

12-501

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance ordinaire du 25 mars 2025 à 19 h 00

Objet de la délibération

**CLOTURE DE LA ZAC CHATEAU
BORDS DE LOIRE**

Modèle n° 85 B

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201493-20250325-12-501-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/03/2025

Publication : 31/03/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



Le Maire,

S. PERCET



Le Maire certifie,

1° - Que la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite dans les formes et délais prescrits par la loi, que la délibération ci-après transcrite, textuellement extraite du registre des procès-verbaux du Conseil, a été affichée, par extrait, à la porte de la Mairie le lendemain et qu'il n'a été présenté aucune observation.

2° - Que ladite délibération a été adoptée à l'unanimité

3° - Que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance, était de 29 sur lesquels il y avait 25 membres présents, à savoir :

1	Serge PERCET	16	Hélène TISSOT
2	Marie-Antoinette BENY	17	Jacinto RODRIGUES
3	Georges ROCHETTE	18	Erycka VACHERON
4	Marie-Odile MOULAGER	19	Claude NIGON
5	Robert DEVOUCOUX	20	Martine CHAVAGNEUX
6	Sandra LIEBART	21	Jean-Yves KNECHT
7	Claude GERBAUD	22	Jacqueline DUMILLIER
8	Dominique AVRIL	23	Philippe MIKHAILOFF
9	Jean ESPEJO	24	Yvette MORETTON
10	Sylvie LAFFONT	25	Christophe DANTAN
11	Thomas CHABANNES	26	Christel GIRAUD
12	Marie REVOLIER	27	Patrick TARKA
13	Sylvain MARCHAND	28	Daniel FERNANDEZ
14	Claudie GAURIAT	29	Joseph IACONA
15	Jean-Claude CLOUPET		

Etaient présent(e)s : Serge PERCET, Marie-Antoinette BENY, Georges ROCHETTE, Marie-Odile MOULAGER, Robert DEVOUCOUX, Claude GERBAUD, Dominique AVRIL, Jean ESPEJO, Sylvie LAFFONT, Thomas CHABANNES, Marie REVOLIER, Sylvain MARCHAND, Claudie GAURIAT, Hélène TISSOT, Jacinto RODRIGUES, Erycka VACHERON, Claude NIGON, Martine CHAVAGNEUX, Philippe MIKHAILOFF, Yvette MORETTON, Christophe DANTAN, Christel GIRAUD, Patrick TARKA, Daniel FERNANDEZ, Joseph IACONA

Absent(e)s avec procuration : Sandra LIEBART (pouvoir Marie-Antoinette BENY), Jean-Yves KNECHT (pouvoir Serge PERCET), Jacqueline DUMILLIER (pouvoir Martine CHAVAGNEUX)

Absent(e) excusé(e) : Jean-Claude CLOUPET

Secrétaire élu(e) pour la durée de la session : Jean ESPEJO

12-501 – Clôture de la ZAC Château Bords de Loire

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Montrond-les-Bains a délibéré pour la mise en place d'une ZAC le 26/04/2005 sur le secteur Château Bords de Loire en partenariat avec la société NOVIM. Cet aménagement a consisté à l'acquisition de différents bâtiments, leur démolition et en la reconstruction de bâtiment et d'équipements publics. A ce jour, la totalité des gisements fonciers ont été cédés. Les équipements publics ont également tous été réalisés.

La trésorerie de la ZAC fait apparaître un solde financier positif en faveur de la commune d'un montant de 289 756,11 € dont :

- Restitution de l'avance versée par la commune : 145 043,95 €
- Restitution Boni Clôture : 144 712,16 €

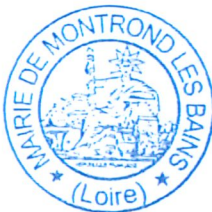
Où et délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- Approuve le bilan de clôture de la ZAC
- Dit que l'ensemble des aménagements et équipements ont été réalisés et qu'en conséquence la ZAC est clôturée
- Constate un solde financier positif en faveur de la commune d'un montant de 289 756,11 €

