

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 04 JUILLET 2024

DELIBERATION N°2024.00418

**ZA LA GRANGE - CHAMBOEUF - APPROBATION DU COMPTE RENDU
D'ACTIVITÉS ÉTABLI PAR LA SPL CAP MÉTROPOLE AU 31/12/2023**

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

RECU EN PREFECTURE

Le 12 juillet 2024

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20240704-D20240041810

Date de mise en ligne : 12 juillet 2024

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 LA GRANGE - CHAMBOEUF - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2023

Dans le cadre des interventions de Saint-Etienne Métropole au titre de la création de nouvelles Zones d'Activités Economiques, il est prévu de procéder à l'extension d'une Zone d'Activités artisanales sur la commune de Chamboeuf, au lieudit « La Grange ». Le secteur de la Grange, propriété de Saint-Etienne Métropole, est positionné à proximité directe de Chamboeuf, Saint-Galmier et des axes routiers principaux.

L'offre foncière économique sur le secteur de la Plaine du Forez ne permet actuellement pas de répondre à une typologie de demandes artisanales et TPE/ PME de production, alors que les fonciers disponibles sur la ZAIN Loire Sud ne sont pas adaptés à cette cible. Ces demandes insatisfaites concernent des recherches de foncier de l'ordre de 1 000 à 5 000 m². Par ailleurs, l'Entreprise Chabanne, implantée sur le secteur de La Grange, porte des projets de développement à court et moyen termes pour lesquels elle souhaite disposer d'une réserve foncière suffisante.

Dans ce contexte, l'objectif de l'extension de la Zone d'Activités artisanales sur la commune de Chamboeuf est d'accompagner le tissu économique local en offrant des solutions foncières et immobilières adaptées aux besoins et dédiées aux activités de type artisanales/ production.

Pour ce faire, par décision du Président du 20 décembre 2018, Saint-Etienne Métropole a chargé la SPL Cap Métropole de faire procéder à des études de faisabilité et de préparation de la mise en œuvre opérationnelle au lieudit « La Grange » en son nom et pour son compte dans le cadre d'un mandat d'études.

Le plan d'aménagement dégage une emprise foncière importante et disponible à court terme : sur 5 ha, la partie cessible dédiée à l'économie représente 2,9 ha environ. Il a mis en évidence une capacité de réalisation de 12 lots : 11 lots libres avec des surfaces entre 1 200 m² et 2 500 m², et un lot d'environ 7 500 m² qui permettrait d'accueillir un projet de type village artisanal porté par un opérateur immobilier.

A l'issue de ces études, Saint-Etienne Métropole a confié par délibération du 10 juin 2021 la réalisation de l'aménagement de la zone à la SPL Cap Métropole via une concession d'aménagement.

L'année 2023 a été consacrée :

- à la finalisation des acquisitions foncières,
- aux travaux d'aménagement.

DEPENSES REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE 2023

Etudes

Le dossier d'étude d'impact a été réalisé.

Au titre de l'année 2023, le montant du poste études s'élève à 22 316 € HT, soit un total de 47 216 € HT depuis le début de l'opération.

Foncier

Un tènement a été acquis auprès de l'entreprise Chabanne.

Au titre de l'année 2023, le montant du poste acquisitions s'élève à 24 220 € HT, soit un total de 291 055 € HT depuis le début de l'opération.

Travaux et ingénierie sur travaux

- Travaux d'aménagement

Les travaux ont démarré en mars 2023.

Au titre de l'année 2023, les dépenses de travaux d'aménagement s'élèvent à 1 490 753 € HT.

- Ingénierie sur travaux

Au titre de l'année 2023, le poste ingénierie sur travaux s'élève à 35 473 € HT. Depuis le début de l'opération, les dépenses de ce poste sont de 55 732 € HT.

Frais divers et de gestion

L'année 2023 a été particulièrement marquée par les dépenses liées à l'appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'un village artisanal, avec rémunération des lauréats admis à la négociation.

Au titre de l'année 2023, le montant du poste frais divers et de gestion s'élève à 9 875 € HT, soit un total de 11 875 € HT depuis le début de l'opération.

