



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065886-20220913-20220913_CC_D17-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/09/2022

Affichage : 23/09/2022



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LOIRE FOREZ

Z.A.C. LES PLAINES

« CRACL » AU 31/12/2021

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES
A LA COLLECTIVITE LOCALE

« CRACL » AU 31/12/2021

SOMMAIRE

Préambule du CRACL

Rappel du Programme

A - Avancement de l'opération

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

B - Poursuite de l'opération

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

Annexes

- * Bilan échéancier financier prévisionnel
- * Plan général de la ZAC
- * Plan du rythme de la commercialisation (prévisionnel)
- * Plan de phasage des travaux (prévisionnel)
- * Tableau de synthèse des démarches commerciales (au 31 décembre 2019)
- * Bilan de la mise en œuvre de la convention d'avance

PREAMBULE

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) répond à des obligations juridiques inhérentes à la notion de Concession d'Aménagement (art. L300-1 et 4 du Code de l'Urbanisme).

Il est présenté annuellement par l'Aménageur.

Son objet est de faire le point sur l'avancement administratif et financier de l'opération d'aménagement au 31 décembre de chaque année écoulée, et d'exposer les conditions de poursuite de l'opération en prenant en compte une hypothèse d'échéancier de recettes et de dépenses en fonction des prévisions les plus raisonnables tenant compte des évolutions de la conjoncture tant économique que sociale et des prix.

Le présent CRACL est présenté par application de l'article 19 de la convention publique d'aménagement signée par la Communauté d'Agglomération Loire Forez avec la SEDL le 15 juillet 2004. La SEDL est devenu NOVIM en 2019.

Il présente l'avancement administratif et financier de l'opération, ainsi que les conditions de poursuite de l'opération ZAC des Plaines **à la date du 31 décembre 2021**.

RAPPEL DU PROGRAMME

La ZAC des Plaines sur les communes de Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal représente une superficie de 99,1 ha environ. Elle est régie par les POS/PLU de ces trois communes. Les plans locaux d'urbanisme des trois communes distinguent plusieurs sous-secteurs destinés à recevoir respectivement des activités de logistique, de l'industrie, de l'artisanat et des activités tertiaires.

Le schéma d'organisation présenté tient compte des nouvelles problématiques et demandes du maître d'ouvrage et de la collectivité concédante, de l'avancement de la commercialisation, des contraintes techniques, de l'orientation estimée du marché, ainsi que des attentes des services gestionnaires ou instructeurs connues à ce jour. Ainsi, les surfaces des sous-secteurs sont les suivantes :

↳ Distripôle ✓ <i>Logistique & industrie</i>	29,2 ha environ <i>29,2 ha environ</i>
↳ Roselière ✓ <i>Logistique</i> ✓ <i>Industrie</i> ✓ <i>Services aux entreprises</i>	16,7 ha environ <i>9,7 ha environ</i> <i>6 ha environ</i> <i>1 ha environ</i>
↳ Petites Plaines ✓ <i>Artisanat / petite industrie</i>	5,3 ha environ <i>5,3ha environ</i>
↳ Entrée de ville ✓ <i>Tertiaire</i> ✓ <i>Industrie</i>	8,7 ha environ <i>3,3 ha environ</i> <i>5,4 ha environ</i>
↳ Le Parc ✓ <i>Tertiaire, Industrie / artisanat</i>	8,9 ha environ <i>8,9 ha environ</i>
<u>TOTAL</u>	<u>68,8 ha environ</u>

A - AVANCEMENT DE L'OPERATION

I – SITUATION ADMINISTRATIVE

Etudes préalables

La Communauté de Communes Forez Sud avait signé en juin 2002 une convention de mandat d'études avec la SEDL, confiant à cette dernière la réalisation des études et démarches nécessaires pour arrêter le parti d'aménagement, et définir les cadres technique, administratif, juridique et financier pour la création d'une zone d'activités sur environ 120 hectares au lieu-dit « Les Plaines », sur les communes de Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal.

Concession d'aménagement

L'importance de cette opération d'aménagement lui a donné le caractère de zone d'aménagement d'intérêt communautaire par la Communauté d'Agglomération Loire Forez (succédant à la Communauté de Communes de Forez Sud) par délibération en date du 7 juillet 2004.

La communauté d'agglomération Loire Forez a concédé à la SEDL l'aménagement de la ZAC des Plaines par décision du 7 juillet 2004, la signature de la convention publique d'aménagement entre Loire Forez et la SEDL étant intervenue le 15 juillet 2004 (en référence aux articles L.300-1 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme).

Procédure de ZAC

Par délibération du 21 septembre 2004, le Conseil Communautaire a décidé des modalités de la concertation en vue de la création de la ZAC des Plaines (par application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme). La concertation préalable s'est déroulée du 11 octobre 2004 au 24 janvier 2005. Le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le dossier de création de la ZAC des Plaines le 1^{er} février 2005.

Par délibération du 13 novembre 2007, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Plaines présenté par la SEDL, comprenant notamment le programme des équipements publics (PEP), l'étude d'impact amendée et les modalités de financement échelonnées dans le temps.

Déclaration d'utilité publique

En parallèle, il a été procédé à la réalisation du dossier de déclaration d'utilité publique conjoint avec l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. L'enquête publique sur le dossier a été ouverte par arrêté préfectoral du 17 octobre au 21 novembre 2005, et s'est conclue le 21 décembre 2005. L'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique (et entraînant la mise en compatibilité des POS/PLU) a été pris le 13 avril 2006.

Des négociations amiables ont été poursuivies, tandis que d'autres n'ont pu aboutir. En parallèle, la procédure d'expropriation a été engagée en octobre 2007 et s'est conclue en 2010 (*voir ci-dessous « Acquisitions amiables et expropriations »*).

Loi sur l'Eau

De plus, le dossier « Loi sur l'Eau » a été réalisé par le BET SECHAUD & BOSSUYT / Ginger Environnement en lien avec la SEDL et la maîtrise d'œuvre de la ZAC, suite à des échanges avec les services de la Mission InterServices pour l'Eau (MISE) et des investigations complémentaires menées pour le compte de la SEDL. Des échanges ont également eu lieu avec la délégation aux infrastructures du Conseil Général, afin d'assurer une cohérence entre le projet de ZAC et les projets de déviation des RD8 et RD498.

Le dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau pour la ZAC des Plaines a été officiellement déposé en décembre 2007 en vue d'une instruction par les services de l'Etat et a fait l'objet d'une enquête publique en octobre 2008, le commissaire enquêteur ayant rendu son rapport en décembre 2008. L'arrêté d'autorisation a été délivré par Monsieur le Préfet de la Loire le 04 décembre 2009 (*voir ci-dessous « Contentieux au titre du Code de l'Environnement »*).

Archéologie

Considérant les règles relatives au patrimoine archéologique, et particulièrement le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) avait indiqué que la ZAC des Plaines était « susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ». Loire Forez avait alors décidé que le diagnostic serait assuré à l'issue de l'approbation du dossier de réalisation.

Le dossier de réalisation ayant été approuvé en novembre 2007 et après plusieurs réunions avec les services de la DRAC, la SEDL a déposé un dossier complet en décembre 2007.

Pour une plus grande rapidité d'intervention des services de l'INRAP, le dossier déposé par la SEDL demandait une réalisation du diagnostic par phases (avec un rappel des impératifs de commercialisation), en cohérence avec le développement de la zone.

