



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LOIRE FOREZ

Z.A.C. DES GRANGES

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉS A LA COLLECTIVITÉ LOCALE

« CRACL » AU 31/12/2024

SOMMAIRE

Préambule du CRACL

Rappel du Programme

A - Avancement de l'opération

- I. Situation administrative
- II. Dépenses
- III. Recettes
- IV. Trésorerie – Moyen de financement

B - Poursuite de l'opération

- I. Maîtrise et Libération des sols
- II. Dépenses prévisionnelles
- III. Recettes prévisionnelles
- IV. Financement

Annexes

- * Bilan échéancier financier prévisionnel
- * Plan général de la ZAC
- * Tableau de synthèse des démarches de commercialisation
- * Plan du rythme de la commercialisation
- * Bilan de la mise en œuvre de la convention d'avance

PREAMBULE

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) répond à des obligations juridiques inhérentes à la notion de Concession d'Aménagement (art. L300-1 et 4 du Code de l'Urbanisme) devenue convention publique d'aménagement depuis la loi SRU du 13 Novembre 2000.

Il est présenté annuellement par l'Aménageur.

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 l'article 19 de la convention de concession signée par la Commune de Montbrison avec NOVIM le 12 mars 1990, et son avenant n°5 du 8 juillet 2004, ainsi qu'avec l'avenant n°6 tripartite de juillet 2004 entre la Communauté d'Agglomération Loire Forez, la Commune de Montbrison et NOVIM.

Il présente l'avancement administratif et financier de l'opération, ainsi que les conditions de poursuite de l'opération ZAC des Granges à la date du **31 décembre 2024**.

Nota : La SEDL est devenue **NOVIM** en juillet 2019.

RAPPEL DU PROGRAMME

La ZAC des Granges sur la commune de Montbrison représente une zone de 69,6 ha environ. 38,5 ha environ de la ZAC ont déjà été aménagés et commercialisés dont 9 ha environ entre 2005 et 2007.

31 ha sont en cours d'aménagement sur la partie Est de la zone, avec des travaux qui ont été réalisés en 2008 et 2009 (rue des Grands Chênes avec ses 2 antennes Nord et rue des Vernes).

Environ 1,9 ha ont été aménagés au cours de l'année 2012 (voie C).

Environ 2,08 ha ont été aménagés au cours de l'année 2013 (voie D Est).

Il a été réalisé au cours de l'année 2016 la première tranche (accès provisoire aux parcelles D1 et D2) de la voie U.

Il a été réalisé au cours de l'année 2017 la deuxième tranche (voie L) de la voie U.

Il a été réalisé au cours de l'année 2018 la réfection de la voirie de la rue des Vernes.

Il a été réalisé au cours de l'année 2020 la finition de la voie d'accès aux parcelles D1 et D2.

Il a été réalisé au cours de l'année 2022 les travaux de l'aire de stationnement.

A - AVANCEMENT DE L'OPERATION

I – SITUATION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE

Concession d'aménagement

La Commune de Montbrison a créé la ZAC des Granges par délibération du 6 novembre 1989. Elle a ensuite confié l'aménagement de l'opération à NOVIM (anciennement SEDL) par une convention de concession approuvée par le Conseil Municipal du 12 mars 1990.

Depuis 1990, les terrains de l'opération ont tous été acquis par NOVIM auprès de la Ville de Montbrison qui en était propriétaire.

L'avenant n°1 du 10 juillet 1991 entre la Ville de Montbrison et NOVIM a étendu le périmètre de l'opération de 3.828 m², avec pour mission confiée à NOVIM de commercialiser ces terrains.

L'avenant n°2 du 05 juin 1992 entre la Ville de Montbrison et NOVIM a prorogé la mission de commercialisation de l'aménageur.

L'avenant n°3 du 21 décembre 1992 entre la Ville de Montbrison et NOVIM a prorogé la mission de commercialisation de l'aménageur.

L'avenant n°4 du 21 décembre 2000 entre la Ville de Montbrison et NOVIM a prorogé la durée de la convention de concession en raison de l'inachèvement des travaux.

L'avenant n°5 du 8 juillet 2004 entre la Ville de Montbrison et NOVIM avait pour objet de prendre en compte les dernières évolutions législatives en matière d'urbanisme (essentiellement comprises dans les lois « SRU » du 13 décembre 2000, de « modernisation des SEM » du 2 juillet 2002, « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003). Cet avenant a également prorogé la durée de concession sur une période de 10 ans.

L'avenant n°6 du 26 juillet 2004 entre la Communauté d'Agglomération Loire Forez, la Commune de Montbrison et NOVIM a confirmé le changement de « collectivité publique cocontractante », la ZAC des Granges devenant de la compétence de la Communauté d'Agglomération Loire Forez. En effet, créée depuis le 1^{er} janvier 2004, la Communauté d'Agglomération Loire Forez est compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des zones d'activités économiques déclarées d'intérêt communautaire (dont la ZAC des Granges). La délibération du 6 juillet 2004 du Conseil Municipal de Montbrison et celle du 7 juillet du Conseil Communautaire de Loire Forez ont entériné le changement de maître d'ouvrage de l'opération.

L'avenant n°7 du 2 juillet 2008 entre la Communauté d'Agglomération Loire Forez et NOVIM a fixé le montant révisé de la participation de la collectivité à l'opération « ZAC des Granges ».

L'avenant n°8 du 24 octobre 2013 entre la Communauté d'Agglomération Loire Forez et NOVIM a notamment prolongé la concession jusqu'au 8 juillet 2018 afin de permettre l'achèvement des missions d'aménagement et de commercialisation confiées à NOVIM et la remise des équipements publics à Loire Forez dans de bonnes conditions.

L'avenant n°9 du 15 décembre 2014 entre la Communauté d'Agglomération Loire Forez et NOVIM a pour objet de modifier les modalités de versement de la rémunération de l'aménageur à l'opération d'aménagement, liée à la remise d'ouvrages.

