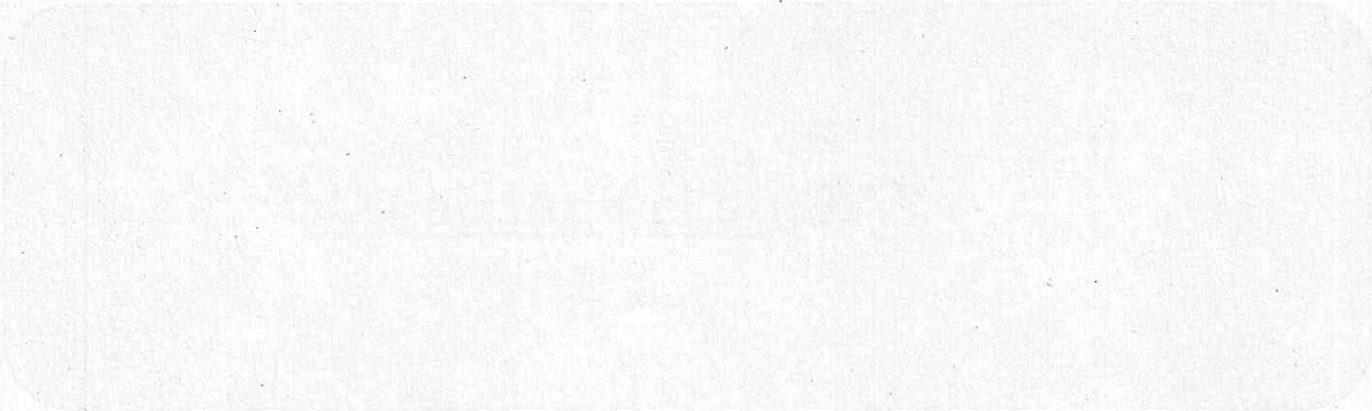


## ZAC de la Font de l'Or

# « CRACL » au 31/12/2023

**COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES  
A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ EST**

NOV 2024



« CRACL » BU 31121023

COMPTES RENDUS ANNUELS D'ACTIVITES  
A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ EST

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

# SOMMAIRE

<b>A – RAPPEL DE LA GENESE DU PROJET ET DE SA SITUATION ADMINISTRATIVE .....</b>	<b>4</b>
I. Rappel du contexte .....	4
II. Rappel du cadre administratif de la concession .....	5
<b>B – AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2022 .....</b>	<b>6</b>
I. Avancement opérationnel .....	6
II. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2022 .....	8
III. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2022 .....	9
IV. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie au 31/12/2022 .....	9
<b>C – POURSUITE DE L'OPERATION .....</b>	<b>10</b>
I .....Aspects administratifs .....	10
II.....Dépenses prévisionnelles pour 2023 .....	11
III ...Recettes prévisionnelles .....	11
IV....Financement de l'opération .....	11

## **ANNEXES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

# SOMMAIRE

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION

2. AVANCEMENT DE L'OPÉRATION

3. CONCLUSION

4. ANNEXES

5. RÉFÉRENCES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
042-200065894-20240207-20240150702-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 09/02/2024

# **PREAMBULE**

## **Objet du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL)**

Le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) est établi en application des dispositions de l'article Article L1524-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et L300-5 du Code de l'Urbanisme reprises dans la concession d'aménagement liant le Syndicat mixte ZAIN « A89 - Loire Centre » à la SEDL (devenue NOVIM) pour l'opération de la ZAC de la Font de l'Or (sur la commune de Cleppé).

Le CRACL a pour but de permettre à la Communauté de Communes de Forez-Est d'exercer son droit de contrôle comptable et financier sur l'opération, et à l'aménageur de rendre compte annuellement des évolutions du projet, des engagements réalisés en dépenses et en recettes, et des estimations de dépenses et de recettes restant à réaliser.