- *la phase 1* concernait les terrains cessibles sur lesquels des projets pourraient voir le jour très rapidement (tranche B du Distripôle et secteur « Petites Plaines Sud »), ainsi que toutes les emprises publiques indispensables à ces terrains (voiries, bassins de rétention, réseaux...), soit environ 25 ha. Les sondages sur la phase 1 avaient été réalisés en octobre 2008, et n'avaient pas mis en avant de découvertes majeures susceptibles de remettre en cause le projet d'aménagement. Quelques fossés antiques ont cependant été retrouvés sur la partie Nord de la ZAC et des urnes funéraires sur le secteur Sud-Est (commune de Bonson).
- *la phase 2* de l'intervention de l'INRAP concernait quant à elle le Nord-Ouest de la ZAC (parcelle D3 et le secteur Roselière) et se poursuivait sur le secteur « entrée de ville », soit environ 38 ha. Ces investigations ont eu lieu lors de l'été 2010 et ont conclu qu'il n'existait aucun élément majeur appartenant au patrimoine archéologique de nature à modifier ou contraindre l'aménagement.
- *Les phases 3 et 4* concernaient quelques terrains au Nord et la partie Sud de la ZAC, pour un total de près de 35ha. Conformément à l'arrêté 12-238 du 27/07/2012 pris par la DRAC, les 2 dernières phases ont été regroupées lors de la même intervention de l'INRAP (du 3/12/12 au 20/01/12). Par courrier du 30/07/13, la DRAC informe qu'il n'y aura pas de prescriptions de fouilles.

Tous les terrains de la ZAC sont donc désormais libres de contraintes archéologiques. Lors du dépôt des permis de construire, les bénéficiaires devront s'acquitter de la redevance d'archéologie préventive.

Acquisitions amiables et expropriation

Des négociations amiables ont été réalisées depuis 2004, tandis que d'autres n'ont pu aboutir et ont rendu nécessaire le recours à l'expropriation (grâce à l'obtention de la DUP) engagée dès octobre 2007.

La procédure d'expropriation concernait :

- 16 dossiers de propriétaires ;
- 3 dossiers de locataires et/ou d'exploitants.

Sur les 16 dossiers de propriétaires, 15 ont été portés devant le juge de l'expropriation (le 16^{ème} relatif à la propriété BARLET a finalement trouvé une issue amiable) ainsi que 2 dossiers de locataires et exploitants (le 3^{ème} relatif à la carrosserie BARLET a fait l'objet d'un accord amiable).

Pour rappel, ces 17 dossiers ont donc fait l'objet d'un transport sur les lieux par la juridiction en mars 2009. Le magistrat a rendu ses jugements fin avril 2010. Le montant des indemnités d'expropriation ont été fixées à 1.846.907€, alors que la SEDL proposait 1.364.971€ et que les expropriés sollicitaient 7.450.580€.

Après analyse des jugements de première instance, la SEDL a considéré que certains attendus pouvaient être contestés et a décidé d'interjeter appel pour la totalité des dossiers. Conformément à la législation, la SEDL a versé aux expropriés la somme qu'elle proposait tandis qu'elle consignait auprès du Notaire le surplus du jugement dans l'attente de la fixation du prix définitif.

Les jugements d'appels sont finalement intervenus en décembre 2009 et janvier 2010. La Cour d'Appel a statué à hauteur de 1.682.017€, soit 165.000€ en dessous des jugements de première instance. Ainsi, le positionnement de la SEDL et les procédures d'appel qu'elle a engagées pour l'ensemble des dossiers étaient pertinentes, puisque les jugements rendus sont plus favorables que les jugements de première instance.

Autorisation au titre des espèces protégées

Un travail avait été engagé de longue date avec la DREAL et des associations de protection de la nature pour traiter au mieux la problématique des espèces protégées. Début 2009, une opération « test » de capture d'amphibiens avait été engagée sur 2 mares. Les spécimens capturés ont été relâchés dans des mares nouvellement créées à proximité du Malbief. En parallèle, un dossier de déplacement d'espèces protégées a été élaboré et adressé à Monsieur le Préfet en avril 2009. Celui-ci a finalement été déclaré incomplet en novembre 2009.

Afin de compléter cette démarche qui avait été considérée comme insuffisante, la SEDL et Loire Forez ont décidé de compléter le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées (amphibiens et oiseaux) afin d'être parfaitement conformes à la nouvelle législation et aux nouvelles pratiques issues du Grenelle de l'Environnement, et pour se prémunir au maximum d'éventuels recours. Cette procédure a nécessité la formalisation d'un dossier de demande de dérogation incluant l'ensemble des mesures compensatoires comprises dans le dossier à l'intérieur du périmètre de la ZAC, mais également à l'extérieur.

Cette nouvelle réflexion ambitieuse sur la problématique environnementale a été engagée par la SEDL et Loire Forez dans un contexte réglementaire nouveau et non stabilisé (post « Grenelle de l'Environnement »). Outre la reconstitution de mares pour les amphibiens, de zones boisées et naturelles, de milieux diversifiés à l'intérieur de la ZAC (sur près de 10 ha), la SEDL et Loire Forez ont également entamé une démarche de contractualisation avec 7 agriculteurs aux abords de la ZAC. Dans ce cadre, une mission a été confiée à la Chambre d'agriculture dans l'optique de signer avec les agriculteurs voisins de la ZAC des conventions pour l'optimisation des pratiques agricoles au regard de l'environnement, et ce, en vue de favoriser les milieux propices aux espèces aviaires. Cette démarche a duré pendant l'année 2010, avant d'être intégrée au dossier énoncé ci-dessus. Ce dossier a ensuite été instruit par la DREAL (et les autres services de l'Etat compétents), avant d'être transmis au Conseil National de Protection de la Nature (CNP) et qui a été présenté en mars 2011 par la SEDL et Loire Forez. Le CNPN a à nouveau sursis à statuer dans l'attente de nouveaux compléments. D'ultimes investigations et propositions de mesures compensatoires ont été réalisées en 2011 essentiellement pour les libellules et les papillons, impliquant de geler 5,1ha de foncier cessibles sur la partie Sud de la ZAC. L'arrêté préfectoral d'autorisation au titre des espèces protégées a été délivré le 26/08/2011.

Une modification de cet arrêté a été envisagée, au cours de l'année 2014, à la demande du CG42 relative à la modification du tracé RD498, en lien avec la Communauté d'agglomération et la DREAL. Un arrêté préfectoral modificatif a été sollicité à la fin de l'année 2014 et obtenu en 2015.

Les suivis des mesures environnementales et de la mise en place des conventions ont démarrés en 2012 pour une durée de 10 ans, soit jusqu'en 2021 incluse.

La validité de l'arrêté préfectoral au titre de l'autorisation de destruction des espèces protégées et des habitats se termine le 26 août 2021. Une demande de prolongation sera demandée afin de poursuivre la réalisation des travaux.

En 2021, les échanges avec les DREAL et Loire Forez Agglomération ont permis d'aboutir sur les modalités d'un nouvel arrêté modificatif avec notamment le renforcement de certaines mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement ainsi qu'une prolongation jusqu'au 31 décembre 2026.

La signature de ce dernier est prévue pour le 1^{er} trimestre 2022.