L'avenant n°10 du 1^{er} mars 2018 entre la Communauté d'Agglomération Loire Forez et NOVIM a notamment prolongé la concession jusqu'au 31 juillet 2021 afin de permettre l'achèvement des missions d'aménagement et de commercialisation confiées à NOVIM et la remise des équipements publics à Loire Forez dans de bonnes conditions.

L'avenant n°11 du 4 août 2021 entre la Communauté d'Agglomération Loire Forez et NOVIM a notamment prolongé la concession jusqu'au 31 juillet 2022 afin de permettre l'achèvement des missions d'aménagement et de commercialisation confiées à NOVIM et la remise des équipements publics à Loire Forez dans de bonnes conditions.

L'avenant n°12 du 12 juillet 2022 entre la Communauté d'Agglomération Loire Forez et NOVIM a notamment prolongé la concession jusqu'au 31 juillet 2023 afin de permettre l'achèvement des missions d'aménagement et de commercialisation confiées à NOVIM et la remise des équipements publics à Loire Forez dans de bonnes conditions.

L'avenant n°13 du 26 juillet 2023 entre la Communauté d'Agglomération Loire Forez et NOVIM a prorogé la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 juillet 2024 afin de permettre l'achèvement des missions d'aménagement et de commercialisation confiées à NOVIM et la remise des équipements publics à Loire Forez dans de bonnes conditions.

L'avenant n°14 du 18 juillet 2024 entre la Communauté d'Agglomération Loire Forez et NOVIM a prorogé la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 juillet 2025 afin de permettre l'achèvement des missions d'aménagement et de commercialisation confiées à NOVIM et la remise des équipements publics à Loire Forez dans de bonnes conditions

Loi sur l'Eau

Afin de se conformer aux évolutions de la législation en matière d'environnement, NOVIM avait établi un dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, concrétisé par un arrêté préfectoral le 19/08/2008. En application de celui-ci, des équipements ont été réalisés (création de bassins de rétention des eaux pluviales) en parallèle des nouvelles phases de viabilisation de la ZAC.

Archéologie préventive

En novembre 2009, le Service Régional d'Archéologie dépendant de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a adressé un courrier à NOVIM indiquant « *qu'un site archéologique est répertorié dans la base de données archéologiques du service régional de l'archéologie (...) [et que] les abords du ruisseau sont favorables à une implantation humaine dès la préhistoire* ». Ce courrier précise par ailleurs que « *comme le dossier de création et le dossier de réalisation datent de 1991, et sont antérieurs à la législation qui prévaut actuellement, il n'est plus possible de prescrire un diagnostic archéologique sur l'ensemble des parcelles non investies (...) et prendre les mesures compensatoires qui s'imposent (...)* ». Ce diagnostic aurait été réalisé sous la responsabilité et aux frais de NOVIM, mais il aurait permis de déterminer si la présence de patrimoine archéologique était avérée.

Ce diagnostic archéologique anticipé initié par le maître d'ouvrage de la ZAC n'étant pas possible dans le cadre réglementaire actuel, la DRAC indique dans son courrier que « *[le Service Régional d'Archéologie] sera amené à demander l'intégralité des permis [de construire] déposés dans la ZAC des Granges pour instruction du service compétent et à prescrire les diagnostics lot par lot au fur et à mesure des dépôts de projets* ». Il est toutefois précisé qu'« *il reste néanmoins possible de réaliser un diagnostic archéologique en amont dans le cadre d'une demande volontaire de réalisation de diagnostic par un pétitionnaire [de permis de construire] comme le prévoit la loi, afin qu'il ne découvre pas au dernier moment cette contrainte* ».

Ainsi, NOVIM informe désormais systématiquement les acquéreurs que son projet est soumis au décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif à l'archéologie préventive, codifié dans le code du patrimoine et que ceux-ci doivent respecter la législation en vigueur. Il en découle que les services de la DRAC seront saisis de toute demande de permis de construire et pourront prescrire un diagnostic. Le pétitionnaire sera redevable d'une redevance correspondant à 0,4% de la valeur de l'ensemble immobilier si la SHON du projet est supérieure ou égale à 1.000 m². Par anticipation, le pétitionnaire du permis de construire pourra toutefois solliciter une demande volontaire de réalisation de diagnostic archéologique. Dans ce cadre, il sera redevable d'une redevance de 0,50€/m² de terrains, si le terrain est supérieur à 3.000 m².

Cet élément apparu en 2009 est une contrainte pour la commercialisation, car, de manière générale, elle est susceptible de retarder les projets des acquéreurs, de surenchérir leurs investissements, voire de compliquer l'aménagement de leur parcelle.

II - DEPENSES

1/ Maîtrise et libération des sols

L'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC des Granges a été acquis depuis 1990 par NOVIM essentiellement auprès de la commune de Montbrison.

En 2024, il n'y a pas eu de dépenses sur ce poste.

Le montant total des dépenses réglées pour les acquisitions s'élève à **985.316 € HT** au 31/12/2024.

2/ Etudes

En 2024, il n'y a pas eu de dépenses sur ce poste.

Le montant total des dépenses réglées pour les études s'élève à **237.105 € HT** au 31/12/2024.

