

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 26 JUIN 2024

DELIBERATION N°2024.00383

ZONE D'ACTIVITÉ GRANGE BURLAT À GENILAC – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉS ÉTABLI PAR LA SPL CAP MÉTROPOLE AU 31/12/2023 ET AVENANT N°5 AU TRAITÉ DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP MÉTROPOLE

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 20 juin 2024

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 69

Nombre de pouvoirs : 32

Nombre de voix : 101

Président de séance : Mme Sylvie FAYOLLE,

Secrétaire de séance : M. Tom PENTECOTE

Membres titulaires présents :

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Nicole AUBOURDY, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Françoise BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, Mme Michèle BISACCIA, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Henri BOUTHEON, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS, M. Bruno CHANGEAT, Mme Catherine CHAPARD, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Laura CINIERI, M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Marianne DELIAVAL, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Fabrice DUCRET, Mme Marie-Pascale DUMAS, Mme Isabelle DUMESTRE, M. Frédéric DURAND, M. Jean DUVERGER, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Louis-Jean FONTBONNE, M. Luc FRANCOIS, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Marc JANDOT, M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Bernard LAGET, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, Mme Nathalie MATRICON, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Tom PENTECOTE, Mme Nicole PEYCELON, Mme Christel PFISTER,

RECU EN PREFECTURE

Le 11 juillet 2024

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20240626-D20240038310

Date de mise en ligne : 11 juillet 2024

Mme Clémence QUELENNEC, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT, M. Christian SERVANT, Mme Corinne SERVANTON, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Jacques VALENTIN

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Jean-Alain BARRIER donne pouvoir à M. Cyrille BONNEFOY,
M. Jean-Pierre BERGER donne pouvoir à M. Charles DALLARA,
M. Eric BERLIVET donne pouvoir à Mme Clémence QUELENNEC,
M. Vincent BONY donne pouvoir à Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
M. Gilles BOUDARD donne pouvoir à M. Julien LUYA,
Mme Stéphanie CALACIURA donne pouvoir à M. Jean-Paul RIVAT,
M. Christophe CHALAND donne pouvoir à Mme Eveline SUZAT-GIULIANI,
M. André CHARBONNIER donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
Mme Frédérique CHAVE donne pouvoir à M. Fabrice DUCRET,
M. Germain COLLOMBET donne pouvoir à M. Olivier LONGEON,
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE,
M. David FARA donne pouvoir à M. Henri BOUTHEON,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS,
M. Christian JOUVE donne pouvoir à M. Bernard BONNET,
Mme Brigitte MASSON donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
M. Patrick MICHAUD donne pouvoir à M. Robert KARULAK,
Mme Aline MOUSEGHIAN donne pouvoir à Mme Catherine CHAPARD,
M. Thierry NITCHEU donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Gilles PERACHE donne pouvoir à M. Marc JANDOT,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
Mme Marie-Jo PEREZ donne pouvoir à Mme Pascale LACOUR,
M. Jean-Philippe PORCHEROT donne pouvoir à M. Christian DUCCESCHI,
M. Ali RASFI donne pouvoir à M. Pierrick COURBON,
Mme Brigitte REGEFFE donne pouvoir à Mme Laurence RICCIARDI,
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Gilbert SOULIER,
M. Alain SCHNEIDER donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,
Mme Nadia SEMACHE donne pouvoir à Mme Nicole AUBOURDY,
Mme Julie TOKHI donne pouvoir à M. Jean DUVERGER,
Mme Laetitia VALENTIN donne pouvoir à Mme Isabelle DUMESTRE,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Frédéric DURAND

Membres titulaires absents excusés :

M. Abdelouahb BAKLI, Mme Christiane BARAILLER, Mme Caroline BENOUMELAZ,
M. Lionel BOUCHER, M. Laurent CHAPUIS, M. Marc CHAVANNE,
Mme Viviane COGNASSE, M. Jordan DA SILVA, M. Gabriel DE ALMEIDA,
M. Philippe DENIS, M. Guy FRANCON, M. Jérôme GABIAUD, M. Denis LAURENT,
M. Yves LECOCQ, Mme Fabienne MARMORAT, M. Yves MORAND,
Mme Solange MORERE, Mme Evelyne ORIOL, M. Marc PETIT, M. Jacques PHROMMALA,
M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 26 JUIN 2024

ZONE D'ACTIVITE GRANGE BURLAT A GENILAC – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2023 ET AVENANT N°5 AU TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE

Dans le cadre des interventions de Saint-Etienne Métropole au titre de la création de nouvelles zones d'activités économiques, il a été décidé de procéder à la création d'une zone d'activités artisanales sur la commune de Genilac.

