



Opération 01188 – Parc des Forges

Commune d'Andrézieux-Bouthéon

CRACL arrêté au 31/12/2024

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

Collectivité concédante



SOMMAIRE

PREAMBULE

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

- I. Rappel du contexte
- II. Rappel du cadre administratif de la concession

B - AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2024

- I. Avancement administratif et opérationnel
- II. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2024
- III. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2024
- IV. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie au 31/12/2024

C - POURSUITE DE L'OPERATION

- I – Avancement administratif et opérationnel
- II– Dépenses prévisionnelles
- III – Recettes prévisionnelles
- IV – Financement de l'opération
- V – Bilan des heures d'insertion

ANNEXES

- 1. Bilan échancier financier prévisionnel au 31/12/2024
- 2. Convention d'avance n°2
- 3. Bilan de la mise en œuvre des avances financières
- 4. Plan du projet

PREAMBULE

Objet du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL)

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 concession d'aménagement liant Andrézieux-Bouthéon à Cap Métropole pour l'opération du Parc des Forges.

Le CRACL a pour but de permettre à Andrézieux-Bouthéon d'exercer son droit de contrôle comptable et financier sur l'opération, et à l'aménageur de rendre compte annuellement des évolutions du projet, des engagements réalisés en dépenses et en recettes, et des estimations de dépenses et de recettes restant à réaliser.

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

Fiche synthétique

Collectivité concédante : Andrézieux-Bouthéon

Aménageur concessionnaire : SPL Cap Métropole

Convention aménagement

Délibération du conseil municipal le.....21 novembre 2023

Notifiée à l'aménageur le21 novembre 2023

Reçue par l'aménageur le21 novembre 2023

Date contractuelle d'expiration de la Convention.....21 novembre 2032

Éléments financiers

Budget prévisionnel de l'opération (à la signature de la concession) : 18 254 424 € HT

Budget à la date du présent CRACL : 17 812 006 € HT

Engagements de la collectivité

Participation

Participation de la Collectivité (Ville d'Andrézieux-Bouthéon) à la date de la

concession.....4 133 230 €HT

Participation de la Collectivité (Ville d'Andrézieux-Bouthéon) à la date du présent CRACL

.....3 709 793 €HT

Avances

Cumul des avances de trésorerie prévues à la date de la concession..... 8 432 492 € HT

Total des avances demandées à la date du présent CRACL 800 000 € HT

Garanties

Montant de la part des emprunts garantis par Andrézieux-Bouthéon0 € HT

Montant de la part des emprunts non garantis par Andrézieux-Bouthéon..... 0 € HT

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

I. Rappel du contexte

Issu du passé industriel de la commune et suite à la mutation opérée sur le secteur, le site du Parc des Forges à Andrézieux-Bouthéon est devenu une friche industrielle en cœur de ville.

Le secteur ayant été identifié comme stratégique du fait de sa proximité directe avec le centre-ville et la Loire, la commune a initié une réflexion quant à sa reconversion. Pour cela, elle a tout d'abord fait intervenir l'EPOA pour réaliser des travaux de démolition et de dépollution à compter de 2008.

La commune s'est ensuite appuyée sur la SPL Cap Métropole, via un mandat d'études, pour mener des études préalables à l'aménagement du secteur qui ont permis d'aboutir à un schéma directeur accompagné de fiches actions esquissant les premières orientations d'aménagement de la friche.

Le projet d'aménagement de l'ancien site Barriol et Dallièr s'étend sur environ 2,3 ha. Afin d'envisager une reconversion audacieuse et ambitieuse du site, il est apparu nécessaire de prendre en compte le secteur dans sa globalité où de nombreux bâtiments, des espaces publics et privés animent et structurent le quartier : l'emprise de l'étude est ainsi portée à un périmètre plus large d'environ 9 ha.

Ce périmètre comprend donc la friche Barriol et Dallièr mais également le site de l'entreprise Thomas Sograma (marchand de matériaux) situé en bord de Loire, un centre de soins et le bâtiment « la CASA » (accueil inter-âges) situé dans un parc arboré, un pôle de coiffure et d'esthétique, ainsi que le bâtiment public du Forum et une crèche.

A travers ce projet, la ville d'Andrézieux-Bouthéon entend ouvrir cet ancien site industriel et permettre un accès direct et facilité aux berges de la Loire depuis le centre-ville. En continuité, l'enjeu est également de créer des liens avec le parc des bords de Loire, équipement d'ampleur récemment réaménagé par la commune.

