



VILLE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON

NOVIM Concessionnaire

ZAC DES TERRASSES à Andrézieux-Bouthéon (42)

**« CRACL » au 31/12/2023
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 2023.

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 :

- 5.000 m² de SHON en tertiaire (commerces et bureaux)
- 9.000 m² de SHON en équipement et services
- 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 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 31/12/23

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 réglementaires (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 31/12/2023

De façon synthétique, l'avancement du projet est le suivant au 31.12.2023 :

- 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 2023 a permis de dépolluer l'ilot 7 en collaboration avec la maîtrise d'œuvre Sites et sols pollués ARTELIA et les entreprises SOLREM/ BERCET.

Afin de limiter les coûts de dépollution, une partie des terres les plus polluées a pu être encapsulée dans un merlon de terre créé sur l'ilot 4 de la ZAC des Terrasses, le long du merlon de la SNCF. Ces travaux ont été menés à bien par la maîtrise d'œuvre ALTER IA et les entreprises EIFFAGE/ BERCET (BC n°08 des travaux de finitions).

- Le site dépollué, la vente de l'ilot 7 a ainsi pu être conclue le 21 décembre 2023 avec la SCIC HABITEE
- Un compromis de vente a été mis en place sur l'ilot 1 avec la société DEVELOPPEMENT DU FOREZ en date du 27 juillet 2023 suivi d'un avenant n°01 en date du 28 novembre 2023. Le permis de construire déposé par DEVELOPPEMENT DU FOREZ a été accordé le 19 décembre 2023.
- La SARL PONCET souhaite toujours se positionner sur l'ilot 3 de la ZAC des Terrasses. Le permis de construire a été déposé le **25 juillet 2023**. Pas de signature de compromis de vente à ce jour. Le permis de construire a été accordé le **20 février 2024**.

- Travaux de finition : NOVIM a désigné en 2021 une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre (ALTER IA) en charge des travaux de finitions des espaces publics de la ZAC 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 et les travaux de finitions (abords) du lot 2 ont été réalisés fin 2022 (réception au 16 décembre 2022- Bon de commande n°01) tandis que les travaux de la gendarmerie (bassin de rétention commun avec l'ilot 4 et réseaux- Bon de commande n°02) ont été réceptionnés le 10 mars 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.
- A partir de ces éléments, une demande de subventions au FOND VERT a été déposée en 2023. A ce jour, 29 560€ ont été obtenu dans le cadre des études préalables. Ce montant ne pourra être mobilisé que sous la condition de réaliser le projet cité précédemment réalisé par la maîtrise d'œuvre ALTER IA et ATELIER DU TREFLE. Il est possible de prétendre à une autre subvention pour les travaux mais il est nécessaire de déposer un nouveau dossier au titre du FOND VERT 2024. Ce projet étant abandonné à ce jour, NOVIM n'a pas déposé de demande de subvention au titre du FOND VERT 2024.
- 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. La date effective d'approbation des marchés de travaux par NOVIM est le 12 janvier 2023. Le démarrage des travaux a eu lieu entre **février et mars 2023 selon entreprises**.

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

1. DEPENSES

Au cours de l'année 2023, les dépenses de l'opération (avant paiement de la TVA et remboursement du prêt banque populaire) s'élèvent à 2 777 156 € HT, portant l'ensemble des dépenses de l'opération au 31/12/2023 à 12 359 701 € 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 2023 s'élève à **2 308 725€ HT**, décomposés comme suit :

- **Travaux, études, assurances**

Au cours de l'année 2023, le montant des dépenses de travaux/études/assurances s'élève à **2 237 199€ HT** et correspond aux honoraires, du bureau de contrôle, du CSPS, des concessionnaires.

La rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre est également comprise dans ce montant. Elle s'élève à **133 312,04€ HT**.

Le montant cumulé est de 2 318 648€ 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 du traité de concession.

La rémunération opérateur pour le suivi de chantier des travaux s'élève à **45 833€ HT en 2023**.

Le montant cumulé est de 80 833€ HT

- **Frais financier banque postale**

Au cours de l'année 2023, le montant des frais financiers s'élèvent à **23 690€ HT**

Le montant cumulé est de 44 455€ HT

- **Frais divers**

Au cours de l'année 2023, le montant des frais divers s'élèvent à **2 003€ HT**. Il s'agit des frais pour la pose de la première pierre (traiteur + panneau) ainsi que des frais de constat d'huissier avant travaux... **Le montant cumulé est de 3 530€ HT**

CYCLES FRANCE LOIRE

Le total des dépenses CYCLES France LOIRE pour l'année 2023 s'élève à **0€ 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**

Les frais divers pour 2023 s'élèvent à 0€.

Le montant de la taxe foncière est intégré dans les dépenses de FBI.

