

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL
du MERCREDI 26 AVRIL 2023
à 19h00 – Salle du Dolaizon à l’Hôtel de Ville.**

L’an deux mil vingt-trois et le vingt-six avril à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Laurent BERNARD, Maire.

Présents : M. Laurent BERNARD, Mme Béatrice DIELEMAN, M. David CHANTRE, Mme Patricia MAURY-COMBRIS, M. Serge VOLLE, : Mme Lucie LANGLET, M. Gérald FÉNÉROL, M. Gérard CHALLET, M. Raymond GALTIER, Mme Joëlle FERRY, M. Norbert MOURGUES, M. Jean-Pierre RIOUFRAIT, Mme Chantal GROS, M. Philippe JOUJON, Mme Karine REYNAUD, Mme Myriam LIAUTAUD.

Absent : M. Julien CHARREYRE.

Représentés : Mme Christiane VAILLE-GIRY donne pouvoir à Mme Patricia MAURY, Mme Evelyne DURAND-ALLARY donne pouvoir à M Laurent BERNARD, Mme Véronique BONNET donne pouvoir à M David CHANTRE, Mme Camille DESVIGNES donne pouvoir à M Gérald FÉNÉROL, M. Christian BOURDIOL-TANAVELLE donne pouvoir à M Philippe JOUJON.

Secrétaire de séance : Mme Patricia MAURY-COMBRIS.

Divers dossiers ont été débattus selon le présent ordre du jour :

1. Modification de l’ordre du jour de la séance
2. Adoption du procès-verbal du 12 avril 2023
3. Subvention Fonds mobilités actives – aménagements cyclables
4. Rendu de l’étude de faisabilité pour la création d’un réseau de chaleur bois
5. Passation d’un marché de fourniture d’électricité et de gaz naturel pour l’année 2025
6. Approbation du Compte Rendu Annuel des Comptes (CRAC) de la SPL du Velay et perspectives de l’opération du Projet Urbain Partenarial (PUP) St benoit

**Le quorum étant atteint (16 membres présents, 5 représentés, 1 absent),
→ la séance est déclarée ouverte.**

1^{ère} question : Modification de l’ordre du jour

Rapporteur : M. Laurent BERNARD, Maire.

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal, qu’il est nécessaire d’ajouter un point à l’ordre du jour du présent Conseil Municipal, concernant le dossier :

► Subvention Fonds mobilités actives – aménagements cyclables

Des rapports ont été distribués aux membres du Conseil Municipal.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l’unanimité :

✓ **VALIDE** l’ajout du dossier précédemment cité, à l’ordre du jour du Conseil Municipal.

Rapporteur : M. Laurent BERNARD, Maire.

Le procès-verbal, après lecture, est adopté à l'unanimité par les membres présents.

3^{ème} question : Subvention Fonds mobilités actives – aménagements cyclables

Rapporteur : M. David CHANTRE, Adjoint à l'urbanisme

Un 6^{ème} appel à projets "fonds mobilités actives – aménagements cyclables" a été lancé par l'Etat. Son objectif est de soutenir les maîtres d'ouvrages publics en leur apportant une source de financement complémentaire pour débloquer les aménagements cyclables identifiés comme nécessaires mais perçus coûteux du fait de leur ampleur, notamment dans les secteurs à enjeu pour les mobilités du quotidien.

Le taux d'aide maximal apporté pour les projets situés en secteur moins dense, définis comme étant situés dans une unité urbaine de moins de 100 000 habitants est de 50 %. Le montant maximum de subvention possible doit être supérieur à 100 000 € HT.

Description du projet :

Le projet consiste à relier, le centre urbain de la ville du Puy-en-Velay à la zone de Chirel ainsi que vers l'espace naturel classé de la Vallée du Dolaizon et de la voie verte du Velay (Brives/Costaros/Pradelles), via l'avenue de Vals, qui servira tout naturellement de colonne vertébrale au projet : **Développement des cheminements doux : Liaison Le Puy en Velay /Vals Près Le Puy/Zone de Chirel et Connexion avec l'itinéraire cyclable du Dolaizon.**

La commune de Vals, fortement engagée dans un **projet global** de développement des cheminements doux et des pistes cyclables sur son territoire, présente un **projet cohérent à l'échelle de la commune mais aussi du territoire**. Cet itinéraire d'environ **1500 mètres** de long, réalise un **véritable maillage** des installations existantes sur le territoire (Piste cyclable Bd Président Bertrand) et des projets d'envergure à venir (Itinéraire cyclable du Dolaizon).