En outre, il permet de formaliser le compte rendu des actions conduites au cours de l'année écoulée ainsi que les démarches et actions à mettre en œuvre à court et moyen termes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

# A – RAPPEL DE LA GENESE DU PROJET ET DE SA SITUATION ADMINISTRATIVE

## I. Rappel du contexte

Compte-tenu des importants enjeux de développement économique liés à l'ouverture de l'autoroute A.89, les Communautés de Communes de Balbigny, de Feurs en Forez et des Collines du Matin se sont rassemblées autour du Conseil Général de la Loire pour constituer un Syndicat Mixte ouvert<sup>1</sup> capable de porter les grands projets locaux. C'est ainsi qu'est née la Zone d'Activités d'Intérêt National (ZAIN) « A89-Loire Centre ». Cette ZAIN se compose de 2 projets :

- La ZAC de Balbigny connectée directement à l'échangeur routier et autoroutier (A.89-A.72).
- La ZAC de la Font de l'Or, situé plus au Sud de ce nœud, le long de l'A.72.

Il faut rappeler que, préalablement à la création du Syndicat, la Communauté de Communes de Feurs en Forez (CCFF) et la commune de Cleppé avaient intégré depuis le début des années 1990 le site de la Font de l'Or comme un site stratégique (identification au document d'urbanisme, réserve foncière, mise en place d'une ZAC).

La CCFF a ainsi porté la réflexion pour la mise en place d'une ZAC. Par délibération du 30 septembre 2009, le Conseil Communautaire in fine a approuvé le bilan de la concertation préalable engagée sur le projet et le dossier de création de ZAC.

Le projet de ZAC de la Font de l'Or couvre une superficie de 30 hectares dont un peu moins de 10 hectares seront cessibles. La ZAC est délimitée :

- au Nord par RD.1089, et par une zone de friche agricole avec des étangs,
- à l'Est par le Bois du Creuil,
- au Sud par le ruisseau des Gouttes, affluent de l'Alliot,
- à l'Ouest par le talus autoroutier,

Conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, cette opération d'aménagement vise à organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques.

En terme de positionnement économique, le dossier de création de ZAC cible en priorité les activités industrielles de moyennes voire grande importance, qui ne peuvent pas s'implanter dans le Centre de la Loire actuellement (pénurie de foncier adapté) et qui souhaitent profiter de l'A.89. Il n'est pas prévu d'activités exclusivement commerciales. Le schéma d'organisation de la ZAC délimite trois secteurs, correspondant à trois vocations différentes :

- un secteur au Nord (en tête de zone) plutôt à vocation de services (aux personnes, aux entreprises),
- un secteur au Centre visant à accueillir des PME-PMI de moyenne dimension à vocation industrielles sur des parcelles d'1 hectare environ,
- un secteur au Sud destiné à l'accueil d'une activité industrielle importante.

<sup>1</sup> Le Syndicat a été créé par arrêté préfectoral en date du 9 mars 2010.

## II. Rappel du cadre administratif de la concession

A l'issue de ces études techniques et de la création de la ZAC de la Font de l'Or, le Syndicat Mixte s'est orienté vers la délégation de la réalisation du projet par voie de concession d'aménagement. Il a ainsi organisé une mise en concurrence dont les principales étapes sont les suivantes :

- le 16 juin 2010 : engagement effectif de la consultation (parution des publicités),
- le 06 août 2010 : réception des candidatures,
- le 16 août 2010 : envoi des dossiers aux candidats,
- le 01 octobre 2010 : remise des offres,
- le 17 novembre 2010 : 1<sup>ère</sup> séance de négociation de l'offre de la SEDL,
- le 08 décembre 2010 : 2<sup>ème</sup> : réunion de négociation,
- le 04 février 2011 : décision d'attribution de la concession d'aménagement par délibération du syndicat mixte,
- le 18 mars 2011 : notification.

Au niveau de son contenu, la concession est prévue pour une durée de 7 ans à compter de la levée de l'ensemble des conditions suspensives (cf. article 5.1 de la concession). La dernière des conditions suspensives étant la purge du recours de Tiers à l'encontre de l'arrêté de DUP, ce recours ayant été purgé au 05/02/2014.

Elle porte sur le périmètre prévu au niveau du dossier de création de la ZAC et sur le programme de travaux décrit dans la convention de concession et le dossier de création de ZAC.

Ce programme de travaux a été défini de façon provisoire au niveau du dossier de création de ZAC et est consolidé dans le programme des équipements publics (PEP) du dossier de réalisation de ZAC. Il comprend :

- la requalification de la VC6 à partir du futur giratoire (sur la RD.1089),
- une voie de desserte interne pour la desserte et le découpage du secteur Centre,
- les réseaux secs et humides nécessaires (notamment bassin de rétention, station de traitement).