Fait à Montrond-les-Bains, le 26 mars 2025

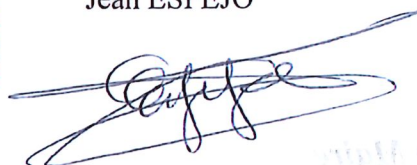
Le Maire,

Serge PERCET



Le secrétaire de séance,

Jean ESPEJO





ZAC CHATEAU BORDS DE LOIRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201493-20250325-12-501-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/03/2025

Publication : 31/03/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



COMMUNE DE MONTROND-LES-BAINS

BILAN DE CLOTURE AU 5 février 2025



Opération : 01830-ZAC CHATEAU BORDS DE LOIRE

Convention Publique d'aménagement

Convention avec la commune de Montrond- Les-Bains

Délibération de la commune Montrond-les-Bains en Conseil Municipal date du 26/04/2005, contrôle de légalité en date du 3/05/2005

Le plan local d'urbanisme de la ville a prouvé un projet de restructuration de son centre ville , conformément aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La zone a aménager est d'une superficie d'environ 3ha sur le territoire de la Commune aux abords de l'église et de la mairie, et doit permettre l'aménagement des espaces publics en cœur de ville, la restructuration d'îlots urbains à faible densité , la création d'une centaine de logements, et l'organisation de cheminements piétons , entre autres.

La commune a concédé à la SEDL devenue NOVIM une partie des tâches d'aménagement de la ZAC.

art 5

Durée de la convention

La durée fixée à 12 ans à compter de sa prise d'effet (3/05/2005)

Avenant n°1 : délibération du 26/02/2008

Le mode de financement par avances de la collectivité est modifié et remplacé par le versement d'une participation destinée à financer les équipements publics qui seront remis gracieusement à la commune en fin d'opération
modif art 16-6 en application de l'art 300-5 du code de l'urbanisme, la participation de la ville au coût de l'opération notamment destinée à financer les équipements publics est fixée à 4.476.839€

Cette participation fera l'objet de versements par tranches annuelles de 400.000€ en fonction des besoins apparaissant dans les prévisions budgétaires

La participation de la Ville au coût de l'opération découle également d'un apport à l'opération des parcelles communales, bâties ou non, comprises dans le périmètre de la ZAC. Ces parcelles sont cédées à l'aménageur à titre gracieux.

Avenant n°2 : délibéré le 29/03/2011

Elargissement du périmètre de la concession pour intégrer de nouveaux tenements, rémunération complémentaire de la SEM

art .1 rémunération pour la mise en place de financements complémentaires

S'il s'avère nécessaire de mettre en place un financement complémentaire, la Société percevra un montant forfaitaire de 5.000€ HT correspondant aux temps passés pour la consultation des établissements bancaires et la contractualisation nécessaire.

Avenant n°3 : délibéré le 18/10/2011

Prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2020

Avenant n°4 : délibéré le 10/07/2012

Extension du périmètre de la concession à l'ensemble de l'ancienne ligne de chemin de fer afin que le traitement de celle-ci en coulée verte réservée aux circulations douces puisse être réalisé de façon rationnelle et harmonieuse

Avenant n°5 : délibéré le 17/09/2019

Prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2026

Avenant n°6 : délibéré le 8/11/2022

Participation du concédant : modalités de répartition

Afin d'anticiper la remise d'ouvrages, il est apparu opportun aux parties de préciser la répartition entre la participation affectée au déficit de l'opération et la participation affectée au rachat d'ouvrages.

art 1-avenant 6

En application de l'art L300-5 du code de l'urbanisme, le montant total de la participation du concédant au coût de l'opération, y compris le rachat des ouvrages publics au concessionnaire, est fixé à 4.476.839€, conformément au bilan prévisionnel annexé

La participation du concédant est affectée selon les modalités suivantes :

- participation affectée à la contrepartie de la remise d'ouvrage destinée à rester définitivement dans le patrimoine du concédant

le coût complet des équipements publics est évalué à 1.974.780,25€ HT TVA due en sus ,et pour lesquels le concédant versera une participation d'un montant égal. Une facture sera établie lors de la remise d'ouvrage.

