

# VILLE DE ROANNE

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance publique du vendredi 9 juin 2023

MONSIEUR LE MAIRE CERTIFIE :

N°20

### CADRE DE VIE

- Opération d'aménagement  
Foch Sully
- Concession d'aménagement  
avec la SEMOP Foch Sully
- Compte-Rendu Annuel à la  
Collectivité Locale  
(C.R.A.C.L.)  
- Année 2022
- Avenant n° 6 au traité de  
concession  
- Approbation

1. *que la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite dans les formes et délais prescrits par la loi ;*
2. *que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance était de 39 sur lesquels il y avait 30 membres présents lors de la présente délibération, à savoir :*

M. Yves NICOLIN, Mme Clotilde ROBIN, M. Lucien MURZI, Mme Sophie ROTKOPF, M. Jean-Jacques BANCHET, Mme Corinne TRONCY, M. Fabien LAMBERT, Mme Fanny FESNOUX, M. Pascal LASSAIGNE, Mme Marie-Laure DANA BURNICHON, Mme Hélène LAPALUS, M. Guy SERGENTON, Mme Maryvonne LOUGHRAIEB, Mme Catherine BRUN, M. Christian DORANGE, Mme Valérie PROST MALLET, M. Guillaume BRASSEUR MINARD, Mme Adina LUPU BRATILOVEANU, Mme Jade PETIT, Mme Vanessa BARBANT, M. Romain BOST, M. Quentin GUILLERMIN, M. Alexandre GRANGE, Mme Sabine VERMOREL, M. Estéban PIAT, M. Christophe PION, Mme Christine CHEVILLARD, M. Bernard GERBOT, Mme Brigitte DUMOULIN, Mme Marie-Hélène RIAMON

*Secrétaire élu(e) pour la durée de la session :* Mme Valérie PROST MALLET

A l'ouverture de la séance, Monsieur le Président a déposé sur le bureau de l'assemblée, le pouvoir écrit donné à un collègue par les conseillers municipaux empêchés d'assister à la séance, de voter en leur nom, par application de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

*Absents ayant donné mandat :*

Mme Catherine DUFOSSE à Mme Valérie PROST MALLET, M. Gilles PASSOT à Mme Clotilde ROBIN, M. Edmond BOURGEON à M. Lucien MURZI, Mme Virginie BERNIER à M. Jean-Jacques BANCHET, M. Mahdi NOUIBAT à Mme Corinne TRONCY, Mme Vickie REDEUILH à Mme Maryvonne LOUGHRAIEB, M. Franck BEYSSON à Mme Christine CHEVILLARD, M. Denis VANHECKE à Mme Brigitte DUMOULIN

*Absents sans mandat :*

M. Andrea IACOVELLA

Le Conseil Municipal a donné acte de ce dépôt.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUNN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

Affichage : 15/06/2023

M. Pascal LASSAIGNE, Adjoint, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Dans le cadre du projet de revitalisation de son centre-ville et notamment de l'opération d'aménagement urbain et commercial de l'îlot Foch Sully, la Ville de Roanne a, par délibération n° 1 en date du 22 mai 2017, autorisé la signature du traité de concession de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) avec la Société d'Économie Mixte à OPération unique (SEMOP) Foch Sully, qui est entré en vigueur en date du 22 novembre 2018.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, à l'article L.1524-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article 32 du traité de concession, l'aménageur, en l'occurrence la SEMOP Foch Sully, doit fournir chaque année, un Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale qui doit être soumis à l'examen du Conseil Municipal.

Il doit comporter :

- le bilan prévisionnel actualisé faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
- le cas échéant un compte-rendu de l'utilisation des subventions versées par d'autres personnes publiques à l'opération d'aménagement ;
- un plan détaillé faisant apparaître les surfaces acquises et restant à acquérir, les surfaces commercialisées et restant à commercialiser, les surfaces publiques ou communes pouvant être cédées ;
- la valeur du stock de terrain inscrit dans ses comptes ;
- le planning recalé de l'opération ;
- une note de conjoncture sur l'opération.

Ce compte-rendu, joint en annexe, expose les actions de l'année 2022 et celles à venir. Il présente de manière développée l'avancement administratif, opérationnel et financier de l'opération dont les principaux éléments sont présentés ci-dessous en synthèse.

Comme le présente la note de conjoncture, l'année 2022 a été l'année de la mise en place opérationnelle du nouveau projet sur le plan technique et commercial notamment.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUIIN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

Affichage : 15/06/2023

## Synthèse de l'avancement opérationnel du projet :

- 1 - sur le plan administratif, la procédure d'expropriation est terminée, les différentes autorisations d'urbanisme (PA, PC) ont été obtenues. Le dossier de déclaration loi sur l'eau a été déposé.
- 2 - sur le plan foncier, toutes les acquisitions nécessaires au projet ont été réalisées. La SEMOP a par ailleurs acquis 144 m<sup>2</sup> en vue du projet de construction de la résidence seniors. La SEMOP a également régularisé des reliquats de foncier avec la copropriété Déchelette et OPHEOR, pour les bâtiments rue de Sully. AUCHAN a réalisé les travaux de dépollution conformément au plan de gestion.
- 3 - sur le plan des travaux, après la phase étude, la consultation des entreprises pour le terrassement et la dépollution (hors Auchan) ainsi que pour la construction du parking silo a été lancée.
- 4 - sur le plan de la commercialisation, une VEFA a été signée entre NOAHO et la SEMOP pour les lots au rez-de chaussée du parking. Les contrats de réservation entre STEVA (Résidence seniors) et NOAHO ont été signés. Un contrat de réservation entre OPHEOR et NOAHO a également été signé. Sur les commerces, NOAHO a signé une VEFA avec la SODES.
- 5 - sur le plan financier, 925 k€ H.T. d'investissements ont été réalisés. Les dépenses réelles ont concerné des frais liés aux études générales (OPC, géotechniques notamment), au foncier et aux travaux (réseaux et maîtrise d'œuvre). La rémunération de l'aménageur indexée est conforme. En termes de recettes, elles proviennent de la commercialisation des surfaces pour logements et locaux commerciaux.  
Le bilan est équilibré.

Pour 2023, les principaux objectifs sont l'attribution des marchés terrassements généraux et parking silo puis le lancement des travaux. Les réitérations des ventes avec STEVA et OPHEOR par NOAHO seront à noter.

Afin de financer la poursuite des travaux en 2023 et de diminuer les frais financiers inhérents à un prêt bancaire, il est proposé que la Ville de Roanne fasse une avance sur le rachat du parking dont les travaux sont lancés en 2023. Cela nécessite la réalisation d'un avenant n° 6 au traité de concession. Ce dernier prévoit également, si la Ville le souhaite et le peut, de modifier les dates de versement au concessionnaire des participations d'équilibre.

La participation de la Ville est maintenue à 25,9 M€, correspondant au rachat par la Ville du parking, des espaces publics et leurs frais de maîtrise d'œuvre et aux participations d'équilibre.

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- examiner et approuver le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (C.R.A.C.L.) 2022, établi par la SEMOP Foch Sully, pour l'opération ZAC Ilot Foch Sully ;
- examiner et approuver l'avenant n° 6 au traité de concession à intervenir avec la SEMOP Foch Sully ;
- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à le signer.

