

**Séance publique du 30 juin 2022  
à 18h00**

**ROANNAIS  
AGGLOMERATION**

63, rue Jean Jaurès  
42311 ROANNE

**N° DCC 2022-105**

Développement économique

*Service accueil et  
accompagnement des  
entreprises*

Zone d'Activités d'Intérêt  
National « Loire Nord »  
ZAC de Bonvert

Approbation du compte rendu  
annuel d'activités à la  
collectivité locale  
au 31/12/2021  
de la SAS Bonvert

Nombre de conseillers	
En exercice	<b>83</b>
Présents	<b>56</b>
Pouvoirs	<b>16</b>
Pour	<b>70</b>
Contre	<b>2</b>
Abstention	<b>0</b>

La convocation de tous les membres en exercice du Conseil communautaire a été faite le 24 juin 2022, dans les formes et délais prescrits par la loi.

**Etaient présents :**

Jean-Marc Ambroise - Christine Aranéo - Marcel Augier - Pierre Barnet - Isabelle Berthelot - Franck Beysson - Jean-Yves Boire - Romain Bost - Edmond Bourgeon - Laurence Boyer - Marie-Christine Bravo - Catherine Brun - Dominique Bruyère - Marie-France Catheland - Yves Chambost - Christine Chevillard - Pierre Coissard - Patrick Collet - Marie-Laure Dana Burnichon - Hervé Daval - Jean-Paul Descombes - Pierre Devedeux - David Dozance - Catherine Dufossé - Christian Dupuis - Daniel Fréchet - Jacky Geneste - Gilles Goutaudier - Quentin Guillermin - Guy Lafay - Christelle Lattat - Christian Laurent - Maryvonne Loughraieb - Adina Lupu Bratiloveanu - Muriel Marcellin - Eric Martin - Patrick Meunier - Pascal Muzart - Yves Nicolin - Mahdi Nouibat - Gilles Passot - Jade Petit - Marcel Peuillon - Éric Peyron - Anne Pilato - Serge Pralas - Vickie Redeuilh - Marie-Hélène Riamon - Clotilde Robin - Martine Roffat - Alain Rossetti - Sophie Rotkopf - Jacques Troncy - Denis Vanhecke - Gilbert Varrenne - Antoine Vermorel-Marques.

Certifié exécutoire	<b>11 JUIL. 2022</b>
Reçu en Préfecture	<b>06 JUIL. 2022</b>
Publié	<b>11 JUIL. 2022</b>

**Etaient absents :**

<b>Absents</b>	<b>Ni pouvoir Ni suppléant</b>	<b>Suppléant</b>	<b>Pouvoir donné à...</b>
Jean-Jacques Banchet			Romain Bost
Martine Barroso			Serge Pralas
Michelle Bouchet	X		
Nicolas Chargueros	X		
Jean-Luc Chervin			Isabelle Berthelot
Aimé Combaret	X		
Sandra Creuzet	X		
Jean-Marc Détour			Quentin Guillermin
Christian Dorange			Catherine Brun
Annie Gerenton	X		
Patricia Goutorbe	X		
Jean-Paul Heyberger	X		
Fabien Lambert			Jade Petit
Hélène Lapalus			Maryvonne Loughraieb
Sébastien Lassaigue			Pierre Devedeux
Jean-Luc Mardeuil	X		
Franck Maupetit	X		
Véronique Mouiller			Martine Roffat
Lucien Murzi			Catherine Dufossé
Nabih Nejjar			Pierre Barnet
Philippe Perron			Christelle Lattat
Christophe Pion	X		
Didier Prunet			Laurence Boyer
Stéphane Raphaël			Daniel Fréchet
Jean Smith	X		
Corinne Troncy			Adina Lupu Bratiloveanu
Isabelle Valcourt			David Dozance

Secrétaire désigné avec l'approbation de l'assemblée pour la durée de la séance :  
Jean-Marc Ambroise.

Vu l'arrêté préfectoral en date du 5 avril 2022 portant modification des statuts de roannais agglomération et notamment la compétence obligatoire « développement économique » ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2017 prenant acte du retrait du Département de la Loire du syndicat mixte Loire Nord et par conséquent du transfert à Roannais Agglomération de la concession d'aménagement avec la SAS Bonvert ;

Vu la concession d'aménagement de la ZAC de Bonvert avec la SAS Bonvert du 12 avril 2010 et ses trois avenants (14/04/2011 - 21/05/2012 - 29/01/2013);

Vu les articles L.300.4 et L.300.5 du code de l'urbanisme encadrant les conventions publiques d'aménagement ;

Vu les articles L.1523.2 et L.1524.3 du Code Général des Collectivités Territoriales qui précisent que le bilan de la mise en œuvre des concessions d'aménagement doit être présenté à l'organe délibérant du concédant ;

Vu le compte rendu d'activité au concédant qui précise l'avancement physique, financier et administratif, à la date du 31 décembre 2020, de l'opération d'aménagement de la ZAIN de Bonvert à Mably afin de donner toutes les informations pour suivre et gérer l'évolution de ce projet ;

## **I - BILAN 2021**

### **1/ Avancement de l'opération en 2021**

L'année 2021 a été marquée par la réalisation du diagnostic de fouilles sur les terrains situés au nord de la zone : futurs lots H et I et par le suivi des plantations liées à l'aménagement de la phase 3 du projet (viabilisation des lots D et C et raccordement de la partie Ouest de la rue Thimonier à la RD43).

Pour mémoire, Roannais Agglomération a pris en charge l'entretien des phases 1 et 2 de la ZAC à compter du 01/01/2019 conformément aux remises d'ouvrages intervenues fin 2018.

En 2021, il n'y a pas eu d'acquisition foncière ni de rétrocession d'équipements publics à Roannais Agglomération.

Concernant la commercialisation des parcelles de la zone, les échanges avec Market Maker se sont poursuivis et ont permis d'aboutir à la signature d'un compromis de vente le 08 juin 2021. L'ensemble des conditions suspensives ont pu être levées entre juin 2021 et décembre 2021. Les travaux de terrassements et de construction d'un bâtiment d'environ 50 000 m² débuteront naturellement sur l'année 2022.

L'année 2021 a également été marquée par des discussions avancées avec le Syndicat d'études et d'élimination des Déchets du Roannais (SEEDR) en vue de l'acquisition du lot M et L. le lot M serait dédié à l'activité de traitement et le lot L à une partie bureau.

Une promesse de vente devrait être signée début 2022 avec le SEEDR ;

Le programme consiste à créer une installation de traitement multi-filières des ordures ménagères résiduelles des encombrants et du bois non dangereux pour une surface de plancher d'environ 8 000 m²

### **2/ Les investissements 2021**

Au 31/12/21, les investissements cumulés réalisés depuis le début de la concession s'élèvent à 13 662 K€ HT dont 363 K€ HT pour l'année 2021 répartis de la manière suivante :

- 203 K€ HT de frais de gestion (liés au frais de géomètre et de commercialisation du lot K, taxes foncières, assurances, ...)
- 108 K€ HT de rémunération forfaitaire annuelle versée à l'aménageur (120 k€ en 2020)
- 36 K€ HT de frais financiers sur emprunt
- 25 K€ HT de travaux et honoraires d'ingénierie et suivi de travaux (entretien espaces verts phase 1 et 2, suivi environnemental, réparation suite à des dégradations)
- 9 K€ de remboursement (sol de frais de notaire et prorata de taxe foncière)

### 3/ Les recettes 2021

Au 31/12/21, les recettes cumulées s'élèvent à 7 403 K€ HT dont 4 K€ HT pour l'année 2021 et correspondent aux loyers des baux agroenvironnementaux.

Pas de cessions de lots en 2021. La vente du lot K signée devant notaire le 25 décembre 2021 apparaîtra dans le CRACL 2022.

### 4 / La trésorerie 2021

Au 31/12/2021, la trésorerie de l'opération s'élève à 765 K€ HT.

## **II - PREVISIONNEL 2022**

### 1/ Poursuite de l'opération sur l'année 2022

L'année 2022 sera consacrée à plusieurs volets :

- Mise en œuvre des mesures compensatoires du secteur Nord pour permettre de libérer le lot de 7 ha (lot F).
- Création des entrées charretières pour le lot K.
- Reprise de la rue Alfred Kastler (mise en place du grave bitume pour anticiper les nombreuses circulations PL lors des travaux du lot K).
- Reprise de l'aire de retournement au nord de la rue Alfred Kastler et suppression de l'aire de initialement prévue au centre des deux lots du secteur Nord avec pour objectif d'offrir un plus grand lot sr le secteur Nord et enlever la contrainte du retournement consommateur de foncier.

Côté commercialisation et communication, poursuivre et contractualiser la commercialisation des lots avec les porteurs de projets connus, prix de cession affiché à 45 € HT/m² et réflexion sur de nouveaux panneaux de commercialisation côté Roanne, prévoir de nouvelles insertions dans la presse, ...

### 2/ Dépenses prévisionnelles

En 2022, une provision de 40 K€ HT est prévue pour permettre les études de sols et de pollution complémentaire et pour la mission d'accompagnement et de suivi des arrêtés préfectoraux.

Les dépenses prévisionnelles 2022 se répartissent comme suit :

- 1 253 K€ HT de travaux à réaliser
- 313 K€ HT de frais de gestion (impôts et taxes, géomètre, communication, gestion du site, frais de commercialisation)
- 168 K€ HT de rémunération forfaitaire annuelle versée à l'aménageur
- 114 K€ HT d'honoraires de Maitrise d'Œuvre
- 36 K€ HT de frais financier sur emprunt

### 3/ Les recettes prévisionnelles

En 2022, il est prévu :

- 4 696 K€ HT de versement par Market Maker suite à la signature de l'acte fin 2021. Il est précisé que ce prix de cession correspond au nouveau prix de 45 € HT /m².
- 2 K€ HT d'indemnité à percevoir pour occupation de la maison et de deux baux agroenvironnementaux.

### 4/ Financement de l'opération en 2022

- Participation :

Toutes les participations dues au titre du traité de concessions ont été versées.

En 2022, sont prévus et ce jusqu'en 2023 : 92 K€ de participation annuelle de Roannais Agglomération au titre du traitement des déchets sur le lot L ; Rappel : ce montant de participation a fait l'objet d'un avenant n°5 à la concession d'aménagement entre la SAS et roannais Agglomération.

Pour rappel en 2022, il y aura deux versements pour cette participation correspondant à un versement de 92 K€ HT pour l'année 2021 et 92 000 € HT pour l'année 2022.

- Rachat de travaux :

A noter que le plafond maximum des avances sur rachat de travaux (65% du coût prévisionnel des travaux HT de la ZAC) est atteint depuis 2017.

Dans le cadre des remises d'ouvrages des phases 1 et 2, l'avance versée de 7 072 000 € HT est comptabilisée en participation sur rachat de travaux à hauteur de 4 228 583,32 € HT (en 2018). Le solde de l'avance sur rachat de travaux sera de 2 843 416,68 € HT (phases futures restants à réaliser).

La TVA afférente à ce rachat d'ouvrages des phases 1 et 2 d'un montant de 845 716,66 € était versée par Roannais Agglomération à la SAS Bonvert pour bénéficier du FCTVA.