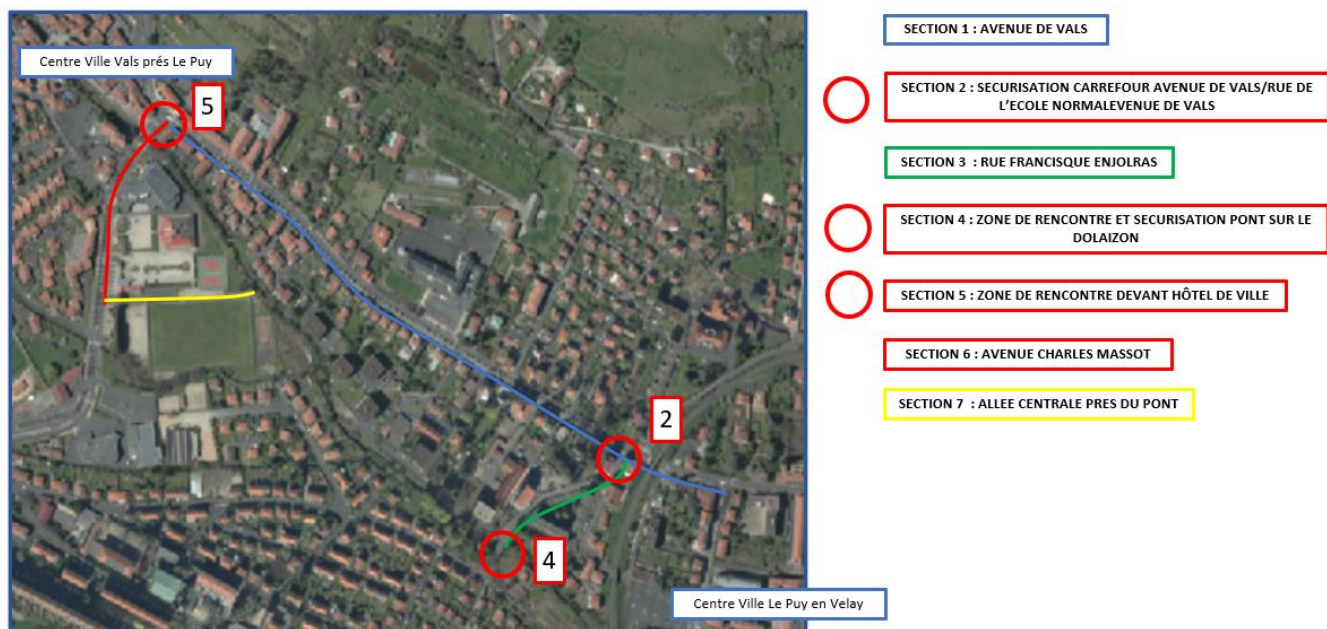
Il dessert à la fois des zones d'habitation, des établissements scolaires, des équipements structurants (zone culturelle et sportive des Prés du Pont), des bâtiments administratifs et à terme une zone commerciale et administrative. Le projet entre donc pleinement dans une logique **d'itinéraire cyclable complet et d'un secteur à enjeux pour les mobilités du quotidien** : desserte + jonction. De plus, la **topographie plutôt plane** de l'aménagement et la configuration de la commune toute en longueur se prêtent bien à la mise en place d'un **axe cyclable structurant**.

La **fréquentation actuelle** de l'avenue de Vals prouve bien que le besoin est là et qu'elle ne fera que croître si l'aménagement est réalisé. La commune ne fait que **sécuriser un itinéraire fréquenté qui existe déjà**. Outre les avantages précités, il est vrai que le trottoir existant largement dimensionné facilite d'ores et déjà son utilisation qui ne fait que croître depuis le COVID et la crise récente de l'énergie.

Le projet s'adosse à deux autres projets d'envergure, **l'itinéraire cyclable du Dolaizon et l'aménagement de la zone culturelle et sportive des Prés du Pont**, qui lui donneront **une autre dimension**.

Compte tenu de la topographie et des espaces contraints en milieu urbain, il n'y a guère d'alternatives possibles que ce soit au niveau du tracé et pour des questions de coûts. Signalons aussi que **la commune maîtrise la totalité du foncier de l'opération. De plus, l'aménagement respecte les pentes préconisées par le CEREMA sur l'ensemble du tracé.**

Le projet dépasse largement le cadre communal et la réalisation d'un aménagement cyclable représente un véritable enjeu pour les mobilités du quotidien.



Chiffrage :

SECTION	Montant de l'opération HT (Travaux + Maitrise d'œuvre + Etudes complémentaires)
Section N°1 : avenue de Vals	23 738,99 €
Section N°2 : sécurisation du carrefour avenue de Vals-rue de l'École normale/Avenue de Vals	65 936,04 €
Section N°3 : Rue Francisque Enjolras	40 781,15 €
Section N°4 : Zone de rencontre et sécurisation pont sur le Dolaizon	27 131,64 €
Section N°5 : Zone de rencontre devant l'Hôtel de ville	102 972,01 €
Section N°6 : avenue Charles Massot	55 294,69 €
Section N°7 : Allée centrale Près du Pont	130 094,41 €
TOTAL	445 948,92 € (arrondi à 445 949 €)

Coût total du projet	Assiette éligible	Taux de subvention souhaité	Montant de subvention souhaité
445 949 €	445 949 €	50 %	222 974 €

Plan de financement :

Co financeurs	Projet (coût total)
Commune de Vals-près-le Puy	210 975 €
État (AFITF)	222 974 €
Subvention amende de Police	12 000 €
Total	445 949 €

Montant de la subvention sollicitée :

Le montant de la subvention sollicitée auprès du Fonds mobilités actives – aménagements cyclables est de 222 974 € correspondant à un taux de participation de 50 %.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- ✓ **AUTORISE** M le Maire ou son représentant à solliciter une demande de subvention auprès du Fonds mobilités actives – aménagements cyclables
- ✓ **AUTORISE** M le Maire ou son représentant à signer tous documents afférents à cette affaire.

Commentaires sur ce dossier :

JP Rioufrait : 440 000 € pour 1500 mètres de long, c'est cher.

D Chantre : Beaucoup d'opérations sont déjà inscrites dans le BP, excepté le trottoir Avenue Charles Massot et le pont rue Francisque Enjolras.

Les autres coûts sont parfois déjà intégrés à d'autres opérations : les prés du pont, rue Francisque Enjolras,

4^{ème} question : Rendu de l'étude de faisabilité pour la création d'un réseau de chaleur bois.