Monsieur le Maire met au vote cette délibération :

POUR : 29 voix (Groupe Majorité + M. PION)

CONTRE : 6 voix (Groupes "Collectif 88 %" + "A Gauche pour Roanne")

M. Nicolin, Président de la SEMOP Foch Sully, M. Murzi et Mme Rotkopf, Administrateurs, ne prennent pas part au vote.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

**ADOPTE**

ROANNE, le 15 JUIN 2023

La Secrétaire de séance,

**Valérie PROST MALLET**

Le Maire,



**Yves NICOLIN**

Président de Roannais Agglomération

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUINN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

Affichage : 15/06/2023





## ZAC FOCH-SULLY



ROANNE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUINN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

Affichage : 15/06/2023

**SEMOP FOCH-SULLY**



**serl@immo**



## CONTACTS

**Sébastien DONGUY** Directeur Général de la SEMOP

04 72 61 50 05

[s.donguy@serl.fr](mailto:s.donguy@serl.fr)

**Céline FUCHS**

Cheffe de projets

04 72 61 50 45

[c.fuchs@serl.fr](mailto:c.fuchs@serl.fr)

**Maëva BONNART**

Administratif et Financier

04 72 61 50 16

[m.bonnart@serl.fr](mailto:m.bonnart@serl.fr)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUINN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

CRAC 2022

1

# SOMMAIRE

A.	DONNEES GENERALES DE L'OPERATION .....	4
I.	Contexte administratif.....	4
II.	Présentation de l'opération .....	4
1.	Périmètre de la ZAC .....	5
2.	PEP.....	6
3.	Programme des constructions .....	6
B.	NOTE DE CONJONCTURE 2022 .....	7
I.	Avancement opérationnel au 31/12/2022 .....	8
1.	Procédures Administratives / Études Générales .....	8
2.	Foncier .....	9
3.	Maîtrise d'œuvre et Travaux .....	11
4.	Communication.....	11
5.	Commercialisation .....	12
II.	Réalisation financière exercice 2022 .....	12
1.	Dépenses.....	13
2.	Recettes .....	14
3.	Financement .....	14
4.	Avancement financier global au 31/12/2022 .....	15
5.	Suivi de contrat / Imprévus et surcoûts de l'exercice 2022 .....	15
C.	POURSUITE DE L'OPERATION (2023 et au-delà).....	16
I.	Opérationnel .....	16
1.	Études Générales / Administratif .....	16
2.	Foncier .....	16
3.	Maîtrise d'œuvre / Travaux .....	16
4.	Commercialisation .....	16
II.	Prévisions financières .....	16
III.	Évolution du bilan : prévisionnel dépenses/recettes .....	17
IV.	Suivi du contrat .....	19
V.	Financement de l'opération et trésorerie .....	19
	ANNEXES.....	22

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUNN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

CRAC 2022

2

# PREAMBULE

Le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 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 concessions d'aménagement liant la Commune de Roanne à la Société Foch Sully, sur la commune de Roanne.

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 financières restant à réaliser.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUIIN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

CRAC 2022

3

## A. DONNEES GENERALES DE L'OPERATION

### I. Contexte administratif

26 juillet 2017	Création de la SEMOP FOCH SULLY (signature des statuts, du pacte d'actionnaire et de la convention SEMOP-SERL)
5 octobre 2017	Immatriculation de la SEMOP au RCS de ROANNE
26 octobre 2017	Notification du traité de concession Durée du contrat = 6 ans à compter de la date de prise d'effet
17 juillet 2018	Approbation du dossier de réalisation
09 octobre 2018	Avenant n°1 au traité de concession modifiant l'article 5.2 (prise d'effet) et l'article 14 (non réalisation de l'opération)
24 octobre 2018	Lettre valant avenant n°2 au traité de concession, repoussant la date limite de prise d'effet du traité de concession au 15/12/2018
22 novembre 2018	Prise d'effet du traité de concession Durée du contrat = 6 ans soit fin le 22/11/2024
26 Juin 2019	Avenant n°3 au traité de concession : augmentation de la participation concédant pour prise en charge bilan de l'indemnité d'Auchan.
25 octobre 2020	Avenant n°4 au traité de concession : augmentation de la participation du concédant.
25 juin 2021	Prorogation arrêté DUP
26 octobre 2021	Avenant n°5 au traité de concession : évolution du programme de construction et du programme des équipements publics, ajustement du bilan financier et prolongation de la durée du contrat de concession de 18 mois. Durée contrat = 90 mois soit fin le 22/05/2026
15 décembre 2021	Approbation du dossier de réalisation modificatif

### II. Présentation de l'opération

#### *Données issues du dossier de réalisation modificatif*

A travers la réalisation de la ZAC Foch Sully, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- créer une centralité à l'échelle du Pays Roannais en intégrant toutes les dimensions urbaines, dont un volet commercial inscrit comme priorité au SCOT, des logements, une politique optimisée de déplacements. Cette opération doit répondre à l'objectif plus global qui est de conforter le rôle du centre-ville en tant que pôle commercial régional à l'échelle d'une zone de chalandise de 140 000 habitants ;
- fonder le projet sur une architecture plurielle dans son expression et emblématique de la reconquête et valorisation des potentiels du centre de la Ville de Roanne ;
- mettre la mobilité au cœur de la conception urbaine et de la mixité des usages (commerces, services, équipements, habitat) en refondant les itinéraires des chalands ou usagers du centre urbain. Il s'agit de créer de nouvelles boucles ou itinéraires marchands dans un cadre urbain qualitatif et apaisé pour rendre plus attractif le cœur commerçant piétonnier du centre-ville de

Accusé de réception en ligne le 09/06/2023

042-214201873-20230609-09/06/2023 DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

Roanne. L'implantation d'enseignes locomotives réparties sur l'ensemble des linéaires de chalandise piétonne, le traitement approprié des ruptures de charges entre les modes automobiles et piétons en favorisant l'accès en modes doux, transports collectifs ou de stationnement seront autant d'actions concrètes pour la redynamisation de l'ensemble du centre-ville ;

- optimiser l'intégration environnementale du bâti et non bâti par le recours à des techniques à moindre empreinte environnementale et énergétique.

L'enjeu du projet sur l'îlot Foch Sully est de renforcer le commerce de centre-ville, de contribuer à une recomposition fonctionnelle et spatiale pour proposer un cadre urbain attractif et adapté aux évolutions des modes de vie et de consommation. Il s'agit de redonner de l'intensité urbaine et commerciale qui dépend à la fois de la fréquentation en nombre et durée des usagers piétons, deux roues ou automobilistes dans un espace qualitatif et fonctionnel.

Dès lors le projet permettra de :

- renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville, réaliser des programmes complémentaires tels que la réalisation d'une offre de logements variée et qualitative et d'une résidence services (sénior) ;
- créer un parking public d'une capacité d'environ 300 places de stationnement ;
- favoriser les articulations et les jonctions entre le projet et les différentes activités existantes en centre-ville en travaillant notamment sur les espaces publics, en particulier les espaces verts, l'offre de stationnement et les accès.

## 1. Périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC forme un tènement de 2,12 hectares. Il est localisé en tangence du centre-ville piéton actuel. Il est délimité par :

- La rue Foch, rue piétonne commerçante,
- La rue Sully qui permet la desserte de la place du marché jusqu'à la Halle Diderot,
- La rue Salengro,
- La copropriété Verdun.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
Figure 1 : périmètre de la ZAC (source : dossier de création)

042-214201873-20230609-09JUIIN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023  
ZAC FOCH SULLY  
Affichage : 15/06/2023

## 2. PEP

Le projet de Programme des Équipements Publics tel qu'il résulte du dossier de réalisation modificatif, approuvé le 15 décembre 2021, est le suivant :

Équipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Coût prévisionnel HT (valeur juillet 2021) *	Échéancier
Espaces publics, plantations, réseaux et mobilier	Aménageur	Ville	1 980 k€	2023 - 2025
Forêts urbaines	Aménageur	Ville	922 k€	2023 - 2025
Parking silo	Aménageur	Ville	6 153 k€	2023 - 2025
			<b>9 055 k€ HT</b>	

\* hors aléas, frais maîtrise d'œuvre, foncier, dépollution, mise en décharge, démolition et désamiantage

## 3. Programme des constructions

Le programme prévisionnel de construction, tel qu'il résulte du dossier de réalisation modificatif représente environ 24 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- environ 9 700 m<sup>2</sup> de sdp de logements
- environ 7 500 m<sup>2</sup> de sdp pour une Résidence Services Sénior
- environ 7 600 m<sup>2</sup> de sdp de commerces

Les activités commerciales seront implantées en pied d'immeuble (rdc) des bâtiments.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUIIN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

CRAC 2022



## B. NOTE DE CONJONCTURE 2022

En 2022, le développement du projet s'est poursuivi avec :