Le dossier de réalisation de ZAC a été présenté au Syndicat Mixte fin 2012 et en janvier 2013. Il a été approuvé le 15 mars 2013 par la CCFF.

La concession d'aménagement a fait l'objet d'un **avenant n°1 signé le 21/05/2012**, conformément aux principes délibérés dans le CRACL 2011, pour étendre les missions de l'aménageur : suivi des fouilles et étude de faisabilité pour un prospect.

**La concession d'aménagement a fait l'objet d'un avenant n°2 de prolongation pour une durée de 3 ans, approuvé par délibération du conseil communautaire le 28 Février 2018.**

### **1. La prorogation de la concession pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 15 mars 2021**

La concession est prorogée d'une durée de 3 ans, soit jusqu'au 15 mars 2021. Le nouveau bilan de l'opération annexé à l'avenant n°2 a entériné, la baisse du prix de cession des terrains de la ZAC Font de L'or de 40€/m<sup>2</sup> à 25€/m<sup>2</sup> afin de relancer la commercialisation.

La participation de la collectivité augmente donc à 2.204.000 € affectée aux rachats des ouvrages d'équipements publics qui seront cédés à la collectivité.

La rémunération de l'aménageur a également été revue en fonction des missions qui restent à réaliser sur les 3 prochaines années, soit :

- Rémunération forfaitaire pour la gestion administrative, financière et comptable de l'opération : 10 500€ HT/an
- Rémunération de commercialisation : 3% du montant de la vente HT, répartie en 2 règlements, 1,5% à la signature de la promesse de vente et 1,5 % à la signature de l'acte.
- Rémunération sur la gestion opérationnelle (entretien, ingénierie, travaux) : 5.000€ HT/ an
- Rémunération forfaitaire de liquidation de l'opération : 13 000€

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

## 2. Le transfert des droits et obligations du syndicat mixte à la Communauté de Communes de Forez-Est

Le retrait du Département a eu pour conséquence de réduire le périmètre du syndicat mixte ZAIN A89 Loire centre et de le rendre de facto identique au périmètre de la Communauté de Communes de Forez-Est pour l'exercice des mêmes compétences. Cette situation va conduire à une substitution de la Communauté de Communes au syndicat mixte en application de l'article L 5 5214.21 du Code général des Collectivités Territoriales

Aux termes de l'article L 5211-41, l'ensemble des biens, droits et obligations du syndicat mixte sont transférés à la Communauté de Communes de Forez Est et ce depuis l'arrêté préfectoral n°312 du 14 décembre 2017 portant retrait du département de la Loire et dissolution du syndicat mixte ZAIN A89 Loire Centre.

En 2019, la SEDL a fusionné avec la SEM Patrimoniale 42 pour devenir NOVIM.

L'avenant 3 à la concession d'aménagement a été signé le 15 mars 2021 pour:

- proroger la durée de la concession de 3 ans, soit jusqu'au 15 mars 2024 afin de finaliser la commercialisation de la zone
- mettre à disposition une ligne de trésorerie de 100K€ maximum pour engager les travaux de viabilisation et permettre les cessions des lots.

L'avenant N°4 à la concession d'aménagement a été approuvé par le conseil communautaire du 13 décembre 2023, ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession pour 1 année, soit jusqu'au 15 mars 2025.

## B – AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2023

### I. Avancement opérationnel

Les actions conduites en 2013 et 2014 ont principalement porté sur les points suivants :

#### ➔ Archéologie

*Rappel : Vu la sensibilité archéologique du secteur (périmètre de saisine et sites répertoriés au PLU de Cleppé), la CCFF avait fait une demande de saisine anticipée (le 02/02/2010, une fois la ZAC créée) auprès du Préfet de Région et de la DRAC pour que soit organisé un diagnostic d'archéologie préventive. L'INRAP est alors intervenu sur les terrains maîtrisés en aout et septembre 2010.*

*Sur la base du rapport de diagnostic, la DRAC a pris deux arrêtés de prescription de fouilles (21/04/2011).*

*Suite à ces échanges avec les services de l'Etat et parce que d'autres solutions n'étaient pas possibles (cf. réunion du 20/06/2011 et du 12/07/2011), le Syndicat Mixte a demandé qu'une consultation d'opérateur archéologique soit lancée. La SEDL a donc organisé cette consultation (début de la consultation : le 03/08/2011 ; remise des offres : le 19/09/2011). Les travaux de fouilles archéologiques se sont déroulés de mai à septembre 2012.*

