

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FOREZ EST

Direction en charge : Pôle Développement territorial

OBJET : Approbation du CRACL 2023 et tarifs revus à 40 € HT le m² (Compte-Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale) de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) de la Font de l'Or à Cleppé

Le 7 février 2024 à 18h00, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Forez-Est, convoqué le 1^{er} février 2024 et affiché le même jour, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Pierre VERICEL, à Feurs, à la salle de l'Equi'Forum (Hippodrome de Feurs, Bd de l'Hippodrome).

Présents : M. Sylvain DARDOULLIER, Mme Françoise DUFOUR, M. Gilles DUPIN, Mme Catherine PALMIER, Mme Magali BLEIN, M. Jacques LAFFONT, M. Christian BLANCHARD, Mme Maryvonne MOUNIER, M. Michel NEEL, Mme Jeanine RONGERE, M. Pierre VERICEL, M. Christophe GUILLARME, Mme Simone COUBLE, M. Jacques DE LEMPS, M. Pascal VELUIRE, M. Jérôme PIGERON, Mme Marianne DARFEUILLE, Mme Sylvie DELOBELLE, M. Jean-Marc GALLEY, Mme Mireille GIBERT, M. Claude MONDESERT, M. Mathieu MOURAGNE, Mme Catherine POMPORT, M. Georges REBOUX, M. Marc RODRIGUE, