



COMMUNE DE CHAZELLES-SUR-LYON

DELIBERATION N° 230620 _002

OBJET : FINANCES : APPROBATION DU C.R.A.C 2022 DE LA Z.A.C. DES PUIPIERES

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS, LE VINGT JUIN à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Chazelles-sur-Lyon, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de Monsieur Pierre VERICEL, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Date de convocation du Conseil Municipal : 14 juin 2023

Nombre de Conseillers présents (y compris ceux ayant donné procuration) : 29

Ladite délibération a été adoptée à l'unanimité des votants (28 voix pour).

Mr le Maire ne prend pas part au débat ni au vote.

Présents : Pierre VERICEL - Michel NEEL - Michel FAURE - Maryvonne MOUNIER - Annie CHAPUIS - Pierre THOLLY - Marie-Christine BERTHOLLET - Hervé LASSABLIERE - Christiane BRUYAT - Corinne CHEVRON - Emmanuelle NEEL - Isabelle POULARD - Cyril D'IPPOLITO - David BOURKAIB - Mickaël HATRON - Christian BLANCHARD - Aline CIZERON - Yves GORD - Christine MONTAGNY - Maxime PEILLER.

Absents ayant donné procuration : Jeanine RONGERE A Maryvonne MOUNIER - Ludovic PADUANO A Michel NEEL - René GRANGE A Marie-Christine BERTHOLLET - Thierry PONCHON A Corinne CHEVRON - Florence PAILLEUX A Michel FAURE - Frédéric BERTHET A Annie CHAPUIS - Nathalie JOUBAND A Isabelle POULARD - Julienne BERTHET A Hervé LASSABLIERE - Gérard HAEGY A Christian BLANCHARD.

Secrétaire élu pour la session : Michel FAURE

Michel NEEL, 1^{er} adjoint, rappelle à l'assemblée que la mise en place de la ZAC des Pupières, tout comme celle de la Charrantaine, a fait suite au constat par la commune, de la nécessité de maîtriser le développement de son urbanisation. La commune de Chazelles-sur-Lyon a décidé, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, de confier à NOVIM (ex SEDL) l'aménagement de la « Zone d'Aménagement Concertée des Pupières » par convention publique d'Aménagement du 26 juillet 2004.

Monsieur NEEL présente à l'assemblée le Compte-Rendu d'Activités à la collectivité concédante pour l'année 2022. Ce C.R.A.C fait le point contractuel de l'avancement financier, physique et commercial de l'opération à la date du 31 décembre 2022. Il propose également les conditions de poursuite de l'opération en prenant en compte un échéancier prévisionnel de recettes et de dépenses correspondant.

Monsieur NEEL propose à l'assemblée d'approuver le compte-rendu d'activités 2022 de la ZAC des Pupières.

Où cet exposé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le C.R.A.C 2022 de la ZAC des Pupières,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à ce compte-rendu d'activités 2022.

Ont signé au registre tous les membres présents

Pour copie conforme,
Monsieur le Maire,
Pierre VERICEL



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200594-20230620-230620_002-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/06/2023

Publication : 29/06/2023

Le secrétaire de séance,
Michel FAURE





**COMMUNE DE CHAZELLES-SUR-LYON
ZAC DES PUPIERES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200594-20230620-230620_002-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/06/2023

Publication : 29/06/2023



**COMPTE-RENDU D'ACTIVITES AU CONCEDANT
ARRETE AU 31-12-2022**

PREAMBULE

Le présent compte-rendu d'activités à la collectivité concédante (CRAC) est établi en application de l'article 19 de la convention de concession signée le 26.07.2004 entre la Commune de Chazelles-sur-Lyon et la SEDL (Délibération du Conseil Municipal le 08.07.2004).

Il fait le point contractuel de l'avancement physique, commercial et financier de l'opération à la date du 31.12.2022. Il propose les conditions de poursuite de l'opération en prenant en compte un échéancier prévisionnel de recettes et de dépenses correspondant.

PREMIERE PARTIE :

Rappel du contexte, de la situation administrative, du programme et de son évolution

RAPPEL DU CONTEXTE

La mise en place de la ZAC des Pupières, tout comme celle de La Charrantaine, fait suite au constat par la Commune, de la nécessité de maîtriser le développement de son urbanisation.

Dès 2001, au regard de son POS, la Commune a subi une forte pression foncière et constaté l'intérêt de lotisseurs et promoteurs pour conduire des opérations d'habitat ponctuelles. Cette situation de commune attractive a cependant conduit à devoir encadrer ce développement de l'habitat de manière coordonnée afin d'éviter des conséquences négatives à moyen terme, tant sur le plan de l'urbanisme que sur celui de l'infrastructure en voirie et réseaux.

Deux ZAC ont ainsi été décidées, avec pour chacune d'elles des objectifs proches :

- offrir des capacités de développement en matière d'habitat individuel, mais de manière structurée ;
- définir une hiérarchie des programmes à développer, à partir du centre-ville, chacune des ZAC intégrant notamment la restructuration d'un îlot urbain (avec friche industrielle) en parallèle du secteur de développement pavillonnaire ;
- offrir la capacité de développer des programmes mixtes habitat individuel, groupé voire en petit collectif, et d'équipements publics ;
- maintenir la possibilité pour des structures privées de conduire directement des projets, tout en faisant en sorte que ces structures contribuent au financement des équipements publics d'infrastructure réalisés par la ZAC (instauration pour ce faire du régime des participations en ZAC).

Convention Publique d'aménagement

La Commune de Chazelles-sur-Lyon a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de confier à la Société d'Équipement et de Développement de la Loire (SEDL), l'aménagement de la « Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Pupières » par Convention Publique d'Aménagement du 26 juillet 2004.

Il est précisé que la SEDL a changé de dénomination le 01 août 2019 et se nomme désormais **NOVIM**.

Avenant 1 du 14 février 2007 : convention prorogée jusqu'au 31.12.2016, pour tenir compte des délais matériels de clôture d'opération, préciser la participation communale au regard des prix de vente définitivement pratiqués, et des précisions restant à apporter à certains éléments de programme.