3/ Travaux – Honoraires sur travaux (Mission de maîtrise d'œuvre)

En 2024, les montants des travaux en € HT concernaient essentiellement :

GOURBIERE GACHET	Viabilisation parcelle VM4 Travaux de VRD	14 523,80 €
AGRI FOREZ MOBILITE	Remboursement raccordement ENEDIS parcle VM4	13 099,80 €
MOULIN TP	Parcelle rond point BLANCHET derrière VILVERT Broyage végétation	1 320,00 €
MOULIN TP	Parcelle gauche et droite entreprise DERICHEBOURG Broyage végétation : partie plane + dégagement grillage	1 098,00 €
MOULIN TP	Fossé AUTO ECOLE Broyage végétation partie plane + dégager grillage / Fossé VEOLIA CASTAGNIER Broyage végétation Broyeur MO	1 595,00 €
MOULIN TP	Broyage parcelle A	980,00 €
MOULIN TP	Broyage accès bassin rétention	1 360,00 €
MOULIN TP	Broyage végétation, évacuation déchets (bois, tuiles), mise en place d'un merlon pour bloquer accès parcelle E5	1 240,00 €
MOULIN TP	Broyage végétation + évacuation déchets	580,00 €
MOULIN TP	Broyage végétation rocade	340,00 €
MOULIN TP	Broyage végétation fossé	1 240,00 €
MOULIN TP	Curage totalité canaux intérieurs bassin de rétention	2 400,00 €
	TOTAL	39 776,60 €

En 2024, les dépenses se sont élevées à **39.777 € HT**, les portants à **9.323.426 € HT** au 31/12/2024.

Honoraires sur travaux / Maîtrise d'œuvre

En 2024, il n'y a pas eu de dépenses sur ce poste.

Le montant total des dépenses réglées de ce poste s'élève à **395.724 € HT** au 31/12/2024.

4/ Frais financiers sur court terme

En 2024, aucun frais financier sur court terme n'a été généré sur l'opération.

Le montant total des dépenses réglées de ce poste s'élève à **122.945 € HT** au 31/12/2024.

5/ Autres frais financiers

Ils correspondent aux frais financiers sur emprunt.

En 2024, aucun autre frais financier n'a été constaté sur ce poste, aucun emprunt ou ligne de trésorerie n'ayant été ouverts.

Le montant total des dépenses réglées de ce poste s'élève à **320.013 € HT** au 31/12/2024.

6/ Rémunération opérateur

Elle correspond à la rémunération de l'aménageur qui est fixée par la convention publique d'aménagement.

En 2024, elle s'élève à **9.988 € HT** selon les dispositions de l'article 21-II-1 de la convention publique d'aménagement, et se décompose comme suit :

– rémunération de concession (au %) :	2.814 €
– rémunération de commercialisation :	7.175 €

Le montant total de la rémunération opérateur s'élève à **870.967 € HT** au 31/12/2024.

7/ Frais divers

En 2024, les dépenses sur ce poste s'élèvent à **20.475 € HT** et correspondent essentiellement aux diverses taxes et assurances réglées dans le cadre de l'opération et aux frais d'entretien courant de la ZAC.

Le montant total des dépenses réglées des frais divers s'élève à **673.193 € HT** au 31/12/2024.

8/ Frais de commercialisation

En 2024, les dépenses sur ce poste s'élèvent à **2.460 € HT**.

Le montant total des dépenses réglées de ce poste s'élève à **121.313 € HT** au 31/12/2024.

Au 31/12/2024, les dépenses de l'opération s'élèvent à <u>13.050.002 € HT</u>, dont 72.700 € HT au titre de l'année 2024.
--

III – RECETTES

1/ Cessions

En 2024, les cessions suivantes ont été réalisées :

N° Lot	Vente	Date signature acte de vente
Lot VM4	Vente NOVIM / NIRO INVEST (ROBERT FOREZ ENERGIE)_ 3 600 m ²	4/06/2024
Lot VM1B	Vente NOVIM / SCI DU CHAMP DE MARS (CM VAQUERO)_ 5 165 m ²	26/11/2024

En 2024, le montant de ce poste s'élève à **226.950 € HT**.

Les recettes du poste cessions s'élèvent à **8.630.582€ HT** au **31/12/2024** (dont les 710.000 € de cessions à la commune de Montbrison réalisés en 2006).

2/ Subventions

En 2024, il n'y a pas eu de recettes sur ce poste.

Les recettes de ce poste s'élèvent à **397.857 € HT** au **31/12/2024**.

3/ Produits financiers

En 2024, les recettes sur ce poste s'élèvent à **36.030 € HT**.

Les recettes de ce poste s'élèvent à **128.670 € HT** au **31/12/2024**.

4/ Autres produits

En 2024, il n'y a pas eu de recettes sur ce poste.

Les recettes de ce poste s'élèvent à **27.201 € HT** au **31/12/2024**.

Au 31/12/2024, les recettes de l'opération s'élèvent à 11.172.946 € HT, dont 262.981 € HT au titre de l'année 2024.

IV – TRESORERIE – MOYENS DE FINANCEMENT

Avances financières de la Communauté d'Agglomération Loire Forez :

L'opération possédait une avance de trésorerie consentie par la Ville de Montbrison (ancien maître d'ouvrage de l'opération) à hauteur de **1.928.480 €**. NOVIM a commencé à rembourser cette avance en application de la convention tripartite Loire Forez, Ville de Montbrison et NOVIM intervenue le 7/01/2005, soit **710.000 €** pour l'année 2006. Les 2^{ème} et 3^{ème} termes de remboursement sont intervenus en 2007 pour une somme de 1.218.480 €. Au 31/12/2007, l'avance consentie par la commune de Montbrison a donc été remboursée dans son intégralité.

Depuis le transfert de la ZAC des Granges à la Communauté d'Agglomération Loire Forez, celle-ci doit désormais assurer les avances de trésorerie de l'opération.

En décembre 2004, conformément aux dispositions de l'article 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, une convention d'avance a été signée entre NOVIM et la Communauté d'Agglomération Loire Forez (délibération du 14/12/2004) pour un montant de **2.170.000 €** afin de couvrir le besoin de trésorerie temporaire de l'opération.