Ce projet d'aménagement doit ainsi répondre à de nombreuses attentes de la commune, mais aussi à la demande importante de futurs acquéreurs, usagers, habitants, ou investisseurs. En effet, bien que le site soit en grande partie situé sur une zone inondable, celui-ci est idéalement situé et représente une opportunité unique en entrée de ville et en proximité immédiate avec le centre-bourg.

Le projet est structuré autour de 3 éléments clés :

1/ Offrir une ambition urbaine :

Après une première phase d'intervention par EPOA ayant consisté en la démolition d'une partie des bâtiments de Barriol et Dallièr, le tènement a été dépollué jusqu'en 2014.

Situé en bord de Loire, à proximité immédiate du centre-ville (cinq minutes à pied) mais aussi au cœur d'un patrimoine historique où la première ligne ferroviaire européenne continentale a fonctionné, le site possède de très nombreux atouts. L'objectif est maintenant de le

positionner en rotule entre la Loire et le centre-bourg afin de lui redonner des usages et des fonctionnalités, tenant compte des contraintes qu'il présente et des opportunités qu'il offre. Le projet urbain pour ce secteur doit permettre d'articuler les vues sur la Loire, la dynamisation du centre-bourg, les potentiels constructifs de la zone couplés à la mise en valeur du patrimoine et aux contraintes environnementales.

2/ Prendre en compte en amont la problématique inondation et les enjeux environnementaux : La zone située en bord de Loire est fortement impactée par la zone inondable du fleuve. Cette contrainte est un élément prégnant à prendre en compte dans l'aménagement du secteur, ainsi que les autres enjeux environnementaux liés à la proximité du fleuve (végétation, faune, etc.). En outre, les stigmates du passé industriel maintiennent des contraintes en termes de nature des sols (bien que de nombreuses actions aient été engagées par les pouvoirs publics), en particulier sur les usages autorisés et les modalités de mise en œuvre. Le projet devra être élaboré en répondant aux défis générés par le dérèglement climatique.

3/ Etablir un projet d'aménagement échelonné dans le temps

Cap Métropole est garant de la vérification technique, juridique et financière des scénarii établis dans le cadre des études préliminaires (schéma directeur) et réalise un accompagnement sur les études complémentaires.

Par délibération du conseil municipal en date du 20 novembre 2023, la commune d'Andrézieux-Bouthéon a décidé de concéder la réalisation de l'opération du Parc des Forges à la SPL Cap Métropole.

Un traité de concession d'aménagement a ainsi été conclu entre la SPL Cap Métropole et la Ville d'Andrézieux-Bouthéon pour fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment le programme de la concession, son bilan financier et les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon.

II. Rappel du cadre administratif de la concession

Zone d'Aménagement Concerté :

Par délibération du conseil municipal en date du 3 février 2025, la Ville d'Andrézieux-Bouthéon a pris l'initiative de la ZAC du Parc des Forges, s'engageant à mettre en œuvre une phase de concertation préalable.

Concession :

Par délibération du 20 novembre 2023, la Ville d'Andrézieux-Bouthéon a confié à la SPL Cap Métropole l'aménagement du Parc des Forges sur la commune d'Andrézieux-Bouthéon.

A ce jour, aucun avenant au traité de concession n'a été passé.

B - AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2024

I. Avancement administratif et opérationnel

➡ **Action foncière**

Le foncier appartenait en majeure partie à l'EPORA qui en assurait le portage, la dépollution et la démolition conformément à une convention signée avec la collectivité. L'EPORA a terminé les travaux de démolition/dépollution au cours de l'année 2014.

En décembre 2023, la Ville d'Andrézieux-Bouthéon a acquis à l'EPORA les terrains de la friche. Elle acquerra courant 2025 une partie de la parcelle BN006.

Il est prévu que la SPL CAP METROPOLE acquiert au fil de l'avancement du projet les parcelles correspondantes aux futures emprises de charges foncières destinées à être commercialisées par l'aménageur dans le cadre de l'opération.

➡ **Etudes préalables**

Les études préalables ont été engagées depuis le début de la concession, avec l'appui de différents bureaux d'études spécialisés.

Archéologie préventive

En début d'année 2024, Cap Métropole a sollicité par courrier l'avis de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) et plus particulièrement le SRA (Service Régional Archéologique) pour connaître la sensibilité du terrain au regard de la thématique archéologique et pour savoir si l'opération serait assujettie à un diagnostic préventif.

