



VILLE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON

NOVIM Concessionnaire

ZAC DES TERRASSES
à Andrézieux-Bouthéon (42)

« CRACL » au 31/12/2021
COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES
A LA COLLECTIVITE LOCALE

PREAMBULE

OBJET DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) répond à des obligations juridiques inhérentes à la notion de convention publique d'aménagement (loi SRU du 13 Novembre 2000) redevenue concession d'aménagement depuis la loi du 20 juillet 2005.

Il est présenté annuellement par le Concessionnaire.

Son objet est de faire le point sur l'avancement 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 la convention de concession entérinée par le Conseil Municipal en date du 29 avril 1999.

Il présente l'avancement administratif et financier de l'opération, ainsi que les conditions de poursuite de l'opération dite « ZAC DES TERRASSES » à la date du 31 décembre 2021.

RAPPEL DE L'OBJET DE LA CONVENTION

Dans le cadre du projet dénommé « Les Terrasses d'Andrézieux », la Commune d'Andrézieux-Bouthéon a initialement décidé de l'engagement du projet de dépollution puis le réaménagement du site FBI (France Bois Imprégnés).

L'objet de la démarche vise d'une part, à la remise en état d'un site lourdement pollué qui créait des nuisances importantes au voisinage et d'autre part, à la réurbanisation du tènement en vue de créer un véritable quartier de ville.

Le projet de dépollution est aujourd'hui achevé (Arrêté de servitudes obtenu en août 2010), et le projet de réaménagement et de création des voiries et réseaux primaires est terminé.

Ce premier et principal élément de projet a été confié à la SEDL, devenue NOVIM, par voie de convention de concession en date du 29 Avril 1999.

Cette convention initiale comprenait initialement deux parties la dépollution et le réaménagement du site.

La dépollution du site

Celle-ci a été conduite par la SEDL, concessionnaire de la Commune, mais dans le cadre d'un accord de partenariat plus large associant dans une convention quadripartite la Commune, la Société FBI, la SEDL et SOGREAH maître d'œuvre de la dépollution.

Cette convention signée le 30 Juin 1999 a défini les conditions administrative, juridique et financière de conduite de l'opération. Elle précisait notamment :

- La maîtrise d'ouvrage du projet par la SEDL concessionnaire de la Commune et les engagements du maître d'œuvre.
- Les conditions de financement de ce projet, et notamment la participation de FBI.

- L'engagement de FBI à effectuer la surveillance du site (contrôle des eaux en particulier), à l'issue des travaux, compte tenu de sa qualité de dernier exploitant.

Les travaux ont été réalisés principalement en 2001 et début 2002.

Il est à noter que ce projet innovant au moment de sa réalisation a fait l'objet d'une aide financière au titre du FEDER, de manière exceptionnelle.

Le réaménagement du site

Une hypothèse très théorique de réaménagement du site a été envisagée et quantifiée dès l'origine (1997) afin de fixer les objectifs du projet de dépollution. Ce projet de réaménagement a été complètement repris afin de définir un programme beaucoup plus ambitieux et de surcroît, mieux adapté à la réoccupation d'un ancien site industriel (suppression d'habitat pavillonnaire remplacé par de l'habitat collectif ou semi-collectif et équipement).

Ainsi, le projet réajusté supprime tout habitat pavillonnaire sur le site FBI lui-même. Le programme prévoit essentiellement de l'habitat collectif, des équipements publics ou privés et des immeubles tertiaires.

Au niveau des besoins communaux, au stade du dossier de création de ZAC, il a été évalué à :

- o 5.000 m² de SHON en tertiaire (commerces et bureaux),
- o 9.000 m² de SHON en équipement et services,
- o 35.000 m² de SHON en logements collectifs.

C'est sur cette base que le bilan financier a été approuvé en Juin 2010 lors de la mise au point de l'avenant 2. Il a été présenté de façon légèrement différente dans le dossier de création de ZAC (intégration de la gendarmerie dans les équipements publics).

L'extension du périmètre

Elle s'est effectuée dans le cadre de l'avenant 2.

Elle porte sur la prise en compte du tènement occupé jusqu'à présent par les Cycles France Loire (anciennement cycles Mercier).

Les contacts amorcés depuis plusieurs années se sont accentués en prévision de la libération des locaux, à partir de 2011.

L'objet est de mettre en œuvre une méthode similaire à celle suivie pour l'ancien site FBI, à savoir la conduite en commun avec l'entreprise des études préalables en vue de préciser les possibilités de réaménagement du terrain, techniquement (au regard de la pollution résiduelle notamment) et financièrement. Ces études ont été en partie réalisées en 2011 ; elles ont permis de caractériser l'état du site.

