



VILLE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON
NOVIM Concessionnaire
ZAC DES TERRASSES
à Andrézieux-Bouthéon (42)

« CRACL » au 31/12/2022
COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES
A LA COLLECTIVITE LOCALE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200057-20230627-2023-47-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/06/2023

Publication : 29/06/2023

Pour l'autorité compétente par délégation



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 2022.

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. Une cuve de fuel de 12 000L a été retrouvée et évacuée entre 2022 et 2023, selon le process Sites et sols pollués.

Un rapport de récolement en lieu et place d'un arrêté portant prescriptions de Servitude d'Utilité Publique a été établi par SOCOTEC en date du 30/06/2021 et validé par la DREAL le 08/11/2021.

NOVIM a ainsi pu acquérir le site fin 2021

L'atteinte des résultats est confirmée dans le PV de récolement. Le site a été réhabilité pour un usage compatible avec un usage industriel, l'usage projeté étant alors la création d'un parc urbain et d'un parking.

Le concédant a indiqué fin 2021 son souhait d'étudier des usages plus sensibles sur ce site. Aussi, afin de ne pas grever les usages, il a été reporté l'instruction du dossier de servitudes dans l'attente de la transmission d'éléments démontrant la compatibilité avec un usage plus sensible.

Des études préalables initiées en 2022 avec la maîtrise d'œuvre ont permis d'établir un plan guide, incluant l'implantation de bâtiments tertiaires sur le site, ainsi qu'un chiffrage du projet.

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 2021a 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 31/12/22

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 classé 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** 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 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 31/12/2022

De façon synthétique, l'avancement du projet est le suivant au 31.12.2022 :

- 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.
- 4 cessions ont été réalisées 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 promesse de vente de la tranche 1 étant consentie pour une durée expirant le 30 Décembre 2022, un avenant a été signé le 30 décembre de cette même année pour une prolongation jusqu'au 30 avril 2023 (tranche 1).
- L'année 2022 a permis d'établir un plan de gestion des terres polluées de l'ilot 7, avec la maîtrise d'œuvre Sites et sols pollués ARTELIA. Après consultation des entreprises, les travaux débiteront en mai 2023.
- Un protocole de réservation a été mis en place sur l'ilot 1 avec la société DEVELOPPEMENT DU FOREZ/ AXENS.
- La SARL PONCET souhaite se positionner sur l'ilot 3 de la ZAC des Terrasses
- 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. Les travaux de finitions du lot 2 et du lot gendarmerie seront finalisés début 2023.
- 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 pré-opérationnelles se sont déroulées en 2022 permettant d'obtenir un plan guide de l'ECO PARC de CFL, comprenant un parc et des plots construits d'activités tertiaires, ainsi qu'un pré-chiffrage.
- 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 PC déposé en Novembre 2021 est obtenu en avril 2022. La consultation des entreprises s'est déroulée sur 2022.

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

1. DEPENSES

Au cours de l'année 2022, les dépenses de l'opération (avant paiement de la TVA) s'élèvent à 307 100 € HT, portant l'ensemble des dépenses de l'opération au 31/12/2022 à 9 582 545 € 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.

Le total des dépenses gendarmerie pour l'année 2022 s'élève à **104 721€ HT**, décomposés comme suit :

- **Travaux, études, assurances**

Au cours de l'année 2022, le montant des dépenses annonce de travaux/études/assurances s'élève à **75 003€ HT** et correspond aux honoraires, du bureau de contrôle, du CSPS, de l'acompte pour le raccordement électrique ENEDIS,

La rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre est également comprise dans ce montant. Elle s'élève à **72 297€ HT**.

Le montant cumulé est de 81 449€ HT

- **Rémunération maîtrise d'ouvrage (NOVIM)**

Elle correspond à la rémunération de l'aménageur qui est fixée à l'article 2 à l'avenant 5 du traité de concession.

La rémunération opérateur pour la notification des marchés de travaux s'élève à **10 000€ HT en 2022**.

Le montant cumulé est de 35 000€ HT

- **Frais financier banque postale**

Au cours de l'année 2022, le montant des frais financiers s'élèvent à **18 190€ HT**

Le montant cumulé est de 20 765€ HT

- **Frais divers**

Au cours de l'année 2022, le montant des frais divers s'élèvent à **1 527€ HT**. Il s'agit de frais tels que assurance, appel d'offre travaux (BOAMP), panneau PC... **Le montant cumulé est de 1 527€ HT**

CYCLES FRANCE LOIRE

Le total des dépenses CYCLES France LOIRE pour l'année 2022 s'élève à **53 749€ HT**

- **Frais d'acquisition**
Pour rappel, en 2021, les frais d'acquisition s'élèvent à 700 000€ HT
En 2022, l'acte de vente a été facturé à **980€ HT**
Le montant cumulé est de 700 980€ HT

- **Travaux**
En 2022, les travaux de localisation, d'hydrocurage, d'évacuation de la cuve de fuel ainsi que la caractérisation des terres, leur évacuation en partie et leur remblaiement s'élève à **18 534€ HT**
Le montant cumulé est de **18 534€ HT**.