II - DEPENSES

1/ Maîtrise et libération des sols

Au cours de l'année 2021, le poste « dépenses et frais d'acquisitions » est sans objet,
Les dépenses totales des frais d'acquisition au 31/12/2021 s'élèvent à **7.495.093€**

2/ Etudes

En 2021, les dépenses d'études s'élèvent à 4 754€, les dépenses totales d'études réglées au 31/12/2021 s'élèvent à **297 377 € HT.**

3/ Travaux

En 2021, les dépenses de travaux s'élèvent à **174 274€ :**

- Travaux de mesures compensatoires plantation arbustes AU CARRE VERT : 46.373 €
- Travaux d'intervention Cegelec station de pompage (groupe électrogène) : 1.600€
- Extension réseau enedis -SOBECA et ENEDIS :28.759 €
- La création d'une voirie pour le lot PP6 MTP / EIFFAGE : 90.657€
- De l'entretien général pour 6.883€
-

Les dépenses totales de travaux réglées au 31/12/2021 s'élèvent à **10.454.308 € HT.**

4/ Honoraires sur travaux – honoraires de maîtrise d'œuvre

En 2021, les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres frais sur travaux s'élèvent à **33.316 € HT**

Au 31/12/2021, le montant des honoraires sur travaux s'élève à **891.003 € HT.**

5/ Frais financiers sur emprunts

Comme détaillé ci-après, 5 emprunts ont été contractés par la SEDL pour le compte de l'opération « ZAC des Plaines ».

En 2019, la totalité des emprunts a été remboursés.

Au 31/12/2021, les frais financiers sur emprunts s'élèvent à **618.780 € HT.**

6/ Frais financiers sur court terme

En 2021, les frais financiers sur court terme s'élèvent à **182 € HT.**

Au 31/12/2021, les frais financiers sur court terme s'élèvent à **5.528 € HT.**

7/ Maîtrise d'ouvrage

Elle correspond aux honoraires de l'aménageur qui sont fixés à l'article 21 de la convention publique d'aménagement. Pour 2021, elle s'élève à **111.648 € HT :**

- rémunération de la réalisation d'études, de suivi technique et administratif (4% de l'ensemble des dépenses HT payées dans l'opération, à l'exclusion cependant de sa rémunération et des dépenses d'action foncière) : 12.358 €

Au 31/12/2021, elle s'élève à **1.193.345 € HT.**

8/ Frais divers

En 2021, ce poste s'élève à **71.499 €** et correspond aux éléments suivants :

- les impôts et taxes sur les bâtis et terrains : 29.273 €
- les assurances sur les bâtis et terrains : 4.894 €
- les frais de gestion du site (abonnements pour l'éclairage public ; remplissage cuve fioul de la station, contrat de maintenance CEGELEC, abonnement SMIF) 36.352€

Au 31/12/2021, le montant des frais divers s'élève à **783.998€ HT.**

9/ Frais de commercialisation

En 2021, les frais de commercialisation se sont élevés à **4.073€ €** comprenant :

- Frais de géomètre MIALON : 4.073€

Au 31/12/2021, ils s'élèvent à **153.963 € HT.**

10/ Frais pour les mesures compensatoires liées à l'environnement

En 2021, les frais de mise en place de mesures compensatoires liées à l'environnement se sont élevés à **21.180€** correspondant aux conventions avec 7 agriculteurs pour 11.805€ et le suivi avifaune de LPO et le suivi des mesures compensatoires par le BE VERDI de 9.375 €

Au 31/12/2021, ils s'élèvent à **583.540€ HT.**

Au 31/12/2021, les dépenses de l'opération s'élèvent à 22 416 815€ HT, dont 420 928 € au titre de l'année 2021.

III – RECETTES

En 2021, les recettes perçues sont :

1/ Cessions

En 2021, trois ventes ont été conclues :

- Le lot D3 : GOODMAN pour 3 890 400€ HT
- Le lot PP5 : ACC LOG pour 59 465€
- Le lot PP6 (hors ZAC) : MN2C 42 pour 216 615€
-

Le montant total des ventes pour l'année 2021 est de **4 166 480€ HT.**

2/ Autres produits fonciers

En 2021, il n'y a pas eu d'autres produits fonciers

Au 31/12/2021, ce poste s'élève donc à **482.048 € HT.**

3/ Subventions

En 2021, aucune subvention n'a été perçue.

Au 31/12/2021, ce poste s'élève donc à **1.208.000,00 € HT**.

4/ Produits financiers

Aucun produit financier n'a été perçu en 2021.

Au 31/12/2021, ce poste s'élève donc à **100.968,62 € HT**.

5/ Autres produits

En 2021, ce poste a bénéficié de **2.324,22 € HT** correspondant aux remboursements de frais d'huissiers et d'avocat par notre assurance.

Au 31/12/2021, le poste « autres produits » s'élève donc à **83.308 € HT**.

6/ Remise d'ouvrage

En 2016, il y a eu une **remise d'ouvrage à titre onéreux**, conformément à la convention d'aménagement, **d'un montant de 6.987.705,30 € et une participation d'équilibre d'un montant de 2.631.927,84 €**.

En 2021, ce poste n'a pas changé.

Au 31/12/2021, les recettes de l'opération s'élèvent à <u>21 236 845 € HT</u>, dont <u>4 166 480 €</u> au titre de l'année 2021.

IV – TRESORERIE – MOYENS DE FINANCEMENT

I – Avances financières de la Communauté d'Agglomération Loire Forez :

* Avance n°1

Le 22 décembre 2004, une convention d'avance a été signée entre la SEDL et la Communauté d'Agglomération Loire Forez (délibération du 14/12/2004), conformément aux dispositions de l'article 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour un montant de **3.270.000 €** et ce, afin de couvrir le besoin de trésorerie temporaire de l'opération lié particulièrement aux acquisitions.

Afin de couvrir les besoins complémentaires et temporaires de trésorerie pour l'opération, un avenant n°1 a été signé entre la Communauté d'Agglomération Loire Forez et la SEDL modifiant le montant global de l'avance et les modalités de versement (délibération du 13 décembre 2005) et le portant à 4.750.000 €.

En 2007, l'intégralité de l'avance n°1 avait été sollicitée, soit **4.750.000 €**, dont :

- ⇒ 50.000 € perçus en 2004 et 1.000.000 € perçus le 4/05/2005 dans le cadre de la convention d'avance initiale,
- ⇒ 1.200.000 € perçus en décembre 2005,
- ⇒ 1.750.000 € perçus en 2006 dans le cadre de l'avenant n°1,
- ⇒ 750.000 € perçus en 2008.

* Avance n°2

Afin de couvrir les besoins complémentaires et temporaires de trésorerie pour l'opération, et particulièrement ceux liés à l'ensemble des acquisitions au cours des années 2008 et 2009 (par voie amiable et par expropriation) et la réalisation de la phase 1 des travaux d'aménagement (comprenant la viabilisation d'environ 70ha de la ZAC), une convention d'avance n°2 a été signée le 11 juillet 2008, pour un montant de **6.200.000€** sollicitable à partir de 2008.

En 2009, face aux besoins de trésorerie liés à la fin des acquisitions foncières et au lancement des travaux, 2 premiers termes de l'avance ont été sollicités à hauteur de 1.200.000€ en mai 2009 et 2.000.000€ en juin 2009.

En 2011, les travaux redémarrant et les remboursements d'emprunts se poursuivant, il était nécessaire de renforcer la trésorerie de l'opération. Un nouveau terme de la convention d'avance n°2 a donc été sollicité à hauteur de **1.500.000€**.

En mars 2012, le solde de cette avance n° 2 a été versé, soit **1.500.000 €**.

* Avance n°3

Afin de couvrir le pic de trésorerie prévu en 2012 dû au redémarrage des travaux, une 3^{ème} convention d'avance a été délibérée par le Conseil communautaire de Loire Forez le 20 mars 2012. La convention a été signée avec l'aménageur le 26 avril 2012. Cette participation de 3.500.000€ a été appelée en 2012 :

- 2.500.000€ ont été versés en juin 2012.
- Le solde 1.000.000€ a été versé en décembre.