Vu la présentation faite en commission Urbanisme et Travaux du 29 juin 2022 ;

Vu l'information transmise aux membres du Conseil Municipal le 6 juillet 2022 ;

Chaque membre du Conseil Municipal a été destinataire du rapport « **Etude de faisabilité pour la création d'un réseau de chaleur biomasse** ».

Le rendu de l'étude de faisabilité pour la création d'un réseau de chaleur bois a été présenté par Monsieur SCHNEIDER du cabinet KAIROS Ingénierie

Au vu de cette présentation, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à la majorité (6 abstentions : JP Rioufrait, P Joujon, C Bourdiol, K Reynaud, J Ferry et M Liautaud) :

✓ **APPROUVE** les conclusions de l'étude de faisabilité portée par la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV), à savoir :

➔ Pertinence d'un projet de réseau de chaleur biomasse sur le territoire communal.

✓ **ACTE** la poursuite de l'opération par le choix d'un Assistant Maitrise d'Ouvrage (AMO).

✓ **ACTE** le choix du mode de gestion de l'opération, à savoir la Délégation de Service Public (DSP) de type concession, que ce soit pour la production et la distribution.

✓ **AUTORISE** M le Maire à :

- Solliciter toutes les subventions dans le cadre du projet auprès des potentiels financeurs, notamment en ce qui concerne la mission d'Assistance Maitrise d'Ouvrage

- Accomplir toutes les démarches et signer tous les documents afférents à cette affaire,

- Lancer la procédure de recrutement d'une Assistance Maitrise d'Ouvrage technique et juridique pour la création d'un réseau de chaleur et d'une chaufferie biomasse selon les critères suivants :

60 % note technique, basé sur le mémoire technique,

40 % prix des prestations.

La mise de l'AMO comportera les phases suivantes :

- Elaboration du cahier des charges de consultation de la DSP

- Assistance à la passation du contrat de la DSP

- Suivi des travaux

- Suivi de la 1^{ère} année d'exploitation

Commentaires sur ce dossier :

P JOUJON : En terme de densité thermique, on est à la limite du ratio ?

M SCHNEIDER : Le minimum pour obtenir les subventions est effectivement de 1.5. La densité thermique (rapport entre l'énergie livrée et la longueur du réseau) est de 1,65 Mwh/mètre. Nous sommes donc juste au-dessus. L'ADEME réfléchit à descendre ce ratio à 1. De plus, le linéaire est bien pris en compte dans la modélisation financière qui a été réalisée.

D CHANTRE : Nous respectons ce ratio, on peut donc avoir le droit aux subventions, c'est le principal.

JP RIOUFRAIT : Compte tenu de ce linéaire, où se trouve la chaufferie ?

M SCHNEIDER : Au tènement situé impasse des moulins (parcelle AC 204, propriété EPF Smaf, service pour la commune) Les deux emplacements sont tout de même étudiés dans le rapport.

Les questions concernant les nuisances sonores, les fumées, la circulation des poids lourds vis-à-vis des habitations proches sont abordées plusieurs fois par K REYNAUD, P JOUJON, J FERRY et JP RIOUFRAIT. En réponse à ces questions, les éléments suivants sont apportés par M SCHNEIDER.

P ARCHER : les deux implantations de la chaufferie (impasse des moulins ou en dessous du cimetière) pourront être questionnées pendant la phase d'AMO.

Fumées :

La chaufferie sera équipée de filtres très performants par rapport à des installations individuelles au bois. De plus, des contrôles réglementaires sont obligatoirement réalisés par des organismes indépendants du fait que la chaufferie soit une installation classée pour la protection de l'environnement (IPCE). D'après le retour d'expérience du cabinet KAIROS, sur des réseaux de chaleur en fonctionnement, les mesures sont souvent bien en dessous des exigences réglementaires (divisées par 2 la plupart du temps).

La nature et la fréquence des contrôles dépendent de la puissance de la chaudière. Ces mesures sont pratiquées par des laboratoires indépendants (type SOCOTEC/APAVE). De plus, la combustion de ce type de chaufferie est automatisée et elle est beaucoup plus maîtrisée que dans des installations individuelles.

Acoustique :

En terme d'acoustique, il y a aussi des contrôles prévus par la réglementation. On peut aussi imposer à l'opérateur des contraintes supplémentaires par rapport à la réglementation. Des pièges à son sont installés sur les conduits de fumée et les arrivées d'air.

Implantation du bâtiment et hauteur des conduits de fumée :

L'implantation présentée dans le rapport n'est qu'indicative. Le bâtiment devrait avoir une hauteur d'environ 10 mètres et les conduits de fumées environ 15 mètres. Donc un dépassement de 5 mètres par rapport au bâtiment.

Circulation et livraison de la chaufferie :

En période hivernale, il est prévu en moyenne une livraison par jour mais il peut y avoir 3 camions le même jour notamment les veilles de week-end.

K REYNAUD : Y a-t-il eu des concertations avec les riverains proches de la chaufferie ?

M le Maire : Pas de concertations à ce stade. Seul le Conseil Municipal et la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay sont au courant pour le moment. Nous ne sommes qu'au stade de l'étude de faisabilité.

J FERRY : Le réseau de chaleur pourrait-il fonctionner à l'énergie solaire ?

M SCHNEIDER : Ce type de réseau existe. Ils sont en plein développement et ont émergés ces dernières années. Ce type de réseau fonctionne surtout l'été. Ils sont donc à coupler avec une chaufferie bois l'hiver. Il faut une surface importante de panneaux solaires. Bien que des systèmes décentralisés existent, le standard actuel est une production centralisée.

B DIELEMAN : Les réseaux sont-ils accessibles si problème technique ?

