



VILLE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON

NOVIM Concessionnaire

**ZAC DES TERRASSES
à Andrézieux-Bouthéon (42)**

**« CRACL » au 31/12/2025
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 2025.

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).

L'avenant n°7 validé par le Conseil Municipal du 24 juin 2024 a modifié le montant et les modalités de versement de la participation financière de la commune d'Andrézieux-Bouthéon à l'opération de la gendarmerie, et a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2026

La réception des travaux a été prononcée le 10 décembre 2024.

La remise d'ouvrage des bâtiments et du foncier à la commune d'Andrézieux-Bouthéon s'est déroulée le 12 décembre 2024.

A > SITUATION ADMINISTRATIVE ET OPERATIONNELLE AU 31/12/25

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.

L'avenant n°7 validé par le Conseil Municipal du 24 juin 2024 a modifié le montant et les modalités de versement de la participation financière de la commune d'Andrézieux-Bouthéon à l'opération de la gendarmerie, et a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2026.

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 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 31/12/2025

De façon synthétique, l'avancement du projet est le suivant au 31.12.2025 :

- 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.
- 7 cessions ont été réalisées depuis 2012 au profit de la société Neoprom (ilot 2), Loire Habitat (ilot 5), la collectivité pour l'EPHAD et la médiathèque, la SCIC HABITEE (ilot 7), la société Développement du Forez (ilot 1) et enfin dernièrement, à nouveau la collectivité pour l'ilot équipement B, accueillant la caserne de gendarmerie
- 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
- L'ilot 1 a été vendu le 30 septembre 2024 à la société Développement du Forez, après dépollution du site.
- La SARL PONCET est désormais pressentie pour l'acquisition de l'ilot 3. Elle a formulé une offre d'acquisition assortie de modalités de paiement jugées plus favorables que celles proposées par la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS. À ce titre, les discussions engagées avec cette dernière n'ont pas été poursuivies.
Pour rappel, le permis de construire de la SARL PONCET a été délivré le 20 février 2024. La signature d'un compromis de vente avec la SARL PONCET est désormais envisagée au cours du second semestre 2026.

- La société VINCI IMMOBILIER RHONE ALPES AUVERGNE a signé deux compromis de vente le 5 décembre 2024 pour acquérir l'îlot 6 en deux tranches. Le compromis tranche 1 a été prorogé jusqu'au 31 juin 2026 tandis que le compromis de la tranche 2 est encore valable jusqu'au 31 mai 2027.

La société SOLREM a débuté la dépollution du site mi-novembre 2025 avec le maître d'œuvre Sites et Sols Pollués GONE ENVIRONNEMENT.

- A l'été 2025, le promoteur FONTVIEILLE & GROJEAN INVESTISSEMENT s'est révélé intéressé pour l'acquisition de l'îlot 4. Les discussions sont en cours. Il est accompagné de l'équipe de maîtrise d'œuvre CIMAISE.
- **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 îlots 4 et gendarmerie...

Les travaux de reprise de la noue et les travaux de finitions (abords) du lot 2 ont été réalisés fin 2022 tandis que les travaux de la gendarmerie ont été réceptionnés le 10 mars 2023.

Par ailleurs, un merlon paysager a été aménagé sur l'îlot 4 afin d'assurer le confinement des terres polluées issues de l'îlot 7. Ces travaux ont été réceptionnés le 24 novembre 2023.

- **Mesures conservatoires de la rue Louis de Gallois - site FBI**

En 2025, des mesures conservatoires d'urgence sont engagées afin d'atténuer l'état de dégradation de la chaussée de la rue Louis de Gallois.

Cette solution a permis d'améliorer les conditions de circulation des usagers. Toutefois, sa pérennité dans le temps sera courte et nécessitera ultérieurement une réfection des voiries plus profondes, qui sera menée lors des travaux de requalification de la rue Louis de Gallois.

Une expérimentation de la circulation de la rue Louis de Gallois à sens unique (de la voie ferrée vers le rond-point) a été mise en place au cours du deuxième trimestre 2025.