Remboursement de l'avance au titre du rachat des ouvrages en 2016 :

En 2016, il y a eu une remise d'ouvrage à titre onéreux, conformément à la convention d'aménagement, d'un montant de 6.987.705,30 € et une participation d'équilibre d'un montant de 2.631.927,84 €.

En conséquent, il y a eu un remboursement de l'avance de 9.619.633,14 € en 2016.

Un bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances est annexé au présent CRACL.

II – Emprunts souscrits par la SEDL pour le compte de l'opération « ZAC des Plaines » :

Conformément aux dispositions des CRACL 2007, 2008 et 2009, les volumes d'investissements étaient importants pour les premières phases d'aménagement et pour le solde des acquisitions. Cependant, aucune recette de cession significative ne venant par ailleurs couvrir le déficit de trésorerie avant 2012 (*voir ci-dessous*), des besoins notables en terme de trésorerie se sont fait jours.

Jusqu'en 2007, les besoins de trésorerie ont été couverts par des avances consenties par la collectivité, celles-ci étant sollicitées par la SEDL au profit de l'opération en fonction des besoins.

Face à la modification du phasage des investissements acté lors du CRACL 2007, il a été proposé que les besoins complémentaires de trésorerie soient désormais couverts également et en complément par des emprunts contractés par la SEDL et par des avances consenties par Loire Forez.

Pour cela, la SEDL a lancé une consultation en vue de retenir un organisme bancaire pour les besoins exprimés. Un emprunt a été conclu en 2008 par la SEDL auprès du Crédit Coopératif à hauteur de 1,2M€ pour une durée de 23 trimestres (environ 6 ans, soit jusqu'à l'échéance prévue de la concession d'aménagement), à un taux fixe de 5,15%. Dans ces conditions, le coût de l'emprunt n°1 supporté par l'opération est estimé à 216.471,67€ HT. Cet emprunt a été accepté par la collectivité, et garanti par celle-ci à hauteur de 80% (*voir délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2008*).

La dernière échéance a été payée en juillet 2014. Ce prêt est soldé.

En 2009, deux nouveaux emprunts ont été contractés suite à une consultation auprès de différents organismes bancaires, chacun des deux à hauteur de 2.500.000€ :

- Emprunt n°2 auprès du Crédit Coopératif pour une durée de 57 mois (soit jusqu'à l'échéance prévue de la concession d'aménagement) à un taux fixe de 3,15%. Cet emprunt a été accepté par la collectivité, et garanti par celle-ci à hauteur de 80% (*voir délibération du conseil communautaire du 15 septembre 2009*). La totalité de cet emprunt a été mobilisée en 2009.

La dernière échéance a été en aout 2014. Ce prêt est soldé.

- Emprunt n°3 auprès du Crédit Agricole Loire – Haute-Loire pour une durée de 57 mois (soit jusqu'à l'échéance de la concession d'aménagement) à un taux révisable de 1,8280%. Cet emprunt a été accepté par la collectivité, et garanti par celle-ci à hauteur de 80% (*voir délibération du conseil communautaire du 15 septembre 2009*). En 2009, 1.400.000€ ont été débloqués, les 1.100.000€ restants ayant été mobilisés en août 2011.

La dernière échéance a été payée par anticipation en décembre 2013. Ce prêt est soldé.

En 2013, pour couvrir les besoins de trésorerie (dus à un ralentissement du rythme de commercialisation) et pour ne pas solliciter de nouvelles avances de la part de Loire Forez, il a été décidé de solliciter de nouveaux emprunts :

- Emprunt n°4 auprès du Crédit Agricole pour une durée de 5 ans à un taux révisable TEG de 2,260%. Cet emprunt a été accepté par la collectivité, et garanti par celle-ci à hauteur de 80% (*voir délibération du conseil communautaire du 12/11/2013*). L'emprunt a été mobilisé en 2 fois : 590 000€ en décembre 2013 ; 510 000 € en janvier 2014.
- Emprunt n°5 auprès du Crédit Coopératif pour une durée de 5 ans à un taux révisable TEG de 2,315%. Cet emprunt a été accepté par la collectivité, et garanti par celle-ci à hauteur de 80% (*voir délibération du conseil communautaire du 12/11/2013*). La totalité de cet emprunt a été mobilisée en avril 2014.

Ces 2 emprunts sont arrivés à échéance en 2019. Il n'y a donc plus d'emprunts en court.

Au 31/12/2021, la trésorerie de l'opération s'élève à 142.508 €.

B - POURSUITE DE L'OPERATION

I - ASPECT ADMINISTRATIF

Dossiers Loi sur l'Eau et espèces protégées

En décembre 2007, le dossier Loi sur l'Eau avait été officiellement déposé auprès de la MISE ; celui-ci a été instruit par les différents services de l'Etat. La MISE avait informé la SEDL d'une demande de compléments pour certains volets en mars 2008, et ces éléments ont été apportés par la SEDL avant l'été 2008. Des échanges avaient également eu lieu avec la délégation aux infrastructures du Conseil Général, afin d'assurer une cohérence entre les projets de ZAC et les projets de déviations des RD8 et RD498.

Le dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau pour la ZAC des Plaines avait fait l'objet d'une enquête publique en octobre 2008. Le commissaire enquêteur avait rendu son rapport en décembre 2008, avec un avis favorable sur le projet. Le dossier d'autorisation a été présenté au CODERST du mois de mai 2009 et l'arrêté d'autorisation de Monsieur le Préfet de la Loire a été obtenu le 4 décembre 2009.

La SEDL a déposé un premier dossier de demande d'autorisation au titre des espèces protégées en avril 2009. Suite aux demandes complémentaires formulées par les services de l'Etat, un nouveau dossier complet a été déposé en décembre 2010, et comprenant la reconstitution de mares pour les amphibiens, de zones boisées et naturelles, de milieux diversifiés à l'intérieur de la ZAC (sur près de 10 ha) et la démarche de contractualisation avec des agriculteurs aux environs de la ZAC. Ce dossier a été instruit par la DREAL et la DDT42 notamment, et son contenu validé, avant que les services de l'Etat ne le transmettent au Conseil National de Protection de la Nature (CNP). Après une audition de la SEDL et de Loire Forez en mars 2011 devant le CNPN, des études complémentaires et des propositions de mesures compensatoires (essentiellement pour les libellules et les papillons), l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre des espèces protégées a été délivré le 26/08/2011.

Le 1^{er} Comité de Suivi relatif à l'évaluation de la mise en œuvre de l'arrêté « espèces » du 26/08/2011 a été réuni à l'initiative de la SEDL le 14 juin 2012 en présence de la DDT, la DREAL, Loire Forez et les bureaux d'études (Chambre d'agriculture excusée). L'Etat a ainsi pu vérifier la réalisation de plusieurs mesures (création de mares à proximité du Malbief, étude sur les milieux à reconstituer pour l'Agriion et le Cuivré, mise en œuvre des MAE, suivi des amphibiens, ...). Les conclusions étaient positives. Les services de l'Etat n'ont pas organisé d'autres comités de suivi depuis.

Concernant l'arrêté « Loi sur l'Eau », la DDT (Police de l'Eau) a organisé le 08 juin 2012 une visite de contrôle. L'Etat a ainsi pu constater que « [les résultats] sont à ce jour très encourageants » : qualité des rejets au Malbief, réalisation conforme des ouvrages.

