

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 29 JUIN 2023

DELIBERATION N°2023.00329

**ZA GRANGE BURLAT A GENILAC : APPROBATION DU COMPTE-RENDU
D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2022 ET
AVENANT N°4 AU TRAITE DE CONCESSION**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 22 juin 2023

Nombre de membres en exercice : 123
Nombre de présents : 81
Nombre de pouvoirs : 21
Nombre de voix : 102

Président de séance : M. Hervé REYNAUD,
Secrétaire de séance : M. Tom PENTECOTE

Membres titulaires présents :

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-Alain BARRIER,
M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Caroline BENOUMELAZ,
Mme Françoise BERGER, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET,
Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, M. Cyrille BONNEFOY,
M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Lionel BOUCHER, M. Patrick BOUCHET,
M. Kamel BOUCHOU, M. Henri BOUTHEON, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS,
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE, Mme Catherine CHAPARD,
M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Frédérique CHAVE,
Mme Laura CINIERI, M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA,
M. Jean-Luc DEGRAIX, 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, Mme Andonella FLECHET,
M. Luc FRANCOIS, M. Michel GANDILHON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
Mme Marie-Christine GOURBEYRE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON,
M. Jacques GUARINOS, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN,
Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH,
Mme Pascale LACOUR, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Claude LIOGIER,
M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON,
Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Evelyne ORIOL, M. Tom PENTECOTE,

RECU EN PREFECTURE

Le 12 juillet 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20230629-D20230032910

Date de mise en ligne : 12 juillet 2023

Mme Marie-Jo PEREZ, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Ali RASFI, Mme Brigitte REGEFFE, M. Hervé REYNAUD, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, Mme Julie TOKHI, M. Jacques VALENTIN, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Lionel BOUCHER,
M. Abdelouahb BAKLI donne pouvoir à Mme Nadia SEMACHE,
Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à M. Cyrille BONNEFOY,
Mme Michèle BISACCIA donne pouvoir à M. Christian SERVANT,
M. Christophe CHALAND donne pouvoir à Mme Eveline SUZAT-GIULIANI,
M. Germain COLLOMBET donne pouvoir à Mme Julie TOKHI,
M. Gabriel DE ALMEIDA donne pouvoir à Mme Brigitte REGEFFE,
Mme Marianne DELIAVAL donne pouvoir à M. Christian JULIEN,
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON,
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. François DRIOL,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à M. Jean DUVERGER,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,
Mme Solange MORERE donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
Mme Aline MOUSEGHIAN donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
Mme Nicole PEYCELON donne pouvoir à M. Robert KARULAK,
Mme Clémence QUELENNEC donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,
M. Alain SCHNEIDER donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,
Mme Laetitia VALENTIN donne pouvoir à M. Pierrick COURBON

Membres titulaires absents excusés :

M. Gilles BOUDARD, M. Marc CHAVANNE, Mme Viviane COGNASSE,
M. Jordan DA SILVA, M. Didier DELDON, M. Philippe DENIS, M. David FARA,
M. Jean-Claude FLACHAT, M. Jérôme GABIAUD, M. Pascal GONON, M. Marc JANDOT,
M. Yves LECOCQ, Mme Fabienne MARMORAT, M. Patrick MICHAUD, M. Gilles PERACHE,
M. Marc PETIT, Mme Christel PFISTER, Mme Corinne SERVANTON, M. Gérard TARDY,
M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 29 JUIN 2023

ZA GRANGE BURLAT A GENILAC : APPROBATION DU COMPTE-RENDU D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2022 ET AVENANT N°4 AU TRAITE DE CONCESSION

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 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 envisagé de pouvoir élaborer un projet de création d'une Zone Artisanale qui permette de répondre à cette demande.

L'emprise du projet 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 délibération du Conseil de Communauté du 1er décembre 2016.

La programmation initiale du projet de Zone Artisanale est la suivante :

- 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 2022

- **DEPENSES**

- Foncier

Au démarrage du projet, le périmètre de projet comptait 7 propriétaires différents. A ce jour, tous les tènements sont propriétés de CAP METROPOLE. L'année 2022 ne comptabilise pas de frais d'acquisitions hormis des régularisations pour un montant total de 3 593 € HT relatives aux frais d'acquisition des parcelles GRT GAZ, JABOULAY, SEYTRE et CHIRAT. 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 une seule étude pour la poursuite de l'opération : étude géotechnique type G2 PRO pour 2 106 € HT. Avec les régularisations, le montant de ces dépenses d'études s'élève à 486 € HT en 2022, soit un total de 82 685 € HT depuis le début de l'opération.

- Ingénierie sur travaux d'aménagement

Les avenants du marché de maîtrise d'œuvre ayant atteint le maximum autorisé avant impact de l'économie du marché, CAP METROPOLE a mis fin à cette mission au stade AVP. Une nouvelle consultation de maîtrise d'œuvre a donc été organisée en 2022, dans laquelle était intégrée les études AVP, PRO et DCE ainsi que la mission d'architecte conseil pour l'accompagnement des porteurs de projets dans le cadre des cessions de lots.