*Par ailleurs, la SEDL avait sollicité le Préfet de Région pour la réalisation de la 2<sup>ème</sup> tranche du diagnostic d'archéologie préventive. L'arrêté de prescription de cette 2<sup>ème</sup> tranche a été pris le 20/08/2012 par la DRAC pour le Préfet de Région. L'INRAP est intervenu sur les 4 parcelles objet du diagnostic (dont 3 parcelles non maîtrisées qui ont nécessité un arrêté du Préfet de la Loire pour pénétrer sur les parcelles privées <sup>(2)</sup>) en fin d'année 2012 : du 06/12 au 18/12/2012.*

Le diagnostic archéologique n'a pas permis de découvertes significatives. Ainsi la DRAC a confirmé dans un courrier du 27/05/2013 que ce secteur ne fera pas l'objet de fouilles (cf. en annexe).

Ce diagnostic ayant conduit à des destructions de cultures sur la parcelle B164, la SEDL a indemnisé au début de l'année 2013 l'exploitant impacté.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

<sup>(2)</sup> La SEDL a demandé le 22/06/2012 à la Préfète une autorisation de pénétrer sur des terrains privés (loi du 29/12/1892 modifiée) et arrêté préfectoral a été pris le 21/09/2012.

Réception par le préfet : 09/02/2024

## ➔ Action foncière

Rappel : Au début de l'année 2012, un travail avec France Domaines a été poursuivi. Le prix d'acquisition qui a été proposé est de 2,80 €/m<sup>2</sup>. Au cours de cette même année, des discussions ont été engagées avec les propriétaires des parcelles devant muter dans la cadre de la ZAC :

- Pour la parcelle B525, les échanges ont permis une acquisition amiable. L'acte authentique a été signé en l'étude de Me LAFAY le 29/06/2012.
- Pour les parcelles B165 et B166. Des difficultés au sein de l'indivision (le nu-propriétaire est vendeur, l'usufruitier s'y oppose empêchent la réalisation de l'acquisition.
- Pour la parcelle B164. Les échanges n'ont pas pu permettre de faire avancer l'acquisition. L'indivision est dans une opposition de principe au projet : elle a écrit à la SEDL pour proposer un prix de vente à 40 € HT/m<sup>2</sup>.

Concernant les parcelles numérotées constituant l'assiette de la voirie VC6, ASF a rappelé lors de l'enquête parcellaire que ces parcelles ont été sorties du Domaine Public Autoroutier Concéder (décision ministérielle de 1989) mais l'acte administratif de transfert de l'Etat à la Commune n'a jamais été établi. Comme indiqué au cadastre, ces parcelles appartiennent donc toujours à l'Etat. (NB : la Commune de Cléppé a bien été destinataire du transfert de l'ouvrage de voirie mais pas du foncier afférant).

La SEDL a repris les discussions auprès d'ASF et de l'Etat pour finaliser le transfert de l'ensemble des parcelles sorties du Domaine Public Autoroutier vers la commune de Cléppé.

Par ailleurs, la SEDL a déposé le 23/08/2012 auprès de la Préfète de la Loire, un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire. Une version complétée a été remise à la Préfète et à la DREAL (car l'Autorité Environnementale doit rendre un avis avant l'ouverture de l'enquête publique) le 19/10/2012. L'avis de l'Autorité Environnementale a été rendu le 21/12/2012.

Vu l'avis rendu par l'AE, la SEDL et le Syndicat Mixte ont souhaité organiser une réunion avec les services de l'Etat et le Sous-Préfet le 29/01/2013. Après plusieurs relances, la Préfète a répondu favorablement le 26/08/2013 à une exonération de procédures CNPN.

L'enquête publique s'est tenue du 03/06/2013 au 04/07/2013. La mobilisation du public a été relativement faible. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable.

Le Syndicat Mixte a pris une « déclaration de projet » le 13/11/2013 permettant ainsi à la Préfète de prendre son arrêté de DUP le 05/12/2013.

La SEDL s'est rendue propriétaire des parcelles appartenant à la communauté de communes de Feurs en Forez en janvier 2015 pour un montant de 251.844 €.

