Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200057-20261117-2026-114-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 17/11/2026
Publication : 17/11/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

capmétropole
Construction + Aménagement + Patrimoine



Opération 01188 – Parc des Forges

Commune d'Andrézieux-Bouthéon

CRACL arrêté au 31/12/2025

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES
A LA COLLECTIVITE LOCALE

Collectivité concédante

ANDREZIEUX-BOUTHEON l'envol

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 31/12/2025
I. Avancement administratif et opérationnel
II. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2025
III. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2025
IV. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie au 31/12/2025

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 échéancier financier prévisionnel au 31/12/2025
2. 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 le .....21 novembre 2023
Reçue par l'aménageur le .....21 novembre 2023

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

Eléments financiers

Budget prévisionnel de l'opération (à la signature de la concession) : ..... 18 254 424 € HT
Budget à la date du présent CRACL : ..... 9 303 241 € 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 .....929 013 €HT

Avances
Cumul des avances de trésorerie prévues à la date de la concession..... 6 785 546 € HT
Total des avances demandées à la date du présent CRACL ..... 1 150 000 € HT

Garanties
Montant de la part des emprunts garantis par Andrézieux-Bouthéon .....0 € 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'EPORA 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 Dallière 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 Dallière 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 EPORA ayant consisté en la démolition d'une partie des bâtiments de Barriol et Dallière, le tènement a été dépollué sous la maîtrise d'ouvrage de l'ancien exploitant Bariol & Dallière 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 scenarii 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 31/12/2025

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.

*Au cours de l'année 2025***,** dans le cadre de la procédure de création de la ZAC, un dossier de concertation a été élaboré en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Il a été mis à la disposition du public en version dématérialisée sur le site internet de la Ville d'Andrézieux-Bouthéon et en version papier dans les locaux de la mairie.
L'information relative au projet a été relayée par différents supports : panneaux d'information municipaux, site internet de la Ville, magazine municipal *Envol Mag* et temps de concertation dédiés.
Plusieurs modalités de participation ont été mises en place afin de recueillir les attentes et les contributions des habitants et usagers : questionnaire en versions numérique et papier

en février, rencontres de proximité en extérieur autour d'un vélo-triporteur au cours du même mois, puis organisation d'un forum de concertation en mars.
En complément, un registre de concertation était accessible en mairie et sur le site internet de la Ville. Le public pouvait également transmettre ses observations par courrier à l'attention de Monsieur le Maire, en précisant l'objet « Concertation – Parc des Forges ».
L'ensemble de ces dispositifs avait pour objectif d'informer le public et de favoriser sa participation à la réflexion sur le projet d'aménagement du Parc des Forges.
L'équipe a élaboré une note d'aide à la décision présentant les différentes procédures d'urbanisme envisageables et mobilisables dans l'attente de la finalisation du dossier de création de la ZAC.

➡ *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.

Au cours de l'année 2025, le bureau d'études EOOD a réalisé les inventaires faune-flore sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement du Parc des Forges. Une attention particulière a été portée au site de l'ancienne friche Barriol & Dallière, compte tenu de sa proximité immédiate avec la Loire et le site Natura 2000. Ces investigations se sont poursuivies jusqu'au troisième trimestre 2025.
Tout au long de cette phase, des échanges réguliers ont été organisés avec l'équipe de maîtrise d'œuvre afin d'intégrer les enjeux écologiques identifiés dès la conception du projet et d'adapter les principes d'aménagement en conséquence.
À l'issue des inventaires, les résultats ont été présentés à l'équipe de maîtrise d'œuvre afin de permettre leur prise en compte dans l'actualisation du dossier d'avant-projet (AVP).
Par ailleurs, les études d'AVP ont permis de préciser le périmètre de la ZAC. Au regard de ces évolutions, il a été décidé d'engager une procédure d'examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale, dont le dépôt du dossier était prévu au cours du premier trimestre 2026.

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.

Au cours de l'année 2025, il n'y a pas eu d'évolution à ce sujet. Il a toutefois été confirmé la nécessité de réaliser une étude hydraulique afin d'établir un état des lieux du site et d'analyser son fonctionnement hydraulique, notamment au regard des enjeux liés à la zone inondable. La réalisation de cette étude était prévue au cours du premier semestre 2026.