Cet aménagement s'inscrit dans le cadre de la politique de développement économique menée par la Métropole qui vise à offrir des solutions foncières et immobilières répondant aux besoins des entreprises, permettant d'accompagner leur développement.

La commune de Genilac, idéalement située dans un environnement paysager exceptionnel (en belvédère face au massif du Pilat) et à proximité de l'autoroute A47 (par la RD77 et par la RD6) reçoit régulièrement des demandes d'implantations d'entreprises artisanales. Il a été ainsi décidé d'engager la création d'une zone artisanale qui permette de répondre à cette demande.

L'emprise de l'opération représente 3,7 ha dont 64 % sont commercialisables. Les études ayant permis de préciser l'opération d'aménagement à réaliser, Saint-Etienne Métropole a décidé de confier l'aménagement de la zone artisanale à la SPL Cap Métropole dans le cadre d'une concession d'aménagement par une décision du Conseil de Communauté de Saint-Etienne Métropole du 1er décembre 2016.

Le programme de l'opération est le suivant :

- 15 lots libres : parcelles terrassées et viabilisées, de 700 m² à 2 500 m², laissant la libre implantation d'un bâtiment à vocation artisanale ;
- 1 lot réservé pour réaliser un village d'entreprises : parcelle terrassée et viabilisée, destinée à un projet d'opérateur privé, pouvant accueillir 11 cellules modulables de 150 à 300 m² chacune.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2023

- **DEPENSES**

- Foncier

Le périmètre de l'opération comptait 7 propriétaires différents. A ce jour, tous les tènements sont propriétés de CAP METROPOLE. L'année 2023 ne comptabilise pas de frais d'acquisitions. Les dépenses d'acquisitions foncières s'élèvent à un montant total de 318 368 € HT depuis le début de l'opération.

- Etudes

Au cours de l'année 2022, Cap Métropole a conduit plusieurs études pour la poursuite de l'opération : étude géotechnique type G4, mission de géomètre et mission d'architecte conseil. Avec les régularisations, le montant de ces dépenses d'études s'élève à 14 103 € HT en 2023, soit un total de 96 788 € HT depuis le début de l'opération.

- Travaux

L'année 2023 a vu se dérouler la première phase des travaux d'aménagement du parc d'activités. Les dépenses de travaux d'aménagement correspondent à un montant total de 1 000 856 € HT qui se répartissent comme suit :

- Lot 1 – Terrassement et couche de forme : 606 895€ HT ;
- Lot 2 – Réseaux humides et secs : 289 775 € HT ;
- Lot 3 – Voirie : 95 189 € HT ;
- Lot 4 – Aménagement paysagers : 8 997 € HT.

- Divers sur travaux d'aménagement

L'année 2023 a vu la réalisation des 7 mois de travaux de viabilisation.

Au titre de l'année 2023, le montant des dépenses en ingénierie sur travaux d'aménagement (MOE et missions SPS) s'élève à 35 435 € HT, soit un montant total de 122 581 € HT depuis le début de l'opération.

Les dépenses diverses et imprévues sur les travaux d'aménagement représentent 6 480 € HT en 2023 soit un montant total de 11 632 € HT.

- Frais divers et frais de gestion

Le poste des frais divers et de gestion (assurances, communication, taxes foncières, frais financiers) s'élève à 3 698 € HT en 2023, soit un total de 45 862 € 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 32 917 € HT en 2023, réparti en 12 000 € HT pour l'animation de l'opération et 15 917 € HT pour le suivi des opérations d'aménagement et 5 000 € HT pour la commercialisation, soit un total de 129 194 € HT depuis le début de l'opération.

Les dépenses totales réalisées au cours de l'exercice 2023 sur l'opération ZA Grange Burlat s'élèvent à 1 093 487 € HT, soit un cumul de dépenses de 1 725 280 € HT depuis le début de l'opération.