Avenant 2 du 10 octobre 2013 : redéfinition du programme de la ZAC compte tenu des modifications de la mise en place du SCOT Sud Loire, lequel a entraîné une modification du PLU de la commune de Chazelles-sur-Lyon.

Avenant 3 du 28 avril 2016 : prolongation de la convention publique d'aménagement de 5 ans, soit **jusqu'au 31 décembre 2021** afin de mener à bien les différents secteurs à urbaniser et à commercialiser et modification des modalités de rémunérations de la SEDL.

Avenant 4 du 18 juillet 2019 :

- Apport à titre gratuit par le concédant à l'aménageur les parcelles cadastrées A754-757 et 758, foncier nécessaire à la poursuite et l'optimisation de l'opération, notamment pour le domaine Chanteperdrix. Ce foncier est valorisé dans le bilan d'opération.
- Coût prévisionnel des ouvrages et participation communale ;
- Rémunération complémentaire de l'aménageur pour la mission d'acquisition.

Avenant 5 du 06 novembre 2019 :

- Prolongation de la convention publique d'aménagement de 3 ans, soit **jusqu'au 31 décembre 2024** afin de mener à bien les différents secteurs à urbaniser et à commercialiser et modification des modalités de rémunérations de NOVIM;
- Mise à jour du bilan de l'opération et mise en place d'un emprunt ;
- Complément de rémunération de l'aménageur pour la mise en place de l'emprunt.

CONTEXTE DE REALISATION – PROGRAMME INITIAL GENERAL

Les orientations fixées par la collectivité ont débouché sur la définition de projets d'aménagement cadre pour chacune des ZAC. Chacun des projets a ainsi fait l'objet d'une procédure de ZAC.

La ZAC des Pupières a ainsi été créée le 10.01.2002. Elle porte sur un périmètre de 23 ha répartis de la manière suivante :

➤ **Environ 2 ha au lieu dit « La ville »**

Le secteur constitue un petit îlot en partie bâti et en partie en terrain nu. Il correspond à un îlot urbain en contact avec le centre ville et comporte notamment :

- une friche industrielle : site Morreton appartenant au Crédit Agricole (bâtiment aujourd'hui démoli),
- 3 petites parcelles avec de l'habitat,

- une ferme et des terrains attenants.

Cet îlot est dévolu à un programme aux caractéristiques urbaines (logements collectifs et groupés, équipements).

➤ **Près de 21 ha de terrains non bâtis aux lieux-dits Les Pupières, Bras de fer et Platière**

Dans le cadre de ce périmètre, plusieurs parcelles (environ 52 800 m²) ne seront pas acquises du fait de leur dévolution :

- Cimetière : environ 26 000 m²
- Terrain de sport : environ 8 700 m²
- Maisons Pavoux et Chareton : environ 3 700 m²
- Chambre funéraire : environ 2 500 m²
- Lotissement Chartier (accepté dans le projet ZAC) : environ 7 900 m²
- Lotissement indivision Vacher/Pupier : environ 4 000 m²

La surface à acquérir se situait donc aux environs de 16 ha sur ce secteur (estimation 157 200 m²).

Les terrains sont dévolus principalement à de l'habitat individuel et groupé, ainsi qu'au projet d'accueil de l'ADAPEI.

A noter que suite à l'approbation du SCOT et aux nouvelles règles de densité applicables au territoire de Chazelles-sur-Lyon, une redéfinition du projet et de son phasage a été réalisée.

Les dossiers de réalisation de ZAC correspondant ont été approuvés par le Conseil Municipal de Chazelles-sur-Lyon en date du 22-04-2004.

Parallèlement à la mise en place de ces procédures de ZAC, les deux projets d'aménagement ont également fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique. Les projets ont ainsi été déclarés d'utilité publique par Arrêté de Monsieur le Préfet de la Loire, en date du 03-12-2003.

Enfin, compte tenu de l'importance de chacun des projets, ceux-ci ont été confiés par voie de convention publique d'aménagement (désormais dénommée convention de concession d'aménagement) en date du 26-07-2004.

A la suite de la mise en place de ces conventions avec la SEDL, le bénéfice de la Déclaration d'Utilité Publique a été transféré à la SEDL aménageur pour le compte de la Commune, par Arrêté de Monsieur le Préfet de la Loire en date du 12.04.2005.

Puis, à la demande de la SEDL en date de septembre 2008, la durée de validité de la DUP a été prorogée de 5 ans par M. le Préfet de la Loire. L'arrêté n° 419 du 23 Octobre 2008 prorogeait ainsi la durée de validité jusqu'au 3 décembre 2013.

A noter que la DUP seule ne permettait pas d'engager d'expropriations. Pour ce faire, si la situation l'avait exigé, il aurait été nécessaire de conduire une enquête parcellaire en vue de solliciter l'arbitrage du Juge.

La DUP étant arrivée à son terme, il n'est plus possible d'envisager l'expropriation.

RAPPEL DU PROGRAMME INITIAL - Précisions sur son évolution

SECTEUR PUPIERES – BRAS DE FER - PLATIERE

Foncier

Rappel des surfaces : 21 ha d'emprise

Environ 15,7 ha à acquérir (environ 7,6 ha d'ores et déjà acquis, soit 48% des terrains) et environ 58000 m² ne seront pas acquis (voir chapitre « contexte de réalisation »).

La modification de la stratégie est liée à des problèmes de maîtrise foncière. La DUP est au seul bénéfice de la SEDL, ce qui rend préférable une acquisition de tous les terrains par l'opérateur de la Commune.

Le principe de vendre des emprises à lotir par des structures privées n'est plus réellement d'actualité. Le cadre du bilan est donc élaboré sur la base d'une réalisation du projet d'aménagement par la SEDL, ce qui n'exclut pas des négociations groupées, mais avec des constructeurs et non des lotisseurs.

Le programme d'aménagement initial sur le secteur Pupières, Bras de fer et Platière prévoyait :

- Un équipement public (5 000 m²) pour l'ADAPEI ;
- Environ 130 maisons individuelles réparties de la manière suivante :
 - 75 lots individuels (viabilisation et cessions des lots) ;
 - 55 lots d'habitat individuel réalisés par des sociétés tiers (recettes sous forme de participation en ZAC).