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 & Dallière | 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.

Au cours de l'année 2025, les études de diagnostic et les investigations environnementales se sont poursuivies, notamment au travers du suivi trimestriel des piézairs mis en place sur le site.

À la suite des études géophysiques réalisées fin 2024, plusieurs anomalies ont été identifiées, mettant en évidence des écarts entre les données initiales et les résultats observés sur le terrain. Des investigations complémentaires ont donc été engagées afin de caractériser ces anomalies. Elles ont permis de mettre en évidence de nouvelles poches de pollution, avec notamment la présence de produits en phase pure. Ces découvertes ont été partagées avec l'équipe de maîtrise d'œuvre afin d'adapter la conception du Parc des Forges aux contraintes environnementales identifiées. Les zones concernées devront faire l'objet de mesures de traitement spécifiques, les niveaux de pollution constatés dépassant les seuils définis dans la servitude en vigueur.

Par ailleurs, l'année 2025 a été marquée par de nombreux échanges avec l'ancien exploitant concernant le suivi de la qualité des eaux souterraines. Les ouvrages de surveillance étant encadrés par des servitudes et leur suivi relevant de l'ancien exploitant, le bureau d'études AMETEN a été missionné pour vérifier leur état en vue de la mise en place d'une convention de suivi environnemental. L'ancien exploitant estimant ne plus être tenu d'assurer ce suivi, plusieurs réunions de cadrage ont été organisées en présence des services de la DREAL afin de préciser les responsabilités respectives des différentes parties. Initialement envisagée, la mise en place de cette convention a été reportée à la suite de la découverte de nouvelles zones de pollution. L'objectif est désormais d'étudier la mise en place d'une convention de

tiers demandeur, nécessitant des échanges complémentaires avec les services de la DREAL et la société SETFORGE.
Enfin, le bureau d'études AMETEN restait dans l'attente de la validation du dossier d'avant-projet (AVP) pour engager l'élaboration du plan de gestion environnementale. Ces études devaient être poursuivies au cours du premier semestre 2026.

➡ *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, dérogatoire, 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.

Au cours de l'année 2025, les études de conception du Parc des Forges ont progressé grâce aux séminaires organisés avec les élus, aux démarches de concertation et à la réalisation d'une étude de circulation à l'échelle d'un secteur élargi autour du site. Cette dernière a notamment permis d'alimenter les réflexions issues des ateliers concernant les principes de circulation et les sens de déplacement. L'ensemble de ces éléments a contribué à l'aboutissement et à la validation des études préliminaires au cours de l'été 2025.
En parallèle, l'équipe de maîtrise d'œuvre a travaillé à la mise en place des premiers aménagements transitoires du Parc des Forges, avec l'ouverture au public, dès l'été 2025, d'un premier espace aménagé. Ces interventions, volontairement simples et adaptées aux usages des enfants, ont été complétées par l'installation de totems destinés à présenter la démarche et à expliquer la vocation de ces aménagements temporaires. Ces réalisations ont également été présentées dans le cadre de la concertation menée en parallèle des études.

Au cours du second semestre 2025, les réflexions sur le plan d'aménagement se sont poursuivies en intégrant les contributions issues de la concertation ainsi que les éléments transmis par les assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisés en environnement et en sites et sols pollués (SSP). Ce travail a permis d'affiner les orientations du projet et d'identifier plusieurs évolutions structurantes, notamment la suppression de deux îlots constructibles situés entre le parc Casa et le Parc des Forges.
Par ailleurs, l'équipe de maîtrise d'œuvre a engagé l'élaboration d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), ainsi que la rédaction des fiches de lots relatives aux deux îlots constructibles conservés dans le projet.

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.