L'arrêté de cessibilité a été obtenu le 10/03/2015 et l'ordonnance d'expropriation a été obtenu le 31/03/2015.

Les notifications aux parties de l'arrêté de cessibilité, puis de l'ordonnance d'expropriation ont permis de d'obtenir un accord amiable avec les derniers propriétaires.

Les promesses de vente ont été signées en août 2015, l'acquisition des parcelles B 165 et B 166 a été réalisée le 24 novembre 2015. L'acquisition de la parcelle B 164 a été réalisée, le 29 janvier 2016. L'éviction de l'agriculteur a été finalisée à la suite de la cession en 2016.

Toutes les acquisitions foncières ont été réalisées à ce jour.

Depuis 2016, NOVIM a mis à jour le dossier de rétrocession des parcelles ASF à la commune.

Une partie des parcelles ASF empiètent sur les futurs lots.

Aussi le dossier complet de rétrocession a été réalisé, avec la validation d'ASF. Des difficultés demeurent pour effectuer la régularisation de l'acte administratif par la DGFIP. Celle-ci a été relancée plusieurs fois par NOVIM et l'EPCI sans résultat.

En 2022, une partie du foncier ASF a été transféré à la commune, par acte notarié, un deuxième acte est envisagé pour début 2023.

Réception de l'acte notarié Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

En 2023, les parcelles foncières propriétés de l'ETAT ont été cédées à la commune de Cléppé.  
Cette régularisation va permettre à NOVIM de racheter les parcelles nécessaires au découpage des lots à commercialiser.

#### ➔ Giratoire sur la RD.1089

La convention pour le financement du giratoire a été signée au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2011.

Un avenant n°1 a été préparé par le Conseil Général au mois de mai 2012 afin de prendre en compte l'augmentation du coût des travaux : 108.500 € HT. La participation de la ZAC pour la réalisation de ce giratoire s'élève désormais à 281.362,50 € HT (soit 37,5% du montant total).

Les travaux d'aménagement menés par le Conseil Général de la Loire se sont déroulés d'avril à aout 2012.

La participation au titre de l'aménagement du giratoire a été versée en octobre 2015 d'un montant de 230.550 € HT.

#### ➔ Maîtrise d'œuvre et suivi des travaux

Le groupement de maîtrise d'œuvre « Réalité/Esquisse » a été désigné en mars 2012.

En 2013, la maîtrise d'œuvre a réalisé :

- Etude hydraulique du secteur et mise au point du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, validé par la Police de l'Eau le 21/01/2013.
- Mise au point du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales par l'architecte-conseil de la ZAC. Ce travail sur la qualité architecturale a été fait de façon concomitante à la réalisation de perspectives 3D de la ZAC.
- Mise au point du PRO et du DCE.
- Assistance à l'analyse technique des offres reçues dans le cadre de la consultation d'entreprises.
- Démarrage du chantier fin 2013.
- Le chantier des phases 1 et 2 a été réalisé en 2014 et 2015 pour les plantations.
- Fin de la GPA : mars 2017

Les travaux de la tranche 3 et 4 inclus dans ces marchés de travaux n'ont pas été réalisés car aucun terrain n'a été vendu. Le délai d'affermissement des marchés étant terminé, une nouvelle consultation devra être réalisée.

**En 2022, la deuxième tranche de travaux a été réalisée pour permettre les ventes, notamment STONE PATRIMOINE ET PREVPROP.**

Les entreprises suivantes ont été retenues :

Lot 1-Terrassement-Voirie-EP : EUROVIA

Lot 2- Assainissement -AEP : EUROVIA LMTP

Lot 3 -réseaux secs : SOBECA

#### ➔ Procédure ZAC

Après l'avis favorable du Syndicat Mixte, la Communauté de Communes de Feurs en Forez a approuvé le dossier de réalisation de ZAC et son Programme des Equipements Publics le 15/03/2013.

