

VILLE DE  
RIORGES

N° DCM\_2024\_24

OBJET :

**CADRE DE VIE – COMMERCE –  
ARTISANAT – DEVELOPPE  
DURABLE**

**ZAC DU TRIANGLE  
DES CANAUX**

**COMPTE-RENDU ANNUEL  
D'ACTIVITE 2023 ETABLI PAR  
NOVIM**

**APPROBATION**

# Délibération du Conseil Municipal

Séance du 18 mars 2024 – 20 h 30

LE MAIRE CERTIFIE

1. Que la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite le 11 mars 2024 dans les formes et délais prescrits par la loi ; que la délibération ci-après transcrite, conforme au texte du registre des procès-verbaux du Conseil, a été affichée, par extrait à la porte de la Mairie le 19 mars 2024.

2. Que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance, était de 33 sur lesquels il y avait 31 membres présents, savoir :

Jean-Luc CHERVIN, *maire* ; Véronique MOUILLER, Eric MICHAUD, Isabelle BERTHELOT, Nabih NEJJAR, Nathalie TISSIER-MICHAUD, Jacky BARRAUD, Brigitte BONNEFOND, André CHAUVET, Daniel CORRE *adjoints* ; Jean-Luc REYNARD Martine SCHMÜCK, Pierre BARNET, Pascaline PATIN, Thierry ROLLET, *conseillers municipaux délégués*, Michelle BOUCHET, Brigitte MACAUDIERE, Chantal LACOUR, Michel CELLIER, Valérie MACHON, Richard MOUSSÉ, Andrée RICCETTI, Christian SEON, Bénédicte PARIS, Jean CLERET, Bérenger CENTI, Catherine ZAPPA, Vincent MOISSONNIER, Gaëtan REDEUILH, Bernard JACQUOLETTO et Catherine REMY-MENU, *conseillers municipaux*.

*Absent avec excuses* : Delphine DEBATISSE, Cédric SCHÜNEMANN, *conseillers municipaux*.

*Absent sans excuse* : Néant

*Secrétaire élue pour la durée de la session* : Martine SCHMÜCK

A l'ouverture de la séance, M. le Président précise qu'aucun pouvoir écrit donné à un collègue par les conseillers municipaux empêchés d'assister à la séance, de voter en leur nom, par application de l'article L 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales n'a pas déposé sur le bureau de l'assemblée ;

NOMS DES MANDANTS	NOMS DES MANDATAIRES
Delphine DEBATISSE Cédric SCHÜNEMANN	Véronique MOUILLER Thierry ROLLET

Le Conseil Municipal a donné acte de ce dépôt.

**CADRE DE VIE-COMMERCE-ARTISANAT-  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX  
COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITE 2023 ETABLI PAR NOVIM  
APPROBATION**

Jacky Barraud, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, du logement et des jardins familiaux, expose à l'assemblée :

Le compte-rendu annuel à la collectivité locale concédante (CRACL) répond à des obligations juridiques définies par les dispositions combinées de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme ainsi que des articles L.1523-2 et 1523-3 du Code général des collectivités territoriales.

Il est présenté annuellement par l'aménageur concessionnaire.

Son objet est de faire le point sur l'avancement opérationnel, 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 l'article 31 de la convention de concession signée par la commune de Riorges avec la Société d'Équipement et de Développement de la Loire (SEDL) le 17 septembre 2012.

La délibération autorisant cette signature a été reçue en préfecture le 17 juillet 2012 et transmise à la SEDL le 17 septembre 2012, lors de la signature du traité. La dénomination sociale de l'aménageur a évolué en « NOVIM » par approbation du 27 juin 2019 lors de l'assemblée générale de la SEDL.

Il présente l'avancement opérationnel, administratif et financier de l'opération, ainsi que les conditions de poursuite de l'opération de la ZAC du Triangle des Canaux à la date du 31 décembre 2023.

L'objectif de la ZAC du Triangle des Canaux à Riorges (42) est de proposer sur un îlot de 6700 m<sup>2</sup> environ avec 4 500 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher (SDP), dont 500 m<sup>2</sup> de pas de porte et 4 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'habitat, répartis en 2 phases.

La surface de plancher totale a été actualisée dans le cadre des études opérationnelles afin de tenir compte des contraintes physiques et techniques du site.

.../...

La surface dédiée représente environ 70 logements, dont environ 24% de logements locatifs sociaux soit 30% en phase 1. Des pas de porte destinés à l'accueil des commerces et des services de proximité seront aménagés en rez-de-chaussée du bâti donnant sur la rue du Maréchal Foch.