Au cours de l'année 2025, lors de cette phase d'études préliminaires, plusieurs temps de concertation ont été organisés, notamment deux séminaires à destination des élus, qui se sont déroulés au cours du premier trimestre.
Ces séminaires avaient pour objectif de permettre aux élus de se réapproprier le plan-guide établi par la précédente équipe de maîtrise d'œuvre et d'en réévaluer les orientations. Les échanges ont ainsi permis d'identifier les évolutions souhaitées et de définir les ajustements à apporter au projet d'aménagement, sur la base des éléments partagés et des orientations recueillant l'adhésion de la majorité des participants.
Par ailleurs, la commune d'Andrézieux-Bouthéon a engagé une nouvelle phase de concertation autour du projet d'aménagement du secteur des Forges, visant à transformer l'ancienne friche industrielle Barriol et Dallière en un parc urbain et environnemental de qualité, tout en renforçant les liens entre la ville et la Loire. Cette démarche, pilotée par l'agence indépendante WZA qui fait partie de l'équipe de maîtrise d'œuvre, s'est déroulée de février à septembre 2025 et a mobilisé de nombreux outils participatifs : tri-porteurs, forums, ateliers, balades urbaines, questionnaires en ligne et rencontres sur le terrain.
La concertation a permis de recueillir les avis et attentes de la population sur plusieurs axes :

- **Transformation de la friche** : L'idée de reconvertir la friche industrielle en parc naturel a rencontré une adhésion quasi unanime. Les habitants souhaitent un espace à dominante végétale, préservant la biodiversité et offrant des usages variés (détente, jeux, événements locaux).
- **Préservation du patrimoine végétal** : Le maintien intégral du parc Casa et la conservation de ses arbres remarquables sont des attentes fortes. Les projets de construction dans ce parc sont largement rejetés.
- **Mobilités et stationnement** : La sécurisation des déplacements piétons et cyclistes, ainsi que le maintien d'un nombre suffisant de places de stationnement, sont des priorités. La transformation du parking d'Urfé suscite des débats, mais la majorité souhaite préserver les vues sur le fleuve LOIRE et garantir l'accessibilité.
- **Logements et commerces** : La construction de logements sur le site du Forum est globalement acceptée, à condition de respecter l'environnement et l'esthétique locale, et la suppression des îlots de logements entre les deux parcs est aussi quasi unanime.

L'implantation de nouveaux commerces est plus controversée, certains craignant une concurrence avec le centre-ville.

- **Services et équipements** : Le maintien et le développement du centre médical URG+ sont unanimement soutenus.

Au total, la démarche a mobilisé plus de 540 réponses au questionnaire, près de 200 participants aux forums et ateliers, et de nombreux échanges sur le terrain. Les résultats de la concertation ont permis d'affiner le plan d'organisation du secteur, en privilégiant la création d'un parc naturel, la préservation du patrimoine végétal, la sécurisation des mobilités douces et une urbanisation modérée.

Ce bilan témoigne d'une forte implication citoyenne et d'une volonté partagée de faire du Parc des Forges un espace de vie durable, attractif et respectueux de l'environnement.










LES CHIFFRES DE LA PARTICIPATION

PHASE 1

540
réponses au questionnaire en ligne

~ 110
personnes rencontrées autour du vélo-triporteur en phase 1

~ 90
participants au 1er forum d'échanges

PHASE 2

~ 85
personnes rencontrées autour du vélo-triporteur en phase 2

16
participants à l'atelier de concertation

42
participants à la balade urbaine

~ 60
participants au 2ème forum d'échanges

LORS DE...

11 temps de rencontre :

- Sur des horaires et des jours variés
- En proposant des types de rencontres multiples (en salle, sur l'espace public, en accès libre, en ligne...)

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.

Au cours de l'année 2025, aucune étude de démolition n'a été engagée. L'année a été consacrée au suivi des travaux.

➡ *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.

Au cours de l'année 2025, c'est le démarrage opérationnel sur la friche avec les travaux de démolition du bâtiment bureau d'études, qui ont été terminé en juin 2025

➡ *Urbanisme transitoire*

Au cours de l'année 2025, la SPL Cap Métropole a engagé une phase d'aménagement transitoire sur une partie de l'ancienne friche. Présentés dans le cadre de la période de concertation, ces aménagements ont été réalisés durant l'été 2025 sur environ un tiers du tènement, dans sa partie la plus proche de la Loire.
L'objectif de cette démarche était de proposer aux usagers de premiers équipements temporaires, conçus notamment à partir de matériaux de récupération. Ces aménagements comprenaient également la mise en place d'une signalétique horizontale (marquages au sol) et verticale (pose de totems), ainsi que différents supports de communication destinés à informer et accompagner les usagers dans la découverte et l'appropriation du site.







II. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2025

➡ *Etudes*

Au cours de l'année 2025, 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 & environnement **(54 693 € HT)** : investigation & suivie des ouvrages (Améten) ; inventaires faune/flore & élaboration cas par cas (EODD).*
- *Mission MC2 équipe de MOE : **(13 710 € HT)** Accompagnement montage de ZAC (AUP & Cie).*
- *Mission MC4 équipe de MOE : **(49 041 € HT)** Mise en œuvre de la Concertation (AUP & Cie).*
- *Mission géomètre, plans topos, mis à jour des fonds de plans : **(5 057 € HT)** (Cabinet MIALON)*
- *Diagnostic avant travaux : **(1 008 € HT)** (DIAMCO).*
- *Autres Etudes : **(27 690 € HT)** études de circulation (CPEV) et détection des réseaux (ADRE RESEAUX)*
- *Divers : **(500€ HT)** contrôle bilan de la Commissaire aux comptes.*

Au titre de l'année 2025, le montant du poste **études** s'élève à **151 699 € HT**, soit un total de 244 074 € HT depuis le début de l'opération.

➡ *Foncier*

Aucune dépense.

➡ *Travaux et ingénierie sur travaux*

>>*Travaux d'aménagement*

Au cours de l'année 2025, Cap Métropole a procédé à des travaux de démolition, de mis een sécurité du site et d'aménagements transitoires :

- *Démolition : **180 601 € HT** (DEMCY).*
- *Mise en sécurité : **6 173 € HT** (SPTP)*
- *Aménagements transitoires : **58 030 € HT** (SPTP/JS CONCEPT/API PAYSAGE/LIEUX COURBES)*

*Au titre de l'année 2025, le poste lié aux **travaux** réalisés par Cap Métropole s'est élevé à **244 804 € HT**, soit un total de 247 204 € HT depuis le début de l'opération.*

>> *Ingénierie sur travaux*

Les frais d'ingénierie se répartissent de la manière suivante pour l'année 2025 :

- *Maîtrise d'œuvre démolition : **5 949 € HT** (SOTREC).*
- *Mission coordination, sécurité et protection de la santé : **1 148 € HT** (ALPES CONTROLES).*
- *Maîtrise d'œuvre urbaine (études préliminaires + début AVP) : **83 126 € HT** (ATELIER AUP & Cie).*

Au titre de l'année 2025, le montant des dépenses en **ingénierie sur travaux d'aménagement** s'élève à **90 223 € HT**, soit un total de 113 029 € 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 2025 :

- *Assurances :* ***243 € HT****.*
- *Frais d'annonce légale et de reprographie :* ***3 953 € HT***
- *Frais bancaires :* **1 163 € HT**
- *Frais financiers :* **-275€ HT**
- *Frais divers (cadenas, publications consultations, etc.) :* ***242 € HT.***
-

Au titre de l'année 2025, le poste **frais divers et de gestion** s'élève à **5 326 € HT**, soit un total de 9 485 € 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 **2025**, Cap Métropole a perçu :

- Pour l'animation de l'opération pendant l'année : **81 600 € HT** ;
- Pour le suivi opérationnel : **9 894 € HT** ;
- Pour le dépôt d'une demande de subvention : **5 100 € HT** ;

Au titre de l'année 2025, le montant des dépenses du poste **rémunération de l'aménageur** s'élève à **96 594 € HT**, soit un total de 203 143 € HT depuis le début de l'opération.

BILAN DES DEPENSES au 31/12/2025

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2025 sur l'opération s'élèvent à 588 646 € HT, soit 816 935 € HT depuis le début de l'opération.

III. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2025

➡ *Recettes de cessions*

Au cours de l'année 2025, il n'y a pas eu de recettes de cession.