Ce programme a dû s'ajuster fortement en fonction des besoins réels de la collectivité et des orientations du futur SCOT.

SECTEUR ILOT CHARITE, LIEU DIT LA VILLE

Foncier :

Rappel des surfaces : 2 ha environ d'emprise

Acquisitions : Programme sans modification
Propriétés bâties acquises (propriétés Chambas, Frappa et Bresol)
5.000 m² de terrain environ (propriété Chaize) déjà acquis

A noter que le site Moretton a fait l'objet des travaux de dépollution par EPORA et a été acquis par la commune fin d'année 2017.

Le programme d'aménagement initial sur le secteur Ilot Charité lieudit « La Ville » prévoyait :

- environ 40 logements collectifs sous forme de petits immeubles
- environ 30 maisons groupées.

Ce programme a été modifié en 2008 pour tenir compte de la possible implantation de l'hôpital ce qui a diminué par 2 le nombre de logements potentiellement constructibles. A ce jour, au regard des besoins de l'hôpital, l'ensemble des propriétés acquises sont nécessaires à la réalisation du programme. La démolition du 40 rue protière a été réalisé en 2022 pour l'aménagement d'un parking.

DEUXIEME PARTIE : Avancement à fin 2022

Compte tenu de l'ampleur du projet, celui-ci a démarré par les acquisitions foncières uniquement et la mise au point du projet d'aménagement.

➤ **Acquisitions foncières :**

Elles ont débuté fin 2004 et se sont concrétisées en 2005 par l'acquisition de la propriété Chaize (paiement en 2005 et 2006) : 78 657 m² pour 701 700 € ;

Par ailleurs, ont été acquis :

- La maison « Chambas » pour 80 000 €
- La propriété Martin (préemption) au Platières (2 895 m²) pour 17 229 €
- La maison « Frappa » pour un montant de 37 000 €

Le coût des acquisitions s'est donc élevé à 847.125.37 €. (frais notaire et diagnostics bâtiments, plomb, etc... inclus) à fin 2010.

Le montant de 39 200 € en 2011 correspond à l'acquisition du local Bresso et la relocalisation de l'occupant (paiement échelonné jusqu'en 2017).

Dans le cadre de l'urbanisation secteur Platière, une proposition d'offre d'achat était faite le 10 novembre 2015 pour la parcelle A75. Cette offre n'a pas été acceptée à ce jour.

En 2022, la parcelle A 75 a été vendue à un lotisseur/constructeur. Celui-ci a proposé un projet de constructibilité à la collectivité. Une participation financière sera calculée sur la surface de plancher construite multiplié par l'indice de la construction en vigueur à la date d'obtention du permis de construire.

Le montant des acquisitions s'élève à 1.034.220 € HT au 31/12/2023.

➤ **Travaux réalisés :**

A fin 2006, seuls ont été réglés quelques travaux de réseaux aux abords du lotissement Chartier pour 6 348 €.HT.

En 2007, les travaux de renforcement de l'alimentation en eau potable de la Rue des Sports en lien avec le Syndicat des Eaux (qui finançait la reprise des branchements existants) ont été réalisés pour un montant de 62 353 € HT. Ces travaux, prévus de

longue date, ont été rendus nécessaires par la mise en chantier des lotissements de M. Chartier et ensuite de l'indivision Pupières (Terre des Bleuets). Le montant de 68 836 € HT correspond donc à ces travaux ainsi qu'à quelques travaux d'entretien.

En 2010 et 2011 a été réalisée la desserte du programme de l'ADAPEI pour 16 898 € HT.

En 2012, les dépenses de travaux d'alimentation électrique pour le programme ADAPEI ont été réalisées pour 5685 € HT. Pour les acquisitions, les dépenses concernaient les taxes foncières et un diagnostic immobilier pour 530 € HT.

En 2013, les dépenses concernaient les travaux de réaménagement de la rue Isidore Ducasse pour un montant de 256 835 € HT. Pour les acquisitions, les dépenses correspondaient à la régularisation de frais d'acte suite à l'acquisition des parcelles BRESO.

En 2014, les dépenses étaient s'élevaient à 39.994 € HT et concernaient essentiellement le solde des travaux de la rue Isidore Ducasse, les honoraires de la maîtrise d'œuvre, de la SEDL, les frais financiers et les frais divers.

En 2015, un nouveau secteur était aménagé, rue Claude Protière permettant de proposer 4 nouvelles parcelles à vocation d'habitat individuel : l'Impasse des Champs Fleuris. Les dépenses annuelles s'élevaient à 96.949 € HT.

L'année 2016 voyait la poursuite des travaux de l'impasse des Champs Fleuris engendrant des dépenses d'un montant de 158.135 € HT.

L'année 2017 était consacrée à l'étude du domaine du Moulin à vent offrant 15 lots à vocation d'habitat individuel et au début des travaux d'aménagement de ce programme. Les dépenses annuelles atteignaient 119.000 € HT.

L'année 2018 permettait de finaliser la première phase des travaux du domaine du Moulin à vent. Les dépenses annuelles s'élevaient à 448.666 € HT.

L'année 2019 a vu la réalisation des travaux de finitions (enrobé) de l'impasse des Champs Fleuris, la requalification de l'avenue du Souvenir et l'engagement des travaux de finitions de voirie et éclairage public du domaine du Moulin à vent suite au succès de commercialisation de l'ensemble des 15 lots.

En parallèles, les études ont également été menées pour lancer les dernières phases d'aménagement de la ZAC des Pupières : le domaine Chanteperdrix proposant 29 lots individuels en constructions libres et 6 lots en logements intermédiaires. Les travaux d'aménagement de ce nouveau programme ont démarré en octobre 2019.

Les études concernant la démolition de la maison 40 rue Claude Protière ont été également engagées pour obtenir une estimation du coût des travaux.

En 2019, les dépenses annuelles s'élevaient à 670.087 € HT.

L'année 2020 a vu la réalisation des aménagements du domaines Chanteperdrix, notamment les réseaux, voiries et plantations d'arbres pour permettre la commercialisation des lots sur fin 2020 et 2021.

L'année 2021 a engagé peu de dépenses d'aménagement, l'activité s'est portée sur les ventes des lots à construire.