M SCHNEIDER : Non les réseaux sont enterrés. Il n'y a pas de caniveau technique. Les fuites sont rares et sont de toute façon dues à des malfaçons.

B DIELEMAN : Qu'en est-il du raccordement des maisons individuelles ?

M SCHNEIDER : Pas pris en compte dans le cadre de l'étude mais possible notamment avenue de Vals. Le raccordement des privés diminue le rendement technique de l'installation. Les délégataires sont peu enclins à raccorder des privés.

K REYNAUD : Pour les copropriétés, qui payent la sous-station ?

M SCHNEIDER : La sous-station est payée par la personne qui construira le réseau. Elle ne sera pas à la charge de copropriétés.

K REYNAUD : Le fonctionnement existant sera-t-il changé ? Présence d'un sous compteur par appartement ?

M SCHNEIDER : Non pas de changement par rapport au fonctionnement actuel collectif des copropriétés.

K REYNAUD : Comment l'augmentation du bois est-elle prise en compte ?

M SCHNEIDER : Le tarif du bois est intégré dans l'étude selon les derniers éléments financiers connus.

K REYNAUD : Quid de la ressource bois à long terme ?

P ARCHER : la filière bois sur la région Auvergne peut encore largement subvenir aux besoins du réseau de chaleur. Elle est largement sous exploité. La filière n'est pas encore parfaitement structurée.

D CHANTRE et M le Maire : Du fait du caractère local, on peut plus facilement contrôler les approvisionnements.

J FERRY : Il semble qu'il ne soit pas bon de couper tous les arbres d'une forêt. Il faut garder certains sujets.

D CHANTRE : Nous savons maintenant bien gérer les forêts.

P JOUJON : Ce qui n'est pas forcément le cas même dans notre département.

M SCHNEIDER : Le réseau de chaleur valorise des sous-produits du bois qui ne sont pas actuellement valorisés. Le bois utilisé sera de toute façon toujours moins cher que du bois d'œuvre. Le bois reste moins soumis aux fluctuations du prix des énergies.

M le Maire : Il ne faut pas oublier que nous avons à faire à une énergie renouvelable. Il vaut mieux avoir une dépendance au bois local qu'aux énergies fossiles distantes.

P JOUJON : Quelle est la durée de la concession ?

M SCHNEIDER : 20 ou 25 ans.

P JOUJON : Si les privés ne prennent pas part à l'opération, cela peut remettre en cause le projet ?

M SCHNEIDER : Oui, mais le délégataire ne démarre pas le projet avant d'avoir au moins 80% des polices d'abonnements signés.

C GROS : Quelles sont les durées de vie des chaudières ?

M SCHNEIDER : 20 ou 25 ans.

C GROS : Où sont-elles fabriquées ?

M SCHNEIDER : un fabricant sur le Puy de dôme. Sinon majoritairement en provenance d'Autriche, de Suisse ou d'Allemagne.

P JOUJON : Qu'en est-il de la connexion avec le réseau du Puy ?

P ARCHER : Pour le futur projet de réseau de chaleur du Puy, la connexion a été abandonnée compte tenu de l'état d'avancement et les difficultés que connaît l'opération.

Avec le réseau de chaleur existant du Puy, une connexion aurait pu couvrir les besoins d'eau chaude sanitaire l'été. L'étude aurait pu être poursuivie mais le délégataire actuel n'a pas donné les éléments nécessaires à cette étude.

M le Maire : Il serait souhaitable que nous visitions des installations existantes.

JP RIOUFRAIT : Le réseau de chaleur est une opération très positive pour la commune mais je ne suis pas d'accord avec l'implantation proposée pour la chaufferie.

P JOUJON : je partage cette position.

D CHANTRE : Peu de possibilité de terrains appartenant à la commune existe sur le territoire :

ISVT - coût d'aménagement trop important.

Vers le cimetière - La zone rouge du PPRI et la présence du bassin d'orage rendent difficile la construction sur ce site.

Tènement Impasse des moulins.

P ARCHER : Il y a aussi un caractère financier dans le choix de l'emplacement du fait de la longueur et le diamètre des conduites.

K REYNAUD : L'implantation de la chaufferie dénature la vallée, le panorama gâche le cadre naturel. Elle aurait plus sa place dans une zone industrielle ou commerciale.

5^{ème} question : Passation d'un marché de fourniture d'électricité et de gaz naturel pour l'année 2025

Rapporteur : M Gérald FENEROL, Adjoint aux finances

La commune de Vals-près-le Puy compte, via le SDE 43, parmi les membres du groupement de commandes dédié à l'achat d'énergie piloté par les 11 syndicats départementaux d'énergie de nos territoires. A ce titre, la commune bénéficie actuellement des marchés groupés de fourniture d'électricité et de gaz naturel qui s'achèveront au 31 décembre 2024.

La crise énergétique actuelle entraîne un ensemble de bouleversements et génère de fortes incertitudes sur l'évolution future des marchés de l'énergie. Cette situation amène également les différents acteurs (fournisseurs et acheteurs) à reconsidérer leurs positionnements stratégiques et les conditions d'exécution des contrats de fourniture.

De plus, l'instabilité est renforcée par la disparition programmée de certains mécanismes nationaux institués dans la décennie 2010 qui influent fortement sur les contrats de fournitures d'électricité (principalement le dispositif ARENH qui s'achèvera fin 2025). L'absence de lisibilité sur les dispositions qui seront prises par les pouvoirs publics au-delà de cette date génère une incertitude supplémentaire tant pour les consommateurs que pour les fournisseurs.