-participation affectée au déficit de l'opération : le montant de la participation d'équilibre est fixé à 2.502.058,75€. Cette somme est hors du champ de la TVA et sera versée conformément à l'échéancier fixé dans le bilan prévisionnel annexé à l'avenant n°6

Avenant n°7 : délibéré le 3/10/2023

La cession des terrains de la SA Thomas étant décalée sur début 2024, la trésorerie est par conséquent déficitaire.

Novim mettra en place une ligne de trésorerie à hauteur de 300k€.

L'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire pour cette mission pour un montant forfaitaire de 11.250€ soit 5% de 300k€ pour 9 mois sur l'année 2023

art 16-6-financement de l'opération (initial)

Participation de la commune

La participation de la commune au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couverts par les produits de l'opération. Le montant est fixé à 1.342.231€ht en fonction du bilan prévisionnel annexé à la convention

art 16-3 financement

Frais financiers

L'aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux . L'aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

art 20-Modalités d'imputation des charges de l'aménageur

L'aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de convention publique d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions.

art 20.2

ces imputations forfaitaires sont déterminées de la façon suivante :

- **Rémunération d'acquisition :**

4 % des acquisitions payées dans l'opération

- **Rémunération d'études, de suivi technique et administratif :**

4 % de l'ensemble des dépenses HT payées dans l'opération (hors sa propre rémunération)

- **Rémunération de commercialisation :**

4% des montants HT fixés dans les actes de cessions (hors dépenses payées au tiers)

- **Rémunération de liquidation :**

20 000 € HT - hors frais de liquidation : plans et documents nécessaires à la liquidation

Rémunération de pilotage, et suivi du montage administratif de la ZAC :

10.000€ (5.000€ à l'acte de création, 5.000€ à la réalisation)

art 24 conséquences financières de l'expiration du contrat

Dans tous les cas , il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :

24.1.1 Solde d'exploitation :

- Positif : la Société est débitrice de son montant

- Négatif : la collectivité est débitrice de son montant à titre de participation (prévu art, 16.6)

Solde des financements :

- Positif : la société doit à la collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la collectivité

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission d'aménageur, dont il pourrait être personnellement redevable vis à vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursé par la collectivité sauf cas visé à l'art. 28 sur les pénalités.



Opé 01830-ZAC CHATEAU BORDS DE LOIRE

SITUATION FINANCIERE

	Situation au 5/02/2025	Reste à faire	Bilan à l'arrêt du contrat
PRODUITS Comptabilisés HT			
Loyers et récup. charges locat.	75 541,18		75 541,18
Participation par le concédant	3 742 558,75		3 742 558,75
Rachat des ouvrage par le concédant	2 074 780,25		2 074 780,25
Cessions	2 055 900,00		2 055 900,00
Participations	0,00		0,00
Subventions	0,00		0,00
Produits financiers	40 259,17		40 259,17
Autres produits	130 732,33		130 732,33
Total PRODUITS Comptabilisés HT	8 119 771,68	0,00	8 119 771,68
CHARGES Comptabilisées HT			
Etudes	92 091,64		92 091,64
Acquisitions	2 487 489,92		2 487 489,92
Apport en nature Commune	1 240 500,00		1 240 500,00
Travaux	2 793 980,59		2 793 980,59
Honoraires sur travaux	342 320,24		342 320,24
Frais financiers sur CT	16 677,49		16 677,49
Autres frais financiers	324 980,22		324 980,22
Rémunération opérateur	5 966,73		5 966,73
Rémunération acquisition	142 260,80		142 260,80
Rémunération de coordination	168 930,71		168 930,71
Rémunération commercialisations	87 436,00		87 436,00
Rémunération de liquidation	20 000,00		20 000,00
Autres rémunération Forfaitaire	59 250,00		59 250,00
Frais de commercialisation	0,00		0,00
Frais divers	193 175,18		193 175,18
Total CHARGES Comptabilisées HT	7 975 059,52	0,00	7 975 059,52
Produits - Charges	144 712,16	0,00	144 712,16
TVA			
TVA sur recettes	-568 118,64		-568 118,64
TVA récupérable sur dépenses	661 345,26		661 345,26
Cumul déclarations TVA	-93 226,62		-93 226,62
Situation TVA vis-à-vis Trésor	0,00		0,00
Total TVA	0,00	0,00	0,00
FINANCEMENT			0,00
Emprunts			0,00
Avances Collectivités	145 043,95		145 043,95
Avances autres opérations	0,00		0,00
Avances Société	0,00		0,00
Autres financements			0,00
Total FINANCEMENT	145 043,95	0,00	145 043,95
TIERS			0,00
Clients/autres débiteurs	0,00		0,00
Avances des clients	0,00		0,00
Fournisseurs/autres créditeurs	0,00		0,00
Fournisseurs Retenues Garantie	0,00		0,00
Avances fourn., not., consign.	0,00		0,00
Total TIERS	0,00	0,00	0,00
Comptes d'attente et divers			0,00
Trésorerie Opération	289 756,11	0,00	289 756,11