## **II. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2023**

#### ➔ Etudes

Pas de dépenses en 2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

- ➔ **Foncier**  
Pas de dépenses en 2023
- ➔ **Frais sur acquisition**  
Pas de dépenses en 2023
- ➔ **Travaux**  
Les dépenses pour les travaux pour un montant de **57.910,02 € HT**, pour la réalisation des travaux de la tranche 2
- ➔ **Honoraires**  
Les dépenses pour les honoraires pour un montant de **902,50 € HT** et concernent les honoraires de MOE et de géomètre.
- ➔ **Frais divers**  
Au cours de l'année, NOVIM a engagé différentes dépenses pour un montant de **8161,00 € HT** :
  - Assurance : 1120 € HT
  - Impôt et Taxe foncière : 7.025 € HT
  - Frais d'acte : 16 € HT
- ➔ **Frais de commercialisation :**
  - Pas de dépenses réalisées en 2023
- ➔ **Rémunération de l'opérateur**  
La rémunération de l'opérateur pour l'année 2023 s'élève à :
  - La rémunération forfaitaire de l'aménageur telle que prévue dans la convention de concession : **21.413,16€ HT détaillée comme suit :**  
 Gestion administrative et financière 17.827,90€  
 Compromis de vente SCI PRONAT Foncier : 901,60€  
 Acte de vente SCI PRONAT Foncier : 1.183,66€  
 Gestion de la trésorerie : 1.500,00€

**Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à : 88.387 € HT**

**Au 31/12/2023, les dépenses cumulées de l'opération s'élèvent à 4.764.376€ HT**

### **III. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2023**

- ➔ **Recette de cession**  
En 2023, les recettes de cession s'élèvent à 210.300 € correspondant à la vente du lot 5 à la SCI PRONAT Foncier pour l'implantation de l'entreprise COMBEING.  
A noter que le compromis de vente signé avec la société STONE PATRIMOINE est arrivé à échéance. La société a fait part de son intention de ne pas donner suite à l'acquisition de ces terrains. Les conditions suspensives n'ayant pas été levées selon les modalités contractuelles, le dépôt de garantie a été conservé pour un montant de 68.058,00€.
- ➔ **Participation d'équilibre**  
Pas de versement de participations

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

➔ **Produits financiers:** néant

➔ **Autres produits :** La remise des ouvrages d'électricité à la société ENEDIS a généré une recette de 15.567€, conformément à la convention de raccordement DC24/098211 du 2 mai 2023.

**En 2023, les recettes s'élèvent à 225.867 € HT et  
les recettes cumulées de l'opération s'élèvent à 1.762.315 €HT**

#### **IV. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie au 31/12/2023**

➔ **Avance n°2**

La convention d'avance signée entre le Syndicat et la SEDL le 10/11/2011, a fait l'objet d'un avenant n°1 en date du 21/05/2012 afin de prendre en compte les besoins de trésorerie pour l'année 2012 (conformément au CRACL 2011 voté). Une avance de 650.000 € HT a été versée.

Un **avenant n°2** pour une avance de 2.500.000 €HT (versés en une ou plusieurs fois) a été approuvé par le Comité Syndical du 15/03/2013. Cette avance devant permettre de financer notamment les travaux et la participation au giratoire.

Suite au décalage des travaux, il a été décidé de réduire l'avance pour l'exercice 2013 500.000 € HT ont alors été versés.

➔ **Avance n°3**

Un **avenant n°3** pour une avance de 1.500.000 € HT (versés le 9/07/2014 et le 19/12/2014) a été approuvé par le Comité Syndical du 6/01/2014. Cette avance a permis de financer les travaux et l'acquisition des terrains de CCFF en début 2015.

Un bilan de la convention d'avance a été réalisé et est joint en annexe du présent CRACL.

➔ **Avance n°4**

Un **avenant n°4** pour une avance de 500.000 € HT (versée en octobre 2015) a été approuvé par le Comité Syndical du 6 octobre 2015 pour permettre les dernières acquisitions.

Un bilan de la convention d'avance a été réalisé et est joint en annexe du présent CRACL.

La trésorerie de l'opération a été négative depuis novembre 2022 jusqu'à la vente à la SCI PRONAT Foncier le 11 septembre 2023. NOVIM a porté le déficit de l'opération durant cette période.

**Au 31/12/2023, la trésorerie de l'opération s'élève à 104.660 € HT**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

# C – POURSUITE DE L'OPERATION

## I – Aspects administratifs

### Procédure de ZAC

La procédure ZAC (création et réalisation) est réalisée.

Depuis 2015, l'aménageur prépare le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et les compromis selon les prospects.