- Emprunt SAS Bonvert :

Le retard de commercialisation constaté sur l'opération et la demande de Roannais Agglomération d'avancer la réalisation des travaux d'aménagement du secteur Ouest impose à la SAS Bonvert la mise en place d'un emprunt de 4 200 000 € sur 2018. Roannais Agglomération l'a garanti à hauteur de 50 %.

### **III - CONCLUSION**

L'année 2022 sera essentiellement consacrée à la mise en œuvre des mesures compensatoires et à la commercialisation de la ZAC avec 3 prospects potentiels.

A noter que la planification des travaux restant à réaliser jusqu'à la fin de la concession sera étroitement liée au rythme de commercialisation.

Pour mémoire, le CRACL 2022 fait apparaître un solde, entre les travaux réalisés et les cessions, déficitaire de 6 259 k€

Compte tenu des participations publiques et des rachats d'emprises publiques, et suite à la décision de la collectivité d'augmenter le prix du foncier à 45 € HT/m², l'opération menée par la SAS se solderait, par un excédent de 6 541 k€ qui selon les termes de la convention serait à répartir, à la clôture de la concession prévue en 2026, entre Roannais Agglomération (70 %) et la SAS.

A la demande du concédant, cet affichage du résultat en fin d'opération a été préféré au détriment de provisions d'aléas proportionnées à l'avancement opérationnel de la commercialisation

A noter que le CRACL 2021 fait apparaître une participation sur cette opération de Roannais Agglomération de 6 326 k.€ A ce coût, il convient d'ajouter les charges financières payées depuis 2018 (date de reprise de la concession) et le capital de dette qui ne sera pas remboursé au 31/12/2025 à la clôture financière de la zone.

#### **Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré :**

- approuve le Compte-Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de l'année 2021 de la ZAC de BONVERT.

Le Président,  
**Yves Nicolin,**  
Maire de Roanne



# **Zone d'Activités d'Intérêt National "Loire Nord"**

## **ZAC de Bonvert – Mably**

« CRACL » au 31/12/2021

**COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES  
A LA COLLECTIVITE**

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
A – RAPPEL DE LA GENESE DU PROJET ET DE SA SITUATION ADMINISTRATIVE.....	4
I. Rappel du contexte .....	4
II. Rappel du cadre administratif de la concession .....	4
B - AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2021 .....	6
I. Avancement opérationnel et méthode.....	6
I.1 Approche environnementale du projet .....	7
I.2 Contraintes archéologiques .....	9
I.3 Maîtrise d'œuvre et travaux .....	9
I.4 Action foncière .....	10
I.5 Commercialisation .....	11
I.6 Voiries départementales.....	13
I.7 PLU .....	13
I.8 Labellisation zone .....	13
I.9 Insertion .....	13
I.10 Equipements extérieurs.....	14
I.11 Procédures ZAC .....	14
II. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2021 .....	15
➔ Etudes préliminaires .....	15
➔ Etudes de sol .....	15
➔ Foncier .....	15
➔ Travaux et honoraires .....	15
➔ Frais de gestion .....	15
➔ Rémunération de l'opérateur .....	15
III. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2021 .....	16
➔ Participation d'équilibre .....	16
➔ Cessions .....	16
➔ Rachat emprises foncières .....	16
➔ Produits divers .....	16
IV. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie au 31/12/2020 .....	16
➔ Avance sur rachat de travaux .....	16
➔ Emprunt .....	16
I – Aspects administratifs .....	17
➔ Arrêté préfectoral au titre des espèces protégées .....	17
➔ Dossier Loi sur l'Eau .....	17
➔ Défrichement .....	17
➔ Archéologie Préventive .....	17
➔ Foncier .....	17
➔ Travaux .....	18
➔ Communication / commercialisation .....	18
II – Dépenses prévisionnelles en 2022 .....	18
➔ Etudes .....	18
➔ Foncier .....	18
➔ Travaux .....	19
➔ Frais de gestion .....	19
➔ Rémunération de l'opérateur .....	19
➔ Frais financiers .....	19
➔ Participation aux aménagements routiers .....	19
III – Recettes prévisionnelles .....	19
IV – Financement de l'opération .....	20

## ANNEXES

## PREAMBULE

### **Objet du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale**

Le présent compte rendu à la Collectivité est établi en application des dispositions de l'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 Loire Nord en Rhône-Alpes à la SAS Bonvert pour l'opération de la ZAC de Bonvert (sur la commune de Mably).

Le CRACL a pour but de permettre à la Collectivité 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 terme.



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

### I. Rappel du contexte

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique, Grand Roanne Agglomération a intégré dans ses priorités d'aménagement le site de Bonvert, identifié de longue date comme tel par la commune de Mably. Compte-tenu de l'enjeu important de ce projet, il a reçu le soutien du Conseil Général de la Loire depuis plusieurs années, et les deux collectivités ont engagé, en relation avec la Commune de Mably, des études de faisabilité pour la réalisation d'une « Zone d'Activités d'Intérêt National », dès 2005.

Le projet poursuivi à l'époque a porté sur les conditions de l'aménagement d'un espace d'activités dédié principalement à des activités industrielles et de logistiques, au sein d'un périmètre de 100 ha environ (sachant que toute la surface n'est pas aménageable : ZA existante, bois, activités de loisirs ...).

Au niveau de la Maîtrise d'ouvrage, un syndicat mixte regroupant dans un premier temps le Conseil Général et Grand Roanne Agglomération a été créé par arrêté préfectoral du 3 Avril 2006. Son objet initial portait sur « l'aménagement, la commercialisation, la gestion et le développement de la ZAIN dite ZAC de Bonvert ».

En ce sens, à l'issue des études, la ZAC de Bonvert a été créée par délibération du Conseil Communautaire de Grand Roanne Agglomération en date du 8 octobre 2007, suite à l'approbation du dossier de création de cette ZAC par l'autorité initiatrice, à savoir le Syndicat mixte, le 18 juin 2007.

La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la REpublique impose la dissolution du Syndicat Mixte ZAIN Loire Nord en Rhône-Alpes au 31/12/2017. Roannais Agglomération reprend dès lors le rôle de concédant de l'opération.

### II. Rappel du cadre administratif de la concession

A l'issue de ces études techniques et de la création de la ZAC, 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 :

- Engagement effectif de la consultation (parution des avis dans la presse) les 24 et 25 juillet 2008,
- Réception des candidatures le 18 septembre 2008,
- Envoi des dossiers aux candidats le 9 octobre 2008,
- Remise des offres le 23 janvier 2009,
- Négociation de l'offre de la SAS Bonvert au cours de l'année 2009,
- Décision d'attribution de la concession d'aménagement par délibération du syndicat mixte en date du 15 Mars 2010,
- Signature de la convention le 22 avril 2010 et notification en date du 26 avril 2010.

Au niveau de son contenu, la convention de concession est prévue pour une durée de 15 ans à compter de la date de prise d'effet de la concession. Elle porte sur le périmètre prévu au niveau du dossier de création de la ZAC, étant entendu que pour ce qui est du programme, l'aménageur a proposé que celui-ci soit repensé, notamment au niveau de la vocation quasiment exclusivement logistique.

L'orientation proposée en 2008/2009 s'est tournée vers un programme d'aménagement aussi souple et évolutif que possible, avec distinction de 3 sites dans l'emprise de Bonvert :

- La zone d'activité existante, propriété de la communauté d'agglomération, qui nécessite une requalification en termes d'espaces publics et potentiellement de réorganisation et/ou requalification de certaines activités en place,

- Un premier espace en site vierge, situé à l'entrée sud-ouest du site, pressenti en qualité d'éco-parc, et d'une superficie de l'ordre de 6 à 10 ha environ,
- Une vaste réserve d'emprise pour l'accueil de grands tènements, pour la partie centrale et nord du site, dont les conditions d'aménagement ne pourront toutefois être définies qu'à l'issue des investigations préalables à conduire (archéologie préventive, sensibilité environnementale).

Dès le début de la concession, la SAS a souhaité réinterroger le projet au vu des nouvelles contraintes. Le nouveau projet d'aménagement qui en a découlé, a conduit à revoir l'aspect quantitatif du programme, mais aussi les différents produits commercialisables.

## B - AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2021

Rappel des phases d'aménagement :

- **Phase 1 (tranche 1) : 2013 - 2015**

- 1) Création de l'entrée du parc d'activités (pont sur le Fuyant) sur la RD39 et requalification des espaces verts bordant le Fuyant valorisant ainsi la façade de la ZA existante.
- 2) Aménagement du secteur « petits lots ».
- 3) Aménagement de la voirie principale (hors finition) jusqu'à la ferme et des bassins permettant ainsi d'offrir les grands tènements en cœur du parc d'activité.

- **Phase 1 (tranche 2) - Phase 2 : 2016 – 2017**

Cette phase était réalisée afin d'optimiser le financement de la subvention régionale arrivant à échéance fin 2016 (actée lors du comité syndical du 10/09/2015).

- 1) Requalification de la rue Thimonnier existante et prolongement de cette rue jusqu'à la rue Jacquard.
- 2) Finitions des voiries phase 1 du secteur « petits lots » suite à l'implantation de deux entreprises.
- 3) Prolongation de la voirie principale (hors finition) nommée rue Kastler jusqu'au chemin du Merlin.
- 4) Défrichement du grand lot de 11ha.

- **Phase 1 – Espaces verts : 2015 à 2018**

La période de confortement et de garantie des végétaux de la phase 1 arrivait à échéance fin juillet 2017. Les constats établis par la maîtrise d'œuvre avant la levée des réserves émises lors de la réception de mise en place des végétaux (juillet 2015) étant inacceptables en l'état (30 à 60% de végétaux morts ou en mauvais état suivant les secteurs), la SAS BONVERT mettait l'entreprise TREYVE/LANTANA en demeure de remplacer à ses frais tous les végétaux identifiés « non conformes » sur certains secteurs. Les végétaux ont été remplacés durant l'hiver 2017/2018.

Un nouveau constat de reprise a été réalisé en novembre 2018. Malgré un paillage de toutes les haies et un arrosage suivi, la sécheresse 2018 n'a pas permis la reprise de tous les végétaux. Une nouvelle campagne de remplacement est prévue en janvier/février 2019 avec des végétaux de deux tailles supérieures au marché initial. Un dernier constat de remplacement actera la réception si les conditions de remplacement sont respectées.

- **Phase 2 – traitement renouée du Japon : 2017**

Les terres infestées de renouée du Japon issues des travaux de terrassement de la phase 2 n'étant pas acceptées en décharge traditionnelle, la décision était prise de cribler ces terres, de broyer les rhizomes et de les confiner sous le terrain en remblais au sud de l'étang. Cet espace de remblais a fait l'objet d'un talutage optimisant le maximum de superficie commerciale.

- **Phase 3 : raccordement rue Thimonnier à la RD43 : 2017 à 2019**

La tranche 3 des fouilles archéologiques secteur Ouest de la ZAC (future emprise rue Thimonnier devant déboucher sur la RD43) était lancée fin 2017 afin de lever la contrainte de fouilles et prévoir l'aménagement du secteur Ouest.

Les travaux d'aménagement de la phase 3 étaient engagés en septembre 2018, en totale coordination avec les services du département de la Loire pour la création du carrefour Thimonnier/RD43 qui a été réalisé début 2019.