En réponse transmise fin février 2024, il a été précisé à Cap Métropole qu'il était possible de lancer un diagnostic préventif en raison d'un indice de site au sein du périmètre d'étude. Au vu de la localisation de cet indice de site, sur une parcelle appartenant à l'entreprise SOGRAMA qui ne va pas faire l'objet d'un projet à court terme, il a été décidé de ne pas lancer de procédure préventive de diagnostic.

➡ **Procédures d'urbanisme**

Zone d'Aménagement Concerté :

Par délibération du conseil municipal en date du 3 février 2025, la Ville d'Andrézieux-Bouthéon a pris l'initiative de la ZAC du Parc des Forges, s'engageant à mettre en œuvre une phase de concertation préalable.

➡ **Procédures relatives à l'environnement**

Etudes environnementales faune/flore : le périmètre d'étude étant situé à proximité immédiate du fleuve Loire, engendrant de nombreux enjeux en termes de biodiversité, et la friche étant inoccupée depuis plusieurs années et ainsi reconquise par la faune et la flore, des études environnementales ont été lancées en anticipation des études réglementaires. L'opération ne fera a priori pas l'objet d'une étude d'impact (périmètre de moins de 10 hectares) mais cela restera à confirmer via un dossier d'évaluation au cas par cas. Des études environnementales ont ainsi été confiées au bureau d'études EODD en avril 2024 pour lancer

des inventaires faune/flore (accord-cadre à bons de commande d'un montant maximum de 180 000 € HT), inventaires qui se poursuivent sur l'année 2025.

Loi sur l'Eau : dans le cadre du projet d'aménagement, il incombe à l'aménageur de déposer aux services de la police de l'Eau (DDT) un dossier au titre de la loi sur l'eau pour instruction préalablement au démarrage des travaux. Au regard des caractéristiques du projet du Parc des Forges, notamment au vu de sa situation en majeure partie en zone inondable, Cap Métropole déposera un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Etudes pollution :

La friche a fait l'objet de démolitions, de diagnostics de pollution, d'un plan de gestion et travaux de dépollution menés par le dernier exploitant (Barriol & Dallièrre | Setforge) pour une compatibilité avec un usage industriel. L'EPORA a ensuite été sollicité par la commune pour mener des travaux de dépollution qui permettraient de rendre compatible le site avec un usage de parc. Des servitudes d'utilité publique ont par ailleurs été mises en place. Les enjeux étant conséquents pour ce qui concerne la pollution, Cap Métropole a missionné en avril 2024 le bureau d'études Améten pour une mission d'AMO (accord-cadre à bons de commande d'un montant maximum de 190 000 € HT). Des investigations ont depuis été lancées afin de définir au mieux les contours de la pollution et ainsi adapter le projet d'aménagement à ces contraintes. Améten a livré en janvier 2025 le diagnostic de la qualité des milieux (sols, eaux et gaz des sols) mettant en avant des contaminations résiduelles dans les sols, préconisant la poursuite de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (réalisation de campagnes de mesures et d'analyses des eaux souterraines, analyse des enjeux sanitaires, réalisation d'un plan de gestion sur la base du projet d'aménagement, etc.). De plus, la construction de bâtiments de logements étant envisagée sur la plateforme haute de la friche, hors de la zone inondable, des investigations et travaux doivent être envisagés afin de rendre compatible ce périmètre avec un usage résidentiel.

Par ailleurs, en tant que dernier exploitant du site, la société Setforge demeure pleinement responsable du suivi de la qualité des eaux souterraines.

En lien avec la DREAL, Setforge a réalisé un ouvrage en béton, communément appelé « sarcophage », destiné à confiner les zones présentant les plus fortes concentrations d'hydrocarbures lourds. En aval de cet ouvrage, un dispositif de type écrémeur a été installé afin de capter les hydrocarbures résiduels.

Cet aménagement nécessite un suivi régulier et est destiné à rester en place aussi longtemps que la pollution subsistera, ce qui s'inscrit dans une perspective de long terme.

➔ Projet d'aménagement

Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine :

Dans le cadre de cette opération d'aménagement, Cap Métropole a lancé une consultation sous forme de procédure avec négociation en mars 2024 pour un accord-cadre composite de maîtrise d'œuvre urbaine pour la réalisation des missions de maîtrise d'œuvre ainsi que des missions connexes, particulières ou complémentaires à la mission de maîtrise d'œuvre (concertation, architecte-conseil, appui au montage opérationnel, etc.). Le choix de la procédure avec négociation, dérogoratoire, a été fait afin de choisir une équipe plutôt qu'un projet (sur la base d'intentions) et afin d'associer au maximum la commune au choix de la maîtrise d'œuvre.