Depuis 2015, les discussions ont repris avec l'entreprise et la DREAL dans le cadre de la formalisation d'un dossier de cessation d'activités.

Les discussions avec l'entreprise ont permis de formaliser un accord de principe sur une prise en charge pour moitié des coûts de démolition/désamiantage/dépollution par l'opération portée par la NOVIM.

Les travaux de démolition ont été finalisés en 2019 et ceux de dépollution au cours du premier semestre 2021. NOVIM a ainsi pu acquérir le site fin 2021.

La caserne de gendarmerie

L'avenant n°5 de la convention de concession validé par le Conseil Municipal du 18 décembre 2019 a confié au concessionnaire la maîtrise d'ouvrage de la caserne de gendarmerie à réaliser sur l'îlot Equipement B, répondant au programme fonctionnel établi par le concédant :

- construction d'un bâtiment à usage de bureaux et de locaux de services spécifiques ainsi que des locaux techniques,
- construction de 25 logements dont un réversible réservé aux gendarmes adjoints volontaires.

L'avenant n°6 de la convention de concession validé par le Conseil Municipal du 25 mai 2021 a modifié les modalités de financement prévues, et donc le coût prévisionnel de l'ouvrage (revalorisé des frais financiers liés à la mise en place d'un financement par emprunt).

A > SITUATION ADMINISTRATIVE ET OPERATIONNELLE AU 31/12/21

1. CONCESSION

L'opération est confiée à la SEDL, devenue NOVIM, par voie de convention de concession en date du 29.04.1999.

L'avenant n°1 validé par le Conseil Municipal du 31 octobre 2006 a prévu la prolongation de la durée de la concession jusqu'en 2018, la prise en compte du nouveau programme suite aux études environnementales et l'actualisation de la rémunération de la SEDL.

L'avenant n° 2 validé par le Conseil Municipal du 28 mai 2010 a intégré les terrains des Cycles Mercier au périmètre de concession afin de mener sur ce dernier tènement les mêmes procédures de démolition, dépollution et réaménagement que sur le tènement libéré par FBI.

L'avenant n°3 validé par le Conseil Municipal du 26 octobre 2012 a modifié les modalités de rémunération de la SEDL pour les missions de commercialisation.

L'avenant n°4 validé par le Conseil Municipal du 29 juin 2017 a prorogé jusqu'au 31 décembre 2025 la durée de la concession.

L'avenant n°5 validé par le Conseil Municipal du 18 décembre 2019 a intégré la gendarmerie au programme des équipements à réaliser par le concessionnaire.

L'avenant n°6 validé par le Conseil Municipal du 25 mai 2021 a modifié les modalités de financement de la gendarmerie.

2. PROCEDURES D'URBANISME

Le réaménagement du site s'accompagne de procédures complémentaires :

- Lors de la révision du document d'urbanisme de la Commune, l'emprise du site FBI a été classée naturellement en zone UB, afin d'accueillir des logements, des équipements publics et des activités tertiaires.
- Mise en place d'une procédure ZAC sur l'ancien site FBI ainsi que quelques propriétés annexes (une maison d'habitation et des délaissés de la SNCF) afin de faire table rase du précédent découpage foncier et de pouvoir ensuite rediviser le site selon les besoins du projet.

Le dossier de création de ZAC, prêt début 2008, a cependant dû attendre que soit prononcé l'arrêté préfectoral lié aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) pour les restrictions d'usage qui sont légitimement à apporter au site.

Cet arrêté a été pris par le Préfet courant de l'été 2010. Il en résulte que, suite à de nouvelles dispositions règlementaires (réforme des études d'impact en 2009), le dossier de ZAC a été de nouveau complété. L'avis de l'autorité environnementale a été obtenu mi décembre 2010 et la ZAC « Les Terrasses d'Andrézieux » a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2011.

Le dossier de réalisation de ZAC correspondant a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2012. Il précise notamment le programme ainsi que les modalités prévisionnelles, techniques et financières, de réalisation du projet.

Le périmètre des Cycles France Loire (ex Mercier) n'est pas intégré à la ZAC. Selon le programme de réaménagement qu'il sera possible de mettre en œuvre, il fera l'objet, de la procédure la plus adaptée (permis d'aménager, permis de construire groupé ...).

Au cours du dernier trimestre 2021, il a été négocié avec la DREAL la remise d'un rapport d'examen du rapport de recollement transmis par Les Cycles France Loire en lieu et place d'un

arrêté portant prescriptions de SUP permettant d'acquérir le terrain avec la confirmation que l'entreprise a répondu aux exigences de l'arrêté préfectoral révisé n°111-DDPP-20 en date du 19 mars 2020. Une future SUP sera mise en œuvre une fois le projet définitif arrêté.

B > AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2021

De façon synthétique, l'avancement du projet est le suivant au 31.12.2021 :

- Réalisation achevée de l'opération de dépollution de l'ancien site FBI et obtention de l'arrêté de servitudes d'utilité publique le 6 août 2010.
- Discussion avec les services de l'Etat, concernant les mesures environnementales ; le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées a donné lieu à un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 1^{er} juin 2011, accompagné d'un suivi sur 5 ans. Ce suivi est terminé.
- Travaux d'aménagement et de viabilisation des lots achevés en septembre 2012.
- 5 cessions ont été réalisés depuis 2012 au profit de la société Neoprom (ilot 2), Loire Habitat (ilot 5), l'EPHAD et la collectivité (conservatoire). L'année 2021 a été consacrée à la reprise du projet mené sur l'ilot 7 (nouvelle promesse de vente), la relance de la commercialisation des ilots 1 et 3.
- Travaux de finition : NOVIM a désigné en 2021 une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre en charge des travaux de finitions et notamment les reprises des noues, la création du bassin de rétention commun aux ilots 4 et gendarmerie... Les travaux de reprise de la noue du lot 2 ont été réalisés fin 2021.
- Cycles France Loire : travaux de démolition achevés du site par la société en 2019, travaux de dépollution achevés après obtention de l'arrêté n°111-DDPP-20 en date du 19/03/20 fixant les seuils de dépollution minimum à atteindre, acquisition du site par NOVIM en décembre 2021. Les études préopérationnelles sont en cours.
- Gendarmerie : La consultation du maître d'œuvre a été lancée en décembre 2019. Après désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre (groupement Philippe Blanc/Clematis/Ingenierie Construction/Cm Economistes) par la commission d'appels d'offres de NOVIM en date du 13 mars 2020, la phase esquisse a été lancée au cours de l'automne 2020. Au cours de l'année 2021, les études de conception ont avancé. Le dossier « Avant-Projet » a été transmis au groupement de gendarmerie départemental de la Loire le 26 juillet 2021. Le permis de construire déposé en novembre 2021, a été obtenu en avril 2022.

Il en résulte, sur le plan financier, la situation suivante (voir bilan financier ci-annexé) :

1. DEPENSES

Au cours de l'année 2021, les dépenses de l'opération (avant paiement de la TVA) s'élèvent à 860 309 €, portant l'ensemble des dépenses de l'opération au 31/12/2021 à 9 275 447 € HT.

GENDARMERIE

Le poste Gendarmerie correspond à l'ensemble des dépenses liées à la gendarmerie y compris travaux, études, assurances, rémunération du maître d'ouvrage et frais financiers.

- **Travaux, études, assurances**
Au cours de l'année 2021, le montant des dépenses de travaux/études/assurances s'élève à 4 196 € HT et correspond aux honoraires des études géotechniques, du bureau de contrôle et du CSPTS.
- **Rémunération maîtrise d'ouvrage**
Elle correspond à la rémunération de l'aménageur qui est fixée à l'article 2 de l'avenant n° 5 du traité de concession.
Elle s'élève à 10 000 € HT en 2021 et correspond à la rémunération forfaitaire fixée pour le dépôt du permis de construire.
- **Frais financier**
Au cours de l'année 2021, le montant des frais financiers s'élève à 2 575 € HT et correspond aux frais de dossier liés à la mise en place de l'emprunt.

CYCLES FRANCE LOIRE

- **Frais d'acquisition**
En 2021, ils s'élèvent à 700 000€ HT suite à l'acquisition du tènement en décembre 2021.
Le montant cumulé est de 700 000€ HT.
- **Travaux VRD**
Sans objet en 2021.
Le montant cumulé est de 0 € HT.
- **Honoraires**
Sans objet en 2021.
Le montant cumulé est de 46 954€ HT.

FBI

- **Frais d'acquisition**
Sans objet en 2021.
Le montant cumulé est de 104 366 € HT.
- **Etudes**
Sans objet en 2021.
Le montant cumulé s'établit à 202 003 € HT (ensemble des diagnostics pollution, suivi dossier CNPN, frais géomètre, etc.).