- **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 obtenus 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/Ingénierie 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 le planning de chaque entreprise.

La réception des travaux a été prononcée le 10 décembre 2024.

La remise d'ouvrage des bâtiments et du foncier à la commune d'Andrézieux-Bouthéon s'est déroulée le 12 décembre 2024.

- En 2024, **l'extension du réseau de chauffage urbain** a été réalisé pour l'ilot 5 (Loire Habitat), l'ilot d (EHPAD), l'ilot C (le Kiosque) et la gendarmerie (l'ilot équipement B).
Les travaux réalisés en juillet 2025 ont permis de finaliser le raccordement des ilots 1 et 7.

- Une réflexion d'ensemble est actuellement menée pour la **requalification de la rue Louis de Gallois**. Les études ont été lancées **à la fin de l'année**. Ce projet vise à repenser l'aménagement de la rue en profondeur : instauration d'un sens unique de circulation, création de plateaux surélevés, aménagement de pistes cyclables, réorganisation du stationnement, intégration de la végétation...
Par ailleurs, le projet comprend en priorité le renforcement de la structure de la voirie afin de l'adapter aux contraintes du trafic existant.

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

1. DEPENSES

Au cours de l'année 2025, les dépenses de l'opération (avant paiement de la TVA et remboursement du prêt banque populaire) s'élèvent à 413 487 € HT, portant l'ensemble des dépenses de l'opération au 31/12/2025 à 16 587 557 € 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 2025 s'élève à **201 494€ HT**, décomposés comme suit :

– **Travaux, études, assurances**

Au cours de l'année 2025, le montant des dépenses de travaux/études/assurances s'élève à **145 546€ HT** et correspond aux travaux (factures de soldes, révisions définitives et restitution des retenues de garantie), 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 **87 425€ HT**.

Le montant cumulé est de 5 219 474€ 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 la remise des ouvrages s'élève à **5 010 € HT en 2025**.

Le montant cumulé est de 135 010€ HT

– **Frais financier banque postale**

Au cours de l'année 2025, le montant des frais financiers s'élèvent à **50 938€ HT**

Le montant cumulé est de 228 676€ HT.

– **Frais divers**

Au cours de l'année 2025, le montant des frais divers s'élèvent à **0€ HT**.

Le montant cumulé est de 47 877€ HT

Il s'agit de l'assurance Dommage Ouvrage et Multirisques chantier de la gendarmerie, des frais liés au prêt de la banque postale, de la surveillance du site par la société CLS sécurité.

CYCLES FRANCE LOIRE

Le total des dépenses CYCLES France LOIRE pour l'année 2025 s'élève à **50 233€ HT**

- **Frais d'acquisition**

Le montant cumulé est de **750 313 € HT**

En 2025, les frais d'acquisition relatifs à l'acte CYCLE France LOIRE s'élèvent à 49 333€

- **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**

Pas de travaux en 2025. Le montant cumulé reste à **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.

Pas d'honoraires et études en 2025, laissant ainsi le montant cumulé à **78 929€ HT**

- **Divers**

Les frais divers relatifs à l'acte CYCLES France LOIRE pour 2025 s'élèvent à **900€** portant le cumul à **3 160€**.

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

FBI

Le total des dépenses FBI pour l'année 2025 s'élève à **161 760€ HT**, décomposés comme suit :

- **Frais d'études**

Pour un montant de **18 860€ HT en 2025**. Il s'agit des études pour la requalification de la rue Louis de Gallois et la première partie de l'étude de commercialité réalisée par la CCI LYON METROPOLE SAINT-ETIENNE ROANNE.

Le montant cumulé est de **221 619€ HT**.

- **Frais d'acquisition**

Sans objet en 2025.

Le montant cumulé reste à **104 366 € HT**.

- **Travaux VRD, dépollution**

En 2025, des dépenses de **travaux de dépollution** ont été enregistrées pour un montant de **55 180€ HT**.