Au titre de l'année 2022, le montant des dépenses en ingénierie sur travaux d'aménagement (MOE et missions SPS) s'élèvent à 28 964 € HT, soit un montant total de 92 298 € HT depuis le début de l'opération.

- Travaux

L'année 2022 n'a pas comptabilisé de travaux.

- Frais divers et frais de gestion

Le poste des frais divers et de gestion (assurances, communication, taxes foncières, frais financiers) s'élève à 5 962 € HT en 2022, soit un total de 42 163 € 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 12 552 € HT en 2022, réparti en 12 000 € HT pour l'animation de l'opération et 552 € HT pour le suivi des opérations d'aménagement, soit un total de 96 277 € HT depuis le début de l'opération.

Les dépenses totales réalisées au cours de l'exercice 2022 sur l'opération ZA Grange Burlat s'élèvent à 51 558 € HT, soit un cumul de dépenses de 631 792 € HT depuis le début de l'opération.

- **RECETTES**

Au cours de l'année 2022, il n'y a pas eu de recettes sur cette opération.

Concernant la subvention CPER-CTCM déposée auprès de la Région en juillet 2019, l'arrêté attributif n'ayant pas été délivré, il a été fait le choix de supprimer définitivement le montant prévisionnel de cette subvention estimé à 602 489 € dans les CRACL précédents. A noter que cette perte de subvention impactera fortement le montant de la cession d'équipements publics.

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

- **TRESORERIE**

- Avances financières

Une 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 à 2 000 000 €.

- Trésorerie de l'opération

Au 31 décembre 2022, la trésorerie de l'opération s'élève à +1 155 370 € HT

Prévisions 2023

L'opération en 2023 prévoit le démarrage des travaux d'aménagement et le lancement de la commercialisation du parc d'activités. Les lots 1 et 2 sont ciblés pour accueillir un village artisanal. Afin que le projet réponde au plus juste des besoins et attentes des entreprises du territoire, et des ambitions portées par Saint-Etienne Métropole et Cap Métropole, il apparaît opportun d'organiser un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour sélectionner le porteur de projets. De ce fait, un avenant au traité de concession doit acter la prise en compte de la rémunération de CAP METROPOLE pour l'organisation de la consultation de l'AMI et la commercialisation des lots 1 et 2.

Pour l'année 2023, il est prévu un montant de 1 646 269 € HT de dépenses :

- Etudes : 36 323 € HT ;
- Travaux : 1 546 261 € HT dont 49 258 € HT d'ingénierie ;
- Rémunération aménageur : 46 004 € HT ;
- Frais divers et de gestion : 17 681 € HT.

Il n'est pas prévu de recette de cession sur l'année 2023 dans le cadre du bilan de la concession.

Dans le bilan financier prévisionnel, **le montant total des dépenses sur l'opération est estimé à 2 900 272 € HT** (dont la rémunération de l'aménageur à 263 842 € HT).

Le montant total des recettes sur l'opération est quant à lui estimé à 2 675 170 € HT soit 912 727 € HT pour la cession de lots, 1 760 104 € HT pour la cession d'équipements publics et 2 339 € HT de produits divers.

Conformément à l'avenant n°4 de la convention d'avance financière, l'intégralité des avances de la subvention d'investissement de Saint-Etienne Métropole a été versée en 2022. Il n'est pas prévu de nouvelle avance financière jusqu'à la fin de la concession.

Le besoin de financement par voie d'emprunt est estimé à 600 000 € à compter de 2023 pour une durée de 2 ans. Le remboursement est envisagé in fine, considérant des recettes de commercialisation rapides. Conformément à l'article 26 du traité de concession, une garantie d'emprunt sera sollicitée par CAP Métropole auprès de Saint-Etienne-Métropole après retour de la consultation des organismes prêteurs.

Participation de Saint-Etienne Métropole

Après la remise des équipements publics estimés à 1 760 104 € HT, le bilan du présent CRAC fait état d'une participation prévisionnelle en fin d'opération qui s'élève à 225 101 € HT, soit une moins-value de 204 317 € HT par rapport au CRAC 2021.

Avenant n°4 à la concession d'aménagement modifiant la rémunération du Concessionnaire et actant les évolutions du bilan d'opération

Comme développé précédemment, il est proposé un avenant au traité de la concession afin de prendre en compte la rémunération de CAP METROPOLE pour l'organisation de la consultation de l'AMI et la commercialisation des lots 1 et 2, ainsi que les évolutions du bilan de l'opération et de la subvention d'investissement de Saint-Etienne Métropole.

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 2022 présenté par la SPL Cap Métropole pour l'opération Zone artisanale Grange Burlat sur la commune de Genilac,**
- **approuve l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement modifiant la rémunération du Concessionnaire et actant les évolutions du bilan d'opération,**
- **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 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,**



Tom PENTECOTE

Le Premier Vice-Président,



Hervé REYNAUD