

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 04 JUILLET 2024

DELIBERATION N°2024.00419

ZA LAPRA - SAINT-BONNET-LES-OULES - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITÉS ÉTABLI PAR LA SPL CAP MÉTROPOLE AU 31/12/2023 ET AVENANT N°1 AU TRAITÉ DE CONCESSION

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 28 juin 2024

Nombre de membres en exercice : 67

Nombre de présents : 40

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de voix : 46

Président de séance : Mme Sylvie FAYOLLE,

Secrétaire de séance : M. Charles DALLARA

Membres titulaires présents :

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Christiane BARAILLER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Françoise BERGER, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Marc CHAVANNE, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Christian DUCCESCHI, M. Frédéric DURAND, M. Martial FAUCHET, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Christian JULIEN, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Yves LECOCQ, M. Julien LUYA, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Régis CADEGROS donne pouvoir à Mme Aline MOUSEGHIAN,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à Mme Nadia SEMACHE,
M. François DRIOL donne pouvoir à Mme Andonella FLECHET,

RECU EN PREFECTURE

Le 12 juillet 2024

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20240704-D20240041910

Date de mise en ligne : 12 juillet 2024

M. David FARA donne pouvoir à M. Denis BARRIOL,
M. Christian JOUVE donne pouvoir à M. Bernard BONNET

Membres titulaires absents excusés :

M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Cyrille BONNEFOY,
M. Patrick BOUCHET, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER,
Mme Frédérique CHAVE, M. Jordan DA SILVA, M. Philippe DENIS, M. Fabrice DUCRET,
M. Christophe FAVERJON, M. Guy FRANCON, M. Jérôme GABIAUD, M. Marc JANDOT,
M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Patrick MICHAUD, M. Yves MORAND,
M. Gaël PERDRIAU, M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 04 JUILLET 2024

ZA LAPRA - SAINT-BONNET-LES-OULES - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2023 ET AVENANT N°1 AU TRAITE DE CONCESSION

En 2013, la Communauté de Communes du Pays-de-Saint-Galmier (CCPSG) a engagé la mise en œuvre d'un projet d'extension de la zone d'activités Lapra sur la commune de Saint-Bonnet-les-Oules, dans la continuité du tissu urbain du bourg de la commune et à proximité directe de la zone d'activités industrielles et logistiques, gérée alors par le Syndicat Intercommunal des Parcs d'Andrézieux-Bouthéon (SIPAB). Un permis d'aménager a été délivré en novembre 2013 par la commune de Saint-Bonnet-les-Oules et des études de maîtrise d'œuvre ont été conduites par la CCPSG cette même année.

Saint-Etienne Métropole s'est substituée à la CCPSG le 1er janvier 2017 et la commune de Saint-Bonnet-les-Oules a intégré la Métropole.

Dès lors, pour répondre aux demandes d'implantation et d'extension d'entreprises sur ce secteur, la Métropole a souhaité poursuivre le processus d'études visant à préparer l'aménagement de l'extension de la zone d'activité Lapra, sur environ 1,73 ha. Cet aménagement s'inscrit dans le cadre de la politique de développement économique conduite par la Métropole qui vise à offrir des solutions foncières et immobilières répondant aux besoins des entreprises, permettant d'accompagner leur développement.

Afin de finaliser les études préalables et engager le volet opérationnel de ce projet, Saint-Etienne-Métropole a décidé de confier à la SPL Cap Métropole les missions de suivi des études et de mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZA dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage signé le 11 janvier 2021.

A l'issue de ces études, Saint-Etienne-Métropole a confié la réalisation de l'aménagement de la zone à la SPL Cap Métropole via une concession d'aménagement par délibération du Bureau Métropolitain du 16 décembre 2021.

La programmation initiale de cette zone artisanale portait sur la production de 5 lots libres terrassés et viabilisés, de 2 000m² à 2 700 m², laissant la libre implantation d'un bâtiment artisanal. La future zone d'activités bénéficiera d'une situation privilégiée en entrée de ville le long de la RD 200, localisée à quelques kilomètres au nord de Saint-Etienne, à proximité de la ZAIN et de l'autoroute A72 Clermont - Saint-Etienne.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2023

- **DEPENSES**

- **Etudes :**

Au cours de l'année 2023, Cap Métropole a conduit un certain nombre d'études pour la poursuite de l'opération : géotechniques, environnementales (faune/flore, zone humide). Le montant de ces dépenses d'études s'élève à 21 147 € HT, soit un total de 33 701 € HT € depuis le début de l'opération.