➡ *Subventions*

Au cours de l'année 2025, il n'y a pas eu de subvention.

➡ *Cession d'équipements publics*

Au cours de l'année 2025, il n'y a pas eu de cession d'équipements publics.

➡ *Produits divers*

Cap Métropole doit assurer une gestion financière rigoureuse des opérations confiées par ses collectivités actionnaires, en individualisant la comptabilité de chaque contrat et en garantissant la bonne exécution financière des projets. A ce titre, la gestion de la trésorerie constitue un enjeu essentiel.

Dans cette perspective, une convention de partenariat bancaire a été conclue le 8 décembre 2023 avec la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts), permettant la mise en place d'un dispositif de comptes mutualisés. Celui-ci se substitue à la majorité des comptes existants et présente plusieurs avantages : simplification de la gestion comptable, réduction des frais bancaires, amélioration de la rémunération des dépôts et optimisation de la trésorerie grâce à une mutualisation facilitant la couverture des besoins ponctuels de financement entre opérations.

Les soldes créditeurs quotidiens sont ainsi rémunérés dès le premier euro sur la base de l'indice €STR minoré de 0,25 point, avec un taux plancher fixé à zéro. Les intérêts sont calculés et versés trimestriellement à terme échu.

A ce titre, les produits financiers générés pour l'opération s'élèvent à **1 483 HT** au titre de l'année 2025

BILAN DES RECETTES au 31/12/2025

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2025 sur l'opération s'élèvent à 1 483 € HT, soit 1 483 € 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 2025, aucune participation n'a été versée.

BILAN DE LA PARTICIPATION D'EQUILIBRE au 31/12/2025

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 31/12/2025

➡ ***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 n°2 a été signée en juin 2025, prévoyant le versement suivant : 350 000 €. Cette somme a été appelée et perçue au cours de l'année 2025, conformément aux modalités définies à l'article 2 de ladite convention.

Au titre de l'année 2025, **une avance financière de trésorerie d'un montant de 350 000 € a été versée par la Ville d'Andrézieux-Bouthéon.** Le montant total des avances financières s'élève à 1 150 000 € depuis le début de l'opération.

BILAN DE LA TRESORERIE au 31/12/2025

Au 31/12/2025, la trésorerie de l'opération s'élève à 393 739 € HT.

C - POURSUITE DE L'OPERATION

I – Avancement administratif et opérationnel

➡ ***Procédures d'urbanisme***

En 2026, Cap Métropole poursuivra, en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, les travaux nécessaires à la finalisation du dossier de création de la ZAC.
À la suite de la validation du dossier d'avant-projet, Cap Métropole, avec l'accompagnement de son AMO Environnement EODD, engagera l'élaboration et le dépôt d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale. Selon les conclusions de cet examen, la réalisation d'une étude d'impact pourra s'avérer nécessaire.
Par ailleurs, à la suite de la présentation de l'avant-projet au premier trimestre 2026 et des échanges intervenus dans le cadre de cette présentation, plusieurs pistes d'évolution du projet seront étudiées, notamment la réduction du nombre d'îlots à bâtir ainsi que la diminution significative de l'emprise globale des aménagements, en particulier des infrastructures de voirie.
Ces évolutions pourront conduire à réinterroger la pertinence du recours à une procédure de ZAC pour la réalisation de cette opération, au regard du périmètre retenu et de l'ampleur du projet d'aménagement.

➡ *Procédures relatives à l'environnement*

Etudes environnementales :
En 2026, à la suite de la validation du dossier d'avant-projet, nécessaire à l'élaboration du dossier de demande d'examen au cas par cas, celui-ci sera finalisé puis déposé au cours du troisième trimestre 2026.
Par ailleurs, le dossier d'avant-projet devant faire l'objet d'une réévaluation au regard des différents arbitrages opérationnels et budgétaires, les études déjà réalisées seront actualisées afin de tenir compte du nouveau plan d'aménagement.

Dossier loi sur l'eau : pas de dossier loi sur l'eau en 2026.