Un autre contrôle a été organisé en juillet 2013 (PV en date du 18/12/2013 ne faisant pas état de remarques particulières).

En 2014 :

- la SEDL a missionné la LPO et la Chambre d'agriculture de la Loire afin de réaliser une évaluation sur site avec les agriculteurs conventionnés. Cette évaluation in situ doit se dérouler au début de l'année 2015.
- A la demande du Conseil général de la Loire, la SEDL a réfléchi à une modification de l'emprise des mesures compensatoires prévues dans le tènement triangulaire dans la partie Sud de la ZAC. Cette modification du périmètre des mesures compensatoires avait pour but de permettre une évolution du tracé de la RD 498. Un arrêté préfectoral modificatif en date du 26/03/2015 a acté de cette modification. Des travaux de génie écologique seront alors programmés en lien avec les travaux du Département.
- Par ailleurs, le projet de la RD8 ayant un impact pour 2 des agriculteurs sous convention, des avenants ont été passés avec ces 2 exploitants sans changer l'équilibre global des compensations dues par la SEDL. Ces avenants entreront en vigueur en 2016.

Expropriation

Comme énoncé ci-dessus, les procédures d'expropriations ont pris fin en décembre 2009 et en janvier 2010 avec le rendu des jugements d'appel. La procédure d'expropriation est donc définitivement aboutie.

Archéologie

Un dossier avait été déposé par la SEDL auprès de la DRAC en décembre 2007, phasant le projet de la ZAC des Plaines et sollicitant une intervention rapide de l'INRAP pour la phase 1 du parc d'activités, notamment au regard des besoins pour la tranche B du Distripôle et pour honorer les termes du contrat avec PRD. Dans le respect du calendrier initial affiché, la SEDL a sollicité de l'INRAP une nouvelle intervention sur la partie Nord de la ZAC (hors Distripôle tranche C et Petites Plaines Nord) et une partie du secteur Entrée de Ville Sud, soit environ 38ha. Le Service Régional d'Archéologie de la DRAC a signé une convention d'intervention avec la SEDL au printemps 2010 pour une intervention au cours du 2^{ème} trimestre de la même année. Aucune considération majeure au titre de l'archéologie préventive n'a été relevée par l'INRAP et la DRAC.

Au cours du dernier trimestre 2012, la SEDL a sollicité la DRAC et l'INRAP pour que la dernière phase d'investigation (comprenant les tranches 3 et 4) soit réalisée. Ces travaux se sont réalisés sur la partie au Sud de la RD498, le long de la future RD8 et sur le secteur des petites Plaines Nord jusqu'en février 2013. Aucune découverte significative n'avait été faite ; aucune fouille n'est donc envisagée (courrier de la DRAC du 0/07/2013).

II - MAITRISE ET LIBERATION DES SOLS

Comme évoqué ci-dessus, 15 dossiers de propriétaires (soit environ 34,5 ha) avaient été portés à l'expropriation ainsi que 2 dossiers d'exploitants agricoles. Tous les autres dossiers concernant des particuliers ou privés avaient été préalablement réglés à l'amiable.

En 2015 les terrains de la Commune de Bonson (ancien chemin des Lièvres préalablement déclassé) ont été acquis par la SEDL. Il n'est plus prévu de racheter des terrains auprès du Conseil Départemental.

Les terrains constitutifs du lit mineur du Malbief devront être rachetés auprès du Syndicat de la Mare en 2016.

A noter qu'une partie des terrains acquis par la SEDL sont exploités par les anciens propriétaires ou locataires à titre précaire et gracieux. Cette démarche vise à ne pas laisser des terrains à l'abandon et à limiter les risques d'utilisation sauvage, de squats ou de saccages. Pour cela, une convention avec la SAFER a été rédigée concernant les terrains de la SEDL situés hors ZAC et ceux compris dans la ZAC mais au Sud de l'actuelle RD498. Ces « Conventions de Mise à Disposition » (CMD) permettent donc de mettre à disposition des terrains tout en garantissant un statut précaire à l'occupation et l'impossibilité d'une reconversion en bail rural. La convention a été signée en septembre 2012. Cette convention a été recalée en 2015 afin de permettre le rachat de plusieurs parcelles par le Département dans le cadre de son projet RD498-RD8.

III - CONTENTIEUX

Dans le cadre de la réalisation des travaux à la charge de la société BEC Frères, des doutes ont été exprimés par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre sur les prestations réalisées par l'entreprise. La société BEC Frères n'a pas apporté de réponses aux questionnements émis ; de ce fait, en accord avec la communauté d'agglomération Loire Forez, une expertise judiciaire a été sollicitée. Celle-ci a été conduite en 2010 et 2011.

Par un courrier en date du 9 décembre 2010, l'entreprise BEC Frères a fait valoir l'article 48.2 du CCAG travaux indiquant que, « *par suite d'un ajournement (...), les travaux ont été interrompus pendant plus d'une année, l'entrepreneur a le droit d'obtenir la résiliation du marché* ». A la demande de l'entreprise BEC Frères, la SEDL a donc résilié ce marché le 9 mars 2011.

Depuis, un différend opposait la SEDL et BEC Frères quant aux prestations réalisées et aux sommes dues à l'entreprise.

Par ailleurs, en janvier 2012, BEC Frères avait engagé une requête devant le Tribunal administratif de Lyon demandant la condamnation *in solidum* de la SEDL et de Loire Forez à lui verser la somme d'environ 355.000€ « *en réparation de préjudices subis* », sans compter les intérêts moratoires sollicités par l'entreprise.

Le 17 avril 2014, le Tribunal Administratif de Lyon s'est déclaré incompétent sur le litige opposant BEC à la SEDL. A la suite de quoi les parties se sont rapprochées pour trouver un accord amiable et éviter de repartir dans une procédure longue et incertaine devant le Tribunal de Grande Instance. Au cours de l'été 2014, un protocole transactionnel a ainsi été signé entre la SEDL et la société BEC pour un montant de 130.000€ (échelonné en 2 versements répartis sur 2014 et 2015) soldant ainsi toute démarche contentieuse.

Une assignation au TGI a été faite en date du 12 avril 2016, par M. TOUILLOUX Antoine aux fins de rétrocession des parcelles AO 49 et AP 112. La SEDL a pris attache d'un avocat pour le suivi de ce dossier : Maître HEBRARD.

L'objet de la DUP a été modifié par la modification du tracé de la déviation de la RD 498. Ces parcelles correspondent aujourd'hui à la déviation de la RD et aux parcelles sous mesures compensatoires identifiées dans les arrêtés préfectoraux DT 11.642 et DT 15.244.

Un rapport de conclusions en réplique a été soumis en date du 14 mars 2017, justifiant que les demandes sont irrecevables et infondées. Par ailleurs, le Département a missionné également Maître HEBRARD dans le cadre de leur procédure avec M. TOUILLOUX.

L'audience de plaidoirie doit avoir lieu le 6 juin 2018.

Le tribunal de grande instance de Saint-Etienne s'est prononcé par jugement du 5 septembre 2018 avec les conclusions suivantes : les demandes de M. Touilloux ont été déboutées.

IV – DEPENSES PREVISIONNELLES

1/ Etudes

Les dépenses prévisionnelles d'études s'élèvent à :

- en 2022, des provisions annuelles à hauteur de **5.000 €** ont été prévues

A l'échéance de l'opération, il est estimé **293.377 € HT** de dépenses prévisionnelles sur ce poste.

2/ Acquisitions

En 2022, ce poste n'évolue pas.