Aussi, l'ensemble des syndicats départementaux d'énergie, membres pilotes du groupement de commandes, ont pris la décision de s'appuyer sur les accords-cadres actuellement en vigueur et d'organiser une consultation complémentaire pour la passation de marchés de fourniture d'électricité et de gaz naturel pour l'année 2025 (exécutoire du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025).

Cette solution permettra ainsi d'anticiper, dès à présent, les achats d'énergie 2025 et d'organiser plus sereinement les marchés qui débiteront au 1^{er} janvier 2026.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- ✓ **AUTORISE** M le Maire ou son représentant à prendre part à la consultation complémentaire menée par le groupement de commande pour la fourniture d'électricité et de gaz naturel pour l'année 2025,
- ✓ **AUTORISE** M le Maire ou son représentant à signer tous documents afférents à cette affaire.

6^{ème} question : Approbation du Compte Rendu Annuel des Comptes (CRAC) de la SPL du Velay et perspectives de l'opération du Projet Urbain Partenarial (PUP) St benoit

Présentation réalisée par la SPL du Velay, Madame C BOUARAME et Monsieur G FARGIER

Monsieur Norbert MOURGUES susceptible d'être directement intéressé par cette affaire, quitte la salle avant le début de la présentation et de fait ne prend part ni à la discussion, ni au vote.

La commune de Vals Près-le Puy a décidé :

- Par délibération du 16 mars 2017, de conclure une concession d'aménagement avec la SPL du Velay et lui confie, en application des dispositions des articles L 300-4 et L300-5 du Code de l'urbanisme et des articles L 1523-1 et suivants du Code Général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement, intégrant également la mise en œuvre du Projet Urbain Partenarial de la Zone NA2 de St Benoit.
- En application de l'article 10.1 de la concession d'aménagement, la SPL assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération.
- Par délibération du 14 décembre 2017, le Conseil Municipal décide de conclure l'avenant 1 à la concession d'aménagement avec la SPL du Velay, ayant pour objet principal la modification du périmètre de la concession, ainsi que son état parcellaire.
- Par délibération du 6 juin 2018, le Conseil Municipal décide de conclure l'avenant 2 à la concession d'aménagement avec la SPL du Velay, ayant pour objet principal l'autorisation du concessionnaire d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris par voie d'expropriation ou de préemption.
- Par délibération du 11 avril 2019, le Conseil Municipal décide de conclure l'avenant 3 à la concession d'aménagement, soumis conjointement à l'approbation du CRAC 2018, ayant pour objet principal
 - o Evolution du montant des travaux sur les sous-secteurs PUP, selon Pro validé
 - o Evolution du montant des travaux sur les sous-secteurs lotissement, selon Avp validé
 - o Evolution du montant des rémunérations SPL sur les sous-secteurs PUP et lotissement, en cohérence avec validation PRO et AVP
 - o Evolution du financement du déficit d'opération
 - o Evolution à la hausse de la participation de la collectivité concédante
- Le dernier Compte Rendu Annuel des Comptes 2018 a été approuvé par délibération du 11 avril 2019.
- Par délibération du 28 juillet 2020, le Conseil Municipal décide d'approuver le CRAC 2019.
- Par délibération du 27 mai 2021, le Conseil Municipal décide d'approuver le CRAC 2020.
- Par délibération du 24 mai 2022, le Conseil Municipal décide d'approuver le CRAC 2021.

Le périmètre global du PUP de 7.2 ha est destiné principalement à l'habitat et aux équipements publics de desserte, dont :

- 1.6 ha destinés à l'aménagement d'un lotissement communal par la SPL du Velay

L'aménagement de ce périmètre comprend l'ensemble des travaux de voirie, réseaux, espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers.

BILAN D'ACTIVITES DE L'ANNEE 2022 AU 31/12/2022

Pour rappel, les années 2020 et 2021 n'ont pas été marquées par un nombre important de dépenses dû notamment à l'attente de la purge des recours contentieux et d'une décision de la collectivité concédante sur les modalités d'une poursuite de l'opération, mise en veille le temps que ne soient redéfinis ses nouveaux contours et objectifs opérationnels.

L'année 2022 a vu les recours contentieux évoluer. En effet, les jugements (recours contre le PA, la DUP et le PLU) ont été rendus le 12 avril 2022 et ont été favorables à la commune et à la SPL, déboutant les requérants dans toutes leurs demandes. Le contentieux lié au PLU n'est toutefois pas clos, les requérants ayant fait appel du jugement rendu par le Tribunal Administratif.

Durant cette année, la collectivité, en partenariat avec la SPL, a réfléchi à diverses possibilités afin de permettre à l'opération d'aménagement d'aboutir. Ce travail de réflexion et de prospective n'a pas engendré de dépenses importantes, hors le temps humain consacré à rencontrer les propriétaires, échanger avec les avocats et solliciter un certain nombre d'opérateurs immobiliers. Ce temps humain n'a pas fait l'objet de facturation. Les dépenses liées à l'opération elle-même concernent principalement le règlement des indemnités d'éviction, de taxes foncières sur les propriétés non bâties, ainsi que les frais juridiques associés aux contentieux en cours.

Les recettes pour l'année 2022 sont quasi-inexistantes, et sont constituées exclusivement de produits divers (remboursement protection juridique).