Le marché a ainsi été notifié en octobre 2024 au groupement composé de GAUTIER+CONQUET AUP (mandataire), INGEROP, TRIBU, WZA, AAMO, KHORA AVOCAT, ACTIERRA, INTERMEDE (co-traitants) pour un montant maximum de 950 000 € HT pour la

part unitaire résultant du DQE et un montant total de 143 675 € HT pour la part forfaitaire résultant de la DPGF.

Les études préliminaires ont pu être lancées en décembre 2024. Tel que prévu dans la méthodologie du groupement de maîtrise d'œuvre, deux ateliers de co-conception ont été organisés en présence d'élus et techniciens de la commune afin de partager les invariants du projet, partager les enjeux et esquisser de premiers scénarios. Ces ateliers ont permis d'aboutir à un scénario de synthèse présenté et validé en COPIL le 25 mars 2025.

Les études préliminaires ayant mis au jour différents scénarios relatifs aux rues et aux circulations, une étude doit être lancée afin d'en évaluer les conséquences et aboutir à un schéma préférentiel de circulation. Les conclusions de l'étude circulation sont attendues avant le lancement des études d'avant-projet.

Dans le cadre des études préliminaires et en anticipation des études et des aménagements à venir, il a été décidé de rencontrer l'ensemble des services de l'État concernés par le projet. À l'issue de ces échanges, il a également été convenu de lancer des études hydrauliques afin de modéliser l'état actuel du site et d'anticiper les contraintes liées au risque inondation. Cette modélisation permettra, au fil de l'avancement des études de conception, de vérifier que les aménagements envisagés ne dégraderont pas l'état existant. L'objectif est de maintenir, a minima, la situation actuelle, voire de l'améliorer dans la mesure du possible.

Concertation :

En parallèle, dans le cadre de l'initiative de la ZAC et afin de nourrir les études préliminaires, une phase de concertation a été lancée en février 2025 sous la forme d'un questionnaire en ligne, de sessions triporteur à la rencontre des habitants et d'un forum de concertation, permettant de toucher plus de 700 personnes. Le support de concertation était le plan-guide validé en 2023 sur lequel les participants avaient la possibilité de s'exprimer, ce qui a permis de recueillir l'avis et les souhaits de nombreuses personnes. Une seconde phase de concertation est lancée en mai 2025, avec comme support le plan d'aménagement mis à jour suite aux études préliminaires.

Etudes démolition :

Cap Métropole a engagé en juillet 2024 des études de maîtrise d'œuvre en vue de la démolition du bâtiment principal de la friche dit « bureau d'études », confiées à SOTREC. Les différents diagnostics, études et le permis de démolir déposé le 9 août 2024 ont permis d'entamer les travaux en mars 2025.

➡ Travaux réalisés

La SPL CAP METROPOLE a lancé une phase de sécurisation de la friche en 2024 afin de limiter les risques d'intrusion notamment, mais aussi de traiter certains ouvrages présentant un risque de chute.

Le premier trimestre 2025 a marqué le démarrage opérationnel sur la friche avec les travaux de démolition du bâtiment bureau d'études, qui seront finalisés courant juin 2025.

II. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2024

➔ Etudes

Au cours de l'année 2024, Cap Métropole a initié un certain nombre d'études pour la mise en place de l'opération et pour son avancement opérationnel :

- Etudes d'AMO pollution (**51 266,90 € HT**) : diagnostic et investigation de la friche (Améten).
- Etudes d'AMO environnement (**10 295,00 € HT**) : inventaires faune/flore (EODD).
- Diagnostics amiante et plomb avant démolition du bâtiment bureau d'études : **5 126,00 € HT** (DIAMCO).
- Diagnostic produits, équipements, matériaux et déchets dans le cadre de la démolition du bâtiment bureau d'études : **4 330,00 € HT** (NEO ECO).
- Etudes géophysiques permettant de cartographier le sous-sol de la friche : **17 385,00 € HT** (GEOCARTA).
- Diagnostic phytosanitaire : **2 100,00 € HT** (FONSYLVE).
- Appui juridique et fiscal : **1 872,50 € HT** (SEMAPHORES).