A l'échéance de l'opération, il est estimé **7.495.093 € HT** de dépenses prévisionnelles pour les acquisitions foncières et les frais qui y sont liés, soit près de 25% du total des charges du bilan de l'opération.

3/ Travaux

Le chantier de la 1^{ère} phase d'aménagement avait été suspendu en fin d'année 2009 et avait redémarré au cours du 4^{ème} trimestre 2011, dès la notification de l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre des espèces protégées. En 2012, la phase 1 d'aménagement s'est poursuivie et achevée, mise à part les lots n°6 Station et n°4 Espaces verts.

Par ailleurs, une 2^{ème} phase de travaux (très réduite par rapport à la 1^{ère}) a été engagée. Il s'agit d'une partie de l'antenne Petites Plaines Nord (permettant l'implantation d'AFCM-REVETEM).

En 2017, les travaux sur le secteur sud ont commencé, pour permettre l'implantation du Garage Peugeot. La réalisation de prairie humide, zone de compensation, a donc été mise en oeuvre sur une partie du tènement.

➤ Pour l'année 2022, il est prévu **475.000 €** de dépenses de travaux, correspondant :

- Des travaux de viabilisation du secteur Petites Plaines Nord et SUD
- Des travaux de démolition en vue de la commercialisation EV3

➤ Pour l'année 2023/2024, il est envisagé les travaux de viabilisation pour **2.975.000€** du secteur sud et la fin de la voirie sur le secteur Petites Plaines.

➤ Pour 2024 et au-delà, il est prévu **3.560.000 €** de dépenses de travaux, correspondant :

- Des travaux pour la voie d'accès à la parcelle D1
- des travaux sur le secteur de l'aire de services
- des travaux de parking entrée de zac
- à des provisions de travaux de branchements pour des parcelles commercialisées.

Le montant des travaux est estimé à **17.284.308 € HT** sur la base des éléments prévus ci-dessus et connus à ce jour, soit moins de 55% du total des charges du bilan de l'opération.

Ce montant ne prend pas en compte les aménagements routiers extérieurs à la ZAC, les travaux d'adduction en eau potable et d'évacuation des eaux usées, ceux-ci étant financés et réalisés par ailleurs et selon d'autres maîtrises d'ouvrages. Les éventuels travaux de renforcement en alimentation électrique depuis le poste source de Sury-le-Comtal ne sont eux aussi pas intégrés, car non transmis à ce jour par ErDF en raison d'une méconnaissance à ce jour des besoins de puissance.

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

Ils sont estimés sur la base du contrat signé avec le groupement Hors Champs / SNCF, lauréat de la mission de maîtrise d'œuvre (sous réserve de l'évolution du projet) et avec des provisions pour

les missions connexes de CSPS et de contrôle technique, sur la base du rythme de travaux énoncés ci-dessus :

- en 2022 **33.250 €** pour les travaux listés plus haut,
- en 2023 **540.000 €** pour les travaux listés plus haut,
- au-delà **290.850 €** pour les travaux listés plus haut,

A l'échéance de l'opération, il est estimé **1.339.103€ HT** de dépenses prévisionnelles sur ce poste.

5/ Frais financiers sur emprunts :

Deux nouveaux emprunts ont été mobilisés en 2013 auprès du Crédit Agricole et de Crédit coopératif, ceux-ci sont arrivés à échéance en 2019. Il n'y a donc plus de frais financiers sur emprunts.

6/ Frais financiers sur court terme :

Il n'est pas fait de provision sur ce poste.

7/ Autres frais financiers :

Il n'est pas fait de provision sur ce poste.

8/ Maîtrise d'ouvrage :

Ce poste comprend les honoraires de NOVIM, calculés conformément à l'article 21 de la convention d'aménagement, selon les modalités suivantes :

- rémunération foncière :
 - négociations amiables des acquisitions et évictions : 1.500 € HT / dossier
 - acquisition par voie d'expropriation : 2.200 € HT / dossier
- rémunération de concession (réalisations d'études, suivi technique et administratif...) : 4% de l'ensemble des dépenses HT (à l'exclusion cependant de sa propre rémunération et des dépenses d'action foncière)
- rémunération de commercialisation :
 - tâches administratives de commercialisation (*définies à l'article 2-e de la convention d'aménagement : « organiser l'accueil et le conseil des acquéreurs ou locataires potentiels »*) : 1,5% des montants HT fixés dans les actes de cessions
 - gestion des ventes (*définies à l'article 2-f de la convention d'aménagement : « céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs. Préparer, suivre et signer tous les actes nécessaires »*) : 2% des montants HT fixés dans les actes de cessions
- rémunération de liquidation : forfait de 50.000€ réparti en 2 temps (remise d'ouvrage et solde de la concession, selon avenant 6)

Un avenant de prolongation de la concession jusqu'au 31/07/2024 est en cours, avec une rémunération de l'aménageur sur les mêmes bases, les dépenses relatives à ce poste sont estimées à ce jour à **1.959.639 €** pour l'ensemble des missions confiées à NOVIM dont :

- en 2022, **141.137 €** ;
- en 2023 : **286.966€** ;
- en 2024 : **139.515 €** ;

9/ Frais divers :

Ils représentent une dépense globale estimée sur l'ensemble de l'opération à **903.499 €**, répartie :

- en 2022, **60.000 €**, dont :
 - o les impôts, taxes et assurances sur les bâtis et terrains ;
 - o les frais de reproduction
 - o les frais d'entretien du site : entretien des espaces publics, maintenance station de suppression, Abonnement SMIF, Abonnement EDF
- **50.000 € en 2023**
- **50.000 € au-delà.**

10/ Mesures compensatoires pour l'environnement :

Comme évoqué précédemment, il a été décidé de mettre en place des mesures compensatoires et correctrices dues aux incidences du projet sur le milieu naturel, dans la mesure où celui-ci revêt un intérêt pour la faune. Outre la conception de la coulée verte, la création d'espaces favorables au milieu naturel et de nombreuses autres démarches à l'intérieur de la ZAC, des mesures complémentaires en compensation à la destruction de l'habitat de certaines espèces protégées d'oiseaux ont été mises en place.

Il a donc été engagé des démarches de contractualisation avec des agriculteurs voisins de la ZAC, disposant de terrains dont les caractéristiques sont proches de celles des terrains de la ZAC avant aménagement : ces contractualisations couvrent environ 130ha sur les communes de Bonson, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Sury-le-Comtal, correspondant à environ 80ha de mesures appliquées. Chaque agriculteur s'est donc vu proposer un contrat sur 10 ans, pendant lequel il s'engage à optimiser ses pratiques au regard de l'environnement, par le biais de différentes modalités (mise en place de prairies de fauche, couvert faunistique, entretiens de haies, ripisylves, de bosquets...). Ces mesures basées sur un cahier des charges inspiré des mesures agro-environnementales Plaine du Forez (MAEt) et adaptées au contexte ont été discutées entre les services de l'Etat (DREAL, DDT...), la Chambre d'agriculture, les représentants du monde agricole, le CREN (Conservatoire Rhône-Alpes des Espèces Naturelles), SOBERCO Environnement, Loire Forez et la SEDL pour :

- garantir un intérêt écologique de celles-ci au regard des enjeux observés sur le territoire et plus particulièrement sur la ZAC des Plaines ;
- évaluer les pertes d'exploitation et de revenus pour les agriculteurs mettant en place ces mesures sur les terrains qu'ils cultivent.