- **Travaux VRD, dépollution**
En 2021, aucune dépense de travaux n'a été enregistrée.
Ce poste correspond à la réalisation des travaux VRD initiaux et de dépollution du site.
Le montant cumulé des travaux s'élève à 4 880 888€ HT au 31.12.2021, sachant que la très grande majorité de ceux-ci datent de plusieurs années (travaux de dépollution de l'ex site FBI).
- **Honoraires**
Le poste « honoraires » comprend l'ensemble des honoraires techniques, de maîtrise d'œuvre ainsi que les différents intervenants autres (SPS).
Le montant s'élève à 33 332€ HT en 2021 et correspond au suivi de l'architecte conseil de la ZAC, Eutopia, et aux diagnostics pollution menés par le bureau d'étude SSP Artelia.
Pour rappel, outre des dispositions constructives et d'aménagement, les Servitudes d'Utilité Publique imposent avant tout aménagement de la ZAC la vérification des risques sanitaires liés au dégazage résiduel du sous-sol.
Le montant cumulé est de 899 828 € HT.
- **Honoraires finitions**
Le poste « honoraires techniques finitions » comprend l'ensemble des honoraires techniques de maîtrise d'œuvre liés aux travaux de finition de la ZAC (FBI).
En 2021, le montant des dépenses s'élève à 5 050 € HT.
Le montant cumulé est de 5 050 € HT.
- **Frais financiers**
Le poste « frais financiers » correspond :
 - pour les *frais de court terme*, aux lignes de trésorerie mises en place pour financer le déficit de l'opération.
178 € en 2021, pour un total de 136 687 € au 31.12.2021,
 - pour les *autres frais financiers*, aux intérêts des emprunts :
25 916 € en 2021 (emprunt Banque Populaire), pour un total cumulé de 1 286 289 € au 31.12.2021.
- **Rémunération opérateur (NOVIM)**
Elle est fixée par le traité de concession et ses différents avenants.
En 2021, elle s'élève à 75 886 € HT.
Au 31/12/2021, la rémunération totale de NOVIM depuis le début de l'opération s'élevait à 836 249 € HT.
- **Frais divers**
Ils s'élèvent à 123 242€ HT à fin 2021, dont 6€ HT en 2021.
- **Frais de commercialisation et de communication**
Ils s'élèvent à 3 170€ HT en 2021, pour un total de 19 871€ HT depuis le début de l'opération.

2. RECETTES

L'ensemble des recettes de l'opération au 31/12/2021 s'élève à 5 009 201 € HT.

- **Gendarmerie - Participation contre remise d'ouvrage**
Conformément à l'article 16-7 de l'avenant n°5 du traité de concession fixant la répartition en tranches annuelles de la participation, 300 000 € ont été versés par la Ville en 2020. Suite à l'avenant n°6 du traité de concession fixant de nouvelles modalités de financement (par emprunt plutôt que par une participation annuelle), les 300 000 € sont « retirés » des recettes Gendarmerie et conformément à l'avenant n°1 de la convention d'avances de trésorerie, et versés comptablement au bilan d'opération en tant qu'avance.

En termes de recettes, ont été encaissés :

- **Cycles France Loire - Participation**
En 2016, l'entreprise Cycles France Loire a participé aux études de dépollution du site pour un montant de 23 952€ HT, conformément à la convention signée le 30 novembre 2016.
- **FBI - Cessions de terrains**
Le montant total des recettes de cession de terrains est de 3 339 639 €HT au 31.12.2021 dont 0 € en 2021.
- **FBI - Subventions**
La subvention européenne (FEDER) versées au regard du caractère expérimental du projet de la dépollution du site FBI, soit 827 660,20 € (encaissement en 2004).
- **FBI - Produits financiers**
Des produits financiers à hauteur de 29 148,49 € au 31.12.2017.
- **FBI - Les « autres produits »** représentent 788 802 € et se répartissent ainsi :
 - *La participation de l'entreprise FBI - groupe La Rochette au financement de la dépollution* (ligne « autres produits ») soit un montant de 641 575 € HT. Il est à noter que cette participation financière vient en sus de la remise gratuite de son terrain de près de 11 ha.
 - La ligne « autres produits » fait également apparaître en 2012, le remboursement par ERDF des travaux réalisés par NOVIM dans le cadre de la viabilisation de la zone, pour un montant de 147 226 € HT.

3. TRESORERIE

Au 31/12/2021, la trésorerie de l'opération s'élève à 393 203 €.

A - Avances de la Collectivité

Des avances financières de la commune versées, à hauteur de 1 189 102 € en début d'opération, de 800 000 € en 2010 et 2011, puis 400 000 € en 2012 soit un total de 2 389 102,34 €.

2 000 000,00 € ont été remboursés à la collectivité en 2019.

Conformément à l'avenant n°1 de la convention d'avances de trésorerie délibérée le 31 mai 2021, 800 000,00 € ont été versés à l'opération en 2021.

⇒ L'avenant n°1 a eu pour objet de tenir compte des nouvelles options opérationnelles retenues au cours du 1er semestre 2021 (acquisition CFL, travaux de finitions, travaux d'aménagement CFL...) et de préciser le montant et les modalités de versement de l'avance à NOVIM à intervenir au regard du bilan de l'opération réajusté au 31/12/2020. Il est rappelé que 300 000 € versés en tant que participation gendarmerie ont été affectés comptablement au bilan d'opération en tant qu'avance.