- **Honoraires et études**
En 2022, les honoraires de maîtrise d'œuvre et d'études s'élèvent à **31 975€ HT**. Il s'agit notamment des honoraires d' ALTER IA et de l'ATELIER DU TREFLE pour les études préliminaires Cycles France Loire aboutissant à l'approfondissement d'un scénario et une estimation des coûts des travaux. La réalisation du plan topographique de la friche industrielle s'élève à un montant de 1 320€ HT.
Le montant cumulé est de à **78 929€ HT**

- **Divers**
Il s'agit du montant de la taxe foncière qui s'élève à 2 260€HT
Le montant cumulé est de **2 260€ HT**.

FBI

Le total des dépenses FBI pour l'année 2022 s'élève à **148 630€ HT**, décomposés comme suit :

- **Frais d'acquisition**
Sans objet en 2022.
Le montant cumulé reste à **104 366 € HT**.

- **Travaux VRD, dépollution**
En 2022, des dépenses de **travaux** ont été enregistrée pour un montant de **40 276€HT** dont 5 165€HT lié à l'étude de structure des voiries.
Ce poste correspond à la réalisation des travaux VRD initiaux et de dépollution du site.
Le montant cumulé des travaux s'élève à **4 921 164€ HT** au 31.12.2022, sachant que la très grande majorité de ceux-ci datent de plusieurs années (travaux de dépollution de l'ex site FBI).

- **Travaux de finitions**
En 2022, des dépenses de **travaux** ont été enregistrée pour un montant de **47 680€HT**
Ce poste correspond à la réalisation des travaux de finitions de l'ilots 2 (reprise trottoirs et espaces verts devant coiffeuse, abords de voiries) et de l'ilot de la gendarmerie avec notamment le bassin de rétention.
Le montant cumulé des travaux s'élève à **47 680€ HT** au 31.12.2022

– **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 **20 100€ HT** en 2022 et correspond au suivi de l'architecte conseil de la ZAC Eutopia et aux diagnostics pollution mené 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 **919 928 € HT au 31-12-2022**

– **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 2022, le montant des dépenses s'élève à **7 405 € HT**.

Le montant cumulé est de **12 455 € HT**

– **Frais financiers**

- pour les *frais de court terme*, aux lignes de trésorerie mises en place pour financer le déficit de l'opération.

116€ en 2022, pour un total de **136 803 € HT** au 31.12.2022,

- pour les *autres frais financiers*, aux intérêts des emprunts :

19 286€ en 2022 (emprunt Banque Populaire), pour un total de **1 305 575€ HT** au 31.12.2022.

– **Rémunération opérateur (NOVIM) pour FBI et CFL**

Elle est fixée par le traité de concession et ses différents avenants.

En 2022, elle s'élève à **10 448,43€** décomposée comme suit :

7 800€ HT en gestion opérationnelle

2 648€ HT en gestion comptable et financière

Au 31/12/2022, la rémunération totale de NOVIM depuis le début de l'opération s'élevait à **846 697 € HT**.

– **Frais divers**

Ils s'élèvent à **1719€ HT** en 2022, composé de **82€ HT** d'assurance et **1 637€ HT** de taxe foncière

Le montant cumulé s'élève à **124 961€ HT**

– **Frais de commercialisation et de communication**

Ils s'élèvent à **1600€ HT** en 2022, pour un total de **21 471€ HT** depuis le début de l'opération.

1. RECETTES

L'ensemble des recettes de l'opération au 31/12/2022 s'élève à 5 039 248 € HT, dont 30 017€HT en 2022.

– Gendarmerie - Participation contre remise d'ouvrage

Conformément à l'article 16-7 de l'avenant 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 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

Pour rappel, 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.

En 2022, l'entreprise Cycles France Loire a versé **19 484€HT** sur le budget de l'opération suite à la demande de « remboursement à première demande » qui avait été notée dans l'acte notarié en cas de découverte de la cuve de fuel non localisée au moment de la vente.