Le 28/06/2005, il a été signé l'avenant n°1 à la convention du 17/12/2004. Cet avenant augmentait l'avance consentie par Loire Forez de 340.556 €, et ce, afin de permettre à NOVIM de racheter les terrains de la société SMIC (environ 3,4 ha). Un autre terme d'avance a été sollicité par NOVIM à hauteur de **605.000 €**, et ce afin de couvrir les besoins temporaires de trésorerie, essentiellement dus aux dépenses de travaux.

En 2006, la convention permettait la sollicitation d'une avance de **775.000 €**. Celle-ci n'a pas été sollicitée, la trésorerie de l'opération ne le nécessitant pas. Cependant, en 2007, pour couvrir les besoins de trésorerie NOVIM a sollicité auprès de Loire Forez pour le compte de l'opération ZAC des Granges la somme de **1.065.000 €**, conformément à la convention d'avance signée.

Afin de couvrir les dépenses liées aux phases de travaux (réalisation de l'axe central de la ZAC et engagement de la viabilisation du secteur « valorisation de matières »), et conformément à la convention d'avance n°2, NOVIM avait sollicité de Loire Forez **2.400.000 €** d'avance au cours de l'année 2008. En 2009, la trésorerie de l'opération a nécessité le versement du solde de l'avance prévue dans la convention n°1 du 14/12/2004 soit **190.000 €** et celui prévu dans la convention d'avance n°2 du 02/07/2008 soit **150.000 €**. En 2009, ce sont donc **340.000 €** d'avance complémentaire qui avaient été versés par Loire Forez à l'opération ZAC des Granges.

Le montant cumulé des avances versées au **31/12/2024** par la communauté d'agglomération Loire Forez s'élève à **3.071.920 € HT**.

Conformément aux dispositions de l'article L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, un bilan de la mise en œuvre de la convention d'avance est présenté en annexe au présent CRACL.

Au 31/12/2024, la trésorerie de l'opération s'élève à <u>1.200.541 € HT</u>.

B - POURSUITE DE L'OPERATION

I - MAITRISE ET LIBERATION DES SOLS

L'ensemble des acquisitions foncières ayant été effectué, il n'a pas été provisionné de dépenses sur ce poste.

II - DEPENSES PREVISIONNELLES

1/ Etudes :

Il n'est plus prévu de dépenses sur ce poste.

2/ Acquisitions :

Il n'est plus prévu de dépenses sur ce poste.

3/ Travaux :

Le schéma d'organisation du secteur Est de la ZAC des Granges avait été acté en 2007 par Loire Forez. Des réalisations ont été effectuées depuis : réalisation de la rue des Grands Chênes et de la rue des Vernes, des 2 antennes Nord de la rue des Grands Chênes et de l'aménagement de bassins d'orages conformément au projet de dossier Loi sur l'Eau et la réalisation des antennes C et D Est.

Pour les années à venir, et pour couvrir les besoins exprimés en terme foncier pour assurer du développement économique et les travaux nécessaires sur la ZAC, les hypothèses sont les suivantes :

- En **2025** : **37.941 €** correspondant à une provision pour des travaux divers notamment d'entretien.
- En **2026** : **195.000 €** correspondant à la réalisation des finitions (enrobés définitifs) des voiries D Est et U Ouest, à la réalisation d'un chemin d'accès au bassin de rétention et à une provision pour des travaux divers notamment d'entretien.

4/ Mission de maîtrise d'œuvre / Honoraires sur travaux :

Ils sont estimés sur la base du contrat signé avec OTEIS, titulaire de la mission de maîtrise d'œuvre pour l'achèvement de la ZAC des Granges, ainsi que des provisions pour les missions de CSPS. Les dépenses prévisionnelles sur ce poste sont :

- En **2025** : **Il n'est plus prévu de dépenses sur ce poste.**
- En **2026** : **13.969 €**

Le coût à prévoir pour cette mission à l'échéance de l'opération sera de **409.693 €**.

5/ Frais financiers sur court terme :

Il est envisagé que les besoins de trésorerie continuent d'être financés par les avances de trésorerie de Loire Forez déjà perçues. De ce fait, aucune provision n'a été réalisée sur ce poste.

6/ Autres frais financiers :

Il n'est pas fait de prévision sur ce poste, puisque le financement de l'opération se poursuivra par des avances gratuites de la collectivité concédante.

7/ Rémunération de l'opérateur :

Conformément à la convention publique d'aménagement, la rémunération de NOVIM est décomposée comme suit :

- Pour les missions de suivi technique et administratif : 4,5 % de l'ensemble des dépenses HT (à l'exclusion de sa propre rémunération et des dépenses d'action foncière).
- Pour les missions de commercialisation : 2 % des montants TTC des actes de cession.
- Pour les missions de gestion des ventes : 2 % des montants TTC des actes de cession.

Sur ces bases, elle est estimée pour les années à venir :

- En 2025 : 15.572 €
- En 2026 : 36.303 €

8/ Frais divers :

Ils représentent une dépense globale estimée à **714.859 €** à l'échéance de l'opération dont **31.189 €** en 2025, **10.476 €** en 2026. Ils sont estimés à environ **3%** des dépenses de travaux et des recettes de cessions.

9/ Frais de commercialisation :

Ce poste est estimé à hauteur d'environ 1% des recettes de cessions :

- En 2025 : 4.595 €
- En 2026 : 1.542 €

III – RECETTES PREVISIONNELLES

1/ Cessions

Les parcelles vendues pour un usage artisanal et industriel l'ont été à un prix de 10 €/m² sur la partie aujourd'hui aménagée (secteur Nord hors façade de rocade et parcelles le long des voiries B1 et B3).

Puis, il avait été décidé des tarifs différenciés à l'occasion du CRACL 2007, à savoir :

- **23 €/m²** pour les terrains du secteur « valorisation de matières »,
- **18 €/m²** pour les terrains à vocation industrielle et artisanale dont la superficie est inférieure à 10.000 m² ;
- **15 €/m²** pour les terrains à vocation industrielle et artisanale dont la superficie est supérieure à 10.000 m² ;

Le niveau de ces tarifs a été revu en avril 2012 comme suit :

- 20 €/m² pour tous les terrains dont la superficie est inférieure à 10.000 m² ;
- 18 €/m² pour les terrains dont la superficie est supérieure à 10.000 m².

