

ZAE : COMMENT SUIVRE UNE OPÉRATION CONFIÉE À UNE SEM ?

Le recours à une SEM locale pour mener à bien une opération d'aménagement peut s'avérer être un choix de gestion opportun, surtout si la personne publique qui l'a initiée n'en a pas la pratique régulière.

Pour autant, cette dernière devra s'assurer en permanence du respect des objectifs initiaux et des engagements financiers prévus.

Le compte rendu d'activité à la collectivité (CRAC) obligatoire, devient plus que jamais l'instrument de ce contrôle, pour autant qu'il soit suffisamment complet et détaillé.

Les informations minimales légales du CRAC

Le législateur a entendu renforcer, par la loi du 2 janvier 2002, les obligations incombant aux SEM locales en termes de transparence et de communication financière vers les personnes publiques pour toutes opérations d'aménagement, et notamment les zones d'activités économiques.

En ce qui concerne les conventions d'aménagement, ce nouveau dispositif s'inspire de celui qui existait depuis la loi du 7 juillet 1983. Il confirme notamment l'obligation pour la SAEM de soumettre annuellement à l'exécutif de la personne publique « donneur d'ordre » (article L.300-5 du Code de l'urbanisme) un compte rendu comportant en annexe :

- un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la convention faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières.

Ces trois éléments constituent la trame minimale du CRAC, à l'appui d'une note de conjoncture résumant la situation de l'opération.

Une nouveauté légalise cependant une pratique : les collectivités peuvent désormais accorder des avances ponctuelles de trésorerie aux SEM titulaires de CPA¹ pour leur éviter de recourir à l'emprunt. Une convention, approuvée par l'exécutif, doit prévoir les modalités de remboursement de la SEM.

Toutefois, une autre disposition législative, la loi SRU (qui a clarifié la forme des concours que les collectivités pouvaient accorder aux opérations d'aménagement) tend à accroître l'importance de ce document.

En effet, en vertu de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme modifié par cette loi, la participation financière d'une collectivité locale doit désormais être prévue dans la convention publique d'aménagement, pour être légale dans son montant et son échéancier.

Ce montant peut être révisé au vu d'un avenant à la convention d'origine et d'un rapport spécial établi par l'aménageur.

Dans la pratique, le CRAC devient donc le document de référence pour mettre en lumière **une fois par an** l'évolution :

- de la participation financière de la collectivité, au vu du bilan réactualisé ;

- des avances de trésorerie nécessaires, au vu du plan de trésorerie.

L'exécutif, à l'examen de celui-ci, pourra alors se prononcer avec pertinence sur l'opportunité d'un avenant modifiant le montant de la par-