Ainsi, le réalisé 2022 se caractérise comme suit :

A. DEPENSES 2022 en € HT

L'année 2022 a été marquée par les évènements suivants :

Etudes

Le montant de ce poste se décompose comme suit :

1	ETUDES	3 750
1A	Etudes techniques	3 750
1A 2	Etude géotechnique	3 750
1B	Etudes préopérationnelles	0
1B 2	Etudes complémentaires	0
1C	Autres études béton	0
1C 1	Archéologie	0
1C 2	Levés topographiques - frais géomètre	0
1C 3	Sondages	0
1C 5	Frais annexes aux études	0

Total dépenses 2022 Chapitre études : 3 750 € HT.

- dont 3 750 € secteur PUP (études géotechniques réalisées en 2020 pour partie)
- dont 0 € secteur Lotissement

Foncier : acquisition et frais

Le montant de ce poste se décompose comme suit :

2	FONCIER : ACQUISITIONS ET FRAIS	7596
2A	Acquisitions	0
2A 1	Acquisition certaines	0
2B	Autres frais acquisitions	7596
2B 1	Frais acquisitions	7596
2B 2	Frais juridiques	0
2B 3	Autres frais indemnités exploitants	0

Total dépenses 2022 Chapitre Foncier : 7 596 € HT.

- dont 7 596 € secteur PUP (indemnités d'éviction versées au GAEC BLEU AZUR conformément au jugement du 30 novembre 2020)
- dont 0 € secteur Lotissement

Travaux

Le montant de ce poste se décompose comme suit :

3	TRAVAUX	0
3B	Travaux terrassement	0
3F	Réseaux voiries	0
3G	Autres travaux Voirie aménagement	0
3L	Travaux ouvrages	0

Aucun montant n'a été réglé sur 2022.

Honoraires

Le montant de ce poste se décompose comme suit :

4	HONORAIRES	0
4A	Maitrise d'oeuvre	0
4D	Controle technique	0
4E	CSPS	0
4F	Frais géomètre	0
4G	Divers aléas	0

Aucun montant n'a été réglé sur 2022.

Assurances

Le montant de ce poste se décompose comme suit :

5	ASSURANCES	0
5A	Assurances chantiers	0
5A 2	Tous risques chantier	0

Aucun montant n'a été réglé sur 2022.

Rémunération SPL

Le montant de cette charge se décompose comme suit :

6	REMUNERATION	951
6A	Rémunération sur acquisitions	342
6A 1	Acquisitions certaines	342
6A 3	Autres rémunérations DUP/expropriation	0
6B	Autres rémunérations	609
6B 1	Rémunérations études/forfait/gestion	0
6B 2	Rémunérations sur travaux	225
6B 3	Rémunération de liquidation	0
6B 4	Rémunération sur commercialisation	0
6B 5	Rémunération administrative D/R	384

La rémunération se décompose comme suit :

- La rémunération sur les tâches d'acquisition pour un montant de 342 € (rappel base de calcul 4.5 % montant TTC des dépenses d'acquisitions)
- La rémunération sur études (géotechniques), travaux et honoraires pour un montant de 225 € (rappel base de calcul 4.5 % montant TTC des dépenses de cette nature)
- La rémunération sur la gestion comptable et financière de l'opération à hauteur de 1 % des flux entrants (encaissements) et des flux sortants (décaissements) pour un montant de 384 €.

Total dépenses 2022 Chapitre rémunération aménageur : 951 € HT.

- dont 831 € secteur PUP
- dont 119 € secteur Lotissement

Frais financier

Le montant de ces frais se décompose comme suit :

7	FRAIS FINANCIERS	254
7A	Frais financiers sur court termes	254
7B	Frais financiers sur long termes	0
7C	Autres frais financiers	0

Total dépenses 2022 Chapitre frais financiers : 254 € HT.

- dont 171 € HT secteur PUP
- dont 83 € HT secteur Lotissement

Impôts et Taxes

Le montant de ces frais se décompose comme suit :

8	IMPOTS ET TAXES	7232
8A	Taxes foncières sur propriétés non bâties (TF PNB)	0
8C	Autres impôts et taxes	7232

Total dépenses 2022 Chapitre impôts et taxes : 7 232 € HT.

- dont 53 € HT secteur PUP
- dont 7 179 € HT secteur Lotissement

Frais divers

Le montant de ces frais se décompose comme suit :

9	FRAIS DIVERS	4589
9A	Frais de publicité	0
9B	Frais de repro	0
9D	Frais juridiques	4583
9E	Communications	0
9G	Huissiers/constats	0
9J	Frais postaux	6
9K	Fonds de concours	0
9L	Autres frais divers	0

Total dépenses 2022 Chapitre frais divers : 4 589 € HT.

- dont 3 454 € HT secteur PUP (Frais juridiques réglés à GUIMET AVOCATS visant le recours contre la DUP + frais postaux)
- dont 1 135 € HT secteur Lotissement (Frais juridiques réglés à GUIMET AVOCATS visant le recours contre le PA + frais postaux)

Total des dépenses hors taxes 2022 : 24 372 €

- dont 15 856 € HT secteur PUP
- dont 8 516 € HT secteur Lotissement

Le montant total TTC des dépenses 2022 est de 26 024 €.

B. RECETTES

Recettes de cession foncière

1A	Vente de droits à construire	0
1A 1	Locatif accession amélioration	0
1A 2	Accession libre	0
1A 3	Accession sociale	0

Aucun montant n'a été perçu sur 2022.

Participations autres

3	PARTICIPATIONS AUTRES	0
3C	Participations autres	0
3C 1	Propriétaires dans PUP sous forme cession foncière	0
3C 2	Participation restant terrain 10% 40%50%	0
3C 3	Participation autres	0
3C 4	Autres compensations des participations proprio non perçues	0

Aucun montant n'a été perçu sur 2022.