Puis il a été décidé à l'occasion du CRACL 2020 que les tarifs sont modifiés comme suit :

- **20 €/m²** pour tous les terrains dont la superficie est inférieure à 10.000 m² pour le secteur valorisation de matière ;
- **18 €/m²** pour tous les terrains dont la superficie est supérieure à 10.000 m² pour le secteur valorisation de matière ;
- **25 €/m²** pour les terrains à vocation industrielle et artisanale.

Enfin il a été décidé à l'occasion du CRACL 2023 que les tarifs sont modifiés comme suit :

- **30 €/m²** pour les terrains à vocation industrielle et artisanale et pour le secteur valorisation de matière (sans distinction de superficie).

Le rythme de commercialisation retenu est le suivant (voir plan en annexe) :

- 2025 :	306.350 € correspondant à la vente des lots F1 et H2.
- 2026 :	154.200 € correspondant à la vente du lot VM2.

2/ Subventions

Il n'a pas été provisionné de recettes sur ce poste.

3/ Produits financiers / autres produits

Par prudence, et dans l'objectif d'une gestion de trésorerie équilibrée, il n'a pas été prévu de produits financiers et d'autres produits à partir de 2015.

4/ Participation de la Communauté d'Agglomération Loire Forez :

Compte tenu des hypothèses en termes de dépenses et de recettes exposées ci-avant, la participation de la communauté d'agglomération Loire Forez à l'opération s'élève à **3.755.963 € HT**.

Au présent CRACL, le versement intégral de cette participation est prévu de façon échelonnée, accompagnant la remise des ouvrages à la collectivité.

Il a été versé **1.988.636 € HT** en parallèle d'équipements remis à Loire Forez en 2014 et est prévu le versement de **1.767.327 € HT** en parallèle d'équipements remis à Loire Forez en **2026**.

Ces opérations permettront également de rembourser les avances consenties par la collectivité (voir ci-dessous).

IV - FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré par des avances de trésorerie versées par la Communauté d'Agglomération Loire Forez (celles-ci s'élèvent à **3.071.920 € au 31/12/2024**). A ce jour, et compte tenu du bilan financier prévisionnel présenté, il n'est pas prévu d'autres sources de financement pour alimenter la trésorerie.

En parallèle des recettes de cession de terrains et du versement de la participation de la collectivité pour le rachat des équipements publics, cette avance devrait être remboursée à hauteur de **3.071.920 €** à l'échéance de la concession estimée en **2026**.



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LOIRE FOREZ

Z.A.C. DES GRANGES

« CRACL » AU 31/12/2024

ANNEXES

1. Bilan échancier financier prévisionnel (en € HT)
au 31/12/2024
2. Plan général de la ZAC
3. Tableau de synthèse des démarches commerciales
4. Plan du rythme de la commercialisation (prévisionnel)
5. Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avance