Elles correspondent aux opérations de dépollution de l'ilot 6 pour l'exercice en cours de 2025 pour un montant de **53 159€ HT** et **2 021€ HT** de restitution de retenue de garantie à l'entreprise qui avait dépollué l'ilot 1.

Le montant cumulé des travaux s'élève à **5 145 387€ HT** au 31.12.2025, sachant que la très grande majorité des travaux de dépollution datent de plusieurs années (travaux de dépollution de l'ex site FBI).

– **Travaux de finitions**

En 2025, des dépenses de **travaux de finitions** ont été enregistrées pour un montant de **16 325€ HT**.

- Travaux de voirie sur la rue Louis de Gallois (BC n°09)..... **13 648€ HT**
- Raccordement électrique de l'îlot 7 rue Louis de Gallois**2 677€ HT**

Le montant cumulé des travaux s'élève à **275 715€ HT** au 31.12. 2025

– **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 **40 973€ HT** en 2025 et se répartit comme suit :

- Mission infos et diagnostics pollution ilot 6.....**29 565€ HT**
- Mission AVP au suivi des travaux.....**8 414€ HT**
- Prélèvements complémentaires HAP sur enrobés et bois.....**2 994€ HT**

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 **1 071 482 € HT au 31-12-2025**

– **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) par le Bureau d'Etudes ALTER IA. En 2025, il s'agissait des travaux de réfection de la rue Louis de Gallois.

En 2025, le montant des dépenses s'élève à **4 350 € HT**.

Le montant cumulé est de **41 769 € 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 2025, pour un total de **145 384 € HT** au 31.12.2025,

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

0 € en 2025 (emprunt Banque Populaire), pour un total **de 1 332 574€ HT** au 31.12.2025.

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

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

En 2025, elle s'élève à **13 191€** décomposée comme suit :

7 572€ HT en gestion opérationnelle

5 619€ HT en gestion comptable et financière

0€ HT en gestion de commercialisation

Au 31/12/2025, la rémunération totale de NOVIM depuis le début de l'opération s'élève à **978 978 € HT**.

- **Frais divers**
Ils s'élèvent à **9 664€ HT** en 2025, composé de
 - **5 995€ HT** d'assurance et
 - **2 281€ HT** de taxe foncière (montant comprenant également la taxe foncière de CFL)
 - **188 € HT** de consultation juridique
 - **1 200 € HT** de remboursement de pneus suite à sinistre sur rue Louis de Gallois

Le montant cumulé s'élève à **146 511€ HT**

- **Frais de commercialisation et de communication**
Ils s'élèvent à **3 217€ HT** en 2025, pour un total de **31 801€ HT** depuis le début de l'opération.
Il s'agit de l'État des Risques et Pollutions (ERP) relatif au compromis de vente de l'îlot 6 (tranches 1 et 2), ainsi que du document de division parcellaire réalisé par le géomètre dans le cadre de la vente de cet îlot.

2.RECETTES

L'ensemble des recettes de l'opération au 31/12/2025 s'élève à 13 615 768€ HT, dont 5 702 € HT en 2025.

- **Gendarmerie - Participation contre remise d'ouvrage**

La participation de la Ville pour la réalisation, fixée à 100% du coût complet et définitif de cet équipement, est donc de **6 382 456€HT**, soit un montant de **7.658.947,20€ TTC, décomposé de** la manière suivante :

– Coûts de réalisation	5 427 501.00 € HT
– Honoraires opérateur NOVIM	135 010.00 € HT
– Frais financiers :	228 676.00 € HT
– Charge foncière :	610 000.00 € HT
 – TOTAL	 6 401 187.00 € HT
 – TOTAL	 7 681 424.40 € TTC

A noter que des produits financiers liés au prêt de la gendarmerie ont été enregistrés pour un montant de 18 730€

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, 2024 et 2025 soit un cumul au 31/12/2025 de 43 436€ HT

– **FBI - Cessions de terrains**

Le montant total des recettes de cession de terrains est de **5 478 364€ HT** au 31.12.2025 dont **0€ en 2025**.