Rémunération de l'aménageur

Sur l'année 2023, la rémunération a été liée au suivi des travaux d'aménagement.

Au cours de l'année 2023, Cap Métropole a perçu :

- pour l'animation de l'opération pendant l'année : 15 000 € ;
- pour le suivi des opérations d'aménagement (études, travaux...) : 54 564 € ;

Au titre de l'année 2023, le montant des dépenses du poste rémunération de l'aménageur s'élève à 69 564 € HT, soit un total de 96 693 € HT depuis le début de l'opération.

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2023 sur l'opération ZA La Grange s'élèvent à 1 652 199 € HT, soit 1 993 323 € HT depuis le début de l'opération.

RECETTES REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE 2023

Recettes de cessions

Il y a eu une première cession foncière en 2023 dans le cadre d'un échange de terrain avec l'entreprise Chabanne préalable à la réalisation de l'opération.

La modification du prix de cession (60 €/m² avec marge de 10 % sur prix de vente contre 45 €/m²) des lots par rapport au montant prévu dans la concession initiale entraîne, par ailleurs, la hausse du montant prévisionnel de ce poste de 94 213 € HT.

Au titre de l'année 2023, les recettes de cession se montent à 75 740 € HT, le total depuis le début de l'opération étant identique.

Subventions

Aucune subvention n'est prévue sur l'opération à ce jour.

Au titre de l'année 2023 et depuis le début de l'opération, aucune subvention n'a été perçue.

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2023 sur l'opération ZA Grange s'élèvent à 75 740 € HT, soit 75 740 € HT depuis le début de l'opération.

AVANCES FINANCIERES

Comme prévu à l'article 24-5 du traité de concession, et conformément à l'article L.1523-2 (4°) du Code Général des Collectivités Territoriales, lorsque la trésorerie de l'opération est provisoirement insuffisante, Cap Métropole (concessionnaire) pourra convenir avec Saint-Etienne Métropole (concedant) du versement d'une avance.

Une convention d'avance financière a été conclue en juillet 2021 à cet effet, prévoyant le versement d'une avance financière n°1 de 417 000 € par Saint-Etienne Métropole en 2021. Cette avance financière a été perçue en 2021.

Une seconde convention d'avance financière a été signée, portant sur un montant de 1 500 000 €. Elle prévoit le versement par Saint-Etienne Métropole :

- d'une avance financière de 750 000 € en 2022. L'avance a été perçue par Cap Métropole en 2022 ;
- d'une avance financière de 750 000€ en 2023.

Le montant total des avances financières de trésorerie versées par Saint-Etienne Métropole depuis le début de l'opération est de 1 917 000 €.

BILAN DE LA TRESORERIE au 31/12/2023

La trésorerie annuelle sur 2023 est de + 362 765 €.

Au 31/12/2023, la trésorerie de l'opération s'élève à + 1 132 448 €.

Participation de Saint-Etienne Métropole

Après la remise d'équipements publics estimés à 2 715 079 € (en baisse de 89 766 €), le bilan du présent CRACL ne prévoit pas de participation de la Métropole.

PREVISIONNEL 2024

Pour l'année 2024, il est prévu un total de dépenses de 956 599 € HT soit un total prévisionnel à l'échéance de la concession de 3 312 062 € HT, en baisse de 257 883 € HT du fait de marchés de travaux qui se sont avérés favorables par rapport aux estimations.

Pour l'année 2024, il est prévu un total de recettes propres de 83 970 € HT soit un total à l'échéance de la concession de 4 273 489 € HT (comprenant le rachat d'équipements publics de 2 715 079 € HT).

Un boni prévisionnel de 961 427 € est attendu en fin de concession.

Avenant n°1 au traité de concession d'aménagement signé le 12/07/2021.

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 arrêté au 31 décembre 2023 présenté par la SPL Cap Métropole pour l'opération «Zone Artisanale La Grange sur la commune de Chamboeuf» ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à procéder à toutes formalités en vue de l'exécution de cette convention ;**
- **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 sur le budget principal en SERV 27638 – MARE pour l'exercice 2023 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