

VILLE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON

CONVENTION DE CONCESSION

Avenant n° 8
DUREE DE LA CONCESSION

ZAC LES TERRASSES

ENTRE :

La **VILLE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON**, représentée par Monsieur François DRIOL, son Maire en exercice, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du,

désignée dans ce qui suit par « la Commune », la « Ville » ou « le Concédant »,

d'une part,

ET :

NOVIM (anciennement SEDL), Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de cinq millions cinq cent quatre-vingt-six mille huit cent quatre-vingt-dix-neuf euros soixante-quatre centimes (5.586.899,64 €), ayant son siège social au 33 Boulevard Antonio Vivaldi, CS 70097, 42003 SAINT-ETIENNE cedex 1, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le n° B 584.504.864, représentée par Anne ZORNINGER, Directrice Générale, en vertu des pouvoirs qui lui ont été transmis par le Conseil d'Administration du 3 octobre 2024,

désignée dans ce qui suit par « NOVIM » ou « l'Aménageur »,

d'autre part,

EXPOSE DES MOTIFS

La Ville d'Andrézieux-Bouthéon, par convention de concession entérinée par le Conseil Municipal en date du 29 avril 1999, a concédé à la SEDL l'opération d'aménagement portant sur la restructuration du tènement dit « site FBI » avec la remise en état des sols et la réurbanisation du site.

L'avenant n°1 validé par le Conseil Municipal du 31 octobre 2006 prévoit 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 intègre 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 modifie 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 proroge jusqu'au 31 décembre 2025 la durée de la concession.

L'avenant n°5 validé par le Conseil Municipal du 19 décembre 2019 confie au concessionnaire la maîtrise d'ouvrage de la caserne de gendarmerie à réaliser sur l'îlot Equipement B, conformément à l'article L300-4 du code de l'urbanisme et l'article 17-4 du traité de concession, 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°5 a également eu pour objet de fixer la participation de la collectivité concédante.

Pour rappel, dans la mesure où le financement de la caserne est municipal (l'aménageur ne pouvant prendre à sa charge que les coûts des équipements liés aux besoins propres des habitants de la ZAC), il doit être intégralement compensé par une participation financière de la Ville.

Enfin, la dénomination sociale de la SEDL a été remplacée par NOVIM

L'avenant n°6 validé par le Conseil Municipal du 1^{er} juin 2021, par modification de l'article 16-7 (Participation de la collectivité à l'équipement public gendarmerie) avait prévu un **changement des modalités de financement de la collectivité concédante** initialement prévues, à savoir intégrer un **financement par emprunt** porté par le concessionnaire, plutôt qu'un versement annuel de sa participation.

Le coût de réalisation, estimé à **4 967 787 € HT**, ainsi que la rémunération de l'opérateur (**135 010 € HT**) étaient inchangés.

La participation de la Ville pour la réalisation, fixée à 100% du coût complet de cet équipement, était donc de **5 102 797 € HT**, augmentée des frais financiers de l'emprunt estimés à hauteur de **56 234 € HT** et de la charge foncière à hauteur de **500 000 € HT** soit **5 659 031 € HT**, augmenté de la TVA au taux en vigueur.

Cette participation était constituée d'un financement intégral par la Ville car l'équipement gendarmerie excède les besoins des futurs habitants de la zone et qui, bien que confié en réalisation à l'aménageur, ne peuvent être mis à sa charge conformément aux dispositions de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Elle intégrait une subvention d'investissement attribuée par le Ministère de l'Intérieur et perçue par la collectivité aux 2/3 lors de la mise hors d'eau hors d'air de l'ouvrage, le dernier tiers étant perçu lors de la mise à disposition de l'ouvrage à l'Etat. Son montant est déterminé à hauteur de 18% du cout plafond en vigueur à l'époque où l'ouvrage est mis à disposition de l'Etat. La subvention sera versée directement à la collectivité une fois propriétaire.

La participation de la Ville à la réalisation était versée dans les conditions suivantes :

- 2022 : 614 992 € HT (acompte correspondant aux 2/3 de la subvention d'investissement du Ministère de l'Intérieur)
- 2023 : 5 044 130 € HT.

Dans la mesure où l'acompte concerne un équipement dont l'assiette foncière n'appartient pas à la Ville d'Andrézieux-Bouthéon, il fera l'objet d'un paiement hors TVA.

Lors du transfert de propriété de cet équipement, la Ville d'Andrézieux-Bouthéon s'acquittera de la TVA globale au taux en vigueur sur cet équipement.

Le montant global de l'opération Gendarmerie à évolué pour 2 raisons :

Tout d'abord, la consultation des entreprises en 2022 dans le cadre des travaux de la caserne de gendarmerie a fait apparaître une **augmentation du coût de la construction**. Le retard pris pour la validation du terrain, puis pour la transmission du programme a retardé le lancement de la consultation d'entreprises.

Ensuite, 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**, avec des conditions financières moins avantageuses.

L'avenant n°7 a modifié la participation de la collectivité concédante.

Ainsi, l'article 16-7 **Participation de la collectivité à l'équipement public gendarmerie** créé par **l'avenant 6** à la convention a été **substitué comme suit** :

- Augmentation du montant de la participation

Le prêt initial de 5 150 000€ pour la réalisation de l'équipement Gendarmerie arrivait à échéance en juin 2024. Le décalage du démarrage des travaux dans l'attente de validation du projet par le Ministère nous avait obligé à contracter un **prêt relais la Banque Postale** d'un montant identique pour une durée de 9 mois. Le versement d'intérêt était mensuel et il était prévu une possibilité de remboursement anticipé sans génération de frais supplémentaires.