## **A) SITUATION ADMINISTRATIVE ET OPERATIONNELLE AU 31/12/2023**

### **1. CONCESSION D'AMENAGEMENT**

La commune de Riorges a confié l'aménagement de la ZAC du Triangle des Canaux à la SEDL dans le cadre d'une concession d'aménagement en date du 17 septembre 2012.

L'avenant n°1 à la concession d'aménagement du 5 janvier 2017 a précisé les modalités de calcul de l'actualisation des rémunérations forfaitaires de l'aménageur.

L'avenant n°2 à la concession d'aménagement du 26 septembre 2019 a mis en cohérence le programme avec le dossier de réalisation voté par délibération du 26 septembre 2019, agrandi le périmètre de la concession aux voiries périphériques de la ZAC, acté ces évolutions et conformément au traité de concession, cristallisé par voie d'avenant les engagements financiers.

Par ailleurs, en date du 27 juin 2019, l'Assemblée Générale de la Société d'Équipement et de Développement de la Loire - abrégée SEDL - réunie en assemblée générale extraordinaire a approuvé le changement de dénomination sociale en NOVIM afin de tenir compte de l'évolution de ses activités. Ce changement de dénomination a été acté le 31 juillet 2019. Hors dénomination sociale, aucun changement n'est intervenu.

L'avenant n°3 à la concession d'aménagement signé le 15/10/2021 a prolongé de 2 ans (jusqu'au 31/12/2025) la durée de cette concession compte tenu de l'allongement de l'acquisition foncière d'une part et du traitement de la pollution d'autre part, retardant la commercialisation et les travaux d'aménagement.

### **2. PROCEDURE DE ZAC**

Préalablement à la signature du traité de concession, le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du 16 décembre 2010.

Le dossier de réalisation de la ZAC définissant le programme des équipements publics et les éléments financiers du projet a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2019, s'appuyant sur les travaux de libération des sols engagés par l'EPORA.

### **3. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Suite à la saisine anticipée de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), un arrêté de prescription de diagnostic archéologique a été pris le 24 janvier 2019 par le préfet de Région. Le diagnostic a été réalisé du 9 au 12 Juillet 2019 par l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) après signature le 2 juillet 2019 de la convention NOVIM/INRAP. L'arrêté préfectoral n°2019-1165 a porté abrogation de la prescription de diagnostic d'archéologie préventive.

.../...

#### 4. MAITRISE ET LIBERATION DES SOLS

Dans le cadre de la convention de requalification foncière signée entre la Ville de Riorges et l'EPORA le 23/06/2015, l'EPORA est chargé de l'acquisition du reste du foncier et à ce titre titulaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).  
L'arrêté de DUP a été pris le 9 juin 2016.

Conformément à l'article 16 de la convention de concession, NOVIM a vocation à se substituer à la Ville de Riorges pour les acquisitions foncières auprès de l'EPORA.  
L'avenant n°1 à la convention Riorges/EPORA du 3 janvier 2017 a acté le versement d'avances par quarts à partir de l'année 2017 et la substitution de la commune par son concessionnaire NOVIM. La somme de 1 080 000 € en avances fournisseurs, inscrite au bilan, correspond aux versements de ces avances (360 000 Euros HT en 2017/2018 et 2019).

L'avenant n°2 signé le 07/11/2018 a convenu d'étendre le périmètre conventionnel de l'EPORA aux parcelles AI 652 et 653 pour inclure l'ensemble des bâtiments de l'usine ROTKOPF.

L'avenant n°3 signé en 2020 a pris en compte le délai supplémentaire nécessaire à la réalisation par l'EPORA des travaux de démolition puis à la phase de dépollution des sols.

La convention a été prorogée de 12 mois, soit jusqu'au 23 Juin 2021. Le solde de la participation de la commune sera versé par NOVIM à l'issue de la réception des travaux de requalification foncière par EPORA.

L'avenant n°4 à la convention opérationnelle Riorges/EPORA a été signé le 19 avril 2021 afin de prendre en compte l'actualisation du prix de revient et de prolonger la durée de validité de la convention de 18 mois.

Le prix de revient a été actualisé en 2022 (des délais supplémentaires sont de nouveau nécessaires pour le traitement de la pollution).

Un nouvel avenant n°5 prolongeant la durée de validité de la convention de 12 mois (jusqu'au 23 décembre 2023) a été signé et approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2022.

Un avenant n°6 prolongeant la durée de validité de la convention de 12 mois (jusqu'au 23 décembre 2024) a été signé et approuvé par délibération du conseil municipal en date du 07 décembre 2023.

##### ⇒ Travaux

Par courrier du 22 octobre 2019, la Ville de Riorges a validé le programme de travaux d'EPORA relatifs à la dépollution, au désamiantage, au déplombage et à la démolition.