- La fin de la procédure d'expropriation pour le dossier ROANNE ESPLANADE (local comptoir du caoutchouc) pour le compte de la ville de Roanne, titulaire de la DUP.
- Le rachat d'une emprise de 144 m<sup>2</sup> appartenant à la Ville de Roanne afin de compléter l'assiette du terrain à bâtir pour la résidence seniors.
- L'obtention du permis d'aménager des espaces publics de la ZAC (y compris purge des recours).
- L'obtention du permis de construire pour le parking silo (y compris purge des recours). A noter qu'un permis modificatif a été déposé fin 2022 afin d'intégrer quelques m<sup>2</sup> supplémentaires pour le commerce situé en rdc du parking.
- La réalisation des études phase « projet » pour les espaces publics et le parking silo.
- Le lancement des appels d'offres pour les espaces publics (lot dépollution-terrassement) et pour le parking (tous les lots).
- La gestion de la dépollution complémentaire de Auchan.
- La mise à jour du plan de gestion de la pollution ZAC (hors Auchan) suite aux travaux complémentaires de Auchan.
- La préparation et le dépôt du dossier de déclaration loi sur l'eau.
- Le suivi actif et participatif de la pré-commercialisation lancée par NOAHO :
  - Recherche d'un nouvel exploitant pour la résidence seniors. Le groupe STEVA s'est positionné y compris comme investisseur (signature d'une PSVEFA entre NOAHO et STEVA).
  - Recherche d'un bailleur pour du logement locatif intermédiaire et de l'accession sociale. La société OPHEOR s'est positionnée (signature d'une PSVEFA entre NOAHO et OPHEOR).
  - Recherche d'une enseigne pour la moyenne surface alimentaire. CASINO s'est positionnée (BEFA en cours de négociation entre NOAHO et CASINO / A noter que la SEMOP négocie également un BEFA avec CASINO pour la location de 90 places de stationnement dans le parking public).
  - Recherche d'un investisseur pour les commerces. La société SODES s'est positionnée (signature d'une PSVEFA entre NOAHO et SODES).
- La signature de l'acte de vente avec NOAHO pour la cession des 5 lots à bâtir correspondant aux différents bâtiments à édifier.
- La signature d'une VEFA avec NOAHO pour le commerce situé dans le parking ; ce commerce étant ensuite cédé par NOAHO à SODES.
- La signature de deux régularisations pour des reliquats fonciers avec OPHEOR (8 rue de Sully) et la copropriété Déchelette (4-6 rue de Sully)

Accusé de réception - Aménagement d'urbanisme

042-214201873-20230609-09JUIIN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

CRAC 2022



## **I. Avancement opérationnel au 31/12/2022**

### **1. Procédures Administratives / Études Générales**

Pour mémoire, le contrat de concession a été signé le 25/10/2017.

#### **Année 2017**

Les premiers marchés d'études ont été notifiés : mission d'Architecte Urbaniste en chef de l'opération attribué à SUD ARCHITECTES, et mission de Géomètre attribué à ADAGE.

La conception du dossier de réalisation de la ZAC a été engagée, ainsi que le bornage de l'opération.

#### **Année 2018**

Les actions suivantes ont été réalisées :

- Approbation du dossier de réalisation le 17/07/2018, accompagnée de l'approbation de la modification du PLU de la Ville de Roanne.
- Calage de la conception générale du projet aboutissant en fin d'année à la signature des promesses de vente aux 2 sociétés de promotion (SAS LA TRILOGIE pour la résidence services seniors et SAS FOCH SULLY pour tout le reste) et au dépôt de la demande de Permis de Construire global du projet et du Permis d'Aménager (déposés le 31/10/2018).
- Prise d'effet du Traité de Concession au 22/11/2018.
- Réalisation de campagnes de sondages des sols.
- Poursuite du bornage de l'opération (à fin 2018, il manquait encore des signatures) et la mise au point du découpage en volume du projet (avant-projet de l'État Descriptif de Découpage en volume). Une expertise a été également engagée pour déterminer si un dossier Loi sur l'Eau était nécessaire ou pas pour le projet.

#### **Année 2019**

Les principaux événements furent :

- L'obtention, par la SEMOP, le 21/03/2019 du Permis d'Aménager (nécessaire pour la réalisation des espaces publics compte tenu que le projet est en « périmètre ABF »).
- L'obtention le 08/04/2019, par les deux sociétés de promotion (SAS Foch Sully et SAS Roanne La Trilogie) et par la SEMOP, des Permis de Construire du programme global de construction du projet.
- L'achèvement du bornage de l'opération, des principaux travaux de démolitions et des différentes études de sol (géotechniques et pollution).
- La finalisation des études opérationnelles.
- Le Lancement des 1ères consultations d'entreprises pour la réalisation des travaux du parking.
- Après de nombreux échanges avec la DREAL, la réalisation du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (infiltration des eaux pluviales + remblais en zone inondable + pose de piézomètres) qui sera déposé début 2020.

#### **Année 2020 (année « covid »)**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été déposé et instruit par la DDT. Il ressort que la solution de gestion des eaux pluviales prévue (rétention avec pompes de relevage dans le parking puis

Réception par le préfet : 15/06/2023  
ZAC FOCH SULLY  
Affichage : 15/06/2023

infiltration partielle sous le domaine public avant rejet dans le réseau unitaire existant) n'est pas validée par la DDT.

Au regard de la crise COVID et de ses conséquences sur les modes de consommer et d'habiter, la décision a été prise de revoir le projet initial (cf. CRAC 2020).

### **Année 2021 (année « covid »)**

Pour porter le nouveau projet Foch Sully :

- Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre est désignée à l'été 2021.
- Un dossier de réalisation modificatif a été approuvé le 15/12/21.
- Un permis d'aménager pour les espaces publics, ainsi qu'un permis de construire pour le parking silo ont été déposés le 23/12/21 (les précédents PA et PC ont été retirés).

Par ailleurs, l'arrêté de DUP a été prorogé pour avoir le temps de gérer la procédure pour le dossier ROANNE ESPLANADE.

### **Année 2022**

La procédure d'expropriation pour le dossier ROANNE ESPLANADE s'est achevée.

Le permis d'aménager pour les espaces publics, ainsi que le permis de construire pour le parking silo ont été obtenus et purgés.

Un permis modificatif a été déposé fin 2022 pour le parking afin d'ajouter 50 m<sup>2</sup> sdp à la surface du commerce situé dans le parking.

Le dossier de déclaration loi sur l'eau a été déposé.

## **2. Foncier**

### **a/ Dossiers finalisés**

#### **Acquisition VILLE / SEMOP (hors parcelle AL-350)**

Pour mémoire, la réitération de la promesse est intervenue le 21/12/2018.

#### **Parcelle AL-340 - SIEL**

L'acte de vente a été signé le 15/03/2019.

#### **Parcelle AL-677 - OPHEOR**

L'acte de vente de la parcelle AL-843 (parcelle AL-677 pour partie) pour 10m<sup>2</sup> a été signé le 17/04/2019.

Dans le cadre d'un échange foncier, OPHEOR a par ailleurs acquis de la SEMOP une autre partie de la parcelle AL-677 (numérotée AL-846) pour 133 m<sup>2</sup> le même jour.

### **b/ Dossiers réalisés en 2022**

#### **Parcelle AL-350**

Pour mémoire, les parcelles AL-350 et AL-351 sont propriétés de la Ville de ROANNE et ont été données à bail à construction à la société ROANNE ESPLANADE, laquelle société est une société par actions et dont les actionnaires détiennent des parts (actions) leur ouvrant des « titres de propriété »

sur les biens construits, à savoir :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
042-214201873-20230609-09JUIIN20-DE

Accusé certifié Des garages en sous-sol sous la parcelle AL-351,

Réception par le préfet : 15/06/2023  
ZAC FOCH SULLY  
Affichage : 15/06/2023

- Des garages en sous-sol et un local commercial, occupé par un locataire, le Comptoir des Transmissions du Roannais (CTR), en surface sur la parcelle AL-350.

Il s'agit, dans le cadre du projet, d'acquérir le local en surface sur la parcelle AL-350, et de le libérer de son occupant, afin de pouvoir réaménager, après démolition, cet espace dans la continuité de la place de Verdun.

Après examen de la situation et de la question de la propriété foncière, il a été notamment mis en évidence que la procédure d'expropriation engagée ne pouvait être poursuivie en l'état. En effet, cette procédure portait notamment sur la totalité de la parcelle AL-350, alors que l'expropriation ne doit porter que sur les volumes supérieurs de cette parcelle (le local commercial), puisque, en sous-sol, les garages doivent rester appartenir à la société ROANNE ESPLANADE.

D'autre part, la complexité du montage juridique de la société ROANNE ESPLANADE ne permettait pas de déterminer clairement qui avait les droits réels immobiliers sur le local, donc le « propriétaire » à qui reviendrait l'indemnité d'acquisition (ROANNE ESPLANADE ou le détenteur des actions correspondantes, M. THEVENOUX, ce dernier revendiquant la propriété du local loué à CTR).