Société : NOVIM
Opération : 01614 ZAC DES GRANGES

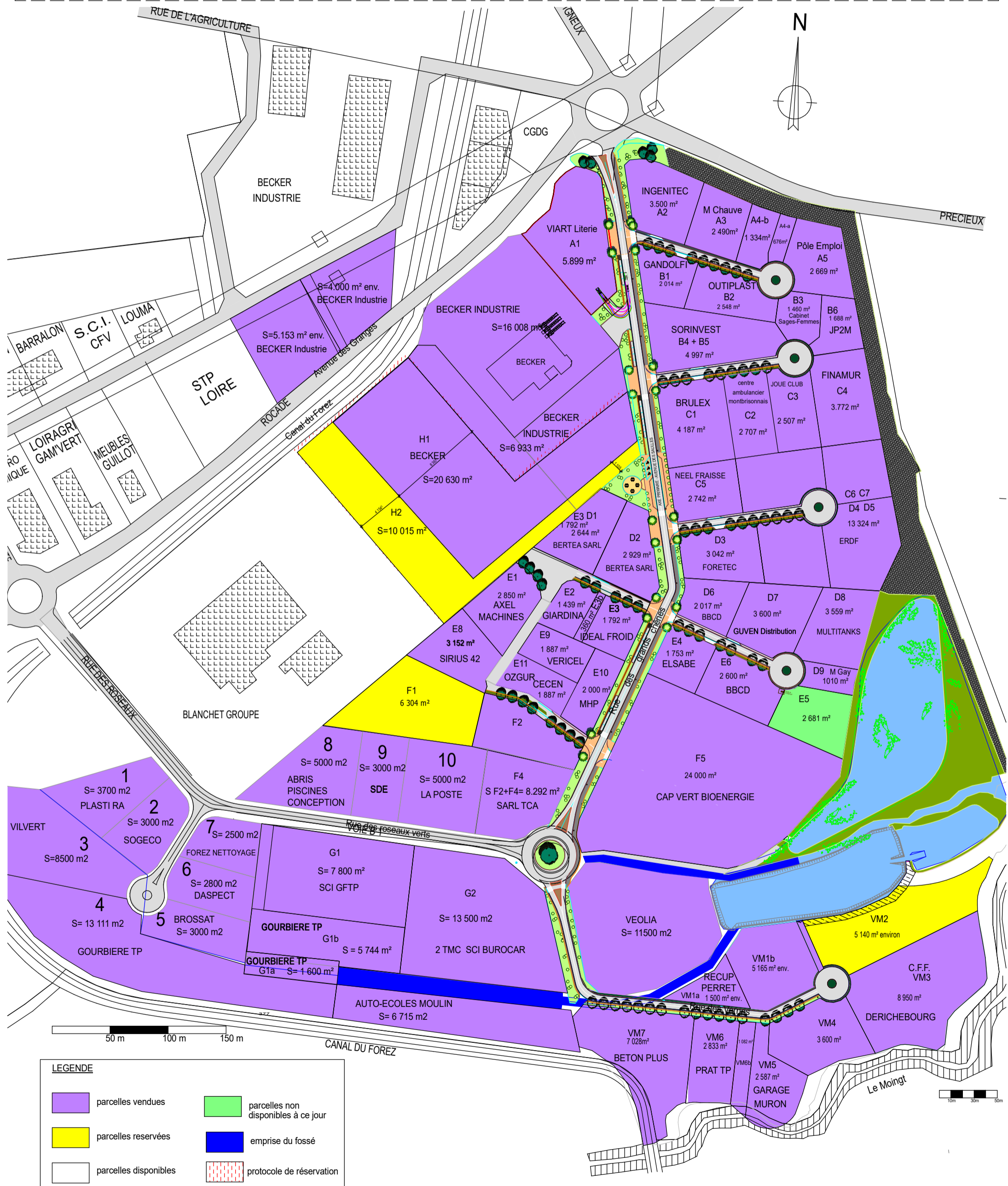
CRACL 2024 - BILAN FINANCIER ECHEANCIER PREVISIONNEL au 31/12/2024

	Bilan prévisionnel initial de l'opération*	dernier bilan prévisionnel approuvé (av.5 et 6 à la CPA)**	réalisé en 2023	cumul au 31/12/2023	réalisé en 2024	cumul au 31/12/2024	prévisions 1er trimestre 2025	prévisions 2nd trimestre 2025	prévisions 3ème trimestre 2025	prévisions 4ème trimestre 2025	Total année 2025	Cumul au 31/12/2025	2026	Cumul Général nouveau bilan à approuver
PRODUITS Comptabilisés HT														
Cessions	6 027 090	6 265 911	259 140	8 403 632	226 950	8 630 582	0	0	180 270	126 080	306 350	8 936 932	154 200	9 091 132
Cession Ville de Montbrison/CG42		709 534,00		714 065		714 065					0	714 065		714 065
Cessions 8 et 10€	6 027 090	5 556 377		2 969 423		2 969 423					0	2 969 423		2 969 423
Cession Voie G				193 599		193 599					0	193 599		193 599
Cession Becker				599 194		599 194					0	599 194		599 194
Cessions secteur "Valorisation de matières"			51 740	757 291	72 000	829 291					0	829 291	154 200	983 491
Cessions secteur Est ZAC			207 400	3 170 060	154 950	3 325 010			180 270	126 080	306 350	3 631 360		3 631 360
Remise d'ouvrage à titre onéreux à LOIRE FOREZ	3 530 801	1 965 588		1 988 636		1 988 636					0	1 988 636	1 767 327	3 755 963
Subventions		369 659		397 857		397 857					0	397 857	0	397 857
Produits financiers		19 850	31 424	92 640	36 030	128 670					0	128 670	0	128 670
Autres produits		147	0,89	27 200	0,66	27 201					0	27 201	0	27 201
Total PRODUITS Comptabilisés HT	9 557 891	8 621 155	290 564	10 909 965	262 981	11 172 946	0	0	180 270	126 080	306 350	11 479 296	1 921 527	13 400 823
CHARGES Comptabilisées HT														
Etudes	118 288	123 469		237 105		237 105					0	237 105	4 234	241 339
Acquisitions	550 341	632 955		985 316		985 316					0	985 316		985 316
Travaux de VRD	7 753 486	6 267 650	76 464	9 283 650	39 777	9 323 426	12 941		25 000		37 941	9 361 367	195 000	9 556 367
Travaux de Bâtiment		0												0
Mission de maîtrise d'œuvre et honoraire sur travaux		338 212		395 724		395 724					0	395 724	13 969	409 693
Fonds de concours		0												0
Frais financiers sur CT		111 522		122 945		122 945					0	122 945		122 945
Autres frais financiers		320 013		320 013		320 013					0	320 013		320 013
Rémunération opérateur	508 722	600 209	17 046	860 979	9 988	870 967	601	0	8 758	6 213	15 572	886 539	36 303	922 842