B – Emprunts

Des prêts bancaires ont été mis en place dans le cadre de l'opération à hauteur de 2 500 000 € auprès de la Banque Populaire (2018), de 1.000.000 € auprès du Crédit Coopératif (soldé en 2019), 2 200 000 € auprès de la Société Générale (soldé en 2017).

Le prêt Banque Populaire entièrement débloqué est en cours d'amortissement, 357 143 € ont été versés à ce titre en 2021.

Gendarmerie

Le prêt Banque Postale lié au financement par emprunt de la gendarmerie à hauteur de 5 150 000 € avec garantie de la commune à hauteur de 80% a été mis en place au cours du deuxième trimestre 2021.

Il a été mobilisé à hauteur d'1 000 000 € en 2021.

C > POURSUITE DE L'OPERATION

1. HYPOTHESES RETENUES

Rappel du programme

Il propose le contenu suivant (estimation actualisée dans le dossier de réalisation de ZAC) :

- Environ 4.000 m² de SHON pour le tertiaire,
- Environ 13.000 m² de SHON pour des équipements,
- Environ 34.000 m² de SHON pour des logements collectifs,

Commercialisation

L'année 2022 est consacrée à la commercialisation principalement des ilots 1 et 3. Deux signatures de compromis pourraient intervenir d'ici la fin de l'année 2022. La vente de la tranche 1 de l'ilot 7 est aussi programmée fin 2022, la commercialisation des futurs bâtiments est en cours.

L'extension du chauffage urbain sur la ZAC est en cours d'études. Les ilots gendarmerie et l'ilot 7, les plus avancés sur le plan opérationnel, pourraient bénéficier de cette nouvelle desserte.

Pollution - site FBI – Ilot 7

En application des servitudes d'utilités publiques, l'ilot 7 a fait l'objet en juillet et octobre 2021, puis janvier et février 2022 d'investigations sur les gaz du sol, et sur les sols. Les résultats des investigations mettent en évidence l'existence de zones de pollutions concentrées, qu'il convient de maîtriser.

Le rapport remis au 1er trimestre 2021 prévoit une évacuation des terres polluées vers une filière de type biocentre, permettant de valoriser les déblais, avec le meilleur bilan environnemental et sociétal, pour un coût estimé entre 70 et 115 k€ HT. Le dossier de consultation du MOE Sites et Sols Pollués en charge du suivi environnemental des travaux de pollution sera finalisé à l'automne 2022.

Travaux de finition - site FBI

Afin de mener à bien les travaux de finition restant à réaliser sur l'ensemble de la ZAC, la maîtrise d'œuvre s'est consacrée au PRO/DCE permettant la passation du marché de travaux à bons de commande cet été et l'engagement des travaux de finition de l'ilot 2 et la réalisation du bassin de rétention commun aux ilots 4 et Gendarmerie d'ici fin 2022.

Aménagement - Cycles France Loire

L'hypothèse présentée dans ce CRAC est celle d'un réaménagement en vue de réaliser un espace public paysager (parc, jeux, mur d'expression...) et un parking qui pourra servir tant pour les usagers de la gare que pour les futurs usagers des équipements publics. Le programme prévoit également l'accueil de programmes tertiaires. Une étude préopérationnelle en cours arrêtera le scénario programmatique préférentiel d'ici fin 2022.

Pollution - site Cycles France Loire

Lors de l'acquisition du terrain en décembre 2021, NOVIM a fait inscrire une clause de remboursement auprès du vendeur en cas de découverte d'une cuve enterrée de fioul. Celle-ci ayant été retrouvée après détection, NOVIM a missionné un MOE Sites et Sols pollués afin de procéder à l'hydrocurage et l'évacuation de cette cuve ainsi que pour des analyses afin de caractériser les terres sous-jacentes. L'analyse des terres ayant mis en évidence une pollution de celles-ci une évacuation en filière spécialisée sera réalisée sur le second semestre 2022. L'ensemble des dépenses s'élèvent à 27 000 € HT. Elles seront remboursées par CFL.

Remise d'ouvrages

Afin de financer l'ensemble des travaux de finition restants et de l'aménagement du site Cycles France Loire, une remise d'ouvrages onéreuse sera effectuée au profit de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon. Elle est envisagée à hauteur de 2 589 102 € HT à l'issue de la concession.

Ce montant HT sera compensé par le remboursement des avances versées par la collectivité. La ville aura à porter la TVA.

Gendarmerie

- Avancement opérationnel 2022

Le projet finalisé, la consultation des travaux a été lancée au second trimestre.

- Financement

La participation de la commune est évaluée à hauteur de 5 159 122 € HT, augmentée de la charge foncière à hauteur de 500 000 € HT.