En 2019, la situation juridique a été éclaircie et les conditions d'acquisition de ce local sont désormais stabilisées :

- Les droits réels immobiliers sont à la société ROANNE ESPLANADE.
- Après création d'un volume spécifique pour le local, dissocié des places de parking qui sont en dessous, une nouvelle enquête parcellaire a été réalisée, aboutissant à une ordonnance d'expropriation par la Ville de ROANNE de la société ROANNE ESPLANADE en date du 03/09/2019.
- Parallèlement, des négociations amiables ont été engagées par la SEMOP et la Ville de ROANNE avec M. THEVENOUX afin de déterminer si un accord d'indemnisation était possible sans passer par la société ROANNE ESPLANADE, dont les relations avec M. THEVENOUX ne sont pas bonnes.

En 2020, les négociations se sont poursuivies mais n'ont pas pu aboutir à un accord amiable.

La SEMOP et la Ville de Roanne ont donc décidé d'engager en 2021 une procédure d'expropriation à l'encontre de la société ROANNE ESPLANADE, laquelle se retrouvera alors dans l'obligation de négocier elle-même l'indemnisation de son actionnaire, M. THEVENOUX, au regard de l'indemnisation qui sera fixée par la juge entre la société ROANNE ESPLANADE et la SEMOP.

S'agissant du locataire, la SEMOP ne pourra agir pour la libération effective que lorsque la procédure contre le propriétaire sera achevée.

Le jugement du juge de l'expropriation a été rendu fin 2021, pour un montant indemnitaire de 61 k€ en valeur libre ; l'ancien propriétaire ayant indiqué qu'il ferait son affaire personnelle de la libération du local.

Le local a été libéré mi 2022. La SEMOP a ainsi pu verser l'indemnité d'expropriation (acte du 12/10/22), permettant ainsi la prise de possession pour la Ville de Roanne (nouveau propriétaire).

## **Dossier AUCHAN**

La procédure d'éviction commerciale avait été engagée en 2018 avec la notification d'un mémoire valant offre le 20/11/2018 et la saisie du juge de l'expropriation le 20/12/2018. In fine, l'année 2019 aura permis de trouver un accord amiable (signature d'un protocole d'accord le 16/04/2019) sur la base d'une indemnisation de départ, sans retour sur le site, de 2 500 000 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214261813-20230603-093JUN20-DE

Accusé de réception - 15/06/2023

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

A fin 2019, AUCHAN n'avait pas achevé les travaux de dépollution correspondant à son plan de gestion. Même si des péréquations économiques ont pu être discutées à un moment donné avec AUCHAN, la SEMOP ne prendra finalement pas à sa charge la fin des travaux de dépollution d'AUCHAN pour ne pas endosser une responsabilité juridique qui incombe à AUCHAN. Ce positionnement a été signifié à AUCHAN, qui en 2020 n'avait toujours pas achevé les travaux de dépollution correspondant à son plan de gestion. Un séquestre de 500 k€ est conservé par la SEMOP tant que les travaux de dépollution d'AUCHAN ne sont pas achevés.

En 2021, AUCHAN a déposé un plan de gestion complémentaire pour la pollution restant à traiter. Les seuils de dépollution initiaux sont inchangés mais le mode opératoire évolue. La DREAL a validé le plan de gestion avec des travaux à réaliser en 2022. Cela a nécessité d'établir un avenant au protocole transactionnel.

Les travaux de dépollution complémentaires ont bien été réalisés par Auchan au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Ils ont été validés par la DREAL. Au droit des zones dépolluées par AUCHAN, de la pollution résiduelle reste présente, en profondeur principalement (à 5 m environ) et pourrait générer la mise en place d'une SUP par la DREAL (sujet en cours d'étude).

Malgré l'achèvement des travaux, AUCHAN n'a pas sollicité le versement du solde de l'indemnité en 2022.

### **Dossier Ville (parcelle AL 887)**

La SEMOP devait racheter à la Ville (cf. CRAC 2021), avant de la revendre à NOAHO, une emprise de 144 m2 sur la rue Sully afin de compléter le terrain d'assiette du projet de résidence seniors.

L'acquisition est intervenue le 06/07/22, après déclassement de l'emprise par la Ville.

### **c/ Dossiers restant à réaliser**

Il n'y a désormais plus d'acquisitions à réaliser.

## **3. Maîtrise d'œuvre et Travaux**

Les études phase « projet » ont été réalisées par l'équipe de maîtrise d'œuvre pour les espaces publics et le parking.

Les consultations d'entreprises ont été lancées pour les espaces publics (lot dépollution (hors Auchan) et terrassement) et le parking silo (tous les lots). A noter que :

- les travaux de terrassement sont réalisés en groupement de commande avec NOAHO ; chaque maître d'ouvrage finançant ses propres travaux
- la forêt urbaine est finalement réalisée pour partie par la SEMOP (sur le parking silo) et pour partie par NOAHO (sur les bâtiments avec une participation financière de la SEMOP).

## **4. Communication**

Différents communiqués et rendez-vous presse ont été effectués pour annoncer l'arrivée de STEVA,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
 CASINO et SODES  
 042-214201873-20230609-09JUIIN20-DE  
 Accusé certifié exécutoire  
 Réception par le préfet : 15/06/2023  
 ZAC FOCH SULLY  
 Affichage : 15/06/2023

## 5. Commercialisation

Les 5 permis de construire déposés fin 2021 par NOAHO ont été obtenus et purgés.

Un contrat de réservation a été signé entre STEVA et NOAHO pour la vente de la résidence seniors.

Un autre contrat de réservation a été signé avec OPHEOR pour l'acquisition des logements locatifs intermédiaires et en accession sociale.

Une promesse de vente a également été signée avec SODES, qui se positionne comme investisseur pour l'ensemble des commerces de la ZAC.

CASINO s'est positionné (lettre d'accord) pour la moyenne surface alimentaire.

L'ensemble de ces étapes ont permis à la SEMOP de vendre (acte du 15/12/22) l'ensemble des lots à bâtir à NOAHO.

A noter :

- qu'une VEFA a également été signée entre NOAHO et la SEMOP pour le commerce situé dans le parking (ce commerce faisant partie des commerces revendus par NOAHO à SODES).
- la signature de deux régularisations pour des reliquats fonciers (pas de recettes associées) avec OPHEOR (8 rue de Sully) et la copropriété Déchelette (4-6 rue de Sully).

## II. Réalisation financière exercice 2022

Intitulé	2022		
	Prévu	Réalisé	Ecart
<b>1 DEPENSES</b>	<b>1 742 580</b>	<b>925 287</b>	<b>- 817 293</b>
11 Etudes	211 000	136 309	- 74 691
12 Acquisitions	618 600	90 423	- 528 177
13 Travaux	511 000	347 749	- 163 251
14 Frais Généraux	121 980	- 7 472	- 129 452
15 Rémunérations	214 000	277 002	63 002
16 Agios	-	-	-
17 Intérêts sur Emprunts	43 000	48 125	5 125
18 Intérêts sur avances CC	23 000	33 150	10 150
<b>2 RECETTES</b>	<b>3 884 000</b>	<b>4 037 936</b>	<b>153 936</b>
22 Cessions	3 884 000	4 037 936	153 936
25 Participations	-	-	-
27 Produits Divers	-	-	-
<b>3 AMORTISSEMENT</b>	<b>-</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
31 Amortissements	-	4 500 000	4 500 000
<b>4 MOBILISATION</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>-</b>
32 Emprunts	5 000 000	5 000 000	-

Les dépenses de l'exercice se sont élevées à 925K€ soit 817K€ de moins que ce qui était prévu.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

## 1. Dépenses

### a. Études Générales

136 k€ d'études réalisées cette année, dont :

- 77,7 k€ dans le cadre de la mission d'urbanisme - conseil de la ZAC (groupement INSOLITES / KEOPS / TRACE / SUEZ / ILLIADE),
- 23 k€ au titre de la mission d'OPC,
- 19,7 k€ au titre d'études géotechniques,
- 10 k€ d'études de pollution,
- 6 k€ au titre de frais de géomètre (préparation des ventes, documents d'arpentage, ...)