Les travaux de la phase 3 ont été suspendus dans l'attente de la confirmation d'abandon du projet EVOLUTIS qui est intervenu fin février 2019. Les travaux de finition de voirie resteront en suspens en attente de commercialisation des lots de la phase 3 afin d'ajuster au mieux la viabilisation et l'entrée du lot D traversant la noue. Le tapis définitif n'étant pas réalisé, il est fait le choix de ne pas ouvrir ce secteur à la circulation.

## **I. Avancement opérationnel et méthode**

Les actions poursuivies et conduites en 2019 sont essentiellement issues de la commercialisation (in fine sans suite) du lot D imposant la réalisation de la phase 3 (raccordement de la partie Ouest de la rue Thimonnier à la RD43) d'une part, et de levée des contraintes réglementaires (finalisation des acquisitions secteur Nord) d'autre part.

L'année 2020 a été marquée par la finalisation et le suivi des plantations liées à la phase 3 du projet.

La finalisation des acquisitions du secteur Nord a permis en 2021 de lancer une demande de diagnostic anticipée pour la prévention archéologique.

Par conséquent, les potentiels travaux de fouilles devraient se dérouler sur l'année 2022

Les actions 2021 s'inscrivent donc dans une continuité opérationnelle complexe explicitée dans les points suivants :

### **I.1 Approche environnementale du projet**

***Rappel :** Les inventaires faune-flore commencés au printemps 2011 et jusqu'au mois de septembre, ont confirmé la sensibilité écologique de certains secteurs (notamment des zones humides, haies bocagères, prairies).*

*Vu le contexte national, il s'est avéré préférable d'éviter les secteurs sensibles (pour éviter d'avoir à compenser 2, 3 voire 5 fois les surfaces détruites). Cette stratégie avait néanmoins un inconvénient majeur : les surfaces cessibles telles qu'envisagées initialement devaient être réduites. Le Comité de Pilotage de novembre 2011 a confirmé cette stratégie, conduisant à aménager environ 40 ha cessibles à l'échelle de la ZAC.*

*Un dossier de demande de dérogation pour la destruction d'habitats et d'espèces protégées a donc été mis au point et déposé le 11/06/2012 à la DREAL. Ce dossier a reçu un avis favorable du CNPN<sup>1</sup> le 29/11/2012. Sur la base de cet avis **la Préfète a pris un arrêté le 26 mars 2013, autorisant la SAS à réaliser les travaux** (sous condition du respect des engagements prévus dans le dossier).*

*Concernant la Loi sur l'Eau, le dossier a été déposé pour la 1ère fois le 11 juin 2012 et a été plusieurs fois repris à la demande de la DDT-Police de l'eau, à la suite de quoi :*

- L'enquête publique s'est tenue du 27/05 au 25/06/2013. Le Commissaire Enquêteur a remis son avis favorable le 07/08/2013.*
- Le CODERST a remis un avis favorable le 07/10/2013.*
- La Préfète de la Loire a pris un arrêté n°DT-13-992 le 07/11/2013.*

Ces 2 principales procédures liées au Code de l'Environnement finalisées fin 2013, la réalisation des travaux pouvait donc être engagée. Ainsi à l'automne 2013 et au début de l'année 2014, la SAS a réalisé les travaux de débroussaillage et de nettoyage, évacuation de pneus, labourage des parcelles où des travaux (archéologiques et VRD) devaient être menés au cours de l'année 2014.

Les premiers travaux de VRD (pose de cadres béton dans le Fuyant pour créer une entrée sur site) ont démarré en janvier 2014, mais ont dû être arrêtés de façon préventive le même mois, suite à un référé déposé par une association contestant le bienfondé de l'arrêté Loi sur l'Eau et voulant empêcher la réalisation de la ZAC.

Les éléments ci-dessous retracent la chronologie synthétique du contentieux en 2014 :

- 16/01/2014 : Dépôt de la requête de l'association « Vivre Bio » (référé et recours) contre l'Etat et la SAS Bonvert ;
- 14/02/2014 : audience au Tribunal Administratif de Lyon ;
- 17/02/2014 : le juge des référés rejette la requête de l'association pour une suspension en urgence de l'arrêté préfectoral « Loi sur l'eau ». Les travaux peuvent donc continuer en toute conformité. La procédure sur le fond (recours) reste cependant ouverte ;
- Courant mars : reprise du chantier ;
- 7/11/2014 : le TA entérine le désistement de l'association « Vivre Bio ». Le recours engagé le 16/01/14 est donc abandonné.

Si le contentieux avec « Vivre Bio » s'éteignait, une autre association engageait une procédure dans le même objectif et selon la même argumentation et en y ajoutant une problématique supposée autour d'une espèce de libellule : l'agrion de Mercure.

Ainsi l'association « ARPN » saisissait le TA le 25/07/2014.

Concernant la libellule (agrion de mercure), la SAS et les services de l'Etat échangeaient en septembre-octobre 2014. Ces allers-retours avaient permis à la Préfète (courrier du 10/12/2014) de valider la démarche proposée par la SAS et de continuer les travaux en toute conformité. Un mémoire en réclamation complémentaire était fourni par l'association mi 2015 repoussant ainsi la date de clôture de l'instruction au 29/10/2015.

<sup>1</sup> Conseil National pour la Protection de la Nature

L'audience s'est tenue le 01/12/2016 et le jugement a conclu au rejet de la requête de l'ARPN.

Il convient de rappeler que les chantiers sont réalisés dans un souci du respect de l'environnement et des arrêtés préfectoraux :

⇒ Phase 1 des travaux d'aménagement (2013-2015) :

- La SAS missionnait le BE CESAME pour sensibiliser les intervenants du chantier, faire un suivi des travaux, faire un suivi écologique et mettre en place des mesures (mares, gîtes à chauve-souris, suivi environnemental, captures préventives...)
- L'entreprise de terrassement mettait en place un protocole d'intervention particulier afin de prévenir les risques (renouée du Japon, gestion des eaux notamment)
- La DDT était destinataire de tous les comptes rendus de chantier et venait à différentes reprises faire des visites sur site. Ce contrôle continu des services de l'Etat a permis à la SAS de garantir la maîtrise environnementale des travaux et le respect des arrêtés qui s'imposent à l'aménageur.

⇒ Phase 2 des travaux d'aménagement (2016-2017) :

- Cette phase de travaux prévoyait le dévoiement du fossé qui traversait la parcelle G (suivant plan de repérage) à l'Est de l'étang et au Sud du chemin du Merlin. En 2014, une nouvelle espèce protégée, l'Agrion de Mercure, était observée au droit du fossé du chemin du Merlin. Afin de prendre en compte cette nouvelle sensibilité écologique, non inscrite à l'arrêté préfectoral, un suivi de l'espèce était mis en place en 2015. Un rapport exposant l'état de la population d'Agrion de Mercure était rédigé en 2016. Il précisait également les impacts potentiels des futurs travaux de dévoiement du fossé, les mesures d'évitement qui seraient mises en place et les mesures d'accompagnement permettant une amélioration de l'habitat de l'espèce. Ce rapport de prise en compte de l'Agrion de Mercure a été validé par la DREAL en juillet 2016, considérant les arguments avancés de non impact sur l'espèce. Il était précisé que les travaux pouvaient être réalisés sans modification de l'arrêté autorisant la destruction d'espèces protégées.
- Afin de proposer à la commercialisation la parcelle de 11 ha (parcelle K sur le plan de repérage), le dossier de demande d'autorisation de défrichement était transmis à la DDT fin 2015. Cette demande n'était réalisée qu'après examen au cas par cas et avis de l'Autorité Environnementale qui concluait que le projet de défrichement n'était pas soumis à étude d'impact. L'arrêté de défrichement était délivré en avril 2016. Aucun recours n'a été déposé. Les travaux de défrichement, dans le respect de l'arrêté autorisant la destruction d'habitats et d'espèces protégées, étaient réalisés entre le 1er août et le 31 octobre 2016.

**A noter :** dans le cadre du suivi des arrêtés préfectoraux, les services de la DDT visitaient le site en novembre 2016 et concluaient à la conformité du contrôle.

⇒ Phase 2 – Traitement des déchets lot L (2018) :

Les terres infestées de renouées du Japon avaient été stockées sur futur lot L déjà fortement impacté par cette plante invasive. Il s'avérait que cette zone masquait un merlon de déchets sauvages anciens découverts lors du traitement des terres infestées de Renouée en 2017. Après diagnostics, ces déchets comportaient de l'amiante issue de matériaux de démolition.

La solution du criblage du merlon et du tri des matériaux amiantés était retenue.

Des analyses ont été réalisées pendant et après travaux :

- ⇒ Analyses des terres issues du criblage pour évacuation en déchets dangereux ou en déchets inertes (optimisation des coûts de décharge) ;
- ⇒ Sondage superficiel du sol après traitement au droit du merlon : aucune trace d'amiante détectée.

La parcelle L étant libérée des renouées du Japon et de l'amiante, elle est désormais commercialisable.

⇒ Phase 3 des travaux d'aménagement (2018-2019) :

Cette phase de travaux poursuit la viabilisation du secteur Ouest de la ZAC. L'arrêté « espèces protégées » prévoyait la réalisation de deux passages à faunes situés sous la voirie. Les contraintes techniques, liées à une différence de dénivelé du terrain et à un croisement des ouvrages avec les réseaux, imposaient un positionnement plus en profondeur ayant pour conséquence un débouché situé à 2.40 m en dessous du terrain naturel. Le risque d'inondation quasi permanent aurait rendu impossible le passage de la petite faune.

Dès lors, une solution alternative a été proposée à la DREAL pour favoriser les déplacements de la faune en surface avec la création d'une banquette hors d'eau au niveau de la noue, et l'abaissement de bordures de trottoirs sur plusieurs secteurs afin que les espèces puissent rejoindre facilement les zones naturelles.

L'arrêté modificatif actant ces nouvelles mesures était délivré le 09/11/2018.

## **I.2 Contraintes archéologiques**

*Rappel : suite au diagnostic d'archéologie préventive réalisé par l'INRAP entre fin 2010 et début 2011, la DRAC prenait le 17/11/2011 un arrêté de prescription de fouilles.*

*Un arrêté modificatif était sollicité auprès de la DRAC-SRA. Cet **arrêté 13-194 du 07/06/2013** permettait de recalculer la prescription de fouille par rapport au projet d'aménagement et à son phasage.*

*L'entreprise EVEHA était désignée lauréate de la consultation lancée au 2<sup>ème</sup> semestre 2013. Ces travaux n'ont pas pu commencer fin 2013, la DRAC estimant que la présence d'eau représentait un risque.*

Les fouilles ont été réalisées de février à juillet 2014 sur les tranches 1 et 2 de l'arrêté de la DRAC.

Ces fouilles ont permis de découvrir des vestiges antiques sur une longue période (du II<sup>ème</sup> s. av JC jusqu'au II<sup>ème</sup> s. ap JC) : des fours de potiers, une zone funéraire, un habitat gaulois et une multitude de céramiques ont été mis à jour, sans que cela impose des contraintes à la poursuite normale des travaux d'aménagement.

Ces fouilles ont été l'occasion d'une promotion auprès des écoles locales et ont été ouvertes au public à l'occasion des Journées Nationales de l'Archéologie (juin 2014) en partenariat avec le Musée Déchelette de Roanne.

