

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 24 JANVIER 2024**

**DELIBERATION N°2024.00011**

**SAINT-JEAN-BONNEFONDS- MÉTROTECH - BÂTIMENT 14 - CESSIION DU VOLUME 4 AUX PROFITS DE LA SOCIÉTÉ A2F CONSEIL ET LA SOCIÉTÉ ARTEN'EXPERTS - CESSIION DU VOLUME 5 AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ PHOTUPDESIGN - CESSIION DU VOLUME 6 AU PROFIT DE MONSIEUR FABIEN COGNARD**

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 18 janvier 2024

Nombre de membres en exercice : 69

Nombre de présents : 54

Nombre de pouvoirs : 9

Nombre de voix : 63

Président de séance : Mme Sylvie FAYOLLE,

Secrétaire de séance : Mme Siham LABICH

**Membres titulaires présents :**

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Christiane BARAILLER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Françoise BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Frédéric DURAND, M. David FARA, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON, 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 JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Siham LABICH, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Yves LECOCQ, M. Julien LUYA, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Yves MORAND, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

**Pouvoirs :**

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,

M. Jean-Alain BARRIER donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,

**RECU EN PREFECTURE**

Le 01 février 2024

VIA DOTELEC - iXBus

99\_DE-042-244200770-20240124-D2024000110

Date de mise en ligne : 01 février 2024

Mme Frédérique CHAVE donne pouvoir à M. Denis LAURENT,  
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. François DRIOL,  
M. Jérôme GABIAUD donne pouvoir à M. Bernard BONNET,  
M. Marc JANDOT donne pouvoir à Mme Sylvie FAYOLLE,  
M. Robert KARULAK donne pouvoir à M. Julien LUYA,  
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,  
M. Jean-Paul RIVAT donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX

**Membres titulaires absents excusés :**

M. Kamel BOUCHOU, M. Jordan DA SILVA, M. Philippe DENIS, M. Fabrice DUCRET,  
M. Patrick MICHAUD, M. Gérard TARDY

## **DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 24 JANVIER 2024**

### **SAINT-JEAN-BONNEFONDS- METROTECH - BATIMENT 14 - CESSION DU VOLUME 4 AUX PROFITS DE LA SOCIETE A2F CONSEIL ET LA SOCIETE ARTEN'EXPERTS - CESSION DU VOLUME 5 AU PROFIT DE LA SOCIETE PHOTUPDESIGN - CESSION DU VOLUME 6 AU PROFIT DE MONSIEUR FABIEN COGNARD**

Initialement propriété du Centre Hospitalier Universitaire de Saint-Étienne, le site Métrotech, situé sur la commune de Saint-Jean-Bonnefonds, a fait l'objet d'une acquisition en 2002 par Saint-Étienne Métropole et a été aménagé en un parc technologique ayant pour ambition de représenter un lieu d'accueil privilégié des créateurs d'entreprises. Ce parc est aujourd'hui constitué de plusieurs bâtiments abritant des activités professionnelles et administratives.

Le bâtiment 14, dont il est question en l'espèce, est situé au nord du site et est destiné à la vente. Afin de mieux répondre aux exigences du marché actuel, il a été décidé de procéder à une division en volume dudit bâtiment. Pour ce faire, le cabinet Mesures et patrimoine a été mandaté. Le bâtiment a été divisé en 7 volumes distincts selon l'état descriptif de division en volumes établi par ledit cabinet le 11 juillet 2023 et enregistré au cadastre sous le numéro 1652 F le 05/10/2023. L'emprise foncière sur laquelle se situe le bâtiment a, quant à elle, fait l'objet d'un document modificatif du parcellaire cadastral et a été nouvellement cadastrée section A n° 2173. Sa surface totale est de 1 216 m<sup>2</sup>.

Dans la continuité de la délibération du Bureau métropolitain du 21 décembre 2023 proposant la création de l'AFUL, la cession de l'assiette foncière et du volume 1 à cette AFUL et la cession du volume 3, la présente délibération propose trois nouvelles cessions concernant les volumes 4, 5 et 6.

Pour ces trois cessions, le prix de cession s'élève à 790 €/m<sup>2</sup> HT, auquel s'ajoute la TVA sur marge au taux en vigueur. Ce prix de vente est conforme à l'avis émis par la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 10 mars 2023, qui a fixé la valeur vénale du bâtiment 14 à 789 €/m<sup>2</sup> HT.

Il est précisé que ces trois cessions, comme la cession du volume 3, sont subordonnées à la mise en place d'un séquestre lié au déplacement du transformateur actuellement situé sur l'assiette foncière du bâtiment 14. En effet, par décision du président de Saint-Étienne Métropole, il a été décidé le 02 novembre 2023 du déplacement de cet équipement pour un coût de 72 832,06 € HT par la société ENEDIS. Cependant, le délai de réalisation des travaux étant de 54 semaines, la cession des volumes de ce bâtiment, hors volumes cédés à l'AFUL, a été assortie d'un séquestre dont le montant est calculé au prorata de la surface cédée. La libération de ce séquestre interviendra dès présentation du procès-verbal de réception des travaux de déplacement dudit transformateur.