Au titre de l'année 2024, le montant du poste **études** s'élève à **92 375,40 € HT**, soit un total de 92 375,40 € HT depuis le début de l'opération.

➔ Foncier

Aucune dépense.

➔ Travaux et ingénierie sur travaux

>> Travaux d'aménagement

Au cours de l'année 2024, Cap Métropole a procédé à des travaux de sécurisation :

- Abattage d'arbres : **2 400,00 € HT** (MESSIDOR).

Au titre de l'année 2024, le poste lié aux **travaux** réalisés par Cap Métropole s'est élevé à **2 400,00 € HT**, soit un total de 2 400,00 € HT depuis le début de l'opération.

>> Ingénierie sur travaux

Les frais d'ingénierie se répartissent de la manière suivante pour l'année 2024 :

- Maîtrise d'œuvre démolition : **7 236,25 € HT** (SOTREC).
- Mission coordination, sécurité et protection de la santé : **720,00 € HT** (ALPES CONTROLES).
- Constat d'affichage permis de démolir : **250,00 € HT** (SARL AURALAW).
- Maîtrise d'œuvre urbaine (études préliminaires) : **14 600,00 € HT** (GAUTIER+CONQUET AUP).

Au titre de l'année 2024, le montant des dépenses en **ingénierie sur travaux d'aménagement** s'élève à **22 806,25 € HT**, soit un total de 22 806,25 € HT depuis le début de l'opération.

➡ **Frais divers et de gestion**

Les frais divers et de gestion se répartissent de la manière suivante pour l'année 2024 :

- *Frais bancaires* : **275,06 € HT.**
- *Assurances* : **7,86 € HT.**
- *Frais divers (cadenas, publications consultations, etc.)* : **874,37 € HT.**
- *Frais de reprographie et de publicité* : **3 001,79 € HT.**

Au titre de l'année 2024, le poste **frais divers et de gestion** s'élève à **4 159,08 € HT**, soit un total de 4 159,08 € HT depuis le début de l'opération.

➡ **Rémunération de l'aménageur**

La rémunération de Cap Métropole en tant qu'aménageur de l'opération se décompose en thèmes :

- Une rémunération forfaitaire d'animation d'opération ;
- Une rémunération de suivi de l'avancement opérationnel ;
- Une rémunération liée acquisitions ;
- Une rémunération pour la commercialisation de tènements ;
- Une rémunération pour la constitution et le dépôt de demandes de subventions ;
- Une rémunération pour l'appui aux procédures d'urbanisme ;
- Une rémunération correspondant à la documentation juridique nécessaire à l'élaboration du projet ;
- Une rémunération pour le travail de liquidation d'opération à l'échéance de la concession ;
- Une rémunération de remise d'ouvrages ;
- Une rémunération correspondant à la recherche de financement bancaire.

L'ensemble de ces rémunérations sont définies et précisées à l'article 24.3 du traité de concession.

Au cours de l'année **2024**, Cap Métropole a perçu :

- Pour l'animation de l'opération pendant l'année : **80 000,00 € HT** ;
- Pour le suivi opérationnel : **2 381,45 € HT** ;
- Pour le dépôt d'une demande de subvention : **2 500,00 € HT** ;
- Pour la documentation juridique : **15 000,00 € HT.**

Au titre de l'année 2024, le montant des dépenses du poste **rémunération de l'aménageur** s'élève à **99 881,45 € HT**, soit un total de 106 548,45 € HT depuis le début de l'opération.

BILAN DES DEPENSES au 31/12/2024

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2024 sur l'opération s'élèvent à 221 622,18 € HT, soit 228 289,18 € HT depuis le début de l'opération.

III. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2024

➔ **Recettes de cessions**

Au cours de l'année 2024, il n'y a pas eu de recettes de cession.

➔ **Subventions**

Au cours de l'année 2024, il n'y a pas eu de subvention.

➔ **Cession d'équipements publics**

Au cours de l'année 2024, il n'y a pas eu de cession d'équipements publics.

➔ **Produits divers**

Au cours de l'année 2024, il n'y a eu aucun produit.

BILAN DES RECETTES au 31/12/2024

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2024 sur l'opération s'élèvent à **0 € HT, soit 0 € HT** depuis le début de l'opération.

➔ **Participation d'équilibre de la Ville d'Andrézieux-Bouthéon**

Le principe et les modalités de la participation d'équilibre de la Ville d'Andrézieux-Bouthéon sont prévus à l'article 24.4.5 du traité de concession.