La remise des ouvrages publics est prévue début 2024 pour la STEP et début 2025 pour l'ensemble de la ZAC.

### DUP - Expropriation

L'arrêté de DUP a été pris le 05/12/2013.

En 2015, la SEDL a notifié l'arrêté de cessibilité, puis a engagé la phase judiciaire de l'expropriation.

En 2016, toutes les acquisitions ont été réalisées.

Le transfert des parcelles appartenant à l'ETAT a été réalisé à la commune de Cléppé fin 2023, par acte notarié.

**En 2024, NOVIM pour acquérir, auprès de la commune les petites parcelles nécessaires à la vente des lots.**

### Archéologie Préventive

La procédure a été menée jusqu'à son terme.

### Commercialisation

En 2017, la commercialisation n'a pas abouti.

Lot 1 (11.205 m<sup>2</sup>) : une réservation a été faite jusqu'au 15 avril 2016, le prospect s'est positionné en 2017 sur le lot 3 (7.395 m<sup>2</sup>) = vente abandonnée, prospect repositionné

Lot 4 (38.845 m<sup>2</sup>) : un projet de compromis a été proposé au prospect = abandonné ;

En 2018, le prix de cession des terrains a été diminué à 25€/m<sup>2</sup>, afin de permettre une meilleure commercialisation.

En 2021, 1 vente et 2 promesses ont été signées sur la ZAC :

Lot	Acquéreur	Date CV	Date ACTE	Surface acte (m <sup>2</sup> )	Prix €HT	Prix €TTC
Lot 1	IRIS IMMOBILIER	29/07/2021	23/11/2021	11 354	283 850,00 €	340 620,00 €
Lots 2-3-4-5	STONE PROMOTION	10/11/2021	31/07/2022		972 250,00 €	1 166 700,00 €
Lot 6	PREVPROP PROPERTIES	22/12/2021	09/09/2022		500 000,00 €	600 000,00 €
TOTAL					1 756 100,00 €	2 107 320,00 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

En 2022, la commercialisation est la suivante:

Lot	Acquéreur	Date CV	Surface CV (m <sup>2</sup> )	Date ACTE	Surface acte (m <sup>2</sup> )	Prix €HT	Prix €TTC
Lot 1	IRIS IMMOBILIER	29/07/2021	11 205	23/11/2021	11 354	283 850,00 €	340 620,00 €
Lots 2	STONE PROMOTION	10/11/2021	38 890	31/07/2022		972 250,00 €	1 166 700,00 €
Lot 4	Option Innovaction		21 875			546 875,00 €	656 250,00 €
Lot 5	SCI PRONAT Foncier	01/03/2023	8 155	11/09/2023	8 412	210 300,00 €	252 360,00 €
Lot 6	PREVPROP PROPERTIES	22/12/2021	20 000	09/09/2022	20 364	509 100,00 €	610 920,00 €
<b>TOTAL</b>						<b>2 522 375,00 €</b>	<b>3 026 850,00 €</b>

En 2023, suite au retrait de STONE PROMOTION, 4 lots sont de nouveau ouverts à la commercialisation.

La collectivité a décidé d'augmenter les prix de cession des lots à 40€/m<sup>2</sup> de terrain vendu. Le tableau des ventes est actualisé avec ce nouveau prix sur les lots 2, 2bis, 3 et 3 bis.

Lot	Acquéreur	Date CV	Surface CV (m <sup>2</sup> )	Date ACTE	Surface acte (m <sup>2</sup> )	Prix €HT	Prix €TTC
Lot 1	IRIS IMMOBILIER	29/07/2021	11 205	23/11/2021	11 354	283 850,00 €	340 620,00 €
Lot 2			6 835			273 400,00 €	328 080,00 €
Lot 2 bis			7 340			293 600,00 €	352 320,00 €
Lot 3			10 325			413 000,00 €	495 600,00 €
Lot 3 bis			8 950			358 000,00 €	429 600,00 €
Lot 4	Option innovaction		21 875			546 875,00 €	656 250,00 €
Lot 5	SCI PRONAT Foncier	01/03/2023	8 155	11/09/2023	8 412	210 300,00 €	252 360,00 €
Lot 6	PREVPROP PROPERTIES	22/12/2021	20 000	09/09/2022	20 364	509 100,00 €	610 920,00 €
<b>TOTAL</b>						<b>2 888 125,00€</b>	<b>3 465 750,00 €</b>

## II- Dépenses prévisionnelles pour 2024

### Etudes diverses

Sans objet

### Acquisition

L'acquisition de 2 parcelles à la commune de Cléppé pour finaliser la commercialisation des lots provisionnée à hauteur de 5350€ frais d'acte compris.