- **Foncier :**

L'année 2023 comptabilise l'acquisition du foncier métropolitain par Cap métropole pour un montant de 310 000 € HT.

- **Ingénierie sur travaux d'aménagement**

En 2023, les conclusions des études environnementales d'une part, et les difficultés à trouver des terrains favorables aux travaux de compensation zone humide d'autre part, ont conduit à retravailler le dossier AVP en intégrant un moindre impact sur la zone humide présente dans le périmètre de l'opération. Ainsi, une prestation complémentaire a été commandée à l'équipe de maîtrise d'oeuvre, conduisant à une dépense en ingénierie sur travaux d'aménagement de 1 750 € HT soit un montant total de 8 475 € HT depuis le début de l'opération.

- **Travaux**

L'année 2023 n'a pas comptabilisé de travaux.

- **Frais divers et frais de gestion**

Les frais d'assurance et les frais bancaires s'élèvent à 111 € HT. Une régularisation a été opérée afin d'annuler une provision prise en 2021 sur la taxe sur les salaires pour un montant de - 500 € HT.

Ainsi, au titre de l'année 2023, le poste frais divers et frais de gestion (assurances, communication, frais financiers) s'élève à - 389 € HT, soit un total de 235 € HT depuis le début de l'opération.

- **Rémunération de l'aménageur**

Le montant des dépenses liées à la rémunération de l'aménageur s'élève à 25 135 € HT en 2023, réparti en 10 500 € HT pour l'animation de l'opération, 4 650 € HT pour la rémunération sur acquisition et 9 985 € HT pour le suivi des opérations d'aménagement, soit un total de 34 388 € HT depuis le début de l'opération.

Les dépenses totales réalisées au cours de l'exercice 2023 sur l'opération ZA Lapra s'élèvent à 357 644 € HT, soit un cumul de dépenses de 386 799 € HT depuis le début de l'opération.

- **RECETTES**

Au cours de l'année 2023, il n'y a pas eu de recette sur cette opération.

Par ailleurs, il n'y a pas eu de subvention d'investissement versée par Saint-Etienne Métropole depuis le début de l'opération.

- **TRESORERIE**

- **Avances financières**

La convention d'avance financière prévoyait les versements suivants : 450 000 € en 2022, 350 000 € en 2023 et 500 000 € en 2024.

La première avance de 450 000 € a été réalisée en 2022 (délibération du 31 décembre 2021).

Conformément au CRACL 2022, les modalités de versement des avances 2023 et 2024 ont été suspendues et il a été convenu avec Cap Métropole de solliciter un emprunt bancaire pour la poursuite de la concession d'aménagement.

- **Emprunt**

Comme prévu dans le CRACL 2022, un emprunt a été contracté en 2023 auprès de la Banque des territoires dans les conditions suivantes :

- Montant du financement : 1 100 000 € ;
- Durée du financement : 3 ans ;
- Taux fixe : 3,90 % ;
- Échéance trimestrielle et constante ;
- Déblocage en 2 fois : novembre 2023 et février 2024.

- **Trésorerie de l'opération**

Au 31 décembre 2023, la trésorerie de l'opération s'élève à 201 624 € HT

Perspectives 2024

L'opération en 2024 prévoit de :

- finaliser les études nécessaires à l'avancement de l'opération notamment géotechniques, environnementales,
- de programmer les missions de géomètre expert ainsi que l'élaboration du dossier projet. L'objectif est de déposer au cours de l'année 2024, le dossier Loi sur l'eau ainsi que la demande de permis d'aménager.

Des acquisitions foncières sont prévues sur 2024, notamment pour la mise en œuvre des mesures de compensation environnementale.

Au cours de l'année 2024, des travaux de compensation de zone humide sont prévus, notamment au regard de l'avis de l'autorité environnementale et des échanges avec la DDT.

Il est également prévu sur 2024 des frais d'indemnisation pour les propriétaires de parcelles sur lesquelles les travaux de compensations pourraient être réalisés.