En 2024, aucune participation n'a été versée.

BILAN DE LA PARTICIPATION D'EQUILIBRE au 31/12/2024

Le montant total des participations de la Ville d'Andrézieux-Bouthéon s'élève à **0 €**.

IV. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie au 31/12/2024

➔ **AVANCES FINANCIERES**

Comme prévu à l'article 24-5 du traité de concession, et conformément à l'article L.1523-2-4 du Code général des collectivités territoriales, lorsque la trésorerie de l'opération est provisoirement insuffisante, Cap Métropole pourra convenir avec la collectivité du versement d'une avance.

Une convention d'avance financière a été signée en mars 2024, prévoyant les versements suivants : 45 000 € en avril 2024 et 755 000 € au plus tard fin septembre 2024. L'intégralité des sommes liées à cette avance ont été appelées et perçues par Cap Métropole en 2024.

Au titre de l'année 2024, une avance financière de trésorerie d'un montant de 800 000 € a été versée par la Ville d'Andrézieux-Bouthéon. Le montant total des avances financières s'élève à 800 000 € depuis le début de l'opération.

Un bilan de la mise en œuvre de la convention d'avance financière a été réalisé et est joint en annexe du présent CRACL.

BILAN DE LA TRESORERIE au 31/12/2024

Au 31/12/2024, la trésorerie de l'opération s'élève à 607 219 € HT.

C - POURSUITE DE L'OPERATION

I – Avancement administratif et opérationnel

➡ **Procédures d'urbanisme**

Au cours de l'année 2025, Cap Métropole travaillera, avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, au montage du dossier de création de la ZAC. Avant le dépôt de celui-ci, il sera nécessaire qu'un certain nombre d'études soient finalisées : études environnementales (demande d'examen au cas par cas et/ou étude d'impact), études d'avant-projet, etc., et que le bilan de la concertation soit tiré. Le travail de montage du dossier de création de ZAC sera déposé prévisionnellement fin 2025 ou début 2026.

Le dossier de réalisation de la ZAC pourra ensuite être préparé et déposé prévisionnellement fin 2026 ou début 2027. Si nécessaire, des compléments à la potentielle étude d'impact seront apportés.

➡ **Procédures relatives à l'environnement**

Etudes environnementales : une demande d'examen au cas par cas sera déposée courant 2025 afin de déterminer si une évaluation environnementale devra être réalisée. Le cas échéant, le reste de l'année 2025 devra permettre d'amorcer le travail de l'évaluation environnementale.

Dossier loi sur l'eau : pas de dossier loi sur l'eau en 2025.

Etudes pollution : en 2025, les investigations sites et sols pollués se poursuivent, notamment sur la partie Est de la friche. En effet, le bureau d'études Améten a identifié des zones d'incertitude à la suite de l'analyse des documents transmis par la société Setforge et son bureau d'études, Socotec Environnement.

Par ailleurs, il est également prévu de reprendre contact avec Setforge afin de formaliser une convention de suivi environnemental. Les objectifs de cette convention sont les suivants :

- Définir clairement les responsabilités de chaque partie ;
- Préciser les modalités du suivi environnemental ;
- Établir les obligations d'entretien des ouvrages en place ;

- Organiser la transmission des résultats de suivi à la DREAL.

Par ailleurs, les études préliminaires étant finalisées, il sera possible d'élaborer un nouveau plan de gestion prenant en compte les futurs usages de la friche. Ce plan visera notamment à adapter la servitude actuelle afin de permettre la construction de nouveaux îlots sur la frange Est du site.

Enfin, le suivi des eaux souterraines et des gaz du sol sera également poursuivi.

➔ **Etudes**

Maîtrise d'œuvre urbaine : en 2025 se poursuivent les études de maîtrise d'œuvre urbaine avec le démarrage en septembre des études d'avant-projet. Ces dernières seront nourries en parallèle de la mission architecte-conseil qui devra permettre de stabiliser le programme des constructions. Des études techniques complémentaires seront également menées afin de fournir des données d'entrée précises. Celles-ci permettront à l'équipe de maîtrise d'œuvre d'identifier en amont les éventuelles contraintes sur l'ensemble du périmètre d'étude, et ainsi de mieux les intégrer et les anticiper dans les propositions d'aménagement.

Concertation : en 2025 se poursuivent les temps de concertation permettant d'associer les citoyens à la conception du projet. La seconde phase de concertation devrait être clôturée en septembre.