### b. Foncier / Acquisitions

90 k€ de dépenses foncières ont été enregistrées sur l'exercice :

- 60,8 k€ au titre de l'expropriation du dossier ROANNE ESPLANADE suite au jugement rendu,
- 25,9 k€ au titre de l'acquisition de 144m<sup>2</sup> à la Ville de Roanne et 3,7K€ de frais de notaire afférents.

### c. Maîtrise d'œuvre / Travaux

Les travaux prévus pour 511 k€ ont été réalisés à hauteur de 348 k€ :

- 5,7 k€ au titre du déplacement réseau HTA pour RSS,
- 341,6 k€ au titre des honoraires de maîtrise d'œuvre.

### d. Frais de Gestion / Communication / Divers

Les frais généraux ont été impactés par le remboursement de 36K€ de taxe foncière.

Quelques frais de gestion de site (débroussaillage, sondages, reprise bâche sur palissade) ont été dépensés cette année (19,2 k€) et des frais divers (frais de procédures, analyses juridiques).

### e. Rémunération de l'Aménageur

La rémunération de l'exercice s'élève à 277 k€ soit 63K€ de plus que prévu en raison de la commercialisation à NOAHO (prévu sur début 2023 au CRAC 2021) sur l'exercice et de l'indexation contractuelle.

## ANNEXE 5 : rémunération aménageur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUIIN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

CRAC 2022

13

## 2. Recettes

### a. Commercialisation

4 037 k€ de recettes sur commercialisation (vente à NOAHO) ont été perçues cette année, correspondant à 75% du montant global (un différé de 25% du prix fin 2023 était prévu contractuellement) :

- 1 983 k€ au titre de l'accession libre,
- 877 k€ au titre de la résidence seniors,
- 1 065 k€ au titre des commerces,
- 111,3 k€ au titre du local commercial dans le parking silo.

### b. Participations

Il n'était pas prévu de participation sur l'année.

### c. Produits divers

Aucun produit divers encaissé sur l'année.

## 3. Financement

### a. Emprunts

Les deux emprunts contractés respectivement en 2018 et 2019 pour un total de 4,5M€ ont été remboursés sur l'exercice 2022.

Afin de financer la poursuite des travaux et de permettre le remboursement contractuel des deux premiers prêts un troisième emprunt a été mobilisé cette année.

Ce prêt a été souscrit auprès du Crédit Agricole Loire-Haute-Loire pour un montant de 5M€ en date du 20/09/2022. Les conditions particulières du prêt sont un taux fixe de 2,03% pour une durée de 48 mois avec un différé de remboursement permettant un remboursement unique au terme du contrat soit le 20/09/2026.

### b. Avances rémunérées

Les fonds propres de la SEMOP (1 500 k€) ont été mis à disposition de l'opération au 31/12/2017.

Ils produisent intérêts au profit de la SEMOP au taux maximum des intérêts déductibles d'avances en compte courant, soit 2,21 % pour 2022, soit 33,1 k€.

#### 4. Avancement financier global au 31/12/2022

Au 31/12/2022, l'avancement global du projet représente :

- En dépenses : 57 % du budget (Bilan CRAC 2021) soit + 2 points cette année
- En recettes : 56 % du budget (Bilan CRAC 2021) soit +12 points cette année en raison de la vente du foncier.

Intitulé	CRAC 2021	Engagé	Régulé			
		Base	Antérieur	2 022	Cumul	% Avancement
<b>1 DEPENSES</b>	<b>31 862 353</b>	<b>29 997 351</b>				<b>57%</b>
11 Etudes	703 065	838 898	502 234	136 309	638 543	91%
12 Acquisitions	12 863 435	12 831 558	12 244 835	90 423	12 335 258	96%
13 Travaux	14 210 276	13 818 533	2 763 696	347 749	3 111 446	22%
14 Frais Généraux	884 015	423 613	420 035	7 472	412 564	47%
15 Rémunérations	2 677 606	1 480 000	1 194 606	277 002	1 471 608	55%
17 Intérêts sur Emprunts	341 856	494 500	58 856	48 125	106 981	31%
18 Intérêts sur avances CC	182 100	110 250	77 100	33 150	110 250	61%
<b>2 RECETTES</b>	<b>32 040 565</b>	<b>33 597 480</b>				<b>56%</b>
22 Cessions	5 921 000	5 977 915	-	4 037 936	4 037 936	68%
25 Participations	25 937 000	27 437 000	13 692 199	-	13 692 199	53%
27 Produits Divers	182 565	182 565	182 565	-	182 565	100%
<b>3 AMORTISSEMENT</b>	<b>1 500 000</b>	<b>9 500 000</b>				<b>300%</b>
31 Remboursements Emprunts	1 500 000	9 500 000	-	4 500 000	4 500 000	300%
<b>4 MOBILISATION</b>	<b>14 000 000</b>	<b>11 000 000</b>				<b>79%</b>
32 Mobilisations Emprunts	14 000 000	11 000 000	6 000 000	5 000 000	11 000 000	79%

#### 5. Suivi de contrat / Imprévus et surcoûts de l'exercice 2022

##### Annexe 4 : Suivi contrat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUIIN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

CRAC 2022

15



## C. POURSUITE DE L'OPERATION (2023 et au-delà)

### I. Opérationnel

#### 1. Études Générales / Administratif

L'arrêté de déclaration loi sur l'eau est attendue pour la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, avant le démarrage des travaux de réalisation du système de gestion des eaux pluviales.

#### 2. Foncier

En 2023, AUCHAN devrait faire l'appel de fonds pour le solde de son indemnité (500 k€).

Il n'y aura plus d'autres acquisitions à réaliser.

#### 3. Maîtrise d'œuvre / Travaux

Le début de l'année 2023 permettra de désigner les entreprises pour la réalisation des travaux des espaces publics (dépollution et terrassement) et du parking silo.

La consultation pour l'aménagement surfacique des espaces publics sera lancée en 2024, une fois que les travaux des bâtiments réalisés par NOAHO seront suffisamment avancés.

Les travaux SEMOP de construction du parking silo et des espaces publics devraient débuter en mars 2023 pour s'achever fin 2025.

#### 4. Commercialisation

Il reste à la SEMOP à :

- signer le BEFA avec CASINO pour la location des 90 places de stationnement dans le parking silo.
- racheter à NOAHO deux volumes (reliquats) sous des débords de bâtiments (sous bâtiments G et H).
- suivre l'avancement des projets de NOAHO.

### II. Prévisions financières

Pour 2023, le montant total des dépenses est estimé à 4 788 k€ HT environ, dont :

- 122 k€ sur le poste « études générales », dont les dépenses comprennent majoritairement les études d'OPC pour le suivi de la planification des travaux, des prestations de géomètre, des études géotechniques, le suivi travaux dépollution, ....
- 508 k€ sur le poste « foncier », dont 500 k€ de versement de la soulte à AUCHAN et 8 k€ pour les dernières régularisations des frais d'acquisition.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

042-214201873-20230603-03JUN23-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

CRAC 2022

16

- 3 619 k€ sur le poste « travaux », comprenant environ 260 k€ d'honoraires de maîtrise d'œuvre, CSPS et contrôleur technique, et 3 350 k€ de travaux.
- 196 k€ sur le poste « frais généraux ».
- 206 k€ sur le poste « rémunération aménageur ».
- 101 k€ de frais financiers (agios et intérêts).
- 35 k€ de rémunération des fonds propres de la SEMOP.

Pour financer ces dépenses, les recettes proviendront :

- Versement du solde du montant des cessions par NOAHO pour un montant de 1 309 k€ HT.
- Versement des 1ers montants liés à la VEFA pour le commerce du parking.
- Participation de NOAHO aux travaux de la SEMOP.

## ANNEXE 6 : Bilan

### III. Évolution du bilan : prévisionnel dépenses/recettes

Intitulé	Bilan <u>CRAC 2021</u>	Bilan <u>CRAC 2022</u>	Ecart
<b>DEPENSES</b>	<b>32 040 587</b>	<b>32 315 304</b>	<b>274 717</b>
Etudes	878 299	877 999	- 300
Acquisitions	12 863 435	12 843 258	- 20 177
Travaux	14 213 276	14 309 197	95 921
Frais Généraux	884 015	854 886	- 29 129
Rémunération et marge pour risques	2 677 606	2 692 108	14 502
Intérêts sur Emprunts	341 856	487 606	145 750
Intérêts avances CC	182 100	250 250	68 150
<b>RECETTES</b>	<b>32 040 565</b>	<b>32 315 304</b>	<b>274 739</b>
Cessions	5 921 000	6 195 540	274 540
Participations	25 937 000	25 937 199	199
Produits Divers	182 565	182 565	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 22</b>	<b>1</b>	<b>23</b>

## ANNEXE 6 : Bilan

Le bilan ajusté au 31/12/2022 présente un solde prévisionnel à l'équilibre.