Les tranches 1 et 2 ont donné lieu à un rapport de fouilles remis en mai 2016, évalué scientifiquement et validé par la Commission interrégionale de la recherche archéologique de la DRAC en décembre 2016.

La 3<sup>ème</sup> tranche de fouilles (secteur Ouest de la ZAC au sud de l'étang) a été réalisée entre septembre et novembre 2017. Un paléochenal et des vestiges antiques ont été mis au jour (puits, bâtiments excavés, fosses), ainsi que des structures du haut Moyen Âge (probables bâtiments, fosses). Un ensemble de la fin de l'âge du Bronze moyen, qui n'avait pas été renseigné lors du diagnostic archéologique, a été découvert et montrait un intérêt scientifique indéniable, ce type de vestiges étant peu fréquents dans le département. De l'avis du directeur de fouilles et de la DRAC-SRA, il s'agissait là d'un ensemble exceptionnel qui méritait d'être plus approfondi. Aussi, la SAS, en accord avec Roannais Agglomération, a autorisé le déploiement d'un personnel supplémentaire durant la dernière semaine de fouilles afin d'approfondir le travail sur la zone et de fouiller de façon exhaustive les vestiges de cette période.

Le rapport de fouilles a été remis à la DRAC en juillet 2019.

En 2020, une demande de diagnostic archéologique a été faite pour le secteur Nord de la ZAC (au Nord du chemin du Merlin) acquis en 2019. La demande de réalisation de diagnostic anticipé auprès de la DRAC a pour objet de lever les contraintes réglementaires et calendaires (plusieurs mois de délai entre la demande de prescription de fouilles et l'intervention de l'INRAP). La réalisation de ce diagnostic anticipé est prévue pour juin 2021.

En 2021, le diagnostic anticipé a été réalisé par les services d'archéologie de l'INRAP. Les conclusions du rapport n°09912 en date du 28 septembre 2021 font état de découvertes datant de la seconde partie de l'âge de fer. Le 03 novembre 2021, le préfet de région attestait de la bonne réception de ce rapport et demandait à l'aménageur de confirmer par écrit l'intention de poursuivre le projet d'aménagement. Le 09 novembre, la SAS Bonvert confirmait son intention pour poursuivre le projet d'aménagement.

Les prescriptions de fouilles sont attendues pour le début de l'année 2022.

## **I.3 Maîtrise d'œuvre et travaux**

*Rappel : les études de maîtrise d'œuvre ont été engagées en juin 2011. Suite à une Analyse Environnementale de l'Urbanisme (AEU) prenant en compte les nouvelles données (archéologie, biodiversité, usages loisirs), l'équipe de maîtrise d'œuvre a proposé plusieurs scénarii (Comité de suivi du 16/09/2011 et Comité de Pilotage du 03/11/2011).*

*Contrairement au projet initial de ZAC, le nouveau projet d'aménagement ne fait pas table rase du site existant au contraire : les espaces naturels les plus riches sont maintenus, l'activité agricole est également pérennisée sur ces sites naturels, les fonctions loisirs (promenade, ULM, ...) sur et à proximité du site s'imbriquent dans la zone d'activités afin de ne pas faire de Bonvert une zone monofonctionnelle.*

*Le scénario d'aménagement préférentiel a été confirmé par le Comité Syndical du 09/02/2012.*

*L'avant-projet a été remis en mai 2012 (comprenant notamment dossier Loi sur l'eau, cahier de prescriptions, plans et notice).*

*Le dossier de réalisation de ZAC a été remis en mai 2012 et délibéré en décembre de la même année.*

*Pour mémoire : Roannais Agglomération a pris en charge l'entretien des phases 1 et 2 de la ZAC à compter du 01/01/2019 conformément aux remises d'ouvrages intervenues fin 2018.*

En 2019, l'équipe de maîtrise d'œuvre s'est consacrée essentiellement à la réalisation de la phase 3 secteur Ouest de la ZAC (prolongement de la rue Thimonnier et son raccordement sur la RD43) lancée en octobre 2018 à la demande de Roannais Agglomération.

Cette phase de travaux a été engagée pour permettre d'aménager 3.5 ha de parcelles cessibles (lots C et D), afin d'implanter une entreprise locale (EVOLUTIS) souhaitant rester sur le territoire et à proximité de la RD43 pour optimiser son process. Le calendrier des travaux était optimisé pour que l'entreprise puisse démarrer ses travaux en avril 2019. L'entreprise EVOLUTIS a annoncé en février 2019 l'abandon de son projet pour des raisons financières.

Les travaux de la phase 3 ont été ajustés afin de permettre de réaliser ultérieurement des accès et viabilisations de la parcelle D au plus juste du ou des futurs projets à implanter. Ainsi, le tapis final d'enrobé n'a pas été réalisé et l'accès via la RD43 reste fermé à la circulation en attente de finalisation de la voirie (durée indéterminée en attente de commercialisation).

Le concessionnaire et la maîtrise d'œuvre ont engagé une réflexion de mise en œuvre des travaux restants à réaliser par le biais de marchés à bons de commande permettant d'intervenir au besoin et au fur et à mesure de la commercialisation. Le marché de maîtrise d'œuvre devra faire l'objet d'un avenant en 2020.

En 2020, un marché à bon de commande a été notifié à l'entreprise Eiffage afin d'avoir plus de réactivité opérationnelle dès lors qu'un prospect souhaiterait s'installer sur la ZAC.

Ce marché spécifique n'a pas fait l'objet de bon de commande durant l'année 2021.

#### **I.4 Action foncière**

*Rappel : La SAS a acquis fin 2013, la majorité des terrains de la ZAC auprès de la Ville de Mably : 51,22 ha (n'ont pas été acquis : la parcelle AD32, n'a pas été acquise afin de ne pas bloquer les discussions avec l'exploitant, les terrains bordant l'étang du Merlin car attente de la modification du PLU). Le règlement de cette vente s'était sur 3 échéances (2013-2014-2015).*

⇒ En 2014, en tant que nouveau propriétaire, la SAS a signé des baux agro-environnementaux avec :

- M. PERONNET pour 6,7 ha au sein de la ZAC (à côté du giratoire des 4 routes)
- M. BERTHELOT pour 7 ha au sein de la ZAC (vers la piste ULM).

Une convention agro-environnementale (selon les mêmes conditions d'exploitation que les baux ci-dessus) a été signée avec M. MONNET sur 2 ha de terrains au sein de la ZAC près du canal, jusqu'à sa retraite. A la fin de l'année 2014, suite au départ à la retraite de M. MONNET, les terrains en question ont été intégrés au bail de M. BERTHELOT.

⇒ Concernant les terrains à acquérir auprès de Roannais Agglomération, la SAS a dans un 1<sup>er</sup> temps participé au travail de délimitation des servitudes de réseaux secs et humides sur la partie des terrains de l'agglomération située au bout de la rue Thimonnier, au nord de l'ancien site INTEXA.

La vente d'une parcelle de 5,2 ha s'est ensuite signée le 06/06/2014 chez Notaire. Ces terrains ayant pu connaître une activité industrielle avec le GIAT ou parce qu'ils ont servi à une époque au stockage de matériaux en tout genre, la SAS a engagé fin 2014 une étude de pollution.

⇒ Il était prévu l'acquisition d'un terrain d'environ 2 ha auprès de Roannais Agglomération, une fois la régularisation faite avec la propriété mitoyenne de l'entreprise ETR. Les discussions engagées en 2015 avec l'entreprise ETR et Roannais Agglomération ont abouti et permis un échange foncier en 2016 libérant ainsi l'emprise de la future voirie reliant la rue Jacquard à l'entrée de la ZAC. La régularisation foncière était actée avant le lancement des travaux de la 2<sup>ème</sup> phase.

Le reliquat des terrains reste propriété de Roannais Agglomération, car ils correspondent à l'emprise du prolongement de la rue Thimonnier.

- ⇒ Lors des études de requalification de la rue Thimonnier, il s'est avéré que la desserte d'accès au CTM de Mably se situait pour moitié sur l'emprise publique appartenant à Roannais Agglomération et pour moitié sur l'emprise privée de la copropriété Bonvert (AKINEO et SCI THEVENOU) qui souhaitait récupérer la jouissance de son terrain. Les problèmes de stationnement et de servitudes de passage étant apparus au cours des discussions avec les parties, la Ville de Mably a souhaité se rendre acquéreur de l'emprise foncière appartenant à Roannais Agglomération (341 m<sup>2</sup>) et desservant sa parcelle afin de sécuriser son accès. Les travaux d'aménagement ont été ajustés en conséquence, la Ville de Mably prenant en charge l'aménagement de sa nouvelle propriété.
- ⇒ En 2017, la SAS a acquis auprès de la ville de Mably la parcelle AE132 au sud de l'étang du Merlin permettant le traitement et le confinement des terres infestées de renouée du Japon.
- ⇒ En 2017, Mme Meillerand, une des trois propriétaires fonciers du secteur au Nord du chemin du Merlin a consenti la cession d'une superficie de terrain de 67 612 m<sup>2</sup> à la SAS BONVERT.  
Cette avancée majeure dans le dossier a permis de reprendre et poursuivre activement les discussions avec les autres propriétaires et agriculteurs du secteur Nord.
- ⇒ 2018 marquera une avancée majeure dans la maîtrise du foncier du secteur Nord :
  - Mme Meillerand a cédé à la SAS les terrains prévus dans le secteur Nord ;
  - La SCEA Chevalier et la SAS ont signé la convention de résiliation du bail agricole ;
  - M. et Mme Chevalier ont cédé leurs parcelles à la SAS BONVERT ;
  - Une promesse de vente a été signée avec la société LAFARGE, l'acte devant être réitéré début 2019.
- ⇒ En 2018, la SAS a également acquis auprès de la Ville de Mably les parcelles au sud de l'étang, permettant la totale maîtrise foncière du lot D pour division et cession à EVOLUTIS.
- ⇒ En 2019, la SAS BONVERT a acquis comme prévu les parcelles de la société LAFARGE permettant de maîtriser la quasi-totalité du secteur Nord de la ZAC.
- ⇒ En 2020, il n'y a pas eu d'acquisition foncière.
- ⇒ En 2021, il n'y a pas eu d'acquisition foncière.

Une parcelle appartenant à la Ville de Mably restera à acquérir en fonction du besoin opérationnel fortement lié à la commercialisation des autres secteurs déjà proposés.

## **I.5 Commercialisation**

En 2016, la SAS a vendu deux lots :

- Le 21/10/2016 : vente d'un terrain de 5 658 m<sup>2</sup> au profit de la société STEDEN IMMOBILIER : pour l'implantation de la société TELEFLOW (1 300 m<sup>2</sup> de bâtiment)
- Le 21/10/2016 : vente d'un terrain de 6 435 m<sup>2</sup> au profit de la SEM PATRIMONIALE de la Loire : pour l'implantation d'un hôtel d'entreprise de 2500 m<sup>2</sup>

En 2018, trois prospects intéressants :

- Un compromis de vente était signé avec la société EVOLUTIS pour un terrain de 11.104 m<sup>2</sup>. L'acte devait intervenir fin 2018, mais a été repoussé en 2019 pour cause de difficultés rencontrées dans le portage financier du projet. Pour mémoire, les travaux d'aménagement de la phase 3 ont été engagés par anticipation à la demande de Roannais Agglomération pour l'implantation de cette entreprise.
- Un protocole de développement était signé avec Roannais Agglomération, la SAS et ID LOGISTICS pour l'implantation d'une plateforme logistique. Le projet devrait se concrétiser en 2019.