Maîtrise d'œuvre démolition : fin 2025 seront lancées les études en prévision de la démolition du Forum qui aura lieu en 2026. Des diagnostics seront menés sur le second semestre 2025, dont notamment un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux et Déchets) sera réalisé pour l'ensemble du bâtiment Forum. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de mener l'opération de déconstruction de manière la plus vertueuse possible sur le plan environnemental.

Les objectifs de ce diagnostic sont de :

- Identifier les matériaux réutilisables ou recyclables,
- Prévoir les filières de valorisation,
- Réduire les déchets et limiter l'impact environnemental,
- Favoriser l'économie circulaire.

➔ **Travaux**

Travaux de démolition : en juin 2025 seront finalisés les travaux de démolition du bâtiment bureau d'études.

Travaux d'aménagements transitoires : en juin/juillet 2025 seront réalisés les travaux d'aménagements transitoires qui devront permettre d'ouvrir une partie de la friche au public à l'été sur la frange OUEST de la friche.

II – Dépenses prévisionnelles

➔ **Etudes**

Au cours de l'année **2025**, les dépenses du poste **études** s'élèvent prévisionnellement à **257 056 € HT**, et comprennent :

- Des provisions pour les études environnementales et de sites et sols pollués (92 500 € HT) ;
- Des provisions pour l'appui juridique et l'appui au suivi opérationnel (14 025 € HT) ;
- Des provisions pour l'appui juridique des montages spécifiques et de la commercialisation (6 475 € HT) ;
- Des provisions pour la concertation (37 920 € HT) ;
- Des provisions pour les études géotechniques (9 000 € HT) ;
- Des provisions pour les frais de géomètre (10 000 € HT) ;
- Des provisions pour les diagnostics techniques aménagement (7 500 € HT) ;
- Des provisions pour les diagnostics techniques bâtiments (16 000 € HT) ;
- Des provisions pour d'autres études (25 000 € HT) ;
- Des provisions pour divers et imprévus (21 842 € HT) ;
- Des provisions pour l'évolution des prix (16 795 € HT).

A partir de **2025 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des dépenses d'**études** à hauteur de **1 296 958 € HT**, soit un total de **1 389 333 € HT sur la durée globale de la concession**, soit une augmentation de 481 036 € HT par rapport au bilan initial de la concession, notamment liée au transfert de ligne de l'AMO sites et sols pollués initialement inscrite en maîtrise d'œuvre et à l'ajout de la ligne « divers et imprévus ».

➔ **Foncier**

Au cours de l'année **2025**, aucune dépense liée au foncier n'est prévue.

A partir de **2025 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des dépenses de **foncier** à hauteur de **1 158 941 €**, soit un total de **1 158 941 € sur la durée globale de la concession**, soit un montant inférieur de 607 554 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession en raison de l'acquisition des parcelles EPORA directement par la Ville en lieu et place de Cap Métropole.

➔ **Travaux**

Au cours de l'année **2025**, les dépenses estimées pour les **travaux** sont de 553 131 € HT, comprenant :

- Travaux sur bâtiments (244 374€ HT) :
 - 185 000 € HT pour les travaux de démolition du bâtiment bureau d'études ;
 - 8 779 € HT pour les frais d'ingénierie (maîtrise d'œuvre démolition et CSPS) ;
 - 38 378 € HT pour les divers et imprévus ;
 - 11 217 € HT pour les évolutions de prix.
- Travaux d'aménagement (308 757 € HT) :
 - 93 750 € HT pour les travaux d'aménagements transitoires ;
 - 10 000 € HT pour les travaux d'entretien du site ;
 - 145 231 € HT pour les frais d'ingénierie (maîtrise d'œuvre urbaine et CSPS) ;
 - 44 898 € HT pour les divers et imprévus ;
 - 14 878 € HT pour les évolutions de prix.

A partir de **2025 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des dépenses de **travaux** à hauteur de **12 511 444 € HT**, soit un total de **12 536 650 € HT sur la durée globale de la concession**, avec une plus-value de 121 372 € HT par rapport au bilan initial de la concession, liée à l'actualisation de l'évolution des prix sur l'ensemble de la durée de la concession.

➡ **Frais divers et de gestion**

Le poste frais divers est estimé à **90 199 € HT en 2025**, dont :

- 6 000 € HT pour les taxes sur les salaires ;
- 10 000 € HT pour les frais d'assurance
- 25 150 € HT pour les frais de commercialisation et de communication ;
- 15 090 € HT pour les frais d'annonces légales et de reprographie ;
- 5 000 € HT pour les frais bancaires ;
- 15 090 € HT pour les frais autres et imprévus
- 5 869 € HT pour l'évolution des prix.