Les principaux écarts en dépenses (+274 k€ HT) sont :

- -20 k€ pour le poste foncier qui a été ajusté à la baisse du fait de l'avancement de ce poste de dépenses.
- +96 k€ sur le poste travaux, dont :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUNN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

CRAC 2022

17

- -127 k€ pour le budget des travaux de dépollution recalé suite à la mise à jour du plan de gestion.
- -60 k€ liés à l'arrêt des comptes des marchés de travaux de la version 1 du projet.
- +149 k€ pour les travaux du parking, en ce compris les travaux complémentaires demandés par la Ville (mis en lumière extérieure du parking et ajout de caméras de vidéosurveillance à tous les étages), le budget prévisionnel des raccordements concessionnaires et le transfert du budget de la rampe Verdun antérieurement prévu dans le poste « travaux espaces publics ».
- +269 k€ pour les travaux des espaces publics, dont 100 k€ de pré financement des postes électriques des bâtiments de NOAHO (montage demandé par ENEDIS), 75 k€ pour la récupération des eaux de drainage du site pour alimenter une cuve pour les camions du service propreté de la Ville, 150 k€ de provisions puisque l'ensemble des marchés ne sont pas attribués avant fin 2024 ; outre quelques moins-values.
- -625 k€ relatifs aux travaux de la forêt urbaine dans la mesure où le montage est différents désormais (la SEMOP finance la forêt du parking pour 197 k€ et participe à hauteur de 100 k€ pour les forêts réalisées par NOAHO), ce qui réduit in fine le coût global pour la SEMOP (300 k€ au lieu de 500 k€ antérieurement).
- +118 k€ de travaux relatifs au commerce du parking (ajout de 50 m2 sdp supplémentaires).
- +472 k€ correspondant à la réintégration du poste aléas et imprévus.
- -29 k€ de frais généraux.
- +14k€ de rémunération (indexation contractuelle).
- +145 k€ de frais financiers liés à la souscription d'un prêt de 5M€ cette année au taux de 2,03% (soit en hausse par rapport au budget → cf. contexte bancaire haussier).
- +68 K€ pour la rémunération des avances (étendues jusqu'à mi 2026 – taux haussier).

En recettes, les principaux écarts (+274 k€ HT) sont :

- + 48 k€ au titre de la cession de charge foncière pour le logement du fait de m2 supplémentaires et de l'indexation
- + 10 k€ au titre de la cession de charge foncière pour la résidence seniors du fait de m2 supplémentaires et de l'indexation
- +139 k€ relatifs à la participation de NOAHO aux travaux réalisés par la SEMOP (remboursement postes électriques et dévoiement réseaux RSS)
- +77 k€ pour la vente en VEFA du local commercial situé dans le parking (50 m2 supplémentaires).

Le montant global de la participation de la Ville reste à 26 M€. La ventilation au titre du rachat des ouvrages et du foncier est recalée sur la base des nouveaux budgets de travaux, soit :

- 7 515 k€ correspondant à 100% des travaux (budget recalé) et des honoraires de maîtrise d'œuvre du parking
- 1 460 k€ correspondant à 55% des travaux (budget recalé) et des honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-0930INN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

- 770 k€ au titre du rachat des emprises foncières des espaces publics (environ 5700 m2)

Il reste 2 500 k€ de participations d'équilibre à verser début 2024 ; étant précisé que la Ville envisage d'avancer ce versement à fin 2023.

En 2024, le recours à un nouveau prêt bancaire était prévu. Il va être remplacé par le versement, toujours en 2024, d'une avance de la Ville de 2,5M€ sur les participations au rachat d'ouvrage du parking. Le versement de cette avance nécessite un avenant au traité de concession. Il permet également d'optimiser les frais financiers.

#### **IV. Suivi du contrat**

Un avenant n°6 au traité de concession doit être mis en place pour permettre le versement d'une avance de la Ville de Roanne au titre du rachat d'ouvrage.

#### **ANNEXE 4 : Suivi de contrat**

#### **V. Financement de l'opération et trésorerie**

La trésorerie de l'opération au 31/12/2022 est maintenue positive à hauteur de 7 215 k€ compte tenu des participations publiques déjà reçues et du prêt bancaire en cours.

Il a été décidé de solliciter une avance sur la participation relative au rachat d'ouvrage de la Ville de Roanne afin de ne pas pénaliser le projet d'un nouvel emprunt dans un contexte où le recours aux banques est coûteux (l'économie sur les frais financiers est estimée à environ 150 k€). Cette avance est prévue pour 2024 et doit être formalisée par un avenant au traité de concession.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUIIN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

CRAC 2022

19

## FICHE DE SYNTHÈSE

### CRAC 2022

#### Faits marquants de l'année 2022

Finalisation procédure expro ROANNE ESPLANNADE

Fin des acquisitions foncières

Reprise des travaux de dépollution par AUCHAN

Obtention permis d'aménager (SEMOP)

Obtention permis de construire du parking public (SEMOP)

Obtention des permis de construire des bâtiments (NOAHO)

Pré commercialisation réussie par NOAHO (OPHEOR pour le logement social intermédiaire, STEVA pour la résidence seniors, SODES pour les commerces et CASINO pour la moyenne surface alimentaire)

Vente des lots à bâtir par la SEMOP à NOAHO

Signature VEFA pour la vente du commerce situé dans le parking (SEMOP → NOAHO)

Finalisation des études

Dépôt du dossier déclaration loi sur l'eau

Lancement des consultations d'entreprises pour les terrassements et les travaux du parking

#### Évolution des surcoûts

Le budget global est à l'équilibre ; sachant qu'il a été possible cette année de ré introduire le budget de 470 k€ d'aléas/ imprévus, tout en finançant des demandes complémentaires de la Ville pour le parking et en conservant 150 k€ de provision dans le poste travaux au regard des estimations.

Les 1ers retours sur la consultation des entreprises s'inscrivent dans le budget prévu pour les travaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

ZAC FOCH SULLY

Affichage : 15/06/2023

CRAC 2022

20

## **Réajustement du bilan final**

Bilan à l'équilibre.

Points de vigilance : les aléas en phase travaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUINN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

Affichage : 15/06/2023  
**ZAC FOCH SULLY**

CRAC 2022

21

# ANNEXES

## ANNEXE 1/ Plans

### 1.1 Plan foncier

### 1.2 Plan des travaux

### 1.3 Plan de commercialisation

## ANNEXE 2/ Foncier - Liste des acquisitions

## ANNEXE 3/ Commercialisation - Liste des cessions

## ANNEXE 4/ Suivi de contrat

## ANNEXE 5/ Rémunération aménageur

## ANNEXE 6/ Bilan Financier

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUINN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

Affichage : 15/06/2023  
ZAC FOCH SULLY

CRAC 2022

22

# ZAC FOCH SULLY

## ROANNE

### - Plan Foncier -

#### LEGENDE :

Emprise ZAC

Parcelles acquises à la  
ville de Roanne en 2018

Parcelles acquises en  
2019

Parcelles ne devant pas  
être acquises

Parcelles à acquérir

AL 350

AL 351-p

AL 337-p

AL 677 (OPHEOR)