En 2022 l'activité s'est portée sur le démarrage des travaux de finitions pour le secteur Chanteperdrix et la fin des travaux de démolition rue Protière.

La répartition des dépenses 2022 est la suivante :

• Les travaux :	40 567 € HT
- Domaine Chanteperdrix	104.756 € HT
- Démolition du 40 rue Protière	82.526 € HT
• Les honoraires sur travaux (MOE, SPS, tous programmes)	1.017 € HT
• La rémunération NOVIM (Commercialisation, opérationnelle et gestion administrative et financière)	15.809 € HT
• Les taxes, assurances et frais divers	6.673 € HT
• Frais de commercialisation (géomètre, insertion publicitaire, agence)	7.523 € HT
• Frais financiers	2.813 € HT

En 2022, en termes d'investissements, les dépenses s'élèvent à :

- **221.116 € HT**, soit un cumulé de **4.720.337€ HT** au **31/12/22**.

➤ **En termes de recettes :**

- **Loyers et récupération de charges locatives** : total cumulé de 2.101 € au 31/12/2022.

- **Cession des terrains**

A la demande de la collectivité, la commercialisation avait été repoussée de manière à favoriser un projet sur le site du stade du Bras de Fer. Ce projet était traité « en dehors » des actions de l'aménageur, la Commune souhaitant céder directement les terrains à un constructeur pour logements sociaux et lots d'accession à la propriété.

Secteur ADAPEI :

- En 2010, un terrain a été vendu à l'ADAPEI (ex-propriété Chaize, en contrebas du cimetière) pour un montant de **243 000 € HT**.
- Bâtir et Loger a acheté en décembre 2016 la parcelle située à l'angle de la rue de la Charité et de la rue Isidore Ducasse d'une emprise de 2 371 m² en vue de

la construction d'un programme de 19 logements sociaux en collectif, pour un montant de **152 000 € HT**.

Secteur Impasse des Champs Fleuris :

La commercialisation de 5 lots libres a été lancée début 2015 sur le secteur. En 2015, 2 compromis de vente ont été signés et ont donné lieu à une cession en 2016, soit une recette de 90 747 € HT.

Les 3 derniers lots restant à commercialiser étant petits et contraints par une topographie pentue, les constructeurs se sont confrontés à d'importantes difficultés d'implantation de maison. Le choix a donc été pris de réunir les 3 lots en 2 permettant ainsi la cession du lot 3 en 2017. Le lot 4 était vendu en 2018. Les recettes générées par ce programme s'élèvent à **189.913 € HT**.

Domaine du Moulin à vent :

La commercialisation était lancée début 2018. Fin 2018, 5 lots étaient vendus, et 6 lots faisaient l'objet d'un compromis de vente.

Fin 2019, l'ensemble des lots étaient vendus dont 2 sous compromis de vente devant être régularisés au premier trimestre 2020.

Les recettes générées en 2020 au titre de ces cessions s'élèvent à 134.167 € HT. Les recettes cumulées du domaine du Moulin à vent s'élèvent à **937.917 € HT**.

Domaine Chanteperdrix :

La commune a réalisé un apport en nature de parcelles nécessaires à l'aménagement du domaine Chanteperdrix (cf objet de l'avenant 4 à la concession d'aménagement). Cet apport à titre gratuit est valorisé dans le bilan de l'opération au montant de **143.875 € HT**.

En 2020, la commercialisation a bien démarré avec 6 ventes de lots individuels et une vingtaine de compromis de vente signés.

De même, un compromis de vente pour 4 collectifs a été signé en juin 2020 avec l'entreprise Brosse. Le projet proposé comprend 18 logements répartis en 4 bâtiments de 4 à 5 logements, comprenant tous un extérieur.

Les recettes générées en 2020 au titre de ces cessions s'élèvent à 353.164 € HT.

En 2021, la commercialisation du domaine Chanteperdrix a abouti à la vente de 20 lots individuels, avec des recettes générées à hauteur de 1.429.412,55€ HT.

En 2022, la commercialisation du domaine Chanteperdrix a abouti à la vente des lots 12 et 22, ainsi que la charge foncière pour le programme collectif, pour une recette de 525.899€ HT.

Les recettes cumulées du domaine Chanteperdrix s'élèvent à **2.308.475,55 € HT**.

Hôpital de Chazelles sur Lyon :

En projet depuis de nombreuses années, le terrain destiné à l'hôpital local au sein de la ZAC (ancien site Moretton et sur les terrains attenants - rue Claude Protière et rue de Lyon) a pu être cédé en 2019, au prix de **100.020 € HT**.

• Participations financières et participations des constructeurs de terrain non acquis auprès de l'aménageur

- ✓ En 2005, le lotissement « Chartier » de 8 lots a été autorisé dans l'emprise de la ZAC à M. Chartier. Selon une convention intervenue avec lui, une redevance (participation en ZAC) est payée à la ZAC au moment de chaque construction (125 €/m² de SHON construite).
- ✓ En 2008, le lotissement « Terre des Bleuets » de 5 lots a été réalisé par M. Pupier. Selon une convention intervenue avec lui, une redevance (participation en ZAC) est payée à la ZAC au moment de chaque construction.
- ✓ Un particulier a construit sa maison suite à une donation du terrain.

Aussi, le montant des participations financières perçues s'élève à 230 619 € HT décomposé comme suit :

- ✓ 29 750 €.HT en 2006 pour 2 lots (1 et 8) du lotissement Chartier,
- ✓ 10 625 €.HT en 2007 pour le lot (7) du lotissement Chartier,
- ✓ 132 154 €.HT en 2008 pour 4 lots (2,3,4,5) du lotissement Pupier et les 5 lots (2,3,4,5,6) restants du lotissement Chartier
- ✓ 15 121 €.HT en 2008 du syndicat des eaux pour les travaux d'assainissement réalisés rue des sports.
- ✓ 42 969 €.HT en 2009 pour un lot 1 du lotissement Pupier, un complément de participation financière lié à une augmentation de SHON autorisée et un particulier.
- ✓ Pas de nouvelle participation en depuis 2010.
- ✓ En 2013 le syndicat des eaux participait à hauteur de **100.000 €.HT** pour les travaux d'assainissement réalisés rue Isidore Ducasse.
- ✓ En 2016, la remise d'ouvrage à ENEDIS du réseaux HTA suite à l'enfouissement rue Claude Protière ajoutait 5 984 € HT aux recettes.
- ✓ En 2018, les rachats d'ouvrages d'ENEDIS dans le cadre des travaux de viabilisation du Domaine du Moulin à vent s'élevaient à 59.330 €, soit un total cumulé d'autres produits au 31.12.2018 de 295.933 € HT
- ✓ En 2020, des rachats d'ouvrages GAZ s'élèvent à 69.527€ HT et au 31/12/2020 les autres produits s'élèvent à 365.460€ HT.