De ce fait, les agriculteurs se verront être indemnisés annuellement en proportion des mesures qu'ils mettront en application, tandis qu'une démarche d'évaluation de ces mesures (sur le plan écologique, sur l'économie agricole et l'exploitation concernée) sera réalisée au long cours durant la période contractuelle des 10 ans, afin, éventuellement, d'adapter les mesures.

Ce poste comprend également les travaux nécessaires à la réalisation initiale de mesures compensatoires (comme la création de mares par exemple) ainsi que les études de suivi et d'évaluation.

Le coût de mise en œuvre de cette procédure d'indemnisation des agriculteurs est donc estimé sur la période (10 ans) à **465.000€**, soit **46.500€** annuels environ.

Il faut ajouter à ces dépenses le suivi annuel des pratiques des agriculteurs ainsi que l'évaluation sur le milieu naturel de la pertinence de ces mesures. Pour 2020, elle est provisionnée à hauteur de 60.000€.

Il est par ailleurs rappelé que certaines autres mesures compensatoires à venir au titre de l'environnement (aménagements du Malbief, aménagements paysagers, reconstitution de milieux...) sont intégrées à d'autres postes, particulièrement dans le poste « travaux » et dans la perte de recettes sur le foncier cessible.

Pour l'ensemble des mesures de développement durable, le poste s'élèvera à 833.340 € et 50.000€ en provision hors de la concession.

Une demande de prolongation de l'arrêté préfectoral valant autorisation de destruction des espèces est en cours.

Nous avons provisionné des dépenses sur les conventions MAE au cas où la DREAL demanderait une prolongation des mesures.

11/ Frais de commercialisation :

Ce poste comprend :

- une provision pour permettre de financer des prestations spécifiques au lot vendu ;
- *de 7.000 € pour 2022*
- *de 7.000 € pour 2023*
- *de 21.000 € au-delà*

V – RECETTES PREVISIONNELLES

Recettes de cession de terrain

L'estimation des recettes est fonction :

- de la vocation des sous-secteurs ;
- de la localisation des parcelles ;
- de la surface cessible.

Pour tenir compte de l'évolution du marché, les prix de cessions ont été augmentés comme suit :

- vocation « logistique et grande industrie » :
 - Distripôle, Roselière : **33€ HT / m²**
- vocation « moyenne et grande industrie » :
 - Roselière : **33€ HT / m²**
- vocation « artisanat / petite industrie / tertiaire » :
 - Petites Plaines : **35€ HT / m²**
 - Le Parc et Entrée de ville : **43€ à 46€ HT / m²**

A noter que pour les parcelles qui peuvent être embranchées sur la voie ferrée, le prospect aura à sa charge la réalisation infrastructures ferroviaires.

Le rythme prévisionnel de commercialisation retenu est le suivant :

2022	1 261 635
<i>Cession S. "artisanat - industrie"</i>	458 074
<i>Cession S. "logistique - gde industrie"</i>	803 561
<i>Cession Secteurs "tertiaire" et "services"</i>	

2023	3 537 641
<i>Cession S. "artisanat - industrie"</i>	708 225
<i>Cession S. "logistique - gde industrie"</i>	944 856
<i>Cession Secteurs "tertiaire" et "services"</i>	1 884 560

2024	5 074 948
<i>Cession S. "artisanat - industrie"</i>	108 000
<i>Cession S. "logistique - gde industrie" •</i>	2 263 668
<i>Cession Secteurs "tertiaire" et "services"</i>	2 703 280

2025	1 621 103
<i>Cession S. "artisanat - industrie"</i>	
<i>Cession S. "logistique - gde industrie"</i>	
<i>Cession Secteurs "tertiaire" et "services"</i>	1 621 103

Calendrier de la commercialisation des parcelles :

D1	2024
D2a-UNILIN	VENDU
D2b-UNILIN	VENDU
D2	2023
D3 GOODMAN	VENDU
R1a-LogLoire	VENDU
R1b-LogLoire	2022
R1ter -Log Loire	VENDU
R1 C-Log Loire	2022
R2 - Viswood	VENDU
R3-réservation Viswood	VENDU
R4a SCI Foncière MHP	VENDU
R4b SCI Foncière MHP	VENDU
R5 MHP	VENDU
Roselière (C - services)	2024
PP1	2023
PP2	2023
PP3	2023
PP4 Acc Log	2023
PP5 -Acc log	VENDU
PP12-AFCM	VENDU
PP14-15- Altinnova	VENDU
PP16	2022
PP17	2022
PP18	2022
PP19-ETDE	VENDU
PP22-Barlet	ECHANGE
EV1 (tertiaire)	2024
EV2 (tertiaire)	2023
EV3 KROW LOGISTRY	2025
EV7-MOULANGER	VENDU
EV5	2025
LP1 à LP3 (industriel)	2023
LP4 à LP10 (artisanat)	2024
LP11à LP14 (mixte)	2024

Il est précisé à ce stade que le rythme de commercialisation ci-dessus est prévisionnel, néanmoins les parcelles en rouge sont signées. Les dates de vente prévisionnelles doivent être prises avec prudence.

Autres produits fonciers :

Les produits fonciers correspondent aux cessions hors ZAC.

Subventions :

Il n'y a plus de subvention à percevoir.

Produits financiers et Autres produits :

Pas de produit exceptionnel de prévu.

Participation de la Communauté d'Agglomération Loire Forez :

Compte tenu des hypothèses en termes de dépenses et de recettes (augmentation des prix de vente), la participation de la Communauté d'Agglomération Loire Forez à l'opération est évaluée à **10.019.633 € HT**.

A fin 2012, Loire Forez a versé 14.450.000€ sous forme d'avances qu'il s'agit de convertir en participation (remise d'ouvrage et participation d'équilibre).

En 2016, il y a eu une remise d'ouvrage à titre onéreux, conformément à la convention d'aménagement, d'un montant de 6.987.705,30 € et une participation d'équilibre d'un montant de 2.631.927,84 €.

En conséquent, il y a eu un **remboursement de l'avance de 9.619.633,14 € en 2016.**

Il n'est pas prévu de participation de la collectivité en fin d'opération.

Le transfert du foncier à la collectivité dans le cadre de la remise d'ouvrage doit être réalisé par acte administratif, ainsi que le procès-verbal de remise d'ouvrage.

V – FINANCEMENT - TRESORERIE

Jusqu'en 2007, le financement de l'opération était assuré par des avances de trésorerie versées par la Communauté d'Agglomération Loire Forez (convention d'avance n°1 à 4.750.000€).

Des besoins temporaires de trésorerie se sont fait jour en 2008, du fait des besoins complémentaires importants en matière d'acquisition, ainsi que de la nécessité de mobiliser dès la phase 1 plus de 9,2M€ pour la réalisation et le suivi des travaux (*voir ci-dessus*).

Pour cela, de 2007 à 2009, Loire Forez a consenti une avance complémentaire de 6,2M€ (dont 3,2M€ ont déjà été sollicités) et la SEDL a souscrit deux nouveaux emprunts (pour un total de 5M€).

Toutefois, du fait du redémarrage des travaux, du décalage dans la commercialisation des terrains (suite à l'abandon du projet PRD et au retard pris pour l'exécution des travaux) et du remboursement des emprunts, des difficultés de trésorerie ont été observées sur l'opération. La concession d'aménagement prenant échéance en juillet 2014, il n'était pas possible d'envisager un nouvel emprunt pour cette opération par la SEDL. Pour cela, il a été décidé de recourir à des avances par Loire Forez :

- la mobilisation des 3.000.000€ restant mobilisables dans le cadre de la convention d'avance n°2, sollicités pour moitié en fin d'année 2011 et pour l'autre moitié en début d'année 2012 et ce, afin de couvrir les dépenses des travaux engagés ;
- une avance complémentaire de 3.600.000€ nécessaire en 2012 ;
- en 2016, il y a eu un remboursement de l'avance de 9.619.633,14 €, généré par le rachat des ouvrages et le versement de la participation d'équilibre.