La modélisation intègre une subvention d'investissement attribuée par le Ministère de l'Intérieur à hauteur de 922 488 €, perçue par la collectivité et reversée au concessionnaire.

2. DEPENSES PREVISIONNELLES

Les principales dépenses prévues pour 2022 sont les suivantes :

- Gendarmerie :	1 554 294 €
- Acquisition foncière -site CFL :	49 000 €
- Travaux VRD – site CFL :	27 000 €
- Honoraires – site CFL :	15 000 €
- Etudes – site FBI :	3 000 €
- Travaux de dépollution – site FBI :	100 000 €
- Travaux de finition – site FBI :	280 000 €
- Honoraires sur travaux dépollution – site FBI :	20 000 €
- Honoraires sur travaux finition – site FBI :	25 200 €
- Frais financiers :	19 286 €
- Rémunération opérateur :	89 986 €
- Frais divers :	3 500 €
- Frais de commercialisation :	3 000 €

Soit un montant total des dépenses prévisionnelles 2022 de 2 189 265 €.

3. RECETTES PREVISIONNELLES

- Participation Cycles France Loire :	27 000 €
- Cession charges foncières :	316 900 €

Soit un montant total des recettes prévisionnelles 2022 de 343 900 €.

4. TRESORERIE

A - Avances de la Collectivité

Conformément aux dispositions de l'article 16.6, la commune a déjà autorisé des avances financières, versées à hauteur de 1 189 102 € en début d'opération, complétées de 800 000 € en 2010 et 2011, puis de 400 000 € en 2012 portant à 2 389 102,34 € le montant de l'avance de trésorerie.

Les avances de la collectivité ont été remboursées à hauteur de 2 000 000,00 € en 2019.

800 000,00 € ont été versé à l'opération en 2021. Le CRAC de l'exercice 2021 ne fait pas apparaître de besoin de trésorerie en 2022.

B - Emprunts

Des prêts bancaires ont été mis en place dans le cadre de l'opération à hauteur de 2 500 000 € auprès de la Banque Populaire de 1 000 000 € auprès du Crédit Coopératif, 2 200 000 € auprès de la Société Générale.

En 2019, les prêts du Crédit Coopératif et de la Société Générale ont été soldés.

Le prêt de la Banque Populaire entièrement débloqué est en cours d'amortissement, 357 143 € seront remboursés en 2022.

Le prêt Banque Postale lié à la gendarmerie à hauteur de 5 150 000 € a été mis en place au cours du deuxième trimestre 2021. 2 000 000 € seront débloqués en 2022.

D > CONCLUSION

NOVIM sollicite les approbations de la Collectivité :

- sur le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale 2021.



