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 sera élaboré en 2019, conjointement aux 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.

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 31 décembre 2018, le total des recettes de l'opération s'élevait à 60 002 € HT, correspondant aux participations versées par la commune et aux produits financiers, dont aucune n'a été enregistrée en 2018.

En parallèle, les dépenses de l'opération s'élèvent à 99 843 € HT, correspondant essentiellement aux rémunérations de l'opérateur (suivi administratif et financier, coordination des acteurs et concertation) depuis l'année 2013, dont 18 066 € pour l'année 2018.

A cette date, la trésorerie de l'opération est de 51 941 €.

Les prévisions permettent d'établir des **recettes** sur l'ensemble du projet, à hauteur de **3 801 235 €** (chiffre arrondi). Une mise à jour à la baisse a été faite suite aux études de conception, par la diminution de la surface de plancher cessible et une participation d'équilibre en légère hausse. Ainsi, les recettes sont réparties de la manière suivante :

- cessions de charges foncières estimées à	:	723 470 €
- participation d'équilibre du concédant	:	1 734 263 €
- participation du concédant à la remise d'ouvrages	:	800 000 €
- 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 3 077 763 €.

Les dépenses font ressortir un montant d'études pré opérationnelles estimé à 25 919 €.

Les acquisitions, qui intègrent le paiement direct du prix du foncier à l'EPORA, s'élèvent à 2 201 493 €.

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 103 196 €.

La rémunération de l'opérateur, répartie entre les suivis administratif et financier, opérationnel, la commercialisation et la liquidation administrative et financière, est estimée à 265 983 €.

Le solde de l'opération est réparti entre l'archéologie préventive pour un montant de 3 821 €, des frais financiers pour un montant de 69 403 €, la marge de l'opérateur de 117 697 € conformément au traité de concession, des frais divers pour 21 491 € et une provision pour valorisation des terrains de 232 230 €.

Globalement, le montant total des **dépenses** estimé de l'opération s'élève à **3 801 235 €**.

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 600 000 € 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.

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

Au cours du 3^e trimestre 2019, l'aménageur a finalisé le dossier de réalisation de la ZAC comprenant le programme des équipements publics et le programme global de constructions. Il a été présenté en comité de pilotage de juillet 2019. De même, le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC a également été soumis en comité de pilotage lors du 2^e trimestre 2019."

.../...

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 (devenue NOVIM) pour l'année **2018**.

Ont signé au registre tous les membres présents

Certifié,
Riorges, le 4 octobre 2019

Le Maire
Jean-Luc CHERVIN

.../...