- Fin 2018, la pâtisserie CLARISSOU confirmait sa volonté d'implanter son projet de laboratoire et magasin d'usine sur le lot A.

En 2019, deux dossiers importants pour la ZAC fragilisent la commercialisation :

- Comme redouté, ÉVOLUTIS nous informait de l'abandon de son projet de développement sur le site de Bonvert justifié par :
  - une augmentation de leurs charges due à la réglementation qui modifie leur capacité d'emprunt ;
  - la difficulté d'échanges avec leur organisme certificateur ;
  - la mise en application d'une nouvelle réglementation européenne avant mai 2020 dont il est difficile de mesurer les impacts.
- ID LOGISTICS signait un compromis de vente en février 2019, comme annoncé en 2018, au prix de 25 €/m<sup>2</sup> pour l'implantation de la société PEPSICO qui a finalement choisi un site sur la commune de Renaison. Conformément à la demande de Roannais Agglomération, un projet d'avenant était rédigé pour laisser la possibilité à ID LOGISTICS de proposer d'autres usagers sous condition de validation de la collectivité, prorogeant ainsi le délai jusqu'au 15/07/2020.

**En octobre 2019, le président de Roannais Agglomération informait la SAS BONVERT qu'il ne souhaitait pas donner suite à la signature de cet avenant suite à une évolution de la politique de commercialisation des terrains de la ZAC BONVERT (et plus globalement de l'Agglomération Roannaise) qui seront affichés désormais au prix de 45 €/m<sup>2</sup> en 2020, avec une actualisation annuelle de +5 €/m<sup>2</sup>.**

En 2019, un projet était à l'étude concernant l'aménagement de la grange située sur la ZAC.

En 2020, nous avons repris contact avec le principal intéressé pour obtenir des informations sur ce projet. La pandémie de la COVID 19 et l'impossibilité de modifier le PLU ont contraints le porteur de projet à renoncer à la réhabilitation de la grange.

En 2020, ID LOGISTICS nous informait de sa volonté de ne plus faire aboutir son projet, mais de revendre l'ensemble des études à un prospect, Market Marker, qui a fait part de son intérêt pour le site et le projet étudié par ID LOGISTICS.

Si cette concrétisation avec le nouveau prospect Market Marker n'aboutit pas, cela remettrait en cause les conditions de remboursement des emprunts en 2022 et plus généralement l'équilibre financier de la ZAC.

En 2021, les échanges avec Market Maker se sont poursuivis et ont permis d'aboutir à la signature d'un compromis de vente le 8 juin 2021. L'ensemble des conditions suspensives ont pu être levées entre juin 2021 et décembre 2021 ce qui a permis la **signature d'un acte de vente du lot K avec Market Marker Logistic le 31 décembre 2021.**

Les travaux de terrassement et de construction d'un bâtiment d'environ 50 000m<sup>2</sup> débiteront naturellement sur l'année 2022. Le bâtiment sera semblable au projet porté par ID Logistics (via un transfert de PC et d'autorisations), un permis de construire modificatif sera déposé en 2022 par Market Maker pour affiner le projet au besoin de l'entreprise.

Les autres contacts ont été pris avec des prospects amenés par Roannais Agglomération ou les panneaux de commercialisation sur le site suivant annexe jointe.

L'année 2021 a également été marquée par des discussions avancées avec le Syndicat d'Études et d'Élimination des Déchets du Roannais (SEEDR) en vue d'une acquisition des lots L et M.

Le programme consiste à créer une installation de traitement multi-filières des ordures ménagères résiduelles des encombrants et du bois non dangereux pour une surface de plancher d'environ 8 000m<sup>2</sup>.

Le lot M serait dédié à l'activité de traitement et le lot L à une partie bureau.

Une promesse de vente devrait être signée début 2022 avec le SEEDR.

Par ailleurs, plusieurs actions de communication ont été mises en œuvre par la SAS pour la commercialisation :

- échanges réguliers avec des commercialisateurs, investisseurs et promoteurs locaux et nationaux,
- annonces dans la presse spécialisée : Tout Lyon Affiche (suite au MIPIM)
- participation à différents salons : SIMI, MIPIM, ...
- mise à jour page site internet de la SERL.

## I.6 Voiries départementales

*Rappel* : dès 2012, la SAS sollicitait les collectivités à propos des infrastructures routières d'accès à la ZAC :

- Le Conseil Général de la Loire à propos de la réalisation des aménagements sur la RD43 et la RD39 (courrier du 10/05/2012 ; réponse du CG42 lors du Comité syndical du 12/12/12)
  - Conseil Général, Roannais Agglomération, Villes de Roanne et de Mably à propos de l'accès à la ZAC depuis la RN7. Le Conseil Général et Roannais Agglomération devaient lancer une étude de faisabilité en 2013.
- En 2013, la SAS et le CG42 ont travaillé de concert sur l'aménagement du carrefour sur la RD39 lequel permettra de réaliser l'entrée principale de la ZAC. Les travaux réalisés par le CG42 devaient être engagés en 2014.

En 2016, suite à la signature des deux premiers compromis de vente, le Département a réalisé comme convenu les travaux d'aménagement du carrefour d'accès à la ZAC sur la RD39. La SAS BONVERT participait à hauteur de la moitié des coûts travaux.

Fin 2017, lors du comité syndical du 12/12/2017 validant la réalisation du secteur Ouest, le Département a confirmé qu'il prendrait à son entière charge la réalisation des carrefours d'accès sur les RD 39 (réalisation en 2018) et RD43 desservant la rue Thimonnier (réalisé en 2019).

## I.7 PLU

*Rappel* : Les études de maîtrise d'œuvre et la définition d'un nouveau projet d'aménagement ont montré la nécessité de faire évoluer le PLU de la commune de Mably, sur des dispositions réglementaires et de zonage.

La révision du PLU était engagée en 2014.

Pour rappel, le dossier CNPN de la ZAC prévoit le déclassement de secteurs de la ZAC qui ne seront pas aménagés (autrement dit : les secteurs sur lesquels des mesures agro-environnementales seront mises en place pourront retourner en zone N ou A du PLU, soit près de 16 ha).

Le nouveau PLU a été entériné le 28/10/2016. Le zonage de la ZAC est aujourd'hui en totale adéquation avec le plan d'aménagement ce qui a permis à la SAS d'acquérir les derniers terrains de la Ville de Mably utiles à l'opération au fur et à mesure de son avancement, non acquis en 2013 car le zonage n'était pas compatible à l'époque.

## I.8 Labellisation zone

*Rappel* : Le travail important de reprise du projet urbain a été l'occasion de concevoir un aménagement plus respectueux vis-à-vis du site et de l'environnement.

Ainsi, la prise en compte de la biodiversité, le maintien du paysage bocager, l'intégration des usages préexistants dans la ZAC (promenade, ULM, agriculture) participe à faire de la ZAC de Bonvert un projet de qualité, qui devra viser la labellisation départementale, mais qui pourrait également engager une démarche de certification ISO 14 001 (mais pas à court-moyen terme, cf. Comité du 29/11/2012).

## I.9 Insertion

La ZAC de Bonvert s'inscrivant pleinement dans le développement durable, des actions sur le volet social ont été mises en œuvre au cours du chantier :

- Bien que le chantier n'y soit pas tenu (à l'instar d'un chantier en secteur ANRU), la SAS a intégré des heures d'insertion dans les marchés de la 1<sup>ère</sup> phase des lots 1 (terrassement), 2 (voirie) et 5 (espaces verts). L'entreprise CAP3SI est intervenue pour le compte de la SAS tout au long des travaux pour suivre la bonne application de ces objectifs et la vérification auprès des entreprises, des agences d'intérim, des ETTI et de la mission locale notamment.
- A la fin de l'année 2014, les résultats quantitatifs étaient presque déjà atteints voire dépassés. Le bilan au 30/06/2015 (fin de chantier) était très positif : **1 155,25 heures étaient comptabilisées.**
- Lot 1 EIFFAGE TPRAA : **396,75h réalisées.** Dépassement de l'objectif insertion + **94,75h.** Très bonne expérience avec l'intérimaire qui a finalement été recruté.
  - Lot 2 FOREZienne : **171,50h réalisées.** Dépassement de l'objectif insertion : + **20,5h**
  - Lot 5 TREYVE : **587h réalisées.** Dépassement de l'objectif insertion : + **285h**
  - Dépassement de l'objectif final : + **400,25 h**

- En 2014, lors du chantier, pour des travaux de nettoyage, la SAS a missionné l'entreprise MESSIDOR, entreprise d'insertion pour personnes handicapées psychiques basée à Roanne. L'équipe est intervenue ainsi pour l'évacuation, le nettoyage et le tri de pneus dispersés sur le site (ancien motocross). C'est près de 25 tonnes de pneus qui ont été évacués par MESSIDOR. L'équipe a apprécié cette intervention indispensable à l'avancement du chantier.
- En 2016, une clause d'insertion était mise en place sur la 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement pour les lots terrassements/voiries et espaces verts. L'objectif global d'insertion était fixé à 221 h. Fin 2016, l'entreprise EUROVIA (lot terrassement) avait atteint 145 h. L'entreprise CHARTIER (lot espaces verts) réalisait 76 h sur 2017.

### **I.10 Equipements extérieurs**

*Rappel : La question d'alimentation en eau potable et en traitement des effluents ne posera pas de problèmes (cf. courrier de la Roannaise du 22/05/2012). Suite à modélisation demandée à la Roannaise de l'Eau, il semble nécessaire de prévoir : la réhabilitation d'une canalisation d'eau potable (au niveau de la RD43), le redimensionnement à moyen terme d'une canalisation de refoulement (au niveau de la route de Charlieu). Il est confirmé que la station d'épuration de Roanne serait en capacité de traiter les effluents de la ZAC.*

*Concernant l'électricité, les échanges préalables avec FrDF conduisent à penser que le réseau d'amenée devra être renforcé progressivement (c'est-à-dire en fonction des besoins des acquéreurs). En 2013, la SAS a sollicité a de nombreuses reprises ErDF pour la mise au point d'une convention de raccordement. Cette convention n'a pas été produite.*

*Une convention de raccordement avec GrDF a été signée en 2013.*

En 2014, les travaux de réseaux secs et humides ont été réalisés pour permettre le raccordement de la ZAC aux réseaux périphériques, en lien avec les concessionnaires (roannaise de l'eau, GrDF, ErDF).

**Bien que non compris dans le bilan de la concession, la SAS rappelle que des travaux extérieurs en matières de réseaux sont à prévoir à moyen et long terme.**

La convention HTA avec ENEDIS a été signée en 2019.