ANNEXES

« CRACL » au 31/12/2021

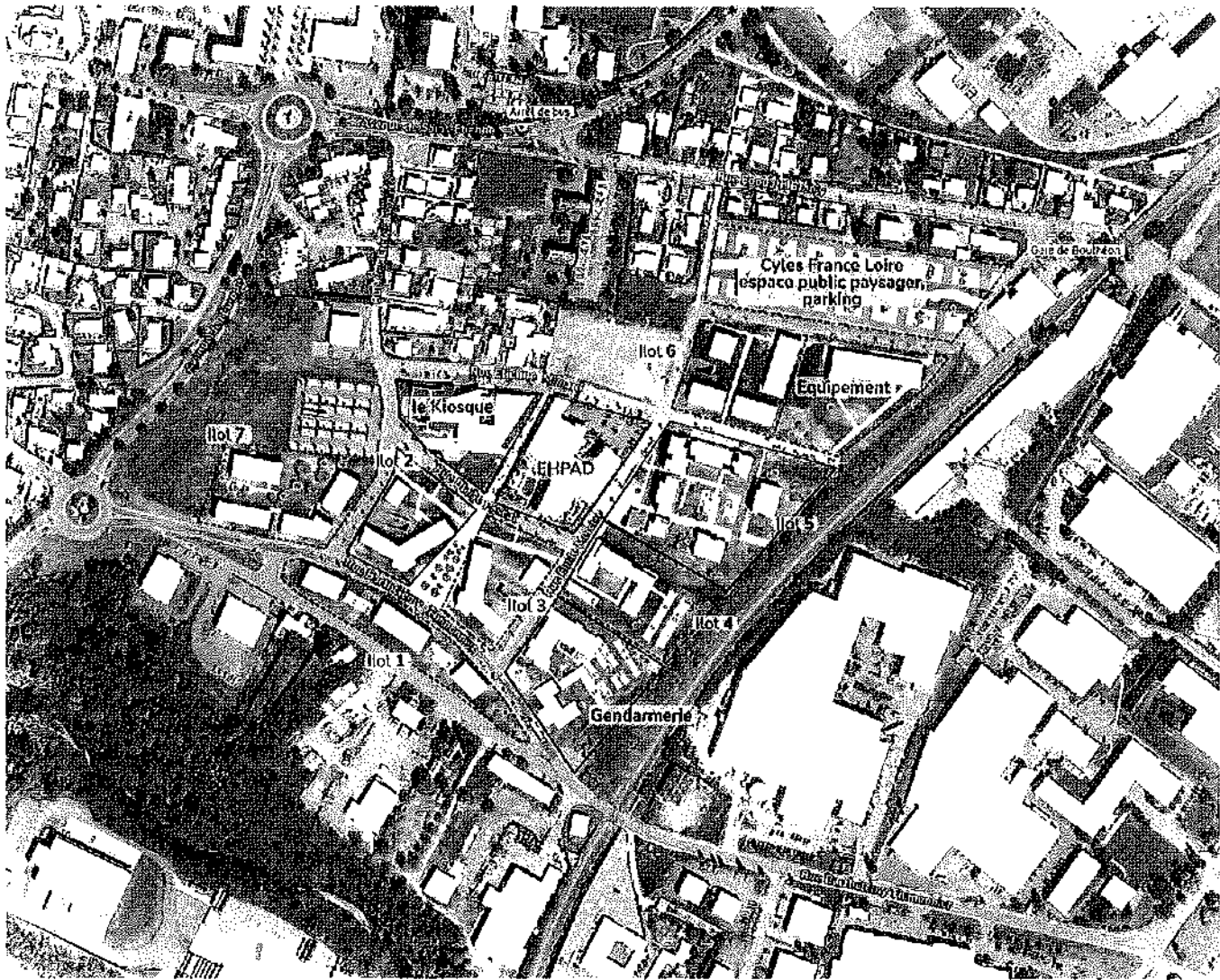
- Annexe 1
Bilan échéancier financier prévisionnel au 31/12/2021
- Annexe 2
Plan général de l'aménagement