Rémunération de concession (%)			4 513	292 722	2 814	295 536	601	0	1 547	1 169	3 318	298 854	10 135	308 989
Rémunération de commercialisation			12 533	282 489	7 175	289 664	0	0	7 211	5 043	12 254	301 918	6 168	308 086
Autres rémunérations				20 000		20 000					0	20 000	20 000	40 000
Frais divers	152 449	227 125	23 398	652 718	20 475	673 193	421	0	6 671	24 098	31 189	704 383	10 476	714 859
Frais de commercialisation			420	118 853	2 460	121 313	0	0	2 704	1 891	4 595	125 908	1 542	127 450
Total CHARGES Comptabilisées HT	9 083 286	8 621 155	117 328	12 977 302	72 700	13 050 002	14 564	0	43 133	32 201	89 297	13 139 299	261 524	13 400 823
Produits - Charges	474 604	0	173 237	-2 067 337	190 280	-1 877 056	-14 564	0	137 137	93 879	217 053	-1 660 004	1 660 003	0
TVA														
TVA sur recettes			42 393	1 655 278	45 390	1 700 668	0	0	0	25 216	25 216	1 680 494	384 305	2 064 799
TVA récupérable sur dépenses			-15 326	-1 514 785	-8 530	-1 523 315	-19	0	-6 875	-5 198	-12 091	-1 526 876	-45 044	-1 571 920
Cumul déclarations TVA			-28 919	-151 821	-36 389	-188 210	2 918	0	6 875	-20 018	-10 225	-162 046	-339 261	-501 307
Situation TVA vis-à-vis Trésor			-32 244	-3 939	3 934	-5	-2 918	-18 811	-6 875	26 893	-1 711	-5 650	353 339	347 689
Total TVA			-34 096	-15 266	4 405	-10 862	-19	-18 811	-6 875	26 893	1 188	-14 078	14 078	0
FINANCEMENT														
Emprunt											0	0		0
Avances Ville de Montbrison											0	0		0
Avances LOIRE FOREZ				3 071 920		3 071 920				0	0	3 071 920	-3 071 920	0
Avances Société											0	0	0	0
Autres financements				0		0					0	0	0	0
Total FINANCEMENT			0	3 071 920	0	3 071 920	0	0	0	0	0	3 071 920	-3 071 920	0
TIERS														
Clients/autres débiteurs			11 332	-60	0	-60	0				0	-60	60	0
Avances des clients			-27 726	51 014	-16 440	34 574	15 420				15 420	49 994	-49 994	0
Fournisseurs/autres créditeurs			-20 608	-9 865	-7 882	-17 747	-14 395				-14 395	-32 142	32 142	0
Fournisseurs retenues de garanties			-1 155	0	0	0	0				0	0	0	0
Avances fourn., not., consign.				-228	0	-228	0				0	-228	228	0
Total TIERS			-38 158	40 861	-24 322	16 539	1 025	0	0	0	1 025	17 565	-17 565	0
Comptes d'attente et divers				0		0							0	0
Trésorerie Opération			100 983	1 030 178	170 363	1 200 541	-13 557	-18 811	130 262	120 772	219 266	1 415 403	-1 415 403	0
Trésorerie Cumulée			100 983	1 030 178	170 363	1 200 541	1 016 621	997 809	1 128 071	1 248 843	1 249 444	1 415 403	0	0