A noter que les participations en ZAC prévues pour le stade Bras de Fer ont été retirées du montant des recettes prévues au bilan à la demande de la Commune.

- **Produits financiers** : Total cumulé de **4 838 €**. au 31.12.2022.

En synthèse, les recettes de l'année 2022 représentent 525.899€ HT et s'élèvent en montant cumulé à 4.547.601 €.HT au 31.12.2022.

➤ **Financement :**

Jusqu'à fin 2006, le portage financier de l'engagement du projet a été effectué par la SEDL, par l'intermédiaire de son pool de trésorerie.

Cette situation a été consolidée par la mise en place d'un prêt de 1 000 K€ début 2007 auprès de la Lyonnaise de banque (prêt sur 8 ans - taux fixe). Une première annuité a été remboursée début 2008.

Enfin, début 2008, la Commune a versé une avance financière de 100 K€ au titre de son inscription budgétaire de 2007, pour aider la trésorerie de l'opération (comme cela est prévu au titre de la convention de concession). Un second versement de 100 K€ a été effectué en 2010 d'où une situation de trésorerie en sensible excédent à fin 2010.

En 2011, un versement de 50 K€ a eu lieu, mais les dépenses de l'opération (67,5 K€) et le remboursement du capital de l'emprunt (125 K€) étant nettement supérieur, le découvert de trésorerie a atteint 106 K€ à fin 2011.

En 2012, malgré des dépenses liées uniquement aux frais courants (impôts, entretien, assurance), la trésorerie s'est détériorée avec les frais d'emprunt (environ 150 K€, dont 125 K€ de capital) qui ont été compensés à hauteur de 100 K€ par la Commune.

En 2013, la commune a versé une avance de 350 K€ et la participation du syndicat des eaux a permis de ne pas trop creuser le découvert de trésorerie.

En 2014, une avance de 125 000€ HT a été versée pour combler une partie du déficit, causé par le décalage de la cession à l'hôpital et l'annulation de la cession à l'EPORA.

La situation à fin 2014 présentait un découvert de trésorerie de 241 K€. Il n'était pas compensé par la situation excédentaire de la ZAC de la Charrantaine (de 135 K€ au 31/12/2014).

En 2015, la dernière échéance du prêt d'un montant de 125 K€ est tombée en mars 2015, soldant l'emprunt sur cette opération.

Une avance de trésorerie de 225 K€ a été versée pour permettre le remboursement de la dernière échéance, dans l'attente de la recette de la cession foncière pour l'Hôpital.

En 2016, la commune a versé une avance de 100 000 € pour financer partiellement les travaux engagés impasse des Champs Fleuris, permettant de limiter le découvert de trésorerie à 41 822 €, la cession à l'hôpital n'étant toujours pas actée.

En 2017, la clôture de l'opération de la ZAC Charrantaine a généré un bénéfice de 282 278 €. Cette somme était imputée en avance de trésorerie de la commune sur

la ZAC des Pupières permettant le financement du début des travaux d'aménagement du domaine du Moulin à vent.

En 2019, afin de palier à un déficit de trésorerie dans l'attente de la commercialisation des lots du domaine du Chanteperdrix, un emprunt de 500.000 € est contractualisé avec le Crédit Agricole pour trois ans, remboursable in fine. Cet emprunt est garanti par la commune à hauteur de 80% (délibération 191121_3 bis). En 2020, la totalité de l'emprunt a été débloqué.

TROISIEME PARTIE : Hypothèse de déroulement du projet

Rappel du programme :

L'ensemble des 4 tranches du programme initial ont été livré.
La maîtrise foncière ne permet pas la mise en œuvre de nouveau programme, sauf dans l'accompagnement des projets privés dans l'emprise de la ZAC.

Pour l'année 2023, fin des travaux de finition du secteur Chanteperdrix et de la commercialisation.

- **Secteur Platières :** Projet privé sur la parcelle A75

- **Tranches 5 :** secteur Nord Bras de Fer -zone à vocation d'habitat individuel

La collectivité est d'ores et déjà propriétaire de la parcelle A440 et dans le cadre de l'OAP secteur Nord de la ZAC PUPIERES, il est envisagé un secteur d'habitat individuel. Les études de faisabilité sont en cours.

- **Remise d'ouvrages :** l'année 2024 sera également consacrée à la préparation des remises d'ouvrages et rétrocessions foncières des emprises publiques de la ZAC des Pupières en prévision des opérations de clôture d'opération.

Bilan prévisionnel 2023 :

DEPENSES	354.953 € HT
• Les études (provision) Les travaux : - secteur platière -	290.000 € HT
• Les honoraires sur travaux (MOE, SPS, tous programmes)	46.548 € HT
• Autres frais financiers (emprunt de 500.000 €)	1.431 € HT
• La rémunération NOVIM (Commercialisation, opérationnelle et gestion administrative et financière)	13.524 €.HT
• Les taxes, assurances et frais divers, Etudes, acquisition	133 € HT
• Frais de commercialisation (géomètre, insertion publicitaire, agence)	3.333 € HT
RECETTES	466.411 € HT
• Cessions - Chanteperdrix : 3 lots libres + 2 lots au promoteur	66.411 € HT
• Participation en ZAC	400.000 € HT

Conséquence en matière de trésorerie :

En 2019, la trésorerie atteignait en fin d'année la somme de 476.092 € grâce à la commercialisation rapide du domaine du moulin à vent, et un retard pris sur le chantier du domaine Chanteperdrix (terrassements difficiles dus à des terrains rocheux).