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2021

ZAC DES TERRASSES	Bilan au 31/12/2020	Cumul au 31/12/2020	Réalisé 2021	Cumul au 31/12/2021	2022	2023	2024	2025	Cumul général	Ecart bilan 2020
GENDARMERIE										
PRODUITS comptabilisés HT	5 659 122 €	300 000 €	300 000 €	-€	-€	614 992 €	5 044 130 €	-€	5 659 122 €	-€
Fondier		300 000 €	300 000 €				4 236 634 €			
Subvention						614 992 €	500 000 €			
CHARGES comptabilisés HT	5 159 122 €	17 250 €	16 771 €	34 021 €	1 554 294 €	3 317 241 €	253 567 €	-€	5 159 122 €	-€
Travaux, études, assurances	4 987 788 €	2 250 €	4 196 €	6 446 €	1 488 403 €	3 224 872 €	248 067 €			
Rémunération maîtrise ouvrage	135 010 €	15 000 €	10 000 €	25 000 €	33 003 €	71 507 €	5 500 €			
Frais financiers	56 324 €	-€	2 575 €	2 575 €	32 888 €	20 862 €				
FBI/CFL										
PRODUITS comptabilisés HT	12 349 281 €	5 009 201 €	-€	5 009 201 €	343 900 €	1 898 744 €	1 571 584 €	3 960 102 €	12 783 531 €	434 250 €
Cycles France Loire	253 952 €	23 952 €	-€	23 952 €	27 000 €	-€	198 000 €	395 000 €	644 952 €	391 000 €
Participation Cycles France Loire	23 952 €	23 952 €	-€	23 952 €	27 000 €	-€	-€	-€	50 952 €	27 000 €
Cession site Cycles France Loire	230 000 €	-€	-€	-€	-€	-€	198 000 €	395 000 €	594 000 €	364 000 €
FBI	12 085 329 €	4 985 249 €	-€	4 985 249 €	316 900 €	1 898 744 €	1 373 584 €	3 564 102 €	12 138 579 €	43 250 €
Cessions charges foncières	7 860 617 €	3 339 539 €	-€	3 339 539 €	316 900 €	1 898 744 €	1 373 584 €	975 000 €	7 903 867 €	43 250 €
Participations contre remises d'ouvrage	2 589 102 €	-€	-€	-€	-€	-€	-€	2 589 102 €	2 589 102 €	-€
Subventions	827 660 €	827 660 €	-€	827 660 €	-€	-€	-€	-€	827 660 €	-€
Produits financiers	29 148 €	29 148 €	-€	29 148 €	-€	-€	-€	-€	29 148 €	-€
Autres produits	788 802 €	788 802 €	-€	788 802 €	-€	-€	-€	-€	788 802 €	-€
CHARGES comptabilisés HT	12 849 281 €	8 397 888 €	843 538 €	9 241 426 €	654 972 €	916 626 €	1 021 460 €	1 469 048 €	13 283 531 €	434 250 €
Cycles France Loire	2 713 704 €	46 954 €	700 000 €	746 954 €	91 000 €	537 500 €	430 000 €	935 250 €	2 740 704 €	27 000 €
Acquisition - Cycles France Loire	749 000 €	-€	700 000 €	700 000 €	49 000 €	-€	-€	-€	749 000 €	-€
Travaux VRD - Cycles France Loire	1 770 000 €	-€	-€	-€	27 000 €	500 000 €	400 000 €	970 000 €	1 797 000 €	27 000 €
Honoraires - Cycles France Loire	194 704 €	46 954 €	-€	46 954 €	15 000 €	37 500 €	30 000 €	65 250 €	194 704 €	-€
FBI	10 135 577 €	8 350 934 €	143 538 €	8 494 472 €	543 972 €	379 126 €	591 460 €	533 798 €	10 542 827 €	407 250 €
Etudes	211 503 €	202 003 €	-€	202 003 €	3 000 €	3 000 €	2 000 €	1 500 €	211 503 €	-€
Acquisitions	194 366 €	104 366 €	-€	104 366 €	-€	-€	-€	90 000 €	194 366 €	-€
Travaux VRD + dépollution - site FBI	5 070 888 €	4 880 888 €	-€	4 880 888 €	100 000 €	90 000 €	80 000 €	75 000 €	5 225 888 €	155 000 €
Travaux de finitions - site FBI	650 000 €	966 496 €	33 332 €	899 828 €	280 000 €	110 000 €	280 000 €	140 000 €	810 000 €	160 000 €
Honoraires - site FBI	969 814 €	5 050 €	5 050 €	5 050 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	979 828 €	10 014 €
Honoraires finitions - site FBI - 9%	60 000 €	-€	-€	-€	25 200 €	9 900 €	25 200 €	14 500 €	79 850 €	19 850 €
Frais financiers sur CT	146 509 €	136 509 €	178 €	136 687 €	19 286 €	15 429 €	5 000 €	5 000 €	146 687 €	178 €
Autres frais financiers	1 341 373 €	1 260 373 €	25 916 €	1 286 289 €	89 986 €	124 297 €	11 571 €	11 571 €	1 344 146 €	2 773 €
Rémunération opérateur	1 318 696 €	760 363 €	75 886 €	836 249 €	89 986 €	124 297 €	162 888 €	169 385 €	1 382 606 €	63 910 €
Frais divers	137 728 €	123 238 €	6 €	123 242 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	4 000 €	137 742 €	14 €
Frais de commercialisation	34 701 €	16 701 €	3 170 €	19 871 €	3 000 €	3 000 €	1 500 €	2 841 €	30 212 €	4 489 €
TVA										
Total TVA	-€	360 €	143 003 €	143 363 €	143 363 €	-€	-€	-€	-€	-€
FINANCEMENT										
Gendarmerie										
mobilisation prêt gendarmerie			1 000 000 €	1 000 000 €	2 000 000 €	2 150 000 €	5 150 000 €	714 285 €		
amortissement prêt gendarmerie			-€	-€	-€	-€	-€	-€		
FBI - CFL										
Emprunts		2 142 857 €	357 143 €	1 785 714 €	357 143 €	357 143 €	357 143 €	714 285 €		
amortissement prêt Société Générale		2 142 857 €	357 143 €	1 785 714 €	357 143 €	357 143 €	357 143 €	714 285 €		
amortissement prêt Crédit Coopératif		1 189 102 €	800 000 €	1 989 102 €	1 989 102 €	1 989 102 €	1 989 102 €	1 989 102 €		
amortissement prêt Banque Populaire		3 331 959 €	1 442 857 €	4 774 816 €	1 642 857 €	1 792 857 €	5 507 143 €	2 703 387 €		
Avances Collectivités										
Total FINANCEMENT										
TIERS										
Total TIERS	-€	264 €	27 731 €	27 995 €	27 995 €	-€	-€	-€	-€	-€
Comptes d'attente et divers	-€	-€	-€	-€	-€	-€	-€	-€	-€	-€
Troisième Opération										
Troisième Opération	-€	225 927 €	167 276 €	393 203 €	87 141 €	72 726 €	166 455 €	212 333 €	0 €	0 €
Troisième Opération	-€	225 927 €	393 203 €	393 203 €	306 063 €	378 769 €	212 334 €	0 €	-€	-€

Annexe 2

Plan général de l'aménagement



PLAN D'ENSEMBLE
LES TERRASSES D'ANDRÉZIEUX