FBI

Le total des dépenses FBI pour l'année 2023 s'élève à **468 431€ HT**, décomposés comme suit :

- **Frais d'acquisition**
Sans objet en 2023.
Le montant cumulé reste à **104 366 € HT**.
- **Travaux VRD, dépollution**
En 2023, des dépenses de **travaux** ont été enregistrées pour un montant de **129 386€ HT**.
Ce poste correspond à la réalisation des travaux VRD initiaux et de dépollution du site.
Le montant cumulé des travaux s'élève à **5 050 550€ HT** au 31.12.2023, 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 2023, des dépenses de **travaux** ont été enregistrées pour un montant de **189 754€ HT**.
Ce poste correspond à la réalisation des travaux de finitions de l'ilot 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 **237 434€ HT** au 31.12.2023
- **Honoraires dépollution**
Le poste « **honoraires** » comprend l'ensemble des honoraires techniques, de maîtrise d'œuvre ainsi que les différents intervenants autres (CSPS).
Le montant s'élève à **42 552€ HT** en 2023 et correspond notamment aux diagnostics pollution menés par le bureau d'étude SSP GONE ENVIRONNEMENT sur l'ilot 1 (y compris plan de gestion), aux frais de géomètre, à l'implantation des réseaux enterrés sur l'ilot 1, au suivi de l'architecte conseil de la ZAC EUTOPIA, aux frais CSPS liés aux travaux de l'ilot 7.
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 **962 480 € HT au 31-12-2023**
- **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 2023, le montant des dépenses s'élève à **18 504 € HT**.
Le montant cumulé est de **30 959 € HT**
- **Frais financiers**
 - pour les **frais de court terme**, aux lignes de trésorerie mises en place pour financer le déficit de l'opération.
0€ en 2023, pour un total de **136 803 € HT** au 31.12.2023,
 - pour les **autres frais financiers**, aux intérêts des emprunts :
15 429 € en 2023 (emprunt Banque Populaire), pour un total **de 1 321 003€ HT** au 31.12.2023.

- **Rémunération opérateur (NOVIM) pour FBI et CFL**
Elle est fixée par le traité de concession et ses différents avenants.
En 2023, elle s'élève à **60 273€** décomposée comme suit :
18 835€ HT en gestion opérationnelle
7 099€ HT en gestion comptable et financière
34 339€ HT en gestion de commercialisation

Au 31/12/2023, la rémunération totale de NOVIM depuis le début de l'opération s'élève à **906 970 € HT**.

- **Frais divers**
Ils s'élèvent à **7 833€ HT** en 2023, composé de **3 826€ HT** d'assurance et **4 007€ HT** de taxe foncière (montant comprenant également la taxe foncière de CFL)
Le montant cumulé s'élève à **132 794€ HT**
- **Frais de commercialisation et de communication**
Ils s'élèvent à **4 700€ HT** en 2023, pour un total de **26 171€ HT** depuis le début de l'opération.

2.RECETTES

L'ensemble des recettes de l'opération au 31/12/2023 s'élève à 5 980 445€ HT, dont 941 197€ HT en 2023.

- **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 encaissées :

- **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**
Aucune recette en 2023 soit un cumul au 31/12/2023 de 43 436€ HT
- **FBI - Cessions de terrains**
Le montant total des recettes de cession de terrains est de **4 280 864 €HT** au 31.12.2023 dont **941 196€ en 2023**.

– **FBI - Subventions**

La subvention européenne (FEDER) versée 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 31.12.2023 dont **0€** en 2023

– **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 31/12/2023, la trésorerie de l'opération s'élève à **2 234 319 € HT**, comprenant la mobilisation du prêt de la gendarmerie à hauteur de **5 150 000€** au 31.12.2023

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 **800 000€** en 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 délibéré le 31 Mai 2021, **800 000,00 €** ont été versés à l'opération en 2021.

⇒ Les avenants 2 et 4 ont 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 2021 en tant que participation pour la gendarmerie ont été versés 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 remboursés en 2022 et **357 143€** ont également été remboursés en 2023.

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 pour 3 ans.

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 2024 est consacrée à la commercialisation, principalement des ilots 1 et 3. Une signature de compromis pour l'ilot 1 pourrait intervenir d'ici la fin de l'année ainsi qu'un compromis de vente pour l'ilot 3.

Des discussions sont en cours avec un promoteur pour la commercialisation de l'ilot 6, de l'ilot équipement A et de CFL. Des protocoles de réservation pourraient être signés d'ici la fin d'année 2024.

L'extension du chauffage urbain sur la ZAC est en cours d'études. Les travaux débuteront en 2024 et termineront en mai 2024. Les ilots gendarmerie, ilot 7, ilot 3 et ilot 1, les plus avancés sur le plan opérationnel pourraient bénéficier de cette nouvelle desserte.

Pollution - site FBI - ilot 1

En application des servitudes d'utilités publiques, l'ilot 1 a fait l'objet fin 2023, puis 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2024 d'investigations sur les sols (pas de nécessité d'études sur les gaz de sols, s'agissant de tertiaire). Les résultats des investigations mettent en évidence l'existence de zones de pollutions concentrées, qu'il convient de maîtriser.