Opération : 01830-ZAC Château Bords de Loire

Solde Trésor

Solde à clôture de l'opération à restituer à la collectivité 289 756,11 €

dont restitution avance collectivité	145 043,95 €
dont restitution Boni Cloture	144 712,16 €



01830-ZAC Château Bords de Loire

- Rémunération d'acquisition : art 20-2-1 convention

4 % des acquisitions payées dans l'opération

- Comptabilité		
Compte	Intitulé	Montant
3870002	REMUNERATIONS ACQUISITIONS	147 860,80

- Théorique selon la convention		
	Libellé	Taux 4%
01/12/2005	ME GIRODET ACQ. CTS DUPORT 30/11/05	140 000,00 €
23/01/2007	01830 ME TROTTET ACQ LANDRA 80% 16/01/07	200 000,00 €
23/01/2007	01830 ME TROTTET ACQ LANDRA 20% 16/01/07	50 000,00 €
23/01/2007	01830 ME TROTTET ACQ MATHIEU 16/01/07	92 000,00 €
23/01/2007	01830 ME TROTTET ACQ MATHIEU 16/01/06 80%	144 000,00 €
23/01/2007	01830 ME TROTTET ACQ MATHIEU 16/01/07 20%	36 000,00 €
19/09/2007	01830 ME GARONNAIRE ACQ CTS SIRIEIX CV DU 03/08	450 000,00 €
27/05/2008	01830 ME GIRODET ACQ.CHENEL PV 07/05/08	248 000,00 €
05/08/2008	OP1830 ME PELLEGRIN - BRUNEL - YAFAROV régul cpte définitif s	240 000,00 €
28/10/2008	01830 ME LAFAY ACQ CTS PICARD	128 020,00 €
31/03/2009	01830 MME DURIEUX ACQ. 10% 3 SEM. AP. SIGN.PV	18 300,00 €
31/03/2009	01830 ME GARDE ACQ.DURIEUX 80% SIGN. ACTE	146 400,00 €
31/03/2009	01830 ME GARDE ACQ. MME DURIEUX 10% LIBER. HABITAT	18 300,00 €
31/12/2009	01830 MONTROND APPORT EN NATURE FONCIER AU 31/12/09	1 240 500,00 €
29/07/2011	01830 FURNON JACQUES ACQ SCI BOUGELAT	305 000,00 €
29/07/2011	01830 ME LAFAY Acq Restau Château THERME 29/07/11	180 000,00 €
	Base Théorique	3 636 520,00 €
	Remunération 4%	145 460,80 €

Rémunération négociation foncière

29/11/2007	Négociation M & Mme Kosmala	1 200,00 €
27/03/2009	Négociation foncière Diocèse	1 200,00 €