En 2020, l'emprunt a été mobilisé à hauteur de 500.000 €, la trésorerie est de 228.201€ au 31/12/2020.

En 2021, la commercialisation a été plus rapide que prévue, la trésorerie est de 942.024€ HT au 31.12.2021.

En 2022, la commercialisation est quasi-terminée. L'emprunt a été remboursé début 2023. La trésorerie au 31/12/2022 est de 1.334.858€ HT.

ANNEXE 1

Bilan financier échéancier prévisionnel
Ensemble de la ZAC

ANNEXE 2

Etat des acquisitions foncières réalisées

numéro état parcellaire	Nom du Propriétaire	nom locataire si loué	Désignat. du bien acquis	Surface m²	PROMESSE DE VENTE			ACTE				Modalités de Paiement	Observations
					date signature	Prix Euros	Frais Notaire	date signature	prix payé	frais notaire payé HT	frais notaire payé TTC		
12	Mme et M CHAMBAS bâti ibéré par Mme Moreton		AC 86 AC 830	120 44		80 000,00 €	1 448,51 €	07-avr-05	80 000,00 €	1 226,50 €	1448,51 €	100 % signature acte	ok par courrier acte direct chs du 7/04/05
17	Mme née MARTIN Jacqueline et M PADET Daniel DIA à 42135 € dont com 4500 €		A 74	2885	LRAR /08/2005	17 229,17 €	1 250,00 €	21-nov-05	17 229,17 €	1 250,00 € -1 250,00 € 592,39 € 84,31 €	700,46 € 99,04 €	100 % signature acte	Me Pellegri chs le 17/11/2005 ch reçu le 01/01/07 Frais huissier
13	Mme CHAIZE épouse GOUBIER Anne Marie	M Goutagny	A 32 A 88 A 440 AB 320 AB 364 AB 366 AB 376 AB 421 AC 887 AC 889 AC 871 AC 873 AC 874	13888 11435 9200 14882 115 1328 2458 19757 175 4822 359 57 201	compromis signé le 23/09/2005 chez Me Pellegri	701 700,00 €	8 800,00 €	29-déc-05	200 000,00 € 501 700,00 €	8 800,00 € -8 800,00 € 7 368,38 €	8 655,39 €	200000 € au + tard le 15/12/2005 501700 € au + tard le 01/01/2007	Me Pellegri ch le 20/12/2005 ch le 29/12/2006
21	M FRAPPA bâti	libre copro	AC 853 AC 846 lot n° 2	228 98		37 000,00 €	1 300,00 €		37 000,00 €	1 300,00 € -1 300,00 € 1 025,79 €	1 212,54 €	100 % signature	Me Pellegri signat 14/12/2007
9	Mme BRUN-PERESSIN épouse BRESO M. BRESO Christian et Vincent bâti 40/42 rue Claude Protère	libre	AC 845 AC 846 lot n° 1	98 175	compromis signé le 14/10/2011	28 000,00 €	1 900,00 €	08/08/2012	28 000,00 €	1 900,00 €			
	Mme et M BARBIER suite à DIA bâtier Karageuzian engt de Karageuzian de céder après bornage chemin commun		AB 509p										
TOTAL				82315		803 929,17 €	14 898,51 €		803 929,17 €	12 113,06 €	13 914,90 €		

878 042,23 € HT
877 844,07 € TTC

**COMMUNE DE CHAZELLES-SUR-LYON
ZAC DES PUIERES**

**ETAT DES CESSIONS / DETAIL PARTICIPATION FINANCIERE PERCUE
AU 31-12-2022**

PARTICIPATION FINANCIERE PERCUE AU TITRE DES EQUIPEMENTS PUBLICS AU 31/12/2020

CONVENTION DE PARTICIPATION	Coût participation/m² SHON construite	Modalités paiement participation
Lotissement CHARTIER : 8 lots <i>Participation due sur 8 lots : base 110 m² SHON construite</i>		
Réalisées en 2006		
Lot 1 :	12 750,00 € HT	Paie ment par chè que CDC n° 0000353 du 27-11-2006
Lot 8 :	17 000,00 € HT	Paie ment par chè que CDC n° 0000354 du 27-11-2006
Lot 7 :	10 625,00 € HT	Paie ment par chè que CDC n° 2001366 du 30-01-2007
Réalisées en 2008		
Lot 4 : Mme & M. CHARTIER Reymond	14 184,00 € HT	Paie ment par chè que CIC n° 3001213 du 10-10-2008
Lot 6 : M. CHARTIER Pieric	13 805,00 € HT	Paie ment par chè que CA n° 9497447 du 14-10-2008
Lot 2 : Mme & M. ZENI Myriam	13 605,00 € HT	Paie ment par chè ques : CE n° 6352558 du 01-10-2008 pour 9000 € et BPL n°0000320 pour 4 605 €
Lot 3 : M. CHARTIER Mickaël	11 636,00 € HT	Paie ment par chè que BPL n° 0000696 du 04-12-2008
Lot 5 : M. CHARTIER Jérôme	13 750,00 € HT	Paie ment par chè que CA n° 2892707 du 25-12-2008
Lotissement PUIER : 5 lots "Terre des Bleuets"		
Réalisées en 2008		
Lot 2 : M. POYARD	15 030,40 € HT	Paie ment par chè que CA n° 5435734 du 18-06-2008
Lot 5 : Mme & M. HEMZELLEC	16 752,06 € HT	Paie ment par chè que CDC n° 2004391 du 01-08-2008
Lot 3 : Melle CHEVRON/M.PROTIERE	14 399,12 € HT	Paie ment par chè que CDC n° 2004984 du 28-10-2008
Réalisées en 2009		
Lot 4 : M. THIOLLIER	18 992,96 € HT	Paie ment par chè que CIC n° 3047315 du 23-02-2009
Lot 2 : M. POYARD (solde)	7 378,56 € HT	Paie ment par chè que CA n° 6979262 du 10/06/2009
Lot 1 : M. PADUANO	15 030,40 € HT	Paie ment par chè que CA n° 9810662 du 02/07/2009
Lot 1 : M. PADUANO (solde)	2 838,01 € HT	Paie ment par chè que CA n° 5321787 du 10/10/2009
Terrain PAVOUX : 1 lot : 1 000 m²		
Réalisées en 2009		
PAVOUX Christophe	17 721,50 € HT	Paie ment par chè que CE n° 9646476 du 30-03-2009
Total participations perçues	215 498,01 € HT	