Le rapport remis au 1^{er} trimestre 2024 prévoit un stockage des terres polluées sur l'ilot 4 de la ZAC des Terrasses, permettant de valoriser les déblais, avec le meilleur bilan environnemental et sociétal, et financier (coût estimé entre à 41 000k€ HT).

Le dossier de consultation du MOE Sites et Sols Pollués en charge du suivi environnemental des travaux de pollution a été finalisé et les entreprises consultées en avril 2024.

Les travaux de dépollution débuteront en juin 2024, pour une durée de 1,5mois. Les terres polluées seront déposées sur l'ilot 4, dans l'attente des travaux d'encapsulage. Une consultation sera lancée pour ces derniers fin 2024, début d'année 2025 (estimation encapsulage 96 000€). Si l'avancement de l'ilot 3 et le bilan financier de l'opération le permettent, les terres polluées de l'ilot 3 seront encapsulées sur l'ilot 4 en même temps que les terres de l'ilot 1.

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 l'été 2022. Les travaux de finition de l'ilot 2 et le bassin de rétention commun aux ilots 4 et Gendarmerie ont été réalisés fin 2022, début 2023. Les travaux de finitions de la gendarmerie (abords : trottoirs, entrées charretières) seront réalisés en septembre 2024.

Les autres travaux de finition seront engagés au besoin, en fonction de l'avancement de la commercialisation et de la construction des ilots. Ainsi, sont pressentis les travaux de finitions de l'ilot 1 en 2026.

Aménagement - Cycles France Loire

L'hypothèse présentée dans le CRAC en 2022 était celle d'un réaménagement en vue de réaliser un espace vert et des stationnements.

L'hypothèse présentée dans ce CRAC est de ne réaliser aucun aménagement et de vendre le terrain à un promoteur qui est également intéressé à ce jour pour travailler sur les ilots 6 et équipement A de la ZAC des Terrasses.

Le versement de la subvention FOND VERT d'un montant de 25 560€ pourra être mobilisée si le terrain n'est pas vendu à un opérateur.

Pollution - site Cycles France Loire

Aucun travaux concernant la pollution du site CFL n'est prévu actuellement.

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 **813 947€ 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, si les terrains n'ont pas été cédés.

Gendarmerie

– Avancement opérationnel 2024

Les travaux débutés en mars 2023, s'achèveront fin d'année 2024.

– Financement

La participation de la commune est évaluée à hauteur de **6 025 286€ HT** (avec un ajustement à prévoir sur les frais financiers liés au prêt relais souscrit à la Banque Postale en 2024), augmentée de la charge foncière à hauteur de **500 000 € HT**, soit un total de **6 525 286€ HT**.

2. DEPENSES PREVISIONNELLES

Les principales dépenses prévues pour 2024 sont les suivantes :

– Gendarmerie :	2 533 710 € HT
– Acquisition foncière -site CFL :	0 €
– Travaux VRD – site CFL :	0 €
– Honoraires – site CFL :	0 €
– Etudes – site FBI :	10 000 €
– Acquisition	13 000€
– Travaux de dépollution – site FBI :	387 000 €
– Travaux de finition – site FBI :	21 781 €
– Honoraires sur travaux dépollution – site FBI :	273 000 €
– Honoraires sur travaux finition – site FBI :	6 461 €
– Frais financiers :	16 571 €
– Rémunération opérateur :	79 569 €
– Frais divers :	3 500 €
– Frais de commercialisation :	1 500 €

Soit un montant total des dépenses prévisionnelles 2024 de 3 346 092 €.

3. RECETTES PREVISIONNELLES

– Cession charges foncières FBI :	1 378 500 €
-----------------------------------	-------------

Soit un montant total des recettes prévisionnelles 2024 de 1 378 500 €.

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 800 000€ en 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 versés à l'opération en 2021. Le CRAC de l'exercice 2023 ne fait pas apparaître de besoins de trésorerie.

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 €** ont été remboursés à ce titre en **2023**. Ce même montant sera remboursé annuellement jusqu'en 2026.

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. **1 000 000€ ont été versés en 2021 et 4 150 000 € ont été versés en 2022**. Il sera intégralement remboursé le **15 juin 2024**.

Le délai de validation des plans par le Ministère de l'Intérieur a entraîné un décalage du démarrage de la construction. La livraison étant reportée en octobre 2024 et la participation de la commune contre remise de l'ouvrage étant repoussée fin d'année 2024, il convient de **mettre en place un prêt relai**. Ce dernier, **d'un montant de 5 150 000€** sera assuré par la Banque Postale, pour une durée de 9 mois. Le versement d'intérêt sera mensuel et il est prévu une possibilité de remboursement anticipé sans génération de frais supplémentaires. Se référer à l'avenant 7.

D > CONCLUSION

NOVIM sollicite l'approbations de la Collectivité du présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale.



ANNEXES

« CRACL » au 31/12/2023

- **Annexe 1**
Bilan échancier financier prévisionnel au 31/12/2023
- **Annexe 2**
Plan général de l'aménagement