L'année 2020 a été consacrée aux travaux de désamiantage et démolition, lesquels ont été entièrement réceptionnés en mars 2021.

##### ⇒ Plan de gestion et travaux de dépollution

Le B.E.T. DEKRA a été missionné par l'EPORA pour une mission d'AMO « Sites et Sols Pollués ».

Des investigations de sols et eaux souterraines ont eu lieu en décembre 2018 décelant une pollution aux solvants chlorés au droit de l'ancienne usine ROTKOPF. DEKRA a réalisé plusieurs investigations environnementales (sol, eaux souterraines et gaz du sol) entre janvier et juin 2019.

.../...

Cette étude a pour principal objectif d'étudier des scénarii de gestion de la pollution identifiée et d'établir un bilan coûts/avantages de ces solutions. Un premier plan de gestion a été remis en septembre 2019, complété en 2020 après de nouvelles analyses. S'en sont suivis des travaux de dépollution des sols par excavation (réalisés en 2020).

⇒ Les années 2021 et 2022 ont été consacrées aux travaux de dépollution par l'EPORA. Une source de pollution en COHV a été mise en évidence au sein des eaux souterraines. Une première série de travaux a été engagée en janvier 2021 sans pour autant donner entière satisfaction. De nouvelles investigations ont permis de déterminer un nouveau traitement par réduction in situ.

⇒ Après validation du nouveau programme de travaux de dépollution lors du 1<sup>er</sup> semestre 2022, les appels d'offres ont été lancés par l'EPORA pour un démarrage des travaux par l'équipe de maîtrise d'œuvre dépollution en 2022.

⇒ L'entreprise SARPI a été mandatée par l'EPORA afin de réaliser les travaux de dépollution des eaux souterraines et des gaz du sol en 2023.

⇒ Les acquisitions foncières par NOVIM auprès de l'EPORA ont été réalisées le 03 novembre 2023.

## **5. MAITRISE D'ŒUVRE ET TRAVAUX**

### Rappel :

Le marché de maîtrise d'œuvre de la ZAC a été notifié en 2016 au groupement REALITES (mandataire) / REALITES ENVIRONNEMENT / ATELIER BAT.

⇒ Etudes de maîtrise d'œuvre

Les études d'avant-projet et études de projet ont été poursuivies en 2019 : validation des orientations d'aménagement et du programme au 1<sup>er</sup> trimestre et Avant-Projet au second trimestre.

⇒ Impacts du plan de gestion sur les travaux

Le PRO (phase étude de projet) a été remis finalisé début 2020 et mis à jour courant 2021 selon les nouvelles conclusions de DEKRA.

En effet, le plan de gestion présenté par DEKRA mi-2019 a impacté les travaux d'aménagement définis au 1<sup>er</sup> semestre 2019 imposant notamment des changements de matériaux (le plan de gestion imposait alors d'imperméabiliser l'ensemble des surfaces revêtues) et du système de collecte des eaux de pluie.

Le nouveau système de collecte des eaux pluviales arrêté fin 2019 (système de rétention étanche et rejet à débit limité à hauteur d'environ 95 m3) sera potentiellement revu suivant les nouvelles conclusions du rapport de DEKRA à intervenir mi-2021.

⇒ Pas de mise à jour du PRO depuis janvier 2020 puisque la dépollution est toujours en cours.

⇒ Le PRO validé en 2020 sera mis à jour au premier semestre 2024 en fonction des dernières prescriptions issues du plan de gestion définitif transmis par l'EPORA et du projet de l'équipe retenue. Selon le calendrier, le Dossier de Consultation des Entreprises sera finalisé et les marchés de travaux lancés (2024).

.../...

## **6. COMMERCIALISATION**

⇒ Choix du bailleur social

Le Comité de Pilotage de la ZAC du Triangle des Canaux réuni le 28 janvier 2021 a désigné Loire Habitat bailleur de l'opération.

⇒ Consultation opérateurs-concepteurs

Un avis d'appel à manifestation d'intérêt a été lancé en avril 2021. Conformément aux prescriptions de l'avis précité, les candidatures devaient être remises avant le 28 mai 2021. 5 équipes ont déposé un dossier de candidature dans les délais.

3 équipes lauréates ont été désignées par NOVIM, après accord du Comité de Pilotage réuni le 14 juin 2021.

L'équipe lauréate de la consultation opérateur-concepteur est composée de :

Opérateur SAS CHAZELLE

Composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre :

- ATELIER DES VERGERS, Atelier d'architecture
- LIONEL GEAY, Economiste
- BET HQE EODD
- VILLES ET PAYSAGES, Agence de paysage

⇒ Conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, un cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains est établi afin d'assurer la continuité des objectifs d'urbanisme lors de la cession, de la location ou de la concession d'usage d'un terrain.