Subventions autres

5	SUBVENTIONS AUTRES	0
5A	Collectivité concédante lotissement	0
5B	Collectivité concédante PUP	0
5C	Participation AL 80-81 et AK 253 au PUP	0
5E	Participation lotissement communal au PUP	0
5F	Autres DSIL	0

Aucun montant n'a été perçu sur 2022.

Produits divers

6	PRODUITS DIVERS	2 835
6A	Produits divers	2 835

Total recettes 2022 Chapitre Produits divers : 2 835 € HT.

- dont 0 € HT secteur PUP
- dont 2 835 € HT secteur Lotissement (remboursement de la protection juridique)

Produits financiers

7	PRODUITS FINANCIERS	0
7A	Produits financiers	0

Aucun montant n'a été perçu sur 2022.

Total des recettes hors taxes 2022 : 2 835 € HT

- dont 0 € HT secteur PUP
- dont 2 835 € HT secteur Lotissement

TVA

TVA déductible 2022 : 1 652 €

TVA collectée 2022 : 0 €

TVA différentielle 2022 : 1 652 €

Le montant total des recettes 2022 s'élève à 2 835 € TTC.

C. RESULTAT COMPTABLE

Le solde d'exploitation pour l'année 2022 est de **- 21 537 € HT** pour l'ensemble de la concession.

Ligne	Intitulé	2022
	Année	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	- 21 537
	DEPENSES	24 372
	RECETTES	2 835

Pour le secteur PUP, il est de - 15 856 € HT

Pour le secteur Lotissement, il est de - 5 681 € HT

CUMUL REALISE au 31/12/2022 depuis le début de l'opération	Cumul total Dépenses au 31/12/2022	Cumul total Recettes au 31/12/2022	Cumul Solde Exploitation au 31/12/2022
CUMUL CONCESSION	510 035	566 434	56 400
SECTEUR PUP	283 294	496 048	212 753
SECTEUR Lotissement	226 740	70 387	- 156 740

PREVISIONS POUR 2023

Le prévisionnel du compte rendu annuel des comptes (CRAC) présenté à la collectivité concédante annuellement se doit, si ce n'est d'être l'exact reflet des dépenses à venir, de retranscrire le plus fidèlement possible les évolutions du projet et ses incidences financières en dépense et en recette de l'opération considérée. Il permet également à la collectivité concédante de se figurer les avancées opérationnelles de l'année en cours.

Depuis deux années, nous présentons un prévisionnel s'inscrivant dans le prolongement de l'opération d'aménagement telle qu'elle a été arrêtée au jour de la signature du traité de concession, avenant par la suite à trois reprises. Or, compte tenu des évolutions du dossier (contentieux, désengagement de certains propriétaires, désengagement des bailleurs sociaux, nouvelle orientation de l'équipe municipale), le projet initial ne correspond plus à cette nouvelle situation. Ce prévisionnel sera donc inévitablement amené à évoluer en fonction des choix qui ont été et qui seront opérés dans les mois à venir par l'équipe municipale.

La concession d'aménagement signée le 16 mars 2017 pour une période de cinq ans, prolongés de 2 années supplémentaires par l'avenant n° 3, voit son terme arriver prochainement, soit fin mars 2024.

Ce terme appelle soit la résiliation de la concession d'aménagement, soit la passation d'un nouvel avenant de prolongation précisant les contours du nouveau projet porté par la municipalité et ses incidences financières nécessitant une mise à jour du bilan d'aménagement. La première hypothèse étant pour l'heure exclue, la commune de Vals et la SPL du Velay mènent depuis de nombreux mois une réflexion profonde sur le devenir du projet afin qu'il réponde au mieux aux souhaits de la collectivité et des propriétaires privés. Cette réflexion devra aboutir à la signature, en fin d'année 2023, d'un avenant n° 4 au traité de concession permettant d'acter les orientations qui auront été arrêtées.

Les orientations, décrites ci-après, qui ont fait l'objet de plusieurs mois de discussions et de rencontres avec les différents acteurs de l'opération d'aménagement, doivent désormais être entérinées par le conseil municipal.

1. Abandon du lotissement communal tel qu'imaginé dans la concession d'aménagement initiale

Le lotissement communal est actuellement l'un des deux sous-secteurs de la concession d'aménagement Saint Benoit Sud, avec le projet urbain partenarial (PUP).

La réalisation de ce lotissement a été imaginée à l'extrémité sud du périmètre de l'opération, et pour partie sous une ligne haute tension. Compte tenu de son positionnement, et de la réticence de certains bailleurs sociaux à s'engager sur le projet, la collectivité a souhaité sanctuariser un périmètre restant à définir sous ladite ligne HTA et y interdire la construction de logements ainsi que d'équipements publics liés à l'enfance et la petite-enfance. La construction d'équipements à vocation sportive, tertiaire ou d'activité ne serait en revanche pas à exclure sur le périmètre banalisé. Le lotissement, ainsi obéré d'une part importante de sa superficie, n'est donc plus réalisable en l'état.

La non réalisation du lotissement communal impactera fortement le bilan de la concession d'aménagement générant d'importantes incidences financières pour la collectivité concédante.

En effet, par l'intermédiaire de son concessionnaire, la commune a souhaité acquérir un certain nombre d'emprises foncières permettant la réalisation de l'opération de lotissement. Elle a ainsi demandé à la SPL de se porter acquéreur des parcelles AL 74 et 76 pour un prix total de 156 180 €. A cette somme, il convient d'ajouter la non-participation au PUP de l'aménageur public pour un montant de 202 123 €. Ainsi, la collectivité, dans l'hypothèse où elle ne valoriserait pas ces terrains, se trouverait privée de 358 303 € de recettes. En contrepartie, elle se retrouverait propriétaire des deux terrains susmentionnés, une fois la rétrocession effectuée par la SPL.