Soit un cumul au 31/12/2022 de **43 436€HT**

– FBI - Cessions de terrains

Le montant total des recettes de cession de terrains est de **3 339 668 €HT** au 31.12.2022 dont **0€ en 2022**.

– FBI - Subventions

La subvention européenne (FEDER) versées au regard du caractère expérimental du projet de la dépollution du site FBI, soit **827 660 €** (encaissement en 2004).

– FBI - Produits financiers

Des produits financiers à hauteur de **39 682 €** au 31.12.2022 dont **10 553€** en 2022

– 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**.

1. TRESORERIE

Au 31/12/2022, la trésorerie de l'opération s'élève à 3 989 085 €HT, comprenant la mobilisation du prêt de la gendarmerie à hauteur de 5 150 000€ au 31.12.2022

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 **3 189 102,34 €**.

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

Conformément à l'avenant 1 de la convention d'avances de trésorerie délibérée le 31 Mai 2021, **800 000,00 €** ont été versé à l'opération en 2021.

⇒ L'avenant 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€ versé en 2021 en tant que participation gendarmerie ont été versé 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 et **357 143€** ont également été versés à ce titre en 2022.

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% est mis en place au cours du deuxième trimestre 2021. Il est mobilisé à hauteur d'**1 000 000 €** en 2021 et à hauteur de **4 150 000€** en 2022.

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 2023 est consacrée à la commercialisation principalement des îlots 1 et 3. Deux signatures de compromis pourraient intervenir d'ici la fin de l'année.

La vente de la tranche 1 de l'îlot 7 est programmée en 2023, la commercialisation est en cours.

L'**extension du chauffage urbain** sur la ZAC est en cours d'études. Les îlots gendarmerie et l'îlot 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 a été finalisée et les entreprises consultées. Les travaux de dépollution débuteront en Mai 2023, pour une durée de 1,5mois.

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. Les travaux de finition seront engagés au besoin, en fonction de l'avancement de la commercialisation et de la construction des ilots.

Aménagement - Cycles France Loire

L'hypothèse présentée dans ce CRAC est celle d'un réaménagement en vue de réaliser un espace vert et des stationnements.

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 retrouvé 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. L'ensemble des dépenses s'élèvent à 19 484 € HT. Elles ont été 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 sera effectuée au profit de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon. Elle est envisagée à hauteur de **1 193 247€ 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 PRO finalisé, la consultation des travaux a été lancée au second trimestre. Les travaux démarreront début 2023.

– **Financement**

La participation de la commune est évaluée à hauteur de **5 837 500€ HT** (avec un ajustement à prévoir sur les frais financiers liés à l'emprunt), 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 directement par la collectivité et reversée au concessionnaire par le biais de la participation contre remise d'ouvrage.

2. DEPENSES PREVISIONNELLES

Les principales dépenses prévues pour 2023 sont les suivantes :

– Gendarmerie :	3 889 571 € HT
– Acquisition foncière -site CFL :	49 900 €
– Travaux VRD – site CFL :	0 €
– Honoraires – site CFL :	3 050 €
– Etudes – site FBI :	13 000 €
– Travaux de dépollution – site FBI :	186 000 €
– Travaux de finition – site FBI :	110 000 €
– Honoraires sur travaux dépollution – site FBI :	34 600 €
– Honoraires sur travaux finition – site FBI :	37 326 €
– Frais financiers :	15 429 €
– Rémunération opérateur :	108 449 €
– Frais divers :	5 760 €
– Frais de commercialisation :	9 700 €

Soit un montant total des dépenses prévisionnelles 2022 de 4 462 785 €.

3. RECETTES PREVISIONNELLES

– Cession charges foncières FBI :	1 563 035 €
-----------------------------------	--------------------

Soit un montant total des recettes prévisionnelles 2023 de 1 563 035 € €.

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 189 102 € en début d'opération, complétées de 800 000 € en 2010 et 2011, puis de 400 000 € en 2012 portant à **3 189 102,34 €** 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 besoins 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 (2018) de 1 000 000 € auprès du Crédit Coopératif (2016), 2 200 000 € auprès de la Société Générale (soldé).

En 2019, le prêt Crédit Coopératif Société Générale a été soldé.

Le prêt Banque Populaire entièrement débloqué est en cours d'amortissement, **357 143 €** seront versé à ce titre en **2023**.

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. **4 150 000 €** ont été versés à ce titre en **2022**.

D > CONCLUSION

NOVIM sollicite les approbations de la Collectivité :

- sur le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale 2022.



ANNEXES

« CRACL » au 31/12/2022

- Annexe 1
Bilan échancier financier prévisionnel au 31/12/2022
- Annexe 2
Plan général de l'aménagement