A fin 2017, la trésorerie a fortement diminué, par l'annulation de la cession à UNILIN, passant de 4 ha à 1,2 ha.

Les frais de gestion et d'entretien de la zone, ne peuvent plus être assuré par NOVIM sur les terrains ayant fait l'objet de la remise d'ouvrage.

Les cessions en 2019 ont permis de retrouver une trésorerie positive de l'opération et la cession du lot D3 envisagée en 2021 permettra d'engager les travaux d'aménagement du secteur sud en 2022.

La réalisation de la cession du lot D3 permettra également un remboursement partiel de l'avance versée par la Communauté d'Agglomération Loire forez d'un montant au moins égal à 1.400.000 €.

VI – SUITE DE L'OPERATION

Par délibération de la communauté d'Agglomération de Loire Forez du 1^{er} mars 2018, l'avenant n°8 à la concession d'aménagement a prorogé les missions de NOVIM jusqu'au 31 juillet 2021. La commercialisation des lots dédiés à la logistique arrive à terme, il reste le lot D2b et le lot D1 non viabilisé à ce jour.

La priorité est donnée à la commercialisation des lots viabilisés (PP16-17-18 et les petites plaines nord) à destination de l'activité artisanale et de la petite industrie.



Z.A.C. LES PLAINES

« CRACL » AU 31/12/2021

ANNEXES

- 1. Bilan échancier financier prévisionnel au 31/12/2021
(en € HT)**
- 2. Plan du suivi de la commercialisation de la ZAC**
- 3. Plan de phasage des travaux (prévisionnel)**
- 4. Tableau de synthèse des démarches commerciales
(au 31/12/2021)**
- 5. Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avance**

Société : NOVIM
Opération : 01817 ZA les PLAINES

CRACL au 31/12/2021 - BILAN FINANCIER ECHEANCIER PREVISIONNEL

	cumulé à fin 2020	Réalisé au 31/12/2021	Cumulé au 31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	Cumul Général nouveau bilan à approuver	Cumul général approuver en 2020
# PRODUITS Comptabilisés HT										
Cession	5 987 525	3 949 865	9 937 390	1 261 635	3 537 641	5 074 948	1 621 103		21 432 717	21 288 818
Cession S. "artisanat - industrie"	1 686 957	59 465	1 746 422	458 074	708 225	108 000			3 020 721	3 071 646
Cession S. "logistique - gde industrie"	4 204 716	3 890 400	8 095 116	803 561	944 856	2 263 668			12 107 201	11 912 377
Cession Secteurs "tertiaire" et "services"	95 852		95 852	0	1 884 560	2 703 280	1 621 103		6 304 795	6 304 795
Autres produits fonciers	265 433	216 615	482 048						482 048	484 813
Remise d'ouvrages à titre onéreux	6 987 705		6 987 705						6 987 705	6 987 705
Participation d'équilibre	2 631 928		2 631 928						2 631 928	2 631 928
Subventions (CG42 + RRA)	1 208 000		1 208 000						1 208 000	1 208 000
Produits financiers	100 969		100 969						100 969	100 969
Autres produits	83 308		83 308						83 308	83 308
Total PRODUITS Comptabilisés HT	17 264 868	4 166 480	21 431 348	1 261 635	3 537 641	5 074 948	1 621 103	0	32 926 674	32 785 540
# CHARGES Comptabilisées HT										
Etudes	273 623	4 754	278 377	5 000	5 000	5 000			293 377	293 623
Acquisitions	7 495 093		7 495 093						7 495 093	7 495 093
Travaux de VRD	10 280 034	174 274	10 454 308	475 000	2 200 000	1 900 000	900 000	1 355 000	17 284 308	17 165 034
Honoraires MOe + frais sur travaux	857 687	33 316	891 003	33 250	154 000	133 000	63 000	94 850	1 369 103	1 339 637
Fonds de concours	0		0						0	0
Frais financiers sur emprunt n°1 (CCoop 1)	213 432		213 432						213 432	213 432
Frais financiers sur emprunt n°2 (CCoop 2)	200 328		200 328						200 328	200 328
Frais financiers sur emprunt n°3 (CA)	87 203		87 203						87 203	87 203
Frais financiers sur emprunt n°4 (CA2)	57 959		57 959						57 959	57 959
Frais financiers sur emprunt n°5 (CCoop3)	59 858		59 858						59 858	59 858
Frais financiers sur CT	5 346	182	5 528						5 528	5 346
Autres frais financiers	-1 125		-1 125						-1 125	-1 125
Maîtrise d'ouvrage	1 081 697	111 648	1 193 345	140 917	207 337	217 943	114 933	79 343	1 953 819	1 959 639
Frais divers	672 499	71 499	743 998	60 000	50 000	40 000	5 000	5 000	903 998	903 499
Frais spécifiques Développement Durable	562 360	21 180	583 540	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	833 540	802 701
Provision Dev. Durable hors concession			0					50 000	50 000	100 000
Frais de commercialisation	149 890	4 073	153 963	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	188 963	185 890
	0									
Total CHARGES Comptabilisées HT	21 995 885	420 926	22 416 811	771 167	2 673 337	2 352 943	1 139 933	1 584 193	30 995 385	30 868 118
Produits - Charges	-4 731 018	3 745 554	-985 464	490 468	864 304	2 722 005	481 170	-1 584 193	1 931 289	
# TVA										
TVA sur recettes	2 333 834	833 296	3 167 130							
TVA récupérable sur dépenses	-2 375 930	-52 583	-2 428 512							
Cumul déclarations TVA	41 630	-792 823	-751 193							
Situation TVA vis-à-vis Trésor	-2 737	2 070	-667							
Total TVA	-3 203	-10 040	-13 243	13 243					0	
# FINANCEMENT										
Emprunt n°1 (CCoop 1)										
Amortissement emprunt n°1 (CCoop 1)										
Emprunt n°2 (CCoop 2)										
Amortissement emprunt n°2 (CCoop 2)										
Emprunt n°3 (CA)										
Amortissement emprunt n°3 (CA)										
Emprunt n°4 (CA2)										
Amortissement emprunt n°4 (CA2)										
Emprunt n°5 (CCoop3)										
Amortissement emprunt n°5 (CCoop3)										
Avances LOIRE FOREZ 1, 2 et 3	4 830 367		4 830 367	-1 500 000	-2 600 000	-500 000	-230 367		0	0
Avances Société										
Autres financements										
Total FINANCEMENT	4 830 367		4 830 367	-1 500 000	-2 600 000	-500 000	-230 367	0	0	0
# TIERS										
Clients/autres débiteurs	-4 845	745	-4 100							
Avances des clients	0	-107 619	-107 619							
Fournisseurs/autres crédateurs	55 608	26 505	82 113							
Fournisseurs retenues de garanties	0		0							
Avances fourn., not., consign.	-4 401		-4 401							
Total TIERS	46 362	-80 369	-34 007						0	0
Comptes d'attente et divers									0	0
Trésorerie Opération	142 508	3 655 145	3 797 654	-996 289	-1 735 696	2 222 005	250 803	-1 584 193		
Trésorerie Cumulée	142 508	3 797 654		2 801 365	1 065 668	3 287 673	3 538 476	1 954 283		0