AL 340 (SIEL)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUIINN20-DE

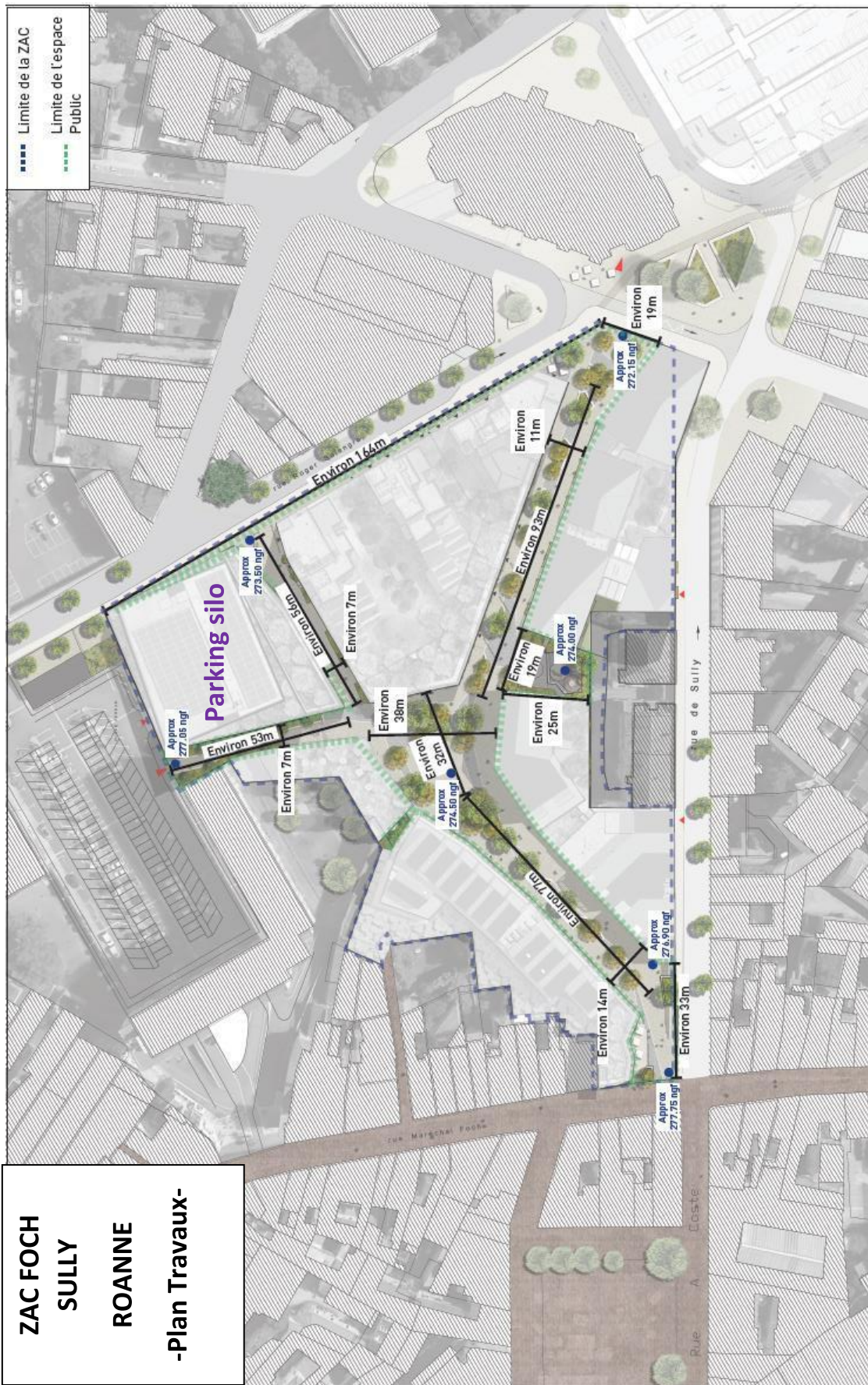
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

Affichage : 15/06/2023



# ZAC FOCH SULLY ROANNE -Plan Travaux-



**INSOLITES architectures**  
contact@insolites-architectures.fr  
www.insolites-architectures.fr  
Tél : 04 78 89 08 31

**TRACE**  
aménagement  
adèsed

PA 4\_ Plan de composition d'ensemble côté  
PHASE : PC  
DATE : 21/12/2021

Réalisation des espaces publics  
de la ZAC Foch Sully

SEMOP FOCH SULLY  
ROANNE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUIINN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

Affichage : 15/06/2023





**ZAC FOCH**

**SULLY**

**ROANNE**

**-Plan Sessions-**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUINN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

Affichage : 15/06/2023

A	e réception - Ministère de l'Intérieur
C	01873-2023 06/09/2023 N° ENG
A	ertifié exécutoire
F	par le préfet : 15/06/2023
Anchage :	15/06/2023
	18-00112B 18-00113B 18-00116D

A	e réception - Ministère de l'Intérieur
C	201873-2023 06/09/2023 N° ENG
A	ertifié exécutoire
F	par le préfet : 15/06/2023
Anchage :	15/06/2023
	18-0011B 18-0011B 18-0011C

A	e réception - Ministère de l'Intérieur			
C	201873-2023	06/09/2023	18-0014 B	18-0016 D
A	ertifié exécutoire	N° ENG		
F	par le préfet :	15/06/2023		
A	Anchorage : 15/06/2023			

## **Zac Foch Sully** ANNEXE 3: COMMERCIALISATION Liste des sessions

de réception - Ministère de l'Intérieur				
201873-2023-09-08151	22-00231	22-00235	22-00250	22-00257
certifié exécutoire				
15/06/2023				
Amiencage : 15/06/2023				

# Zac Foch Sully ANNEXE 4: Suivi de contrat

	TYPE D'INCIDENT	DESCRIPTION	Incidences financières et contractuelles	SURCOUT prise en charge commune	SURCOUT prise en charge aménageur
2018	Parkings Résidence Sénior	Il a été demandé d'intégrer au programme de cession de la résidence sénior l'ajout de 60 parkings.	Les parkings sont valorisés 8000€ soit une charge foncière supplémentaire de 480 000€.		
2019	Surcort investissement	Surcort travaux parking et fondations	+4 383 k€ HT	2 500 k€ via nouvelle subvention Région. Cette subvention transitera par la Ville (délibération et avenant au traité de concession nécessaires)	1 883 k€
2020	Commercialisation + Crise sanitaire (COVID-19) et économique mondiale	Abandon du projet initial par les promoteurs SAS Foch Sully et SAS Roanne La Trilogie. Nécessité de revoir le projet et de trouver un nouveau promoteur.	Avec le ré ajustement du projet, équilibre économique du bilan de ZAC maintenu (dépenses diminuées de 5 M€ / recettes également diminuées de 5 M€).  Point de vigilance : charge foncière commerces qui n'est pas encore garantie compte tenu de la difficulté à trouver des investisseurs commerces  Retard de 1 an et demi.  Nécessité de prévoir un avenant au traité de concession.		
2021	Reprise du projet	Environ 5 900 m2 d'espaces publics piétonniers. Parking silo public de 300 places environ, dont 100 places pour la MSA. 9 800 m2 sdp de logements. 7 550 m2 sdp de résidence seniors. 7 545 m2 sdp de commerces en pied d'immeuble, dont 7 050 m2 en vente de charges foncières et 495 m2 en VEFA).	Avenant n°5 au traité de concession : - bilan financier revu et maintenu à l'équilibre 31,3 M€ (-5 M€ en dépenses et -5 M€ en recettes) - prorogation de la durée du contrat de concession de 18 mois		
2022	Ajustement modalités financement	La Ville de Roanne prévoit de verser une avance au titre du rachat d'ouvrage du parking de 2,5 M€ en 2024. Cela permet de se passer du prêt bancaire qui était prévu (cf. CRAC 2021).	Optimisation des frais financiers. Nécessite un avenant au traité de concession à régulariser sur 2023.		