Rémunération totale	147 860,80 €
----------------------------	---------------------

Ecart convention / comptabilité

-

- Rémunération d'études, de suivi technique et administratif : art 20-2

4 % de l'ensemble des dépenses HT payées dans l'opération (hors sa propre rémunération)

Rémunération de pilotage, et suivi du montage administratif de la ZAC :
à l'acte de création, 5.000€ à la réalisation) FORFAIT DE 10.000€ (5.000€

- Comptabilité		
Compte	Intitulé	Montant
387000	remunération	266,73
387003	remunération coordination opérationnelle	163 930,71
		164 197,44

- Théorique selon la convention				
	Libellé	Montants	Taux	Résultat
	ensemble des dépenses payées dans l'opération (hors sa propre rémunération) Hors acquisitions	3 760 909,84		
	dépenses restant à faire HT	2 426,12		
	Base comptable	3 763 335,96	4%	150 533,44
Rémunération de pilotage/création ZAC				10 000,00

- Rémunération de commercialisation : art 20-2

- Rémunération de commercialisation :

4% des montants HT fixés dans les actes de cessions (hors dépenses payées au tiers)

- Comptabilité		
Compte	Intitulé	Montant
3870004	REMUNERATIONS COMMERCIALISATIONS	87 436,00

detail des actes

	HT	rem 4%	pris	écart
19/02/2010 Convention de participation aux équipements publics SEDL/SA Thomas	65 000,00 €	2 600,00 fac 2011/002	2 600,00	0,00
19/03/2012 Batir & Loger	271 000,00 €	10 840,00 fac 2012/13	10 840,00	0,00
18/12/2012 BG Medical	230 000,00 €	9 200,00 fac 2012/216	9 200,00	0,00
26/04/2013 Convention de participation aux équipements publics SEDL/Batir&loger	65 000,00 €	2 600,00 fac 2013/73 batir & l	2 600,00	0,00
07/02/2013 SCCV Ilot Mairie	550 000,00 €	22 000,00 fac 2013/84	22 000,00	0,00
28/10/2013 Thomas	26 738,00 €	1 069,52 fac 2013/216 Thomas	1 069,52	0,00
04/11/2016 SCCV Bella Vita	343 262,00 €	13 730,48 fac 2016	13 730,48	0,00
18/12/2024 Vente INOVY (SA Thomas)	634 900,00 €	25 396,00 fac 2024-147	25 396,00	0,00
10/12/2024 Vente commune Montrond-maison veterinaire+restaurant		0,00 non remunerable		0,00
		0,00		0,00
				0,00

BASE CESSIONS ht	2 185 900,00 €
------------------	----------------

Rémunération de commercialisation théorique	4%	87 436,00
---	----	-----------

RESTE A FAIRE REM COMMERCIALISATION	-	ok
-------------------------------------	---	----

01830-ZAC Château Bords de Loire
Cadrage global rémunération avec Bilan et compta et dispositions conventionnelles

ref convention		compta	calculé théorique ou conventionnel	Ecart à régulariser	commentaires
ART 20	REMUNERATIONS ACQUISITIONS	147 860,80	147 860,80	-	ok
ART 20	REMUNERATION COORDINATION OPERATIONNELLE	159 106,83	159 106,83	-	à voir 4745€ de rem calculée à tort sur
Avenant 2 art 1	Frais MISE EN PLACE DE FINANCEMENT COMPLEMENTAIRE	5 000,00	5 000,00	-	emprunt Dexia
Avenant 7-2023	REMUNERATION MISE EN PLACE DE FINANCEMENT	11 250,00	11 250,00	-	
	AUTRES REMUNERATION s/remise ouvrage commune	48 000,00	48 000,00	-	
ART 20	REMUNERATIONS COMMERCIALISATIONS	87 436,00	87 436,00	-	rem/cession Ville ?à facturer?
ART 20	REMUNERATION DE LIQUIDATION	20 000,00	20 000,00	-	à facturer-ok
totaux		478 653,63	478 653,63	0,00	