A partir de **2025 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des dépenses de **frais divers et de gestion** à hauteur de **1 338 506 € HT**, soit un total de **1 342 665 € sur la durée de la concession**, soit une baisse de 436 874 € HT par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession, principalement liée aux nouvelles hypothèses de financement et notamment d'emprunts (un recours à l'emprunt plus tardif et moins important).

➡ **Rémunération de l'aménageur**

En application de l'article 24.3 du traité de concession, la rémunération prévisionnelle de Cap Métropole au titre de l'année **2025** est de **109 745 € HT** sur les postes liés à l'aménagement, au montage d'opérations particulières, à la procédure d'urbanisme, ainsi que la rémunération forfaitaire d'animation d'opération annuelle.

A partir de **2025 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des dépenses de **rémunération de l'aménageur** à hauteur de **1 277 869 € HT**, soit un total de **1 384 417 € HT sur la durée de la concession**, soit une moins-value de 399 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession.

Pour l'année 2025, il est prévu un montant total de dépenses de 1 010 132 € HT, soit un total sur la durée de la concession de 17 812 006 HT (inférieur de 442 419 € HT par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession).

III – Recettes prévisionnelles

➡ **Recettes de cessions**

Pour l'année **2025**, il n'est pas prévu de recettes de cession.

A partir de **2025 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des recettes de **cession** à hauteur de de **1 388 700 € HT à l'échéance de la concession**, soit 1 388 700 € sur toute la durée de la concession, soit une moins-value de 17 380 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession.

➡ **Subventions**

Pour l'année 2025, il n'est pas prévu de versement de subvention.

A partir de **2025 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des recettes de **subvention** à hauteur de **899 000 € HT**, soit 899 000 € sur toute la durée de la concession, somme identique par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession.

➔ **Cession d'équipements publics**

En **2025**, il n'est pas prévu de cession d'équipements publics.

A l'échéance de la concession, il est estimé des recettes de **cessions d'équipements publics** :

- **A la Ville d'Andrézieux-Bouthéon** à hauteur de **8 432 492 € HT**, montant inférieur de 1 601 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession.
- **A Saint-Etienne Métropole** à hauteur de **2 697 421 € HT**, somme identique par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession.

➔ **Produits divers**

En **2025**, il n'est pas programmé de recettes liées aux produits divers.

Pour l'année 2025, aucune recette n'est prévue. Le montant total des recettes sur la durée de la concession est de 14 102 213 € HT (montant inférieur de 18 981 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession) hors participation d'équilibre de la Ville d'Andrézieux-Bouthéon d'un montant de 3 709 793 € HT.

➔ **Participation d'équilibre de la Ville d'Andrézieux-Bouthéon**

Il n'y a pas de participation d'équilibre en 2025.

A échéance de la concession, la participation d'équilibre est estimée à **3 709 793 € HT** soit un montant inférieur de 423 437 € HT par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession.

IV – Financement de l'opération

➔ **AVANCES FINANCIERES**

La première avance financière de 800 000 € HT en 2024 a été versée en intégralité.

Une avance d'un montant de 350 000 € HT est prévue pour l'année 2025. Une convention d'avance n°2 est annexée au présent CRACL afin d'en définir les modalités de versement.

A partir de **2025 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des avances financières à hauteur de **7 632 492 € HT**, soit 8 432 492 € HT sur toute la durée de la concession.

Le remboursement des avances est prévu à partir de 2030.

V – Bilan des heures d'insertion sociale

Cap Métropole a intégré des clauses d'insertion sociale dans le marché de travaux de démolition, à savoir l'engagement à réaliser 70 heures d'insertion, qui ont été réalisées à 50% par l'entreprise DEMCY, cette dernière ayant fait face à un défaut d'engagement de la part des personnes mobilisées.

Soit un bilan de 35 heures d'insertion sociale mises en œuvre sur la phase de démolition du bâtiment bureau d'études.

Parc des Forges

Commune d'Andrézieux-Bouthéon

CRACL arrêté au 31/12/2024

ANNEXES

- 1. Bilan échancier financier prévisionnel au 31/12/2024**
- 2. Convention d'avance n°2**
- 3. Bilan de la mise en œuvre des avances financières**