* approche en € HT du bilan initial en Francs TTC

** bilan approuvé au titre de l'avenant 5 à la convention de concession - juillet 2004

Nota: pour la ligne "Avances Loire Forez" réalisée en 2014, la différence avec les états au 31/12/2014 s'explique par la non prise en compte du paiement de la TVA par Loire Forez (une facture "annule et remplace" a été émise le 24 avril 2015; elle se substitue à la facture émise le 3 décembre 2014); le montant de -397 727 € "clients/autres débiteurs" réalisé en 2014 correspond à l'attente du paiement de la TVA précitée par Loire Forez

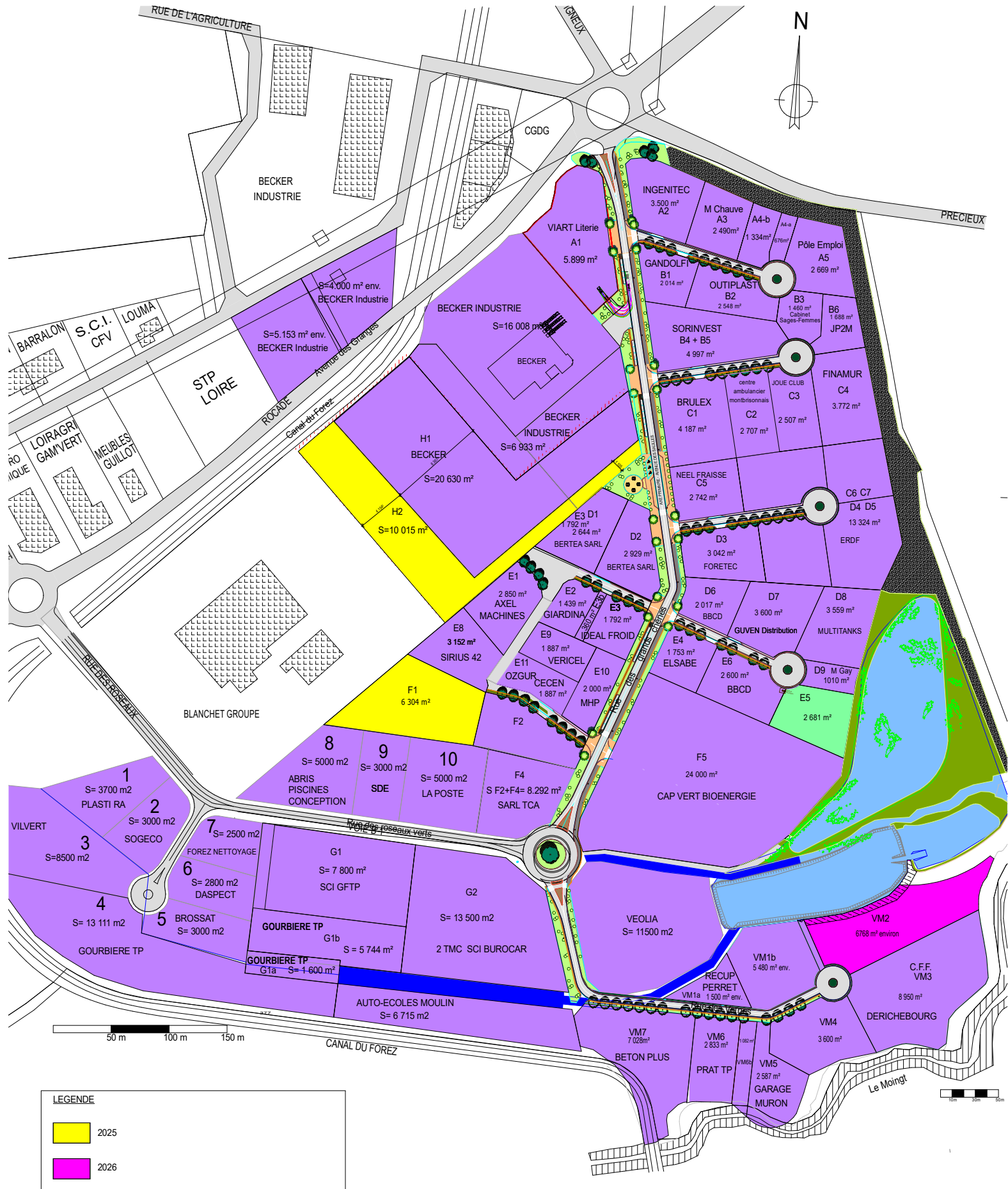


SUIVI des PROSPECTS

Dossier : ZAC des GRANGES



Contact		Désignation	Activité	Recherche		Dernier événement		Observations
premier	dernier			Surface	Zone	date	description	
11/03/08	12/03/25	LACHAND SA	Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment	5 000	ZI du Champ de Mars	12/03/2025	Signature compromis de vente le 12/03/2025 dans les locaux de Pierre LACHAND.	<p>2025 :</p> <p>Mail : p.lachand@lachand.com Mobile : 06 88 92 43 84 Activité : Construction de bureau, dépôt stockage matériels, véhicule entretien.</p> <p>Lot VM2_5140 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Signature compromis de vente : 12/03/2025 - Signature acte de vente :
18/10/07	26/11/24	SCI DU CHAMPS DE MARS (CM VAQUERO)	Charpente métallique	2 500	ZAC DES GRANGES	26/11/2024	Signature le 26/11/2024 acte de vente NOVIM/SCI DU CHAMPS DE MARS (CM VAQUERO) étude de Me GARNODIER pour parcelle AM 648 de 5 165 m² - 185 940,00 €.	<p>L'entreprise se trouve rue de la Platte dans la ZAC des Granges. M. VAQUERO veut acquérir un nouveau terrain pour construire un bâtiment locatif (implantation d'une serrurerie ?)</p> <p>Contact en 2023 Clément BERCHAUD - Président</p> <p>Lot VM1b_5 165 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Signature compromis de vente : 25/10/2023 - Signature acte de vente : 26/11/2024 <p>La société CM VAQUERO a été substituée par la SCI DU CHAMPS DE MARS à la signature de l'acte de vente.</p>
23/01/24	17/10/24	NIRO INVEST (ROBERT FOREZ ENERGIE)	Station multi-énergie		ZAC DES GRANGES	17/10/2024	Veuillez trouver ci-joint le courrier d'agrément.	<p>Projet d'une station multi énergie en 2 phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> -1 ère phase: 3 Pistes BIOGNC -2 eme phase : Borne de recharge électrique <p>Lot VM4_3 600 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Signature compromis de vente : 09/02/2024 - Signature acte de vente : 04/06/2024 <p>La société ROBERT FOREZ ENERGIE a été substituée par la NIRO INVEST à la signature de l'acte de vente.</p>
15/04/15	27/06/24	BLANCHET Immobilier	Constructeur	2 500	ZAC DES GRANGES	27/06/2024	Signature avenant 2 au CV.	<p>Recherche pour un client paysagiste un terrain destiné à la construction d'un bâtiment de stockage + zone de bureaux. Stockage extérieur d'engins de chantier. Délocalisation du site actuel. Réalisation du projet dans l'année.</p> <p>Contant depuis 2021 :</p> <p>Sarah BOURDAIN DUCREUX - Assistante de Direction / Chargée de projet et développement - 04 77 96 82 30 - 06 78 57 98 74 - s.ducieux@blanchet-sa.fr</p> <p>Lot H2_10 015 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Signature compromis de vente : 29/06/2021 - Signature avenant 1 au CV : 27/06/2023 - Signature avenant 2 au CV : 27/06/2024 - Signature acte de vente : en attente signature



CONVENTION D'AVANCE
BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE au 31/12/2024

CONVENTION D'AVANCE n°1 le 17/12/2004

Montant de l'avance :	2 170 000,00 €
Modalités versements	310 000,00 € en 2004
(avance non rémunérable)	605 000,00 € en 2005
	775 000,00 € en 2006
	290 000,00 € en 2007
	190 000,00 € en 2009

Signature d'un avenant n°1 le 28/06/2005

Montant avance porté à	2 510 556,16 €	
<u>VERSEMENTS EFFECTUES :</u>	310 000,00 € le 31/12/2004	
	605 000,00 € le 06/07/2005	
	340 556,16 € le 08/08/2005	
	360 000,00 € le 14/02/2007	
775.000 € en 2 versements : 1 -	415 000,00 € le 03/07/2007	
2 -	290 000,00 € le 31/01/2008	
Total :	2 320 556,16 €	<i>solde : 190 000,00 €</i>

CONVENTION D'AVANCE n°2 le 2/07/2008

Montant de l'avance :	2 550 000,00 €	
Modalités de versements :	1 800 000,00 € en 2008	
	600 000,00 € en 2009	
	150 000,00 € en 2010	
<u>VERSEMENTS EFFECTUES :</u>	1 550 000,00 € le 19/08/2008	
	250 000,00 € le 09/10/2008	
	600 000,00 € le 12/11/2008	
Total :	2 400 000,00 €	<i>solde : 150 000,00 €</i>

Signature d'un avenant n°1 le 7/11/2008

Modalités de versements : L'avance de 600 000 € prévu en 2009 pourra être sollicitée dès 2008.

Signature d'un avenant n°2 le 7/11/2008

Modalités de versements : L'avance de 150 000 € prévu en 2010 pourra être sollicitée dès 2009.

<u>VERSEMENTS EFFECTUES :</u>	190 000,00 €
en 2009	150 000,00 €
TOTAL des versements au 31/12/2014 :	5 060 556,16 €
Versement restant à solliciter :	0,00 €

Facture n°2015-075 relative à la remise d'ouvrage à titre onéreux (rue des Grands Chênes et antennes A et B, rue des Roseaux Verts)	
Remboursement remise d'ouvrage	1 988 636,00 €
TOTAL remboursement avance	1 988 636,00 €

Solde au 31/12/2024 3 071 920,16 €