Etudes pollution :
En 2026, à la suite de la validation du dossier d'avant-projet, le bureau d'études AMETEN élaborera le plan de gestion du site. Toutefois, le projet devant faire l'objet d'une réévaluation, ce document sera actualisé afin de prendre en compte les évolutions du plan d'aménagement ainsi que les éventuels nouveaux usages envisagés sur le site.
Par ailleurs, les nouvelles poches de pollution identifiées sur le tènement seront intégrées dans l'élaboration du plan de gestion. Les échanges avec l'ancien exploitant et les services de la DREAL seront repris afin de rechercher conjointement une solution de gestion pérenne et techniquement viable, répondant aux enjeux et aux contraintes de chacune des parties.

➡ *Etudes*

Maîtrise d'œuvre urbaine :
En 2026, le dossier d'avant-projet, qui sera présenté au cours du premier trimestre à l'issue de plusieurs échanges, fera l'objet d'arbitrages susceptibles de conduire à des ajustements significatifs du projet, principalement pour répondre aux contraintes opérationnelles et budgétaires. En conséquence, le dossier d'avant-projet sera actualisé afin de tenir compte de ces évolutions et de s'inscrire dans un périmètre d'intervention sensiblement réduit.

Concertation :
En 2026, aucune nouvelle démarche de concertation ne sera engagée dans le cadre de l'opération.

Maîtrise d'œuvre démolition :
En 2026, aucune étude de démolition ne sera engagée dans le cadre de l'opération.

➡ *Travaux*

Travaux de démolition :
En 2026, la démolition du bâtiment FORUM, initialement envisagée dans le cadre de l'opération, sera finalement intégrée aux conditions de cession de la parcelle à un promoteur immobilier, conformément aux nouvelles orientations du projet. Ce dernier sera désigné à l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI), dont le lancement sera prévu d'ici la fin de l'année 2026.

Travaux d'aménagements transitoires :
En 2026, la réalisation d'une fresque artistique sur la façade du dépôt de l'entreprise Thomas Sograma sera engagée. Ce projet donnera lieu à plusieurs échanges avec le collectif d'artistes de l'association FOREZ Colors afin de définir conjointement le visuel ainsi que les modalités techniques et opérationnelles de réalisation de cette fresque.

II – Dépenses prévisionnelles

➡ *Etudes*

Au cours de l'année **2026**, les dépenses du poste **études** s'élèvent prévisionnellement à **232 408 € HT**, et comprennent :

- Des provisions pour la mission d'architecte conseil (23 063€ HT)
- Des provisions pour les études environnementales et de sites et sols pollués (76 479 € HT) ;
- Des provisions pour l'appui juridique et l'appui au suivi opérationnel (15 000 € HT) ;
- Des provisions pour l'appui juridique des montages spécifiques et de la commercialisation (6 646 € HT) ;
- Des provisions pour les études géotechniques (44 945 € HT) ;
- Des provisions pour les frais de géomètre (5 000€ HT) ;
- Des provisions pour les diagnostics techniques aménagement (20 000 € HT) ;
- Des provisions pour les diagnostics techniques bâtiments (5 500 € HT) ;
- Des provisions pour d'autres études (30 775 € HT) ;
- Des provisions pour divers et imprévus (5 000 € HT) ;
- Des provisions pour l'évolution des prix (0 € HT).

A partir de **2026 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des dépenses d'**études** à hauteur de **665 593 € HT**, soit un total de **909 667 € HT sur la durée globale de la concession**, soit une diminution de 479 666 € HT par rapport au bilan initial de la concession, notamment liée au nouvelles orientations opérationnelles et budgétaires du projet.

➡ *Foncier*

Au cours de l'année **2026**, aucune dépense liée au foncier n'est prévue.

A partir de **2026 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des dépenses de **foncier** à hauteur de **153 576 €,** soit un total de **153 576 € sur la durée globale de la concession**, soit une diminution de 1 005 365 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession, notamment liée au nouvelles orientations opérationnelles et budgétaires du projet.