### **I.11 Procédures ZAC**

*Rappel : Le dossier de réalisation de la ZAC (comprenant PEP et bilan financier) a été préparé par la SAS et remis au Syndicat fin mai 2012.*

*Après plusieurs échanges sur la cristallisation du bilan et de la concession, un nouveau bilan a été validé fin novembre et délibéré le 12/12/2012 par le Syndicat. Le bilan est ainsi passé de 26 679 k€ (CRACL 2011) à 21 668k€.*

*Le 17 décembre 2012, Roannais Agglomération a ensuite pu délibérer favorablement sur le dossier de réalisation de ZAC (dont le PEP qui définit les futurs gestionnaires des ouvrages publics qui seront réalisés dans le cadre de la ZAC).*

Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) a été finalisé en 2013 et remis à Mably pour retranscriptions des principes dans son nouveau PLU (approuvé le 28/10/2016).

## II. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2021

### ⇒ Etudes préliminaires

Aucune dépense réalisée sur ce poste en 2021.

### ⇒ Etudes de sol

Aucune dépense réalisée sur ce poste en 2021.

### ⇒ Foncier

Un remboursement de 9k€ a été perçu, il correspond à :

- Solde créditeur sur l'ajustement des frais de notaire pour le dossier Chevalier : **7 K€ HT**
- Solde créditeur pour le remboursement du prorata de la taxe foncière pour le dossier Lafarge : **2 K€ HT**

### ⇒ Travaux et honoraires

La dépense totale de ce poste s'élève à **25 K€ HT** et se répartit de la façon suivante :

- **Entretien des espaces verts (phase 1 et 2) : 9 K€ HT**
- **Travaux divers : 2 k€ HT**
  - Réparation d'un portique suite à des dégradations
  - Remboursement de semence (mélange de pois) pour la gestion du lot C
- **Fouilles :**

Aucune dépense réalisée sur ce poste en 2021.
- **Ingénierie et suivi de travaux : 14 K€ HT**
  - Mission suivi environnemental : 14 K€ HT

### ⇒ Frais de gestion

Les différents frais de gestion réalisés en 2021 s'élèvent à : **203 K€ HT**

Différentes dépenses réalisées au titre des frais généraux, pour un montant total de **4 K€ HT** :

- des frais d'assurances : DAS (1.552 €)
- taxes foncières et taxes diverses : 2.631 €

Des frais liés à la commercialisation pour un montant de **198 €K HT**

- Correspondant au 4% de frais de commercialisation de la vente du lot K Market Marker.

Des frais liés à des prestations de géomètre pour **1K€ HT**

### ⇒ Rémunération de l'opérateur

La SAS a perçu en 2021 une rémunération forfaitaire annuelle telle que mentionnée dans la convention de concession, soit : **108 K€ HT**.

### ⇒ Frais financiers sur emprunt : 36 K€ HT

Au 31/12/2021, les dépenses annuelles de l'opération s'élèvent à 363 K€ HT (soit un total cumulé de 13.662 K€ HT depuis le début de la concession).

### **III. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2021**

#### **⇒ Participation d'équilibre**

En 2018, les remises d'ouvrages sont intervenues pour les phases 1 et 2 d'un montant de **4.228.583 € HT**. Cette somme a été transférée des avances sur rachats de travaux.

Le versement du solde de la participation est intervenu en 2018 pour **100.000 € HT**.

En 2019, le premier versement de la participation du concédant au titre des travaux du lot L est intervenu pour un montant de **92 K€ HT**.

En 2020, un second versement de la participation du concédant au titre des travaux du lot L est intervenu pour un montant de **92 K€ HT**.

En 2021, un troisième versement de participation du concédant au titre des travaux de désamiantage du lot L aurait dû être perçu. La facturation et le versement ont été réalisés sur le début de l'année 2022. Par conséquent l'exercice comptable de 2022, comptabilisera deux participations de 92 k€ HT.

#### **⇒ Cessions**

Le lot k a été vendu le 31-12-2021 ; le versement sera comptabilisé sur 2022

#### **⇒ Rachat emprises foncières**

Suite aux remises d'ouvrages, le concédant a racheté les emprises foncières correspondantes pour un montant **13 K€ HT**.

#### **⇒ Produits divers**

Ils s'élèvent à **4 K€ HT** en 2021 et correspondent aux loyers des baux agroenvironnementaux et de la ferme.

Au 31/12/2021, les recettes annuelles de l'opération s'élèvent à 4 K€ HT (soit un total cumulé de 7.403K€ HT depuis le début de la concession).

### **IV. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie au 31/12/2021**

#### **⇒ Avance sur rachat de travaux**

En 2018, l'avance sur rachat de travaux a été résorbée à hauteur de **4.228.583 € HT**, laissant un solde d'un montant de 2.843.417 €.

#### **⇒ Emprunt**

Un emprunt de 4.200.000 € a été souscrit en 2018 pour financer les travaux et acquisitions. La première échéance de remboursement interviendra en 2023.

Au 31/12/2021, la trésorerie de l'opération s'élève à 765 K€.

## C - POURSUITE DE L'OPERATION

### I – Aspects administratifs

#### ➡ Arrêté préfectoral au titre des espèces protégées

Le dossier a été déposé à la DREAL en mai 2012. L'arrêté préfectoral a été pris le 26 mars 2013. L'arrêté n'a pas fait l'objet d'un recours des Tiers.

En 2015, un comité de suivi environnemental était organisé tel que prévu dans l'arrêté.

Le suivi « environnemental » assuré par CESAME perdurera en 2018 et un suivi particulier sera réalisé sur les oiseaux nicheurs, les odonates (libellules dont agrion de Mercure) et papillons.

Un nouveau comité de suivi environnemental sera réuni en 2022 sur la base du rapport de suivi environnemental de 2016 à 2019 après réalisation de la phase 3 (confirmé avec la DREAL).

#### ➡ Dossier Loi sur l'Eau

Le dossier a été déposé pour la 1<sup>ère</sup> fois le 11 juin 2012 et a été plusieurs fois repris à la demande de la DDT-Police de l'eau. Une dernière version a été validée au début de l'année 2013.

L'arrêté préfectoral a été pris le 07/11/2013.

Le recours déposé par « ARPN » a été rejeté par le TA de Lyon le 15/12/2016 et le délai d'appel est expiré à ce jour.

#### ➡ Défrichement

Le projet prévoyait le défrichement ponctuel du taillis au Nord de la ZA artisanale existante.

Comme vu avec les services de l'Etat (en octobre 2013), ce défrichement a fait l'objet d'une autorisation sollicitée fin d'année 2015. L'arrêté de défrichement a été délivré en avril 2016 pour réalisation des travaux entre août et octobre 2016.

Ce défrichement était nécessaire pour le dimensionnement du lot K d'une superficie de 11ha.

#### ➡ Archéologie Préventive

La plus importante phase de fouille a été réalisée en 2014. Elle a donné lieu à la remise d'un rapport en 2016 validé par la DRAC en décembre 2016.

La dernière tranche (phase 3 d'une surface d'environ 1,6 ha) a été réalisée en 2017 selon l'arrêté de la DRAC, au Sud de l'étang du Merlin. Le rapport de fouilles sera remis en janvier 2019.

Les discussions devront intervenir en 2019 avec le SRA afin de déterminer les enjeux archéologiques du secteur Nord (pour la partie qui sera urbanisée) et réaliser un diagnostic d'archéologie préventive (*envisagé en fin d'opération*) : 150 000 € HT.

Le diagnostic d'archéologie préventive a été réalisé en 2021. Les recherches ont mis en évidence des trouvailles archéologiques pouvant nécessiter une phase de fouilles.

Les prescriptions de fouilles devraient être formulées à la SAS BONVERT en début d'année 2022

#### ➡ Foncier

*Pour mémoire, les terrains à l'extrême Nord de la ZAC représentent un enjeu du point de vue environnemental car ils accueillent des mesures compensatoires nécessaires à l'aménagement de certains secteurs de la partie Sud.*

Les discussions avec la famille propriétaire et exploitante des terrains septentrionaux de la ZAC ont abouti en 2018 à l'acquisition :

- des terrains de Mme Meillerand d'une superficie de 67.612 m².
- des terrains de M. et Mme CHEVALIER d'une superficie de 75.930 m².
- En parallèle, une convention de résiliation de bail agricole, sur une superficie de 19,73 ha, était signée avec la SCEA CHEVALIER, en contrepartie de son engagement à assurer gratuitement l'entretien des zones de mesures agro-environnementales permettant de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatives aux mesures compensatoires.

- En 2019, l'acquisition engagée avec la société LAFARGE propriétaire d'une superficie de 30.723 m<sup>2</sup> du secteur Nord a été concrétisée.

⇒ Les mesures compensatoires pourront dès lors être mises en œuvre en 2022 après une étude du site.

*Rappel : la mise en œuvre de mesures compensatoires hors ZAC et/ou d'une procédure de DUP n'ont pas été, après étude, considérées comme pertinentes au point de vue opérationnel.*

Par ailleurs, la parcelle AD32 (2,3 ha) et les terrains autour de l'étang du Merlin ont été reclassés au niveau du PLU en octobre 2016, condition sinéquanone à l'acquisition par la SAS (3,7 ha) afin que l'aménageur puisse ensuite céder des lots constructibles (une promesse de vente en ce sens devait intervenir avec la Ville de Mably en cours d'année 2014, mais n'a pu être formalisée). **L'acquisition n'est pas prévue en 2020.**

## ➔ Travaux

L'année 2022 sera consacrée à plusieurs volets :

- ⇒ Mise en œuvre des mesures compensatoires du secteur Nord pour permettre la commercialisation du lot de 7 ha (lot F) ;
- ⇒ Lancement des fouilles archéologiques du secteur Nord ;
- ⇒ Création des entrées charretières pour le lot K ;
- ⇒ Reprise de la rue Alfred Kastler (mise en place de la grave bitume pour anticiper les nombreuses circulations PL lors des travaux du lot K) ;
- ⇒ Reprise de l'aire de retournement au nord de la rue Alfred Kastler et suppression de l'aire initialement prévue au centre des deux lots du secteur Nord (objectif : offrir un plus grand lot sur le secteur Nord et enlever la contrainte du retournement consommateur de foncier.

## ➔ Communication / commercialisation

Les deux premières phases de travaux étant finalisées, la SAS continuera une communication active et une prospection soutenue. Les deux implantations de l'Hôtel d'entreprises et de l'entreprise TELEFLOW constituent une première vitrine qualitative à l'entrée de la ZAC. Les plans d'action pour 2021 sont les suivants :

- Participation de la SAS au Comité de suivi de commercialisation de Roannais Agglomération, afin de garantir un meilleur échange d'information et plus de transversalité. Ce Comité technique alimentera les élus qui valideront les prospects, les orienteront sur les zones et négocieront avec eux si besoin.
- Prise en compte de l'évolution de la politique de commercialisation des terrains de la ZAC BONVERT qui seront affichés désormais au prix de 45 €/m<sup>2</sup> en 2021
- Réflexion sur de nouveaux panneaux de commercialisation côté Roanne,
- Développement de partenariat avec les commercialisateurs,
- Presse : prévoir de nouvelles insertions dans la presse.

## II- Dépenses prévisionnelles en 2022

### ➔ Etudes

Une provision de 40 K€ HT est prévue pour l'année 2022. Elle permettra de couvrir les dépenses suivantes :

- 15 K€ HT de provision pour des études de sols et des études de pollution complémentaire.
- 25 K€ HT de provision pour la mission d'accompagnement et de suivi des arrêtés préfectoraux (confiée à CESAME) et des études diverses, telles que prévues dans la concession.