### Travaux

En 2024, il y aura des travaux d'entrée de lot à réaliser selon les besoins des preneurs. Le montant provisionné est de 32.000€ pour 2024 et 20.000€ pour 2025.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture: 09/02/2024

### Honoraires sur travaux

En 2024, les dépenses prévisionnelles de maîtrise d'œuvre sont de 10.000€ et 5.000€ en 2025.

### Rémunération de l'opérateur

La dépense prévisionnelle pour 2024 est de 27.000€ HT et 32.000€ HT pour 2025.  
La marge pour risque à hauteur de 200k€ est prévue en 2025 pour la fin de la concession.

### Frais divers

La provision pour les frais divers est de 13.962 € HT afin de prendre en compte : les impôts fonciers, les assurances, ...

### Frais de commercialisation

Il est prévu une dépense prévisionnelle de 5.628€ HT pour les frais de commercialisation.

## III – Recettes prévisionnelles

Pour rappel : A la demande du Syndicat Mixte<sup>[1]</sup> le prix de cession avait été augmenté pour le CRACL 2012 : initialement fixé à 20 et 30 € HT/m<sup>2</sup> (selon la taille du lot); le Syndicat avait en effet souhaité afficher un prix plus proche du prix de revient, soit 40 € HT/m<sup>2</sup> (quelques soit la taille du lot). Lors du Comité Syndical du 28/01/2013, le Syndicat a confirmé le prix de vente à 40 € HT tout en envisageant qu'il puisse aller jusqu'à 50 € HT/m<sup>2</sup>.

### **L'avenant n°1 à la concession d'aménagement en date du 25 Mai 2012 définit des rémunérations complémentaires:**

- pour la réalisation des fouilles archéologiques
- à l'étude de faisabilité d'implantation d'un prospect
- à une rémunération de pré-commercialisation

### **L'avenant n°2 à la concession d'aménagement en date du 28 Février 2018 a prolongé le contrat de la SEDL de 3 ans et a défini un nouveau prix de cession des terrains.**

Le nouveau bilan de l'opération annexé à l'avenant n°2 a entériné, la baisse du prix de cession des terrains de la ZAC Font de L'or de 40€/m<sup>2</sup> à 25€/m<sup>2</sup> afin de relancer la commercialisation.

En 2023, les recettes prévisionnelles de l'opération sont estimées à 2.522.375 € HT.

**La Communauté de communes de Forez -Est a décidé d'augmenter les prix de cession des lots de la ZAC Font de l'OR. A partir de 2024, les prix de cession sont réévalués à 40€/m<sup>2</sup> de terrain vendu.**

**Les recettes de cession prévisionnelles à venir sont estimées à 1 884 875 € HT.**

[1] Cf. Comité Syndical du 23/02/2012.

## IV – Financement et clôture de l'opération

A la suite du retrait de STONE IMMOBILIER, la concession ne pourra pas être liquidée au 15 mars 2024. L'avenant N°4 à la concession d'aménagement a acté la prolongation au 15 mars 2025, pour permettre la fin de la commercialisation.

La hausse du prix de cession a modifié la participation de rachat d'ouvrages, qui passe de 1.900.000 € à un montant de 1 470 000 €.

NOVIM remboursera l'avance à hauteur de 3.200.000€ simultanément de la réception de rachat d'ouvrages.

Un bilan de clôture sera présenté à la fin de l'exercice comptable en avril 2025.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

# « CRACL » au 31/12/2023

## ANNEXES

- 1. Plan du foncier maîtrisé**
- 2. Plan de vente de la ZAC**
- 3. Bilan échéancier financier prévisionnel au 31/12/2023**
- 4. Bilan de la mise en œuvre de la convention d'avances**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

# « CRACLE » AU 31/12/2023

## ANNEXES

1. Plan du foncier maîtrisé

2. Plan de vente de la SAC

3. Bilan financier financier provisionnel au 31/12/2023

4. Bilan de la mise en œuvre de la convention d'échange

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024