➡ *Travaux*

Au cours de l'année **2026**, les dépenses estimées pour les **travaux** sont de 121 682 € HT, comprenant :

- Travaux d'entretien (5 000 € HT) ;
- 40 000 € HT pour les travaux d'aménagements transitoires
- 68 187 € HT pour les frais d'ingénierie (maîtrise d'œuvre urbaine et CSPS)
- 6 791 € HT pour les divers et imprévus ;
- 1 705 € HT pour les évolutions de prix.

A partir de **2026 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des dépenses de **travaux** à hauteur de **6 698 910 € HT**, soit un total de **7 059 143 € HT sur la durée globale de la concession**, soit une diminution de 5 477 507 € HT par rapport au bilan initial de la concession, notamment liée au nouvelles orientations opérationnelles et budgétaires du projet.

➡ ***Frais divers et de gestion***

Le poste frais divers est estimé à **19 014 € HT en 2026**, dont :

- 2 000 € HT pour les taxes sur les salaires ;
- 4 000 € HT pour les frais d'assurance
- 7 500 € HT pour les frais de commercialisation et de communication ;
- 2 000 € HT pour les frais d'annonces légales et de reprographie ;
- 2 000 € HT pour les frais bancaires ;
- 1 050€ HT pour les frais autres et imprévus
- 464 € HT pour l'évolution des prix.

A partir de **2026 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des dépenses de **frais divers et de gestion** à hauteur de **228 347 € HT**, soit un total de **237 832 € sur la durée de la concession**, soit une diminution de 1 104 833 € HT par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession, notamment liée au nouvelles orientations opérationnelles et budgétaires du projet.

➡ ***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 **2026** est de **104 872 € 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 **2026 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des dépenses de **rémunération de l'aménageur** à hauteur de **739 880 € HT**, soit un total de **943 023 € HT sur la durée de la concession**, soit une diminution de 441 394 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession, notamment liée au nouvelles orientations opérationnelles et budgétaires du projet.

Pour l'année 2026, il est prévu un montant total de dépenses de 477 976 € HT, soit un total sur la durée de la concession de 8 486 306 HT (inférieur de 8 508 765 € HT par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession).

III – Recettes prévisionnelles

➡ ***Recettes de cessions***

Pour l'année **2026**, il n'est pas prévu de recettes de cession.

A partir de **2026 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des recettes de **cession** à hauteur de de **194 805 € HT à l'échéance de la concession**, soit 194 805 € sur toute la durée de la concession, soit une moins-value de 1 193 895 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession.

➡ ***Subventions***

Pour l'année 2026, il n'est pas prévu de versement de subvention.

A partir de **2026 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des recettes de **subvention** à hauteur de **499 000€ HT**, soit 499 000 € sur toute la durée de la concession, soit une moins-value de 400 000 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession.

➡ *Cession d'équipements publics*

En **2026**, 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 **6 785 546 € HT**, montant inférieur de 1 646 946 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession.
- **A Saint-Etienne Métropole** à hauteur de **751 194 € HT**, montant inférieur de 1 946 227 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession.

➡ *Produits divers*

En **2026**, il n'est pas programmé de recettes liées aux produits divers.

Pour l'année 2026, aucune recette n'est prévue. Le montant total des recettes sur la durée de la concession est de 8 372 745 € HT (montant inférieur de 5 727 985 € par rapport aux prévisions du bilan initial de la concession) hors participation d'équilibre de la Ville d'Andrézieux-Bouthéon d'un montant de 929 013 € HT.

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

Il n'y a pas de participation d'équilibre en 2026.

A échéance de la concession, la participation d'équilibre est estimée à **929 013 € HT** soit un montant inférieur de 2 780 780 € 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 en 2025 a été versée en intégralité.

Il est prévu pour l'année 2026, le versement d'une avance de 400 000 €.

A partir de **2026 jusqu'à l'échéance de la concession**, il est estimé des avances financières à hauteur de **6 785 546 € HT**, soit 6 785 546 € HT sur toute la durée de la concession.

Le remboursement des avances est prévu en 2031.

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 31/12/2025

ANNEXES

1. **Bilan échéancier financier prévisionnel au 31/12/2025**
2. **Plan d'aménagement issue des études d'avant-projet**