PARTICIPATION POUR LES TRAVAUX DE LA RUE DE SPORTS AU 31/12/2021

Syndicat des eaux	15 120,81 € HT	pour les travaux d'assainissement
-------------------	----------------	-----------------------------------

PARTICIPATION POUR LES TRAVAUX DE LA RUE ISIDORE DUCASSE AU 31/12/2021

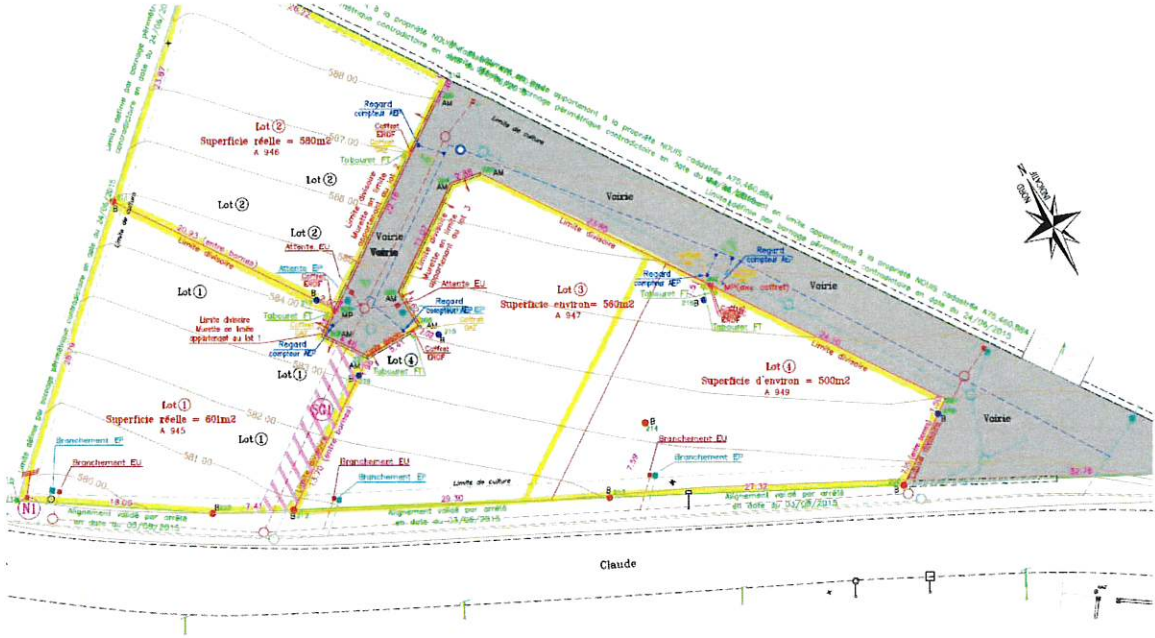
Syndicat des eaux	100 000,00 € HT	pour les travaux d'assainissement
-------------------	-----------------	-----------------------------------

Annexe 4

Programmes en commercialisation

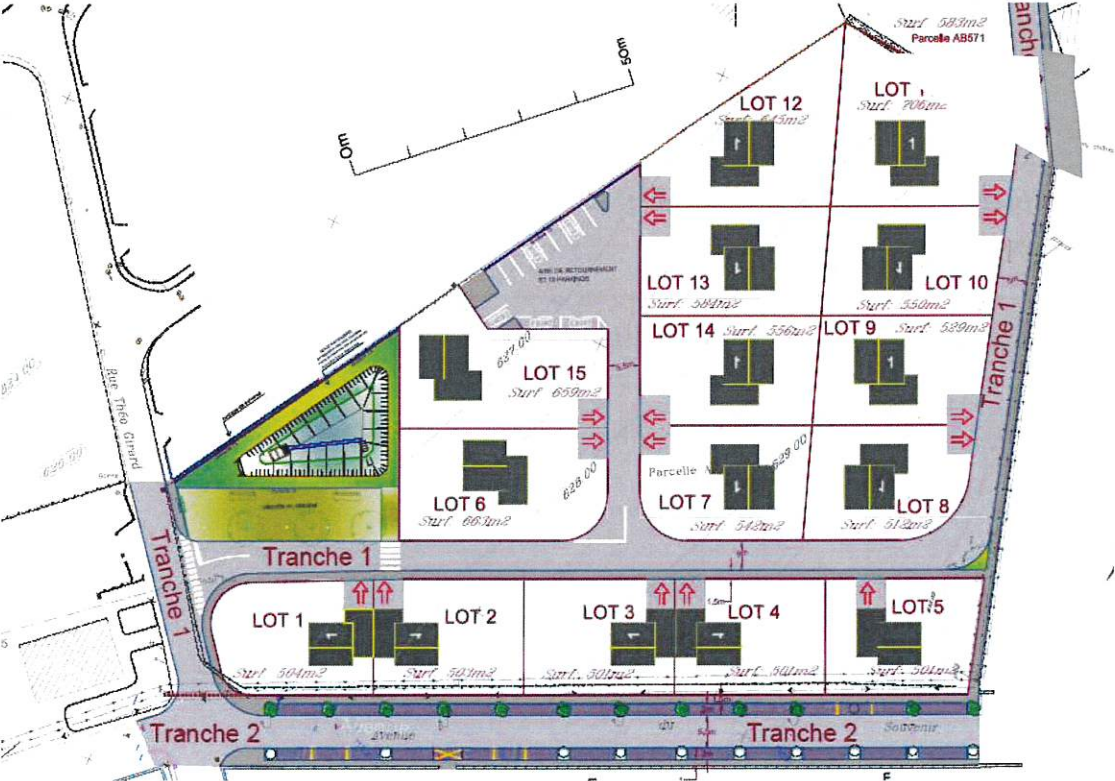
Programme 4 lots - Impasse des Champs Fleuris - Chazelles sur Lyon