– **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 59 116 € au 31.12.2025 dont 3 278€ en 2025

– **FBI - Les « autres produits »** représentent **791 226 € au 31.12.2025** 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**.
- **2 423€ HT** sont comptabilisés en 2025.

TRESORERIE AU 31.12.2025

Au 31/12/2025, la trésorerie de l'opération s'élève à – 575 168 €HT.

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.

⇒ L'avenant 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, la dernière échéance de **357 143€** doit intervenir en 2026.

C – 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.

Ce prêt initial de 5 150 000€ est arrivé à échéance. Le décalage du démarrage des travaux dans l'attente de validation du projet par le Ministère nous a obligé à contracter un **prêt relais à la Banque Postale** d'un montant identique pour une durée de 9 mois. Le versement d'intérêt était mensuel et il avait été prévu une possibilité de remboursement anticipé sans génération de frais supplémentaires.

Le remboursement du prêt a ainsi eu lieu en janvier 2025 avec un gain des frais financiers sur le dernier trimestre.

Le solde de l'opération interviendra au cours de l'exercice 2026. Il correspondra notamment au paiement du solde des honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre, du contrôleur technique et du coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (SPS), ainsi qu'au règlement des factures de solde des entreprises. Il intégrera également la libération des retenues de garantie des entreprises à l'issue de l'année de parfait achèvement.

Le montant de ces dépenses s'élève à 218 546 €, réparti à hauteur de 145 546 € en 2025 et de 73 000 € en 2026.

Les frais financiers pour l'ensemble de l'opération sont comptabilisés à hauteur de 228 676€ HT.

La participation contre remise d'ouvrage fait apparaître un solde de 82 150€ en faveur de la collectivité, qui est réaffecté à l'opération FBI.

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 2026 sera consacrée à la commercialisation, principalement des ilots 3 et 4.

Une signature de compromis pour l'ilot 3 pourrait intervenir en juin 2026 avec une vente prévue en juin 2027.

La signature du compromis avec le promoteur de l'ilot 4 est prévue en septembre 2026.

Sous réserve de la commercialisation des différents programmes immobiliers, l'extension du réseau de chauffage urbain sera réalisée à l'avancement.

En application des servitudes d'utilités publiques, les ilots feront l'objet sur 2026/ 2027, d'investigations sur les sols et également les gaz de sols, s'agissant d'ilots destinés à la construction de logements (et également commerces pour l'ilot 3). Les résultats des investigations mettront en évidence l'implantation de zones de pollutions concentrées et le type, qu'il conviendra de maîtriser.

Les plans de gestion prévoient plusieurs scénarii de gestion des terres polluées. Les scénarii avec le meilleur bilan environnemental, sociétal, et financier seront retenus en concertation avec la commune d'Andrézieux-Bouthéon.

Travaux de finition - site FBI

Les travaux de finition de la gendarmerie (abords : trottoirs, entrées charretières) ont été réalisés pendant l'été 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 prévus les travaux de finition de l'ilot 1 à l'été/ automne 2026.

Si les travaux de logements de l'ilot 6 débutent à l'automne 2026, les travaux de finitions seront à prévoir au 2^{ème} semestre 2028.

Les travaux de finition de l'ilot 3 sont quant à eux, prévus en 2028, tout comme les travaux de l'ilot 4.

Travaux rue Louis de Gallois - site FBI

La campagne de comptage du trafic effectuée en novembre 2022, le diagnostic de chaussée de décembre cette même année et les caractéristiques géométriques de la voie, ont mis en lumière :

- Un trafic journalier de 6 000 véhicules par jour, dans les deux sens de circulation, dont 260 poids lourds
- La présence de matériaux, constituant la chaussée, de qualité moyenne,
- Un sous dimensionnement de la structure de chaussée au regard du trafic actuel.

L'ensemble des éléments précités a engendré une dégradation avancée et généralisée de la chaussée qui se traduit sur site par des faïençages, fissures ouvertes, nids de poule, ornières ...

Travaux de requalification de la rue Louis de Gallois - site FBI

Les études menées en 2024 vont se poursuivre dans les prochaines années afin de réaliser les travaux avant la fin de la concession.