Pour l'année 2024, il est prévu un montant de 370 514 € HT de dépenses :

- Etudes : 45 980 € HT ;
- Foncier : 62 338 € HT ;
- Travaux : 196 265 € HT dont 10 990 € HT d'ingénierie ;
- Rémunération aménageur : 10 071 € HT ;
- Frais divers et de gestion : 55 860 € HT.

Il n'est pas prévu de recette de cession sur l'année 2024 dans le cadre du bilan de la concession. Toutefois, une recette de 20 000 € HT de « Produits Divers » est prévue en 2024, correspondant aux engagements pris dans la convention financière avec la Banque des Territoires dans le cadre de l'emprunt.

Dans le bilan financier prévisionnel, **le montant total des dépenses sur l'opération est estimé à 1 873 424 € HT** (dont la rémunération de l'aménageur à 147 145 € HT).

Le montant total des recettes sur l'opération est quant à lui estimé à 1 746 440 € HT soit 461 741 € HT pour la cession de lots et 1 264 699 € HT pour la cession d'équipements publics.

Participation de Saint-Etienne Métropole

Après la remise des équipements publics estimés à 1 264 699 € HT, le bilan du présent CRACL fait état d'une participation prévisionnelle en fin d'opération qui s'élève à 126 984 € soit une plus-value de 126 984 € par rapport au CRACL 2022.

Avenant n°1 au traité de concession d'aménagement signé le 31/01/2022.

Au cours de l'année 2023, l'avancement opérationnel présenté dans le CRACL a tenu compte des évolutions des études environnementales, des évolutions programmatiques et des modifications du phasage. Ces évolutions modifient notamment le bilan d'opération et la participation de la collectivité concédante.

Parallèlement, plusieurs réformes récentes dont notamment l'automatisation du FCTVA ont profondément modifié le traitement comptable, fiscal ainsi que l'éligibilité au FCTVA des subventions et participations versées par les collectivités locales aux EPL aménageurs dans le cadre des concessions d'aménagement. Elles ont conduit notamment à devoir réinterroger les modalités de calcul des ouvrages remis à la Collectivité et à modifier le cas échéant la répartition de la participation de la Collectivité entre ces remises d'ouvrages et les subventions d'investissement.

A cet effet, les parties se sont rapprochées et ont convenu d'un avenant visant à :

- modifier les modalités de calcul du prix de revient des ouvrages :

L'article de la concession sur l'établissement d'une fiche d'ouvrage est modifié afin de préciser les éléments inclus dans la valorisation de l'ouvrage. Il n'est plus tenu compte des valeurs des terrains d'emprise de l'ouvrage ni des subventions éventuelles affectées à la réalisation de l'ouvrage.

- préciser les modalités de financement de cette opération et notamment les participations de la Collectivité concédante :

Le présent avenant a pour objet de préciser les nouveaux montants du bilan prévisionnel de l'opération ainsi que la participation financière de Saint-Etienne Métropole (montants indiqués ci-dessus dans le rapport)

L'aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires, à titre onéreux, entre les différentes opérations de l'aménageur ou avec les comptes propres de l'aménageur ou avec un établissement financier.

- adapter la rémunération du concessionnaire suite à l'évolution du projet et du bilan financier de l'opération.

Les autres dispositions du traité de concession d'origine et des avenants précédents sont et demeurent inchangées et applicables.

Le Bureau de Saint-Etienne Métropole, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel d'activités aux collectivités locales arrêté au 31 décembre 2023 présenté par la SPL Cap Métropole pour l'opération Zone artisanale sur la commune de Saint-Bonnet-les-Oules ;**
- **approuve l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement définissant les nouvelles conditions de réalisation de l'opération, d'en préciser les modalités de financement et d'adapter la rémunération de l'aménageur ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer ledit avenant au traité de concession ;**
- **la dépense correspondante sera imputée à l'opération SERV 27638 – LAPRA pour l'exercice 2024 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

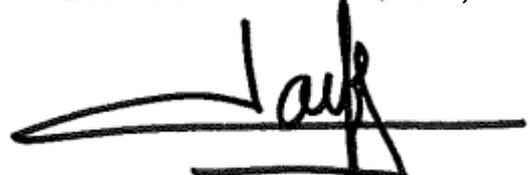
M. Luc FRANCOIS ne prend pas part au vote.

Pour extrait,
Le secrétaire de Séance,



Charles DALLARA

La Première Vice-Présidente,



Sylvie FAYOLLE