- **RECETTES**

Au cours de l'année 2023, des produits financiers issus de placement ont rapporté 1 020 € HT. Il n'y a pas eu d'autre recette sur cette opération.

- **Subvention d'investissement de Saint-Etienne Métropole**

Le principe et les modalités de la subvention d'investissement de Saint-Etienne Métropole sont prévus à l'article 24.4.3 du traité de concession et sont modifiés par le projet d'avenant n°5 à approuver et joint en annexe, permettant de prendre en compte les réformes récentes dont l'automatisation du FCTVA. Ces réformes 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.

Dans le CRACL 2023, son montant est de 169 125 € contre 225 101 € prévus dans le précédent CRACL approuvé.

Il n'y a pas eu de participation d'équilibre perçue depuis le début de l'opération.

- **TRESORERIE**

- Avances financières

La convention d'avances financières a fait l'objet de 4 avenants. En 2022, l'avance de 500 000 € a été versée conformément à l'avenant n°4, portant le montant total des avances financières de trésorerie versées par Saint-Etienne Métropole au concédant depuis le début de l'opération s'élève à 2 000 000 €.

- Emprunt

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

- Montant du financement : 600 000 €
- Durée du financement : 30 mois
- Taux fixe : 3,90 %
- Échéance trimestrielle et constante
- Déblocage en une seule fois : mobiliser le 15 novembre 2023.

- Trésorerie de l'opération

Au 31 décembre 2023, la trésorerie de l'opération s'élève à 902 771 € TTC

Prévisions 2024

L'opération en 2024 prévoit la poursuite des travaux d'aménagement et de la commercialisation du parc d'activités.

Pour l'année 2024, il est prévu des dépenses à hauteur de 491 756 € :

- Etudes : 29 688 € HT,
- Travaux : 382 685 € HT,
- Rémunération aménageur : 46 184 € HT,
- Frais divers et de gestion : 33 200 € HT dont 20 670 € pour les frais financiers liés au besoin de financement par un emprunt contractualisé en 2023 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 600 000 €.

En 2024, il est prévu un montant total de recettes propres de l'opération de 174 309 € HT :

- Cessions de deux lots pour un montant total de 159 309 € HT ;
- Produits divers : 15 000 € HT correspondant aux engagements pris dans la convention financière avec la Banque des Territoires dans le cadre de l'emprunt.

Ainsi, dans le bilan financier prévisionnel, le montant total des dépenses sur l'opération est estimé à 2 727 004 € HT (dont la rémunération de l'aménageur à 263 967 € HT).

Le montant total des recettes sur l'opération est quant à lui estimé à 2 557 878 € HT soit 949 338 € HT pour la cession de lots, 1 591 200 € HT pour la cession d'équipements publics et 17 340 € HT de produits divers.

Participation de Saint-Etienne Métropole

Après la remise des équipements publics estimés à 1 591 200 € HT, le bilan du présent CRACL fait état d'une participation prévisionnelle en fin d'opération qui s'élève à 169 125 €, soit une moins-value de 55 976 € par rapport au CRACL 2022.

Avenant n°5 à la 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.

Comme développé précédemment, il est proposé un avenant au traité de la concession afin

- de modifier les modalités de calcul du prix de revient des ouvrages ;
- de préciser les modalités de financement de cette opération et notamment les participations de la Collectivité concédante ;
- d'adapter la rémunération du concessionnaire.

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

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2023 présenté par la SPL Cap Métropole pour l'opération Zone artisanale sur la commune de Genilac,**
- **approuve l'avenant n°5 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 – BURLA pour l'exercice 2024 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

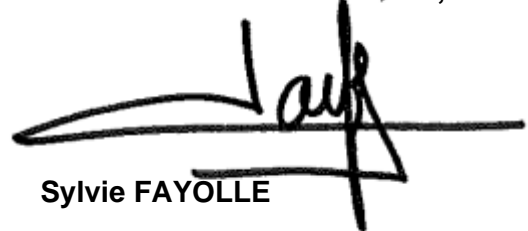
M. Luc FRANÇOIS ne prend pas part au vote.

Pour extrait,
Le secrétaire de Séance,



Tom PENTECOTE

La Première Vice-Présidente,



Sylvie FAYOLLE