Pour rappel, ce projet vise à repenser l'aménagement de la rue en profondeur : instauration d'un sens unique de circulation, création de plateaux surélevés, aménagement de pistes cyclables, réorganisation du stationnement, intégration de la végétation...

Par ailleurs, le projet comprend en priorité le renforcement de la structure de la voirie afin de l'adapter aux contraintes du trafic existant.

Remise d'ouvrages – site FBI

Afin de financer l'ensemble des travaux de finition restants du site FBI, une remise d'ouvrages sera effectuée par la Commune d'Andrézieux-Bouthéon. Elle est envisagée à hauteur de **789 650€ HT**.

Le règlement interviendra en deux échéances :

- une première échéance de 82 150 € HT en 2027
- une seconde échéance de 707 500 € HT en 2028.

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. Celui qui travaille actuellement sur l'ilot 6 de la ZAC des Terrasses est pressenti pour l'acquisition.

Pollution - Cycles France Loire

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

Remise d'ouvrages - Cycles France Loire

Afin de financer l'ensemble des travaux de finition restants et 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 **213 947€ HT** à l'issue de la concession.

Gendarmerie

Avancement opérationnel 2025

Les travaux ont été achevés fin d'année 2024. La période de GPA (Garantie de Parfait Achèvement) couvrant l'année 2025 est maintenant achevée.

Date de la remise d'ouvrage à la commune le 12 décembre 2024

Date de mise à disposition des locaux à la gendarmerie le 1^{er} janvier 2025.

2. DEPENSES PREVISIONNELLES

Les principales dépenses prévues pour **2026** sont les suivantes (montants HT) :

– Gendarmerie :	78 000 €
– Acquisition foncière -site CFL :	0 €
– Travaux VRD – site CFL :	0 €
– Honoraires – site CFL :	0 €
– Etudes – site FBI :	8 000 €
– Acquisition	0 €
– Travaux de dépollution – site FBI :	75 000 €
– Travaux de finition – site FBI :	48 000 €
– Honoraires sur travaux dépollution – site FBI :	55 000 €
– Honoraires sur travaux finition – site FBI :	15 000 €
– Frais financiers :	8 857 €
– Rémunération opérateur :	46 108 €
– Frais divers :	4 046 €
– Frais de commercialisation :	2 000 €

Soit un montant total des dépenses prévisionnelles 2026 de 342 011 HT €.

3. RECETTES PREVISIONNELLES

– Cession charges foncières FBI :	712 500 €
-----------------------------------	------------------

Soit un montant total des recettes prévisionnelles 2026 de 712 500 € correspondant à la première tranche de l'ilot 6.

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 800 000€ en 2011, puis de 400 000 € en 2012.

Les avances de la collectivité ont été remboursées à hauteur de 2 000 000,00 € en 2019 portant à 1 189 102 € le montant de l'avance de trésorerie en 2019.

Une avance de 800 000,00 € a été versé à l'opération en 2021.

Ainsi, l'avance de la collectivité fin 2025 se porte à 1 989 102€. Celle-ci sera remboursée en trois échéances :

- une première échéance de 900 000 € HT en 2027
- une seconde échéance de 1 000 000 € HT en 2028.
- une troisième échéance de 889 102€ HT en 2029

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 **2025**.

En 2026, le prêt de la Banque Populaire sera entièrement soldé.

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 a été 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, **un prêt relais a été mis en place**. Ce dernier, **d'un montant de 5 150 000€** a été assuré par la Banque Postale, pour une durée de 9 mois.

Le remboursement a été effectué en janvier 2025.

C – Trésorerie

La trésorerie de l'opération présente un solde négatif à la fin de l'année 2025 qui sera partiellement comblée au 1^{er} trimestre 2026 avec une avance de la collectivité à hauteur de 800 000 € HT.

D > CONCLUSION

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



ANNEXES

« CRACL » au 31/12/2025

- **Annexe 1**
Bilan échéancier financier prévisionnel au 31/12/2025
- **Annexe 2**
Plan général de l'aménagement