L'augmentation **du coût des travaux et l'évolution du mode de financement** a entraîné une modification du coût prévisionnel de l'ouvrage (qui a dû être revalorisé des frais financiers liés à l'emprunt) et par conséquent une modification de la participation finale de la collectivité et de ses modalités de versement.

Il a été nécessaire de modifier l'article 16-7 créé par l'avenant 6 du traité de concession (partie portant sur le financement des opérations) pour intégrer le nouveau montant de cette participation et les conditions dans lesquelles la collectivité concédante a dû les verser au concessionnaire.

La participation de la Ville pour la réalisation, fixée à 100% du coût complet de cet équipement, a donc été de **5 781 176 € HT**, augmentée des frais financiers de l'emprunt estimés à hauteur de **244 110€ HT** et de la charge foncière à hauteur de **500 000 €HT** soit **6 525 286 € HT**, augmenté de la TVA au taux en vigueur.

La participation de la Ville d'Andrézieux-Bouthéon au coût de l'équipement public de gendarmerie a été fixée à 100% du coût complet de cet équipement correspondant donc à un montant de **6 525 286 € HT**, soit un montant de **7.830.343,20€ TTC**.

Cette participation a été constituée d'un financement intégral par la Ville car l'équipement gendarmerie excède les besoins des futurs habitants de la zone et qui, bien que confié en réalisation à l'aménageur, ne peuvent être mis à sa charge conformément aux dispositions de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Elle intégrait une subvention d'investissement attribuée par le Ministère de l'Intérieur et perçue par la collectivité lorsque qu'elle deviendrait propriétaire de l'ouvrage.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession, approuvé par délibération du Conseil Municipal d'Andrézieux-Bouthéon.

Cet avenant a entraîné une augmentation du bilan financier global de l'opération d'aménagement tout en gardant une évolution équivalente des dépenses et des recettes. Les dépenses supplémentaires à la charge de l'aménageur ont intégralement été compensées par la participation municipale, cet avenant ne déséquilibrait donc pas le bilan de l'opération d'aménagement.

- **Modalité de versement de la participation**

La participation de la Ville a été réalisée sous 2 formes :

- La remise d'ouvrage de l'équipement, sur présentation d'un procès-verbal de remise d'ouvrage et sous justificatif de facture pour un montant de **6 025 286 € HT. Cette remise est prévue pour novembre 2024.** La remise d'ouvrage permet à la collectivité de récupérer la TVA in fine.
- **L'acquisition du tènement avec l'équipement, par un acte de transfert pour un montant de 500.000€.**

Lors du transfert de propriété de cet équipement, la Ville d'Andrézieux-Bouthéon s'est acquittée de la TVA globale au taux en vigueur sur cet équipement.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession, approuvé par délibération du Conseil Municipal d'Andrézieux-Bouthéon.

	CORRESPONDANT A L'AVENANT N°6 du 03/01/2021	AVENANT N°7- 2024 = CRAC 2023
Coût de réalisation	4 967 787,00 €	5 646 166,00 €
Rémunération de l'opérateur	135 010,00 €	135 010,00 €
SOUS-TOTAL 1	5 102 797,00 €	5 781 176,00 €
frais financiers de l'emprunt	56 234,00 €	244 110,00 €
charge foncière	500 000,00 €	500 000,00 €
SOUS-TOTAL 2	556 234,00 €	744 110,00 €
TOTAL	5 659 031,00 €	6 525 286,00 €
Participation de la commune contre remise d'ouvrage dans CRAC: Coût de réalisation hors foncier + Rémunération opérateur + Frais financier liés à l'emprunt	5 159 031,00 €	6 025 286,00 €

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT, OBJET DE L'AVENANT N°08 :

ARTICLE 1 – PROLONGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT

Compte tenu de l'état d'avancement de l'opération d'aménagement, il apparaît nécessaire de prolonger la durée de la convention afin de permettre l'achèvement des actions restant à mener.

En effet, la commercialisation du tènement FBI, engagée depuis plusieurs années, s'est révélée plus longue que prévu en raison du ralentissement du marché de l'immobilier qui a entraîné un allongement des délais de réservation. À cela s'ajoutent des conditions de financement moins favorables autant pour les promoteurs que pour les acquéreurs.

A ce jour, la signature des compromis de vente des ilots 3 et 4 ainsi que celle de l'acte de vente de l'ilot 6 sont attendues d'ici la fin de l'année 2026.

Ces cessions nécessiteront la poursuite des opérations de dépollution ainsi que la réalisation des travaux de finition des abords des ilots, au fur et à mesure de l'avancement des ventes.

La requalification de la rue Louis de Gallois interviendra avant la fin de la concession.

Enfin, la commercialisation du site Cycles France Loire est toujours en cours et la définition d'un projet sur l'ilot Équipement A reste à intervenir.

Dans ces conditions, **l'avenant n°8** a pour objet de **proroger la durée de la convention d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2029** afin de permettre l'achèvement des opérations prévues au programme, la finalisation des cessions foncières et la clôture de l'opération.

ARTICLE 2 :

Les conditions de la convention de concession d'origine et des avenants 1, 2, 3, 4, 5, 6 **et 7** non modifiées par le présent avenant, sont et demeurent inchangées.

ANNEXE

Bilan financier prévisionnel CRACL 2025

Fait à, le
(en 2 exemplaires originaux)

Pour la Ville D'ANDREZIEUX-BOUTHEON

Monsieur le Maire
François DRIOL

Pour NOVIM

Madame la Directrice Générale
Anne ZORNINGER