### ➔ Foncier

- Toutes les acquisitions avec les propriétaires privés ont été actées.
- La SAS devra également acquérir la parcelle AD32, propriété de la Ville de Mably (46 K€ prévue en 2023).

Ainsi, aucune dépense foncière n'est provisionnée pour 2022.

*Nota bene : Qu'il soit acquis auprès des collectivités ou auprès des personnes privées, le foncier non-aménagé (c'est-à-dire ne correspondant pas aux parcelles, VRD et espaces publics de zone) n'a pas vocation à être conservé dans l'opération. Autrement dit, le foncier de ZAC à vocation agro-environnementale devra être transféré au concédant, selon les mêmes conditions que les autres emprises publiques<sup>2</sup>.*

#### ➡ Travaux

Les travaux à réaliser en 2022 sont estimés à **1 253 K€ HT** :

- 284 K€ HT pour une partie des travaux de reprise de la rue Alfred Kastler et création des entrées du lots K ;
- 876 K€ HT pour des travaux d'aménagement du secteur nord
- 93 K€ HT de provisions pour les aléas.

L'équipe de MOE et les bureaux d'études poursuivront la bonne exécution du chantier et la réception des ouvrages. Les honoraires prévus sont de : **114 K€ HT**.

#### ➡ Frais de gestion

Les différentes provisions inscrites dans le bilan cristallisé fin 2012 sont maintenues.

Pour l'année 2022, il est prévu donc un montant de dépenses prévisionnelles de **313 K€ HT** comprenant :

- Des frais de géomètres : pour la vérification des travaux, des relevés topographiques complémentaires, des bornages : **15 K€ HT**.
- Des frais pour la communication / commercialisation : provision de **228 K€ HT** pour l'achat d'espaces publicitaires dans la presse, la pose de panneaux aux alentours de la ZAC, ...
- Des frais généraux (constats d'huissiers, conseils juridiques et avocats, frais de reprographies, assurances, impôts et taxes, ...) : **40 K€ HT**.
- Des frais de gestion du site (abonnement énergie, nettoyage et entretien, curage de fossé, clôtures) : **30 K€ HT**.

#### ➡ Rémunération de l'opérateur

La rémunération forfaitaire de l'aménageur prévue dans la convention consolidée fin 2012 est recalée en fonction de l'avancement opérationnel et de l'actualisation : **168 K€ HT**.

L'aménageur consacrera l'année 2022 au suivi des travaux cités ci-avant, au bon respect des procédures environnementales, à la communication et la commercialisation.

#### ➡ Frais financiers

Frais financiers liés à l'emprunt contracté en 2018 : **36 K€**

#### ➡ Participation aux aménagements routiers

*Rappel : Concernant les aménagements sur la RD39 et la RD43, le Conseil Général de la Loire a proposé qu'il y ait un co-financement (Comité syndical du 12/12/12).*

*Une 1<sup>ère</sup> convention relative au tourne-à gauche sur la RD39 et pour l'entrée principale de la ZAC a été signée en 2014 avec une prise en charge des travaux à hauteur de 50% par la ZAC, les maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre étant prises en charge par le CD42.*

Les travaux étaient réalisés en 2016 et le Conseil Départemental de la Loire devrait solliciter la SAS Bonvert pour le versement du fond de concours à hauteur de 95.000 € HT début 2017.

Fin 2017, le Département informait le président de Roannais Agglomération et la SAS BONVERT de la prise en charge totale des travaux restant à réaliser sur les 2 carrefours d'accès des RD39 et RD43 de la rue Thimonnier. Les participations aux aménagements routiers futurs ont donc été supprimées du bilan d'opération.

### III – Recettes prévisionnelles

En 2022, il est prévu :

<sup>2</sup> Ces principes ont été présentés et retenus à l'occasion du Comité Syndical du 09/02/2012 et lors de la cristallisation de la concession.



- ⇒ Le versement par Market Maker suite à la signature de l'acte de vente en 2021 de : **4.696 K€ HT**. Il est précisé que ce prix correspond au nouveau prix de 45 €/m².
- ⇒ La perception de l'indemnité d'occupation de la maison et des 2 baux agroenvironnementaux : **2 K€ HT**

## **IV –Financement de l'opération**

### ⇒ **Participation**

Toutes les participations dues au titre du traité de concession ont été versées.

### ⇒ **Rachat de travaux** :

A noter que le plafond maximum des avances sur rachat de travaux (65% du coût des travaux HT) est atteint depuis 2017.

Dans le cadre des remises d'ouvrages des phases 1 et 2, l'avance versée de 7.072.000 € HT est comptabilisée en participation sur rachat de travaux à hauteur de 4.228.583,32 € HT (en 2018). Le solde de l'avance sur rachat de travaux sera de 2.843.416,68 € HT (phases futures restant à réaliser).

**La TVA afférente à ce rachat d'ouvrage des phases 1 et 2 d'un montant de 845.716,66 € était versée par Roannais Agglomération à la SAS BONVERT pour bénéficier du FCTVA.**

### ⇒ **Participation complémentaire lot L**

En 2019, il est prévu le versement d'une participation exceptionnelle relative au financement des travaux de désamiantage de la parcelle L, soit 92 K€ HT.

Cette participation interviendra annuellement pour le même montant jusqu'en 2023.

Une participation du concédant au titre du traitement des déchets amiantés du lot L est provisionnée à partir de 2019 jusqu'à la fin de concession. La participation financière de la SAS à ce traitement est de 300 K€ HT conformément aux décisions actées lors du comité syndical du 31/01/2018.

Le montant de ces participations (concédant et SAS) est ajusté en fonction des coûts réels de traitement et des frais annexes (MOE, SPS, diagnostics...) par le biais d'un protocole d'accord entre les parties. Un avenant au traité de concession était signé en 2019 pour contractualiser ces accords.

Pour rappel : en 2022, il y aura deux versements pour cette participation correspondant à un versement de 92K€ HT pour l'année 2021 et 92 K€ HT pour l'année 2022.

### ⇒ **Emprunt SAS BONVERT**

Le retard de commercialisation constaté sur l'opération et la demande du concédant d'avancer la réalisation des travaux d'aménagement du secteur Ouest imposaient à la SAS BONVERT la mise en place d'un emprunt de 4.200.000 € sur 2018. Le concédant l'a garanti à hauteur de 50%.

## **V – Conclusion**

L'année 2022 sera essentiellement consacrée au lancement des travaux archéologiques sur le secteur Nord, à la mise en œuvre des mesures compensatoires, et à la commercialisation de la ZAC.

Le bilan prévisionnel est établi jusqu'en 2025 et s'explique comme suit :

- ⇒ Prise en compte de l'ajustement des travaux restant à réaliser dans le cadre de l'aménagement global de la ZAC. Ainsi, 3 grandes phases de travaux restent à réaliser comme suit :
  - 2022 : finition du secteur Nord (fouilles archéologiques et aménagements) + reprise de la rue Kastler et création d'entrées charretières pour le lot K
  - 2023 : ouverture sur la RD43 : travaux anticipés à la demande du concédant
  - 2024 : requalification de la rue Jacquard et liaison nouvelle ZAC avec ZI

Des provisions sont également prises pour la réalisation des entrées de parcelles et les aléas, ainsi que la desserte HTA qui a l'objet d'une convention avec ENEDIS en 2019.

A noter que la planification des travaux restant à réaliser sera étroitement liée au rythme de commercialisation.

Suite à la décision de la collectivité d'augmenter le prix du foncier à 45€/m<sup>2</sup>, le boni en fin d'opération attendrait 5 826k€. À la demande du concédant, cet affichage du résultat en fin d'opération a été préféré au détriment de provisions pour d'aléas proportionnées à l'avancement opérationnel de la commercialisation.

# **Zone d'Activités d'Intérêt National "Loire Nord"**

## **ZAC de Bonvert**

« CRACL » au 31/12/2021  
ANNEXES

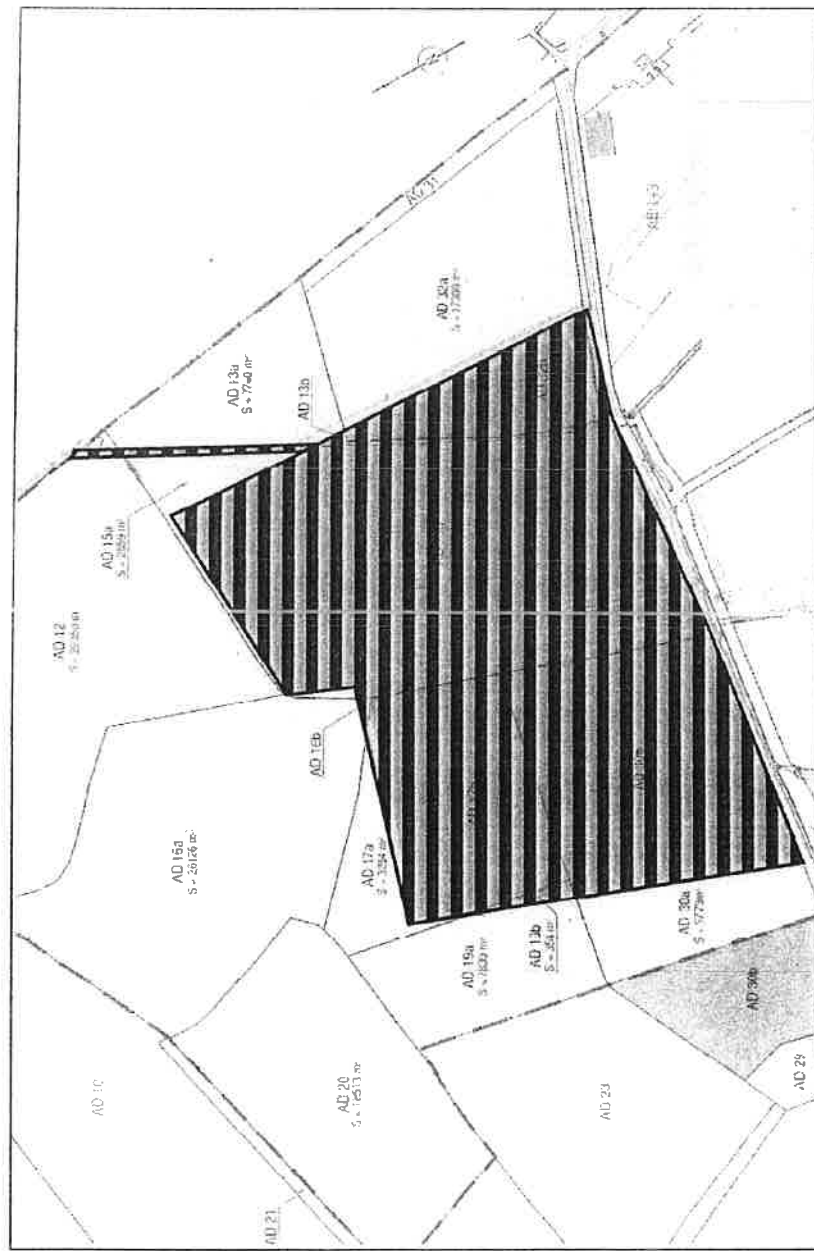
- 1. Projet d'aménagement de la ZAC**
- 2. Plan de l'emprise du diagnostic archéologique**
- 3. Plan de repérage des parcelles cessibles**
- 4. Bilan échéancier financier prévisionnel au 31/12/2021**
- 5. Tableau de suivi des prospects**

# Projet d'aménagement de la ZAC



## Annexe 2

### Plan de l'emprise du diagnostic archéologique réalisé en juin 2021



Plan de localisation du diagnostic, Mably, ZAC de Bonvert, Tranche 5 (42)  
(Source : Plan MO)

 Emprise du diagnostic



- ⇨ Le lot D sera viabilisé en fonction du porteur de projet (entrée traversant la noue et supportant les réseaux).
- ⇨ Le lot F sera commercialisable dès mise en œuvre des mesures compensatoires dans le secteur Nord (zone en périphérie des futurs lots H et I).