4 lots vendus



Programme 15 lots - Domaine du Moulin à vent - Chazelles sur Lyon

15 lots vendus



Programme 35 lots - Domaine Chanteperdrix - Chazelles sur Lyon





BILAN FINANCIER AU 31/12/2022

	Réalisé 2020	Cumul au 31/12/20	réalisé au 31/12/21	Cumul au 31/12/21	réalisé au 31/12/22	cumul du 31/12/22	réalisé au 03/03/23	solde 2023	cumul fin 2023	2024 fin de concession (avenant n° 5)	Cumul CRAC au 31.12.2022	Cumul CRAC au 31.12.2021
PRODUITS Comptabilisés HT												
Loyers et récup. charges locat.		2 101		2 101		2 101			2 101		2 101	2 101
Cessions												
T1 - ADAPEI / 19 logts Batir et Loger		395 000		395 000		395 000			395 000		395 000	395 000
T1 - Imp des Champs Fleurs (4 lots)		189 913		189 913		189 913			189 913		189 913	189 913
T2 - 15 lots libres - Domaine du Moulin à vent	134 167	937 917		937 917		937 917			937 917		937 917	937 917
T3 - 4 collectifs 18 logements (lots 1 à 4)					376 000	376 000			376 000		376 000	376 000
T4 - Domaine chanteperrich. lots individuels	353 164	353 164	1 429 413	1 782 577	149 899	1 932 476	66 411		1 998 887		1 998 887	1 995 563
pm-provisions crise sanitaire		100 020		100 020		100 020			100 020	40 000	100 020	100 020
T5 - Futur hôpital										40 000	40 000	40 000
T6 - 40 rue Claude Protière après démolition												2 036 666
Participations communales		143 875		143 875		143 875			143 875	100 000	100 000	900 000
Apport foncier en nature commune		100 000		100 000		100 000			100 000		100 000	419 875
Participations syndicat des eaux		4 838		4 838		4 838			4 838		4 838	100 000
Produits financiers		365 460	1	365 461		365 461		400 000	765 461		765 461	4 838
Autres produits (particip. en ZAC 14 lots) - lotissement communal (4 lots + 5 autres) + ENEDIS + GRDF	69 527											365 461
TOTAL PRODUITS Comptabilisés HT	556 858	2 592 288	1 429 414	4 021 702	525 899	4 547 601	66 411	400 000	5 014 013	140 000	5 154 013	7 863 355
CHARGES Comptabilisées HT												
Etudes	2 256	600		600		600			600	2 000	2 600	5 600
Acquisitions		1 034 220		1 034 220		1 034 220	133		1 034 352		1 034 352	1 735 950
Frais sur acquisitions		352 214		352 214		352 214			352 214		352 214	352 214
Travaux de VRD réalisés		22 583		22 583		22 583		290 000	22 583		22 583	22 583
Travaux de VRD par secteur :		226 842	200	226 842		226 842			516 842	50 000	566 842	226 842
Tranche 1 - Impasse des Champs Fleurs	88 200	855 747	160	855 907		855 907			855 907		855 907	855 907
Tranche 2 - Domaine du Moulin à vent 15 lots et avenue du Souvenir	784 931	873 646	3 553	877 199	104 755	981 954			981 954		981 954	1 357 098
Tranches 3 et 4 - Domaine Chanteperrich												1 495 000
Domaine Bras de fer												126 277
Travaux de Bâtiment (démolition rue Protière)	7 097	7 097	36 654	43 751	82 526	126 277	23 348		126 277		126 277	123 127
Honoraires sur travaux	53 938	304 987	523	305 509	1 017	306 526		23 200	353 074		353 074	435 566
Frais financiers sur CT	99	46 204		46 204		46 204			46 204		46 204	46 204
Autres frais financiers	2 674	200 282	3 750	204 032	2 813	206 845	1 431		208 276		208 276	209 658
Rémunération opérateur	97 024	296 467	41 249	337 717	15 809	353 526	996		367 050	11 723	378 773	520 012
Frais divers	3 623	35 400	5 803	41 203	6 673	47 875	-16		47 859	15 000	62 859	140 183
TVA non récupérable	25 500	81 219	70 021	151 240	7 523	158 763	3 333		162 097		162 097	267 239
Frais de commercialisation	1 087 363	4 337 308	161 913	4 499 221	221 116	4 720 337	29 225	325 728	5 075 290	78 723	5 154 013	7 863 355
Total CHARGES Comptabilisées HT	-530 505	-1 745 020	1 267 501	-477 519	304 763	-172 735	37 186	74 272	-61 277	61 277	0	0
TVA												
TVA sur recettes	106 574	397 429	267 587	665 017	81 619	746 636	12 589					
TVA récupérable sur dépenses	-196 801	-546 437	-22 299	-568 736	-39 474	-608 210	-5 368					
Cumul déclarations TVA	136 206	137 639	-221 751	-84 112	7 894	-146 074	7 894					
Situation TVA vis-à-vis Trésor	11 268	2 264	-3 424	-1 160	-14 071	-15 231	-7 894					
Total TVA	57 246	-9 105	20 113	11 068	-33 887	-22 879	7 221	15 668	0	0	0	0
FINANCEMENT												
Emprunts	500 000	500 000		500 000		500 000	-500 000		907 278	-907 278		
Avances Collectivités		1 407 278	-500 000	907 278		907 278						
Prêt complémentaire												
Avances Société												
Autres financements												
Total FINANCEMENT	500 000	1 907 278	-500 000	1 407 278		1 407 278	-500 000		907 278	-907 278		
TIERS												
Clients/autres débiteurs	-66 753	-66 753	66 753	0		0			0			
Avances des clients	-208 927	141 800	-140 543	1 257	121 937	123 194	-123 193		1			
Fournisseurs/autres créditeurs												
Fournisseurs Retenues Garantie	3 400	75 047	-73 790	1 256	121 937	123 193	-123 193		0			
Avances four., not., consign.												
Total TIERS	-247 892	228 200	713 824	942 024	392 833	1 334 858	-578 786	89 930	846 002	-846 001		
Comptes d'attente et divers												
Trésorerie Opération	228 200	942 024	942 024	942 024	1 334 858	1 334 858	756 072	846 002	846 002	1		
Trésorerie Cumulée												