Le montant précité pourra être atténué en incluant ces terrains dans le périmètre d'un appel à projet/promoteur qui pourrait être lancé prochainement sur le secteur.

2. Poursuite de l'aménagement du PUP via la procédure d'appel à projet/promoteur.

Après avoir rencontré l'ensemble des propriétaires des parcelles situées dans l'emprise du PUP, ainsi que plusieurs opérateurs immobiliers pouvant être intéressés par l'acquisition des fonciers en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, il nous est apparu intéressant de réfléchir à un appel à projet ou appel à promoteur sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement.

Comme évoqué précédemment, les échanges menés avec les propriétaires dans le PUP nous ont confirmé que peu d'entre eux souhaitait toujours participer au financement de la viabilisation et de l'aménagement de la voirie du PUP, certain d'entre eux souhaitant même sortir de la convention PUP et vendre leur parcelle au plus offrant. En parallèle, plusieurs opérateurs immobiliers se sont montrés intéressés par l'acquisition et l'aménagement de tout ou partie du foncier.

Fort de ce constat, l'appel à projet/promoteur s'avère être un outil intéressant. Il permet à la collectivité, avec l'accord préalable des propriétaires fonciers qui souhaitent vendre leur parcelle, de mettre en concurrence, sur une

emprise déterminée, plusieurs opérateurs immobiliers en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. La collectivité peut alors imposer des contraintes spécifiques aux opérateurs dans le cahier des charges de consultation notamment en matière environnementale. Pour le reste, les opérateurs seront soumis aux règles d'urbanisme contenues dans le SCOT et le PLU.

Cette orientation peut permettre à chacun des propriétaires de tirer le meilleur prix de son foncier, et de sécuriser la collectivité à la fois sur la prise en charge de la participation financière au PUP par l'aménageur désigné, et la valorisation éventuelle des terrains situés sous la ligne haute tension conformément à ses souhaits.

Cet appel à projet/promoteur pourrait être lancé dans le courant du troisième trimestre 2023, après avoir obtenu l'aval de tout ou partie des propriétaires de la zone. Cette procédure qui se déroulera sur une période d'environ 6 mois pourrait être menée par la SEM du Velay conformément à la proposition transmise à la collectivité.

Compte tenu des incertitudes à venir, et des arbitrages restant nécessaires, le présent CRAC comprend un bilan financier de l'opération en cours accompagné de cette note contextuelle, sans prévisionnel financier à venir. La collectivité concédante sera ainsi amenée à se prononcer sur les orientations nouvelles qu'elle compte donner à son opération, et son bilan financier actualisé, dans le cadre d'un prochain avenant.

Après en avoir délibéré et à la majorité (2 abstentions : P Joujon et C Bourdiol), le Conseil Municipal :

✓ **APPROUVE** le Compte Rendu Annuel des comptes (CRAC) pour l'année 2022 de la concession d'aménagement de la zone St Benoit Sud,

✓ **AUTORISE** M le Maire à prendre ou à signer tous les actes utiles à la mise en œuvre des présents.

✓ **SE PRONONCE** sur les orientations ci-dessus permettant de donner un cadre au travail de l'aménageur dans les prochains mois et conduisant à un avenant avant la fin de l'exercice.

Commentaires sur ce dossier :

G CHALLET : Compte tenu des dépenses de cette année qui se montent à 26 024 €, peut-on conclure que les terrains achetés coûtent à la commune 26 000€/an.

G FARGIER (SPL) : On ne peut pas présumer la chose ainsi. Les dépenses de 2022 font appel à des faits générateurs antérieurs à 2021.

JP RIOUFRAIT : Il y a bien dans cette affaire une échéance qui mettrait fin au contrat.

C BOUARAME (SPL) : Il y a dans ce dossier 2 types d'échéances :

** Durée de la concession entre la SPL et la commune : mars 2024*

** Durée des conventions avec les privés : la convention imposait le remboursement de la participation des propriétaires si les travaux n'étaient pas réalisés à une certaine date.*

P JOUJON : Où en est-on sur le contentieux du PUP ?

P ARCHER : Ce contentieux ne concerne pas la SPL du Velay. Les requérants ont fait appel au jugement qui était favorable à la commune. Notre avocat vient de rédiger le mémoire en réponse.

JP RIOUFRAIT : demande un détail sur les recettes depuis le début de la concession.

G FARGIER (SPL) : Elle consiste essentiellement à la participation de la commune au projet et 10% de la participation des privés.

P JOUJON : Pourquoi deux traitements différents pour deux demandes de remboursement.

P ARCHER :

Cas numéro 1 : la demande de remboursement a été faite en 2020. Compte-tenu du contexte, la commune n'a pu réaliser le remboursement dans les temps.

Cas numéro 2 : Accord à l'amiable avec le second propriétaire et du coup remboursement des 10 % déjà payés.

P JOUJON : En ce qui concerne la distance par rapport à la ligne haute tension et la distance de 10 m, elle était bien prévue au projet initial et conforme à la réglementation.

M le Maire exprime sa volonté personnelle de ne pas construire sur un périmètre de 60 m de part et d'autre de la ligne haute tension pour des problématiques de santé publique.

P JOUJON : Cette position est celle du Maire et non celle de tous les élus.

M le Maire : Effectivement, c'est un choix personnel que j'assume.

P JOUJON : La rentabilité de l'opération est amputée du fait de cette position du Maire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h17