Un additif sera dressé à chaque cession et il mentionnera le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la ou les parcelle(s) cédée(s).

Par ailleurs le cahier des limites des prestations dues par NOVIM aux acquéreurs est établi. Il précise notamment les conditions de raccordement aux voiries et réseaux.

⇒ Un protocole de réservation a été signé entre NOVIM et la société CHAZ IMMO en date du 30/09/2022. Ce protocole a pour objectifs de fixer les charges et conditions de cession du LOT 1.

⇒ Une prorogation de délais du protocole de réservation a été signée le 21 février 2023 suite à l'allongement du temps de travaux de dépollution du site menée par l'EPORA.

⇒ Le compromis de vente à la société CHAZ IMMO devrait être signé au premier semestre 2024 et la vente définitive durant l'été 2024.

## **B) AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31.12.2023**

Conformément à l'article 16 du traité de concession pour l'aménagement de l'opération et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel, l'aménageur s'est substitué dès 2017 à la commune pour le paiement des acquisitions foncières à l'EPORA, selon les modalités prévues par la convention d'avance de trésorerie signée le 8 décembre 2016.

Au cours de l'année 2023, 727 727 € ont été perçus dans le cadre de l'opération, portant l'ensemble des recettes de l'opération au 31/12/2023 à 1 196 086€.

.../...

En parallèle, au cours de l'année 2023, les dépenses de l'opération (avant paiement de la TVA) s'élèvent à 2 102 710 € HT, correspondant aux acquisitions auprès de l'EPORA (2 050 241,10 €) aux frais financiers (4 550 €), à la rémunération de l'aménageur (36 779 €), à des frais d'études (7 116€) et à des frais de concertation, commercialisation et divers (4 025 € HT), portant l'ensemble des dépenses de l'opération au 31/12/2023 à 2 660 692 €.

Au 31/12/2023, la trésorerie de l'opération s'élève à la somme de 612 650 €.

Les prévisions permettent d'établir des **recettes sur l'ensemble du projet**, à hauteur de **4 221 603 €**. Les recettes sont réparties de la manière suivante :

- cessions de charges foncières estimées à	:	420 001 €
- participation d'équilibre à l'opération	:	1 809 517 €
- participation contre remise d'ouvrages	:	856 000 €
- apport du foncier en nature (soit le prix d'acquisition de biens antérieurement acquis par la commune et une avance versée antérieurement auprès de l'EPORA)	:	543 500 €
- produits financiers	:	2 976€
- subvention Plan de Relance « Fonds Friches »	:	589 608 €

ce qui revient à estimer une dépense communale sur l'ensemble de l'opération, de **3 209 017 €**.

Les **prévisions de dépenses pour l'ensemble du projet** font ressortir un montant d'études pré opérationnelles estimé à 17 716 €.

Les acquisitions, qui intègrent le paiement direct du prix du foncier à l'EPORA, s'élèvent à 2 281 972€.

Le montant prévisionnel des dépenses de travaux devrait être de 1 119 604 €.

Les honoraires (maîtrise d'œuvre, VRD et hydraulique, contrôle technique, etc.) sont estimés à 147 145 €.

La rémunération de l'opérateur, répartie entre les suivis administratif et financier, opérationnel, la commercialisation et la liquidation administrative et financière, est estimée à 356 269 €.

Le solde de l'opération est réparti entre des frais financiers pour un montant de 20 818 €, la marge de l'opérateur de 117 697 € conformément au traité de concession, des frais divers comprenant la démarche d'urbanisme transitoire pour 41 609 €, des frais d'acquisition d'un montant de 64 968 € et une provision pour valorisation des terrains de 53 805 €.

Globalement, le montant total des **dépenses** estimé de l'opération s'élève à **4 221 603 €**.

Le financement de l'opération est assuré par :

- **les emprunts**

Un emprunt est prévu pour le financement de l'opération.

Le montant de 700 000 € mobilisable en fonction des besoins de trésorerie, a été obtenu en 2020.

Le remboursement de l'emprunt intervient en 2024.

- **les avances de la collectivité**

Les avances de la collectivité à l'opération sont estimées à 2 035 000 € sur la durée de la concession.

.../...

Les versements respectent le calendrier suivant :

- 400 000 € en 2017-2018-2019 et 2021 ;
- 145 000 € en 2022-2023 et en 2024.

Le remboursement des avances interviendra lors du règlement final de l'opération.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal par *27 voix pour et 6 abstentions*, approuve le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) relatif à la ZAC du Triangle des Canaux, établi par NOVIM pour l'année 2023.

Riorges, le 18 mars 2024

La secrétaire de séance,  
Martine SCHMÜCK

Le Maire,  
Jean-Luc CHERVIN