## **Annexe 4**

### **Bilan échéancier financier prévisionnel au 31/12/2021**

## Annexe 5 : tableau de suivi des prospects

DATE	SOURCE	COMMERCIAL	ENTREPRISE	PROVENANCE	MOTIF	CONTACTS	ACTIVITE	Surface Terrain	SDP	REMARQUES
30/11/2021	NOVIM	SERL	BBA emballages	SAINT-ETIENNE	DEVELOPPEMENT	Denis ROLLIN 04 77 42 96 70	logistique/emballages			Interet pour Implantation sur le lot D, Roanne Agglo ne souhaite plus de logistique, rééquilibrage souhaité avec de la production sur les lots restants, Jérémie lui indique le 15/03 que nous ne donnerons pas suite à sa candidature.
06/12/2021	Promoteur investisseur	SERL	BULTEAU CONSTRUCTION	LIMAS	DEVELOPPEMENT	Jeremy BULTEAU 06 62 06 83 35	Promoteur/investisseur			Bulteau construction est intéressé par les lots C (0,8ha) ou B1 (0,58ha) pour la réalisation d'un parc d'activités, Rencontre de Jeremy BULTEAU avec Stéphanie et VP Eco Philippe PERRON fin février 22 pour leur faire part de l'intérêt de Bulteau Construction, Stéphanie doit revenir vers nous pour suite à donner, Côté SERL Jérémie va étudier le prix de sortie potentiel à la vente et la location sur le secteur.
30/12/2021	Promoteur investisseur	SERL	PIERREVAL	LYON	DEVELOPPEMENT	Antoine DESCAMPS 06 34 90 18 26	Promoteur/investisseur			Antoine DESCAMPS va étudier la faisabilité d'un parc d'activités sur les lots B1 (5 800 m²) ou C (8 000 m²), Pierreval a également une foncière, il va prendre contact avec les commercialisateurs sur le secteur. Je vais lui transmettre les différents documents de la ZAC.
24/06/2021	commercialisateur	FOCH					grossiste sanitaire, plomberie	10000		Patrick PIOT va faire visiter BONVERT à ce prospect. A suivre, Relance contact tel le 30/07/21 avec P.Piot: son prospect lui fera un retour fin août/début septembre pour implantation ou non sur site de Mably. Prospect pas intéressé finalement.



08/03/2021	site internet	SERL	WILLMATTRE	PERREUX	DEVELOPPEMENT	Bernard Remi Directeur contact@mill matpro.com 0677697986	Commerce de gros pour les professionnels	3000		mail du Directeur pour savoir si le lot de 3000 m² était disponible. Je lui réponds que oui par mail.
04/03/2021	agglo-agence dvt eco -cci		BALAN formation			cf NOVIM - Guillaume LEBEAU				
01/03/2021	panneau					M PAUPIER Alexandre 06 50 76 57 alexpaupier@ gmail.com	lavage auto			est boucher, souhaiterait faire un centre de lavage auto Je transmets la demande à B Devaux et S Gigand
24/02/2021	agglo-agence dvt eco -cci	SERL	LUANCE			Stéphanie GIGAND agglo	matériel de salle de bain : il comestmécise	80000		Contact de Stéphanie GIGAND l'entreprise serait intéressée par les lots F et G de la ZAC. 350 emplois : se sont recapitalisés JAA est reentrée au capital. Projet de rester sur Roanne : vont rentrer disponible
24/02/2021	agglo-agence dvt eco -cci	SERL	MARKET MAKER			Véréna BOUFFANET 06 77 67 74 62	logistique mobilier	110000	50000	Market Maker est intéressé pour racheter le PC de ID logistics
27/01/2021			FRANCHE	ORVAL		Béatrice DEVAUX M DE MANGINI 02 48 96 46 61 06 81 88 29 85 antoine@cart onfranche.fr	cartonnage	15000	6000	A racheté en 2013 une entreprise à AMPLEPLUS (carton plat) - la carton ondulé resté à ORVAL Serait plutôt pour le carton plat qu'il fait 20 salariés Sont locataires : échéance pour avril 2023 - aimerait déménager en février 2023 geler le reste pour extension à voir lot D Voulait être sur l'Est de Roanne : mais pas de dispo à voir droit de préférence 11/02/2021 : Je l'appelle sur son portable : a trouvé le terrain bien, mais n'a pas avancé sur son projet. Je lui envoie un mail avec DTS + diag de sol de Evolutis et plan masse Evolutis. Attention car il n'a pas l'air de vouloir s'écarter avec l'architecture et les réglementations

# ZAC BONVERT / CRACL 2021

BILAN PREVISIONNEL

N°	Poste	LIBELLE	Surf. / nb	PU / taux	Mill. unitaires	CRACL	Engagé	A engager	Cumul à fin 2020	Réalisé 2021	Cumul 2021	Echéancier Années	TOTAL 2 021	ECART au CRACL 2020	2 021 TTC
	1100	ETUDES													
		Architecte en chef - urbaniste													
		Etudes préliminaires			50	50	34	16	34		34		50		50
		Etudes sal / pollution			80	100	47	59	47		47		100		120
	1100	ETUDES			250	250	171	171	171		171		250		307
	1200	FONCIER													
		Acquisitions			1 200	1 200	1 140		1 140		1 140		1 140		1 140
		PUBLICS ACQUIS		1,99 €	600	600	270	0	270		270		270		270
		MEILLERAND		4,0 €	800	800	384	0	384		384		384		384
		CHEVALER		8,0 €	300	300	220	0	220		220		220		220
		GRANULAT		30 723	114	114	68	44	68		68		114		112
		VILLE A ACQUERIR		2,0 €	185	185	813		813		813		185		185
		Eviction des propriétés privées		0,66 €	148	148	70	10	70		70		148		148
		Indemnités agricoles													
		Sous total acquisitions		3,98 €	2 229	2 229	2 895	222	2 895		2 895		2 895		2 895
	1200	FONCIER		4,09 €	3 266	3 266	2 965	232	2 965		2 965		3 197		3 205
	1300	TRAVAUX													
		Voies et Réseaux Divers			5 134	5 134	4 298	912	4 055		4 055		5 120		5 141
		Aménagements paysagers			12 000	12 000	1 511	89	1 221		1 221		1 700		2 040
		Requalification de la ZA solaire			338	338	131	131	131		131		338		406
		Voie ferrée interne		pm											
		Travaux divers dont entrées de lots			1 520	1 520	1 037	525	378		378		1 520		1 874
		Lot L			724	724	724		724		724		724		869
		Aléas / provisions			468	468	159	308	159		159		468		560
		Sous total travaux		8,1 €	9 914	9 914	7 770	2 141	6 490		6 490		9 914		11 883
		Autres			1 000	1 000	653	533	533		533		1 000		1 000
		MOBILISER		9,1 €	1 222	1 222	1 402	215	1 091		1 091		1 222		1 415
	1300	TRAVAUX		15,32	14 222	14 222	11 993	9 503	2 506		2 506		14 222		15 898
	1400	FRAIS DE GESTION													
		Gestion de site			245	245	189	37	152		152		245		227
		Gestion (impôts, taxes, ...)			174	174	189	30	89		89		174		189
		Information / communication			220	220	190	30	152		152		220		228
		Commercialisation		4%	370	370	304	15	825		825		370		400
		Géomètre			134	134	143	91	54		54		134		146
		Taxe archéologique préventive		0,50	357	357	365	238	131		131		357		369
		FRAIS DE GESTION			1 500	1 500	1 048	504	1 418		1 418		1 500		1 612
		Remunération de l'aménageur			1 894	1 894	2 059	2 065	4		4		1 894		2 059
	1600	ARENAGEUR			1 894	1 894	2 059	2 065	4		4		1 894		2 059
	1700	FRAIS FINANCIERS													
		Intérêts		0,85%	78	78	186	109	8		8		78		81
		Agios			78	78	186	109	8		8		78		81
		FRAIS FINANCIERS			1 400	1 400	1 400		1 400		1 400		1 400		1 400
	1800	MARGE POUR RISQUE													
		Participation aux aménagements routiers													
		TVA IRRECUPERABLE													
		TOTAL DES PENSEES		26,88	31 083	31 083	20 817	16 817	4 338		4 338		31 083		32 815
	2200	CESSIONS													
		ZA Vendus (E2-E2)		25,10 €	309	309	309		309		309		309		371
		ZA Vendus 2 (A-B1-E1-E1-D)		25,00 €	675	675	2 258	1 431	1 431		1 431		2 258		2 709
		Partie centrale - FERNIE (G-J)		45,00 €	2 250	2 250	1 215	1 215	1 215		1 215		2 250		2 709
		Partie centrale - Grands Lots (K)		45,00 €	4 525	4 525	4 942	4 942	4 942		4 942		4 525		5 300
		Partie centrale - Grands Lots (L)		45,00 €	3 169	3 169	3 191	3 191	3 191		3 191		3 169		3 827
		Partie Nord (H-I)		60,00 €	1 000	1 000	2 814	1 512	1 512		1 512		1 000		1 237
		Sous total cessions lots			9 250	9 250	5 251	5 251	5 251		5 251		9 250		10 660
		Emprunts publiques agricoles		4,06 €	507	507	1 159	449	449		449		507		598
		Autres emprunts publiques (cessions à R-Ag)		4,40 €	477	477	488	449	449		449		477		558
	2200	CESSIONS		16,92 €	10 833	10 833	17 065	5 700	12 405		12 405		10 833		12 636
	2500	PARTICIPATION													
		Participation Réseaux Agglo - Lot L (88%)			460	460	460		460		460		460		460
		Participation Réseaux Agglo - Lot L (88%)			460	460	460		460		460		460		460
		Reste à charge SAS BONVERT 300 KE													
		Rachats travaux 85%		7 216	9 244	9 244	-2 028		4 242		4 242		9 244		9 859
		Participation (VE part compl.)			1 800	1 800	5 233	-3 333	9 308		9 308		1 800		1 900
	2500	PARTICIPATION		40,54%	11 144	11 144	14 937	-4 481	9 308		9 308		11 144		12 559
	2700	DIVERS													
		Produits financiers													
		Produits divers			77	77	69	12	69		69		77		81
	2700	DIVERS			77	77	69	12	69		69		77		81
	TOTAL RECETTES				21 678	21 678	28 794	7 938	7 338		7 338		21 678		23 377
	PRET														
	AVANCE														
	Solde période				9	9	7 072		1 140		1 140		9		6 001
	Solde TVA														
	Solde simulé				9	9	3 889		1 138		1 138		9		6 081