Avis de réception - Ministère de l'intérieur

14201873-20230609-09JUN20-DE  
Avis certifié exécutoire

Reception par le préfet : 15/06/2023  
Affichage : 15/06/2023



Zac Foch Sully ANNEXE 6: Bilan financier

Ligne	Intitulé	Bilan	Engagements	Réalisé	Fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	Bilan	Ecart
		CRAC 2021	Engagé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	CRAC 2022	
	DEPENSES	32 040 587	29 594 245				4 788 209	3 705 500	4 948 219	686 726	32 315 304	274 717
11	Etudes	878 299	846 532	638 543	502 234	136 309	122 269	60 000	57 187	-	877 999	300
1100	Architecte en Chef V1 (+ AMO DD)	253 000	252 700	252 700	252 700	-	-	-	-	-	252 700	300
1101	Architecte en Chef V2	175 234	186 017	167 234	89 470	77 764	8 000	-	-	-	175 234	0
1102	OPC	194 100	195 971	31 923	9 100	22 823	55 000	55 000	52 177	-	194 100	0
1104	AMO Pollution	6 000	6 000	6 000	6 000	-	-	-	-	-	6 000	-
1105	Géomètre	62 680	48 130	43 670	37 680	5 990	9 000	5 000	5 010	-	62 680	-
1110	Etudes Géotechniques	90 746	81 375	75 478	55 746	19 732	15 268	-	-	-	90 746	0
1111	Etudes Pollution	74 139	68 339	54 139	44 139	10 000	20 001	-	-	-	74 139	-
1112	Etudes Environnementales	22 400	8 000	7 400	7 400	-	15 000	-	-	-	22 400	-
12	Acquisitions	12 863 435	12 831 558	12 335 258	12 244 835	90 423	508 000	-	-	-	12 843 258	20 177
1200	Ville de Roanne	10 252 348	10 140 712	10 252 268	10 226 348	25 920	-	-	-	-	10 252 268	80
1201	Eviction Auchan	2 500 000	2 500 000	2 000 000	2 000 000	-	500 000	-	-	-	2 500 000	-
1202	Privés	85 002	80 805	80 805	20 002	60 803	-	-	-	-	80 805	4 197
1250	Relogement	15 000	15 000	15 000	15 000	-	-	-	-	-	15 000	-
1290	Rémunération foncière (4%)	2 600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 600
1291	Frais acquisition (1%)	8 485	95 041	12 815	16 515	3 700	8 000	-	-	-	4 815	13 300
13	Travaux	14 213 276	13 348 013	3 111 446	2 763 696	347 749	3 619 440	3 170 000	4 408 311	-	14 309 197	95 921
1300	Diagnostics	162 840	153 727	152 840	152 840	-	5 000	-	-	-	157 840	5 000
1301	MOE Démolition	88 414	78 746	78 746	78 414	333	-	-	-	-	78 746	9 668
1302	Travaux démolition	1 602 616	1 519 658	1 517 616	1 517 616	-	-	-	-	-	1 517 616	85 000
1303	Travaux dépollution	313 846	198 923	16 846	16 846	-	170 000	-	-	-	186 846	127 000
1310-1	Travaux parkings projet V1	96 000	1 097 710	46 281	46 281	-	-	-	-	-	46 281	49 719
1310-2	Travaux parkings projet V2	6 534 000	7 432 790	-	-	-	2 250 000	2 250 000	2 183 000	-	6 683 000	149 000
1311-1	Travaux espaces publics projet V1	234 000	234 500	223 576	223 576	-	-	-	-	-	223 576	10 424
1311-2	Travaux espaces publics projet V2	2 144 000	1 082 696	5 728	-	5 728	769 000	120 000	1 518 000	-	2 412 728	268 728
1312	Travaux forêt urbaine (V2)	922 000	-	-	-	-	-	197 000	100 000	-	297 000	625 000
1313	Travaux commerces (V2)	371 000	-	-	-	-	163 000	163 000	163 000	-	489 000	118 000
1350	Divers et Imprévus	2 560	2 560	2 560	2 560	-	2 440	180 000	290 000	-	475 000	472 440
1390-1	MOE PEP Projet V1	572 000	572 550	571 676	571 676	-	-	-	-	-	571 676	324
1390-2	MOE PEP Projet V2	991 000	890 609	466 689	125 000	341 689	200 000	200 000	124 311	-	991 000	0
1391-1	CSPS/CT V1	29 000	75 584	28 887	28 887	-	-	-	-	-	28 887	113
1391-2	CSPS/CT V2	150 000	7 960	-	-	-	60 000	60 000	30 000	-	150 000	-
14	Frais Généraux	884 015	483 393	412 564	420 035	7 472	196 000	125 000	118 221	3 101	854 886	29 129
1400	Gestion de site	111 450	94 617	93 667	74 450	19 217	6 000	5 000	5 000	1 783	111 450	0
1410	Taxes et impôts	333 791	60 570	60 570	96 811	36 241	100 000	100 000	73 221	-	333 791	0
1430	Communication	181 727	122 107	122 107	121 727	380	20 000	10 000	20 000	-	172 107	9 620
1450	Maquette en volume	77 050	28 800	27 050	27 050	-	-	-	-	-	27 050	50 000
1460	Assurance DO sur parking	60 000	64 300	-	-	-	60 000	-	10 000	-	70 000	10 000
1490	Autres frais divers	119 997	112 999	109 170	99 997	9 173	10 000	10 000	10 000	1 318	140 488	20 491
15	Rémunérations	2 677 606	1 480 000	1 471 608	1 194 606	277 002	206 000	214 000	228 000	572 500	2 692 108	14 502
1500	Rémunérations	2 207 606	1 480 000	1 471 608	1 194 606	277 002	206 000	214 000	228 000	102 500	2 222 108	14 502
1510	Marge pour risque	470 000	-	-	-	-	-	-	-	470 000	470 000	0
17	Intérêts sur Emprunts	341 856	494 500	106 981	58 856	48 125	101 500	101 500	101 500	76 125	487 606	145 750
1700	Intérêts sur Emprunts	341 856	494 500	106 981	58 856	48 125	101 500	101 500	101 500	76 125	487 606	145 750
18	Intérêts avances CC	182 100	110 250	110 250	77 100	33 150	35 000	35 000	35 000	35 000	250 250	68 150
1800	Intérêts avances CC prévoir 2.21% en 2022	182 100	110 250	110 250	77 100	33 150	35 000	35 000	35 000	35 000	250 250	68 150
	RECETTES	32 040 565	33 597 480				1 565 604	5 305 000	287 000	7 245 000	32 315 304	274 739
22	Cessions	5 921 000	5 977 915	4 037 936	-	4 037 936	1 565 604	305 000	287 000	-	6 195 540	274 540
2200	Logements (9 981*265)	2 597 000	2 644 965	1 983 724	-	1 983 724	661 241	-	-	-	2 644 965	47 965
2201	Charge foncière commerces (200* 7101)	1 171 000	1 170 250	877 688	-	877 688	293 313	-	-	-	1 171 000	-
2202	Résidence séniorie (7 442*155)	1 410 000	1 420 200	1 065 150	-	1 065 150	355 050	-	-	-	1 420 200	10 200
2203	Participation NOHAO travaux SEMOP	-	-	-	-	-	39 000	100 000	-	-	139 000	139 000
2204	Local commercial dans parking silo	743 000	742 500	111 375	-	111 375	217 000	205 000	287 000	-	820 375	77 375
25	Participations	25 937 000	27 437 000	13 692 199	13 692 199	-	-	5 000 000	-	7 245 000	25 937 199	199
2500	Rachat parking	7 155 000	7 250 000	-	-	-	-	2 500 000	-	5 015 000	7 515 000	360 000
2501	Rachat espaces publics	1 820 000	1 700 000	-	-	-	-	-	-	1 460 000	1 460 000	360 000
2502	Rachat foncier	770 000	795 000	-	-	-	-	-	-	770 000	770 000	0
2505	Participation au déficit	16 192 000	16 192 000	12 192 199	12 192 199	-	-	2 500 000	-	-	14 692 199	1 499 801
2510	Participations Ville (Auchan)	-	1 500 000	1 500 000	1 500 000	-	-	-	-	-	1 500 000	1 500 000
2511	Participation non délibérée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	Produits Divers	182 565	182 565	182 565	182 565	-	-	-	-	-	182 565	0
2700	Produits divers	182 565	182 565	182 565	182 565	-	-	-	-	-	182 565	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	- 22	4 003 235				- 3 222 605	1 599 500	- 4 661 219	6 558 274	1	23
	AMORTISSEMENTS	1 500 000	9 500 000				-	-	-	5 000 000	9 500 000	8 000 000
3100	Remboursement EMPRUNT	1 500 000	9 500 000	4 500 000	-	4 500 000	-	-	-	5 000 000	9 500 000	8 000 000
	MOBILISATIONS	14 000 000	11 000 000				-	-	-	- 1 500 000	9 500 000	- 4 500 000
3200	Emprunts	12 500 000	9 500 000	9 500 000	4 500 000	5 000 000	-	-	-	-	9 500 000	- 3 000 000
3600	Avances	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	-	-	-	-	1 500 000	-	1 500 000
	FINANCEMENT	12 500 000	1 500 000				-	-	-	- 6 500 000	0	- 12 500 000
	TVA à régulariser					1 038 936	- 989 525					
	TRESORERIE	-	-				3 003 446	4 602 946	- 58 273	1	1	-

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230609-09JUINN20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023  
Affichage : 15/06/2023