### **1. Cession du volume 4 à A2F CONSEIL et ARTEN'EXPERTS**

Les sociétés A2F CONSEIL et ARTEN'EXPERTS ont montré leur intérêt pour l'acquisition du volume 4. Il s'agit d'un local brut, correspondant à une partie du R+1 de l'immeuble, d'une surface de 493 m<sup>2</sup>, à destination d'une activité tertiaire.

Les sociétés A2F CONSEIL et ARTEN'EXPERTS respectivement représentées par M. Cédric FIASSON et M. Laurent FONTAINE ont une activité d'expertise comptable et de conseil en gestion d'entreprise. Les sociétés, avec respectivement 400 000 € de chiffre d'affaires pour 5 salariés et 1 000 000 € de chiffres d'affaires pour 6 salariés, ont besoin d'espace supplémentaire afin d'assurer leur croissance et leurs recrutements. Les deux experts comptables louent provisoirement des bureaux sur le site Métrotech dans l'attente de leur projet d'acquisition de locaux sur le parc, initié en 2021.

Il est proposé la cession par Saint-Étienne Métropole du volume n°4 au bénéfice des sociétés A2F CONSEIL et ARTEN'EXPERTS. Une promesse unilatérale d'achat définissant les modalités de cession, annexée à la présente délibération a été signée par les futurs acquéreurs le 29 novembre 2023.

Le prix de cession s'élève à 389 470 € HT auquel s'ajoute la TVA sur marge au taux en vigueur. Le montant du séquestre pour cette cession est de 30 571,48 € HT.

### **2. Cession du volume 5 à M. GENOUILHAC représentant l'entreprise PHOTUPDESIGN**

M. GENOUILHAC, représentant l'entreprise PHOTUPDESIGN, souhaite acquérir le volume 5 de cet immeuble. Il s'agit d'un plateau d'environ 98 m<sup>2</sup> situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble.

Créée en 2008, l'entreprise individuelle PHOTUPDESIGN, spécialisée dans le secteur d'activité de la photographie à destination des activités professionnelles des entreprises, souhaite aujourd'hui localiser ses bureaux au sein du site Métrotech.

Il est proposé la cession par Saint-Étienne Métropole du volume n°5 au bénéfice de l'entreprise PHOTUPDESIGN représentée par M. Hubert GENOUILHAC. Une promesse unilatérale d'achat définissant les modalités de cession, annexée à la présente délibération a été signé par le futur acquéreur en date du 09 novembre 2023.

Le prix de cession s'élève à 77 420 € HT auquel s'ajoute la TVA sur marge au taux en vigueur. Le montant du séquestre est de 6 114,29 € HT.

### **3. Cession du volume 6 à M. COGNARD représentant la société APIXEL**

M. Fabien COGNARD, représentant la société APIXEL dont il est président, souhaite acquérir le volume n°6. Il s'agit d'un local brut, correspondant à une partie du R+1 de l'immeuble, d'une surface d'environ 175 m<sup>2</sup> à destination d'une activité tertiaire.

M. COGNARD souhaite installer les locaux de la société APIXEL dans ce volume. Créée en 2016, la société APIXEL est spécialiste des solutions d'encaissement et de pesage. Elle équipe aujourd'hui plus de 400 commerçants. L'entreprise, locataire à Métrotech depuis 7 ans est en constante évolution avec l'ajout régulier de location de nouveaux bureaux. APIXEL, qui loue actuellement 101 m<sup>2</sup>, a besoin de stabiliser son activité avec l'achat de son local.

Il est proposé la cession par Saint-Étienne Métropole du volume n°6 au bénéfice de M. Fabien COGNARD représentant la société APIXEL. Une promesse unilatérale d'achat définissant les modalités de cession, annexée à la présente délibération a été signé par le futur acquéreur le 22/12/2023.

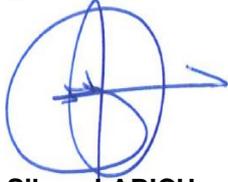
Le prix de cession s'élève à 138 250 € HT auquel s'ajoute la TVA sur marge au taux en vigueur. Le montant du séquestre est de 10 789,94 € HT.

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

- **approuve la cession du volume n°4 au bénéfice des sociétés A2F CONSEIL et ARTEN'EXPERTS au prix de 389 470 euros HT, selon les conditions prévues par la promesse unilatérale d'achat signée par les futurs acquéreurs le 29/11/2023,**
- **approuve la cession du volume n°5 au bénéfice de l'entreprise PHOTUPDESIGN au prix de 77 420 euros HT, selon les conditions prévues par la promesse unilatérale d'achat signée par le futur acquéreur le 09/11/2023,**
- **approuve la cession du volume n°6 au bénéfice de M. Fabien COGNARD, Président de la société APIXEL, au prix de 138 250 euros HT, selon les conditions prévues par la promesse unilatérale d'achat signée par le futur acquéreur le 22/12/2023,**
- **autorise Monsieur le Président ou son représentant dûment habilité, à signer les actes correspondants à intervenir en l'étude de Maître COURTET, notaire à Saint-Etienne,**
- **les recettes correspondantes seront perçues en BATE/METRO/775.HT.**

**Ce dossier a été adopté à l'unanimité.**

Pour extrait,  
La secrétaire de Séance,



Siham LABICH  
3<sup>ème</sup> Vice-Présidente

La Première Vice-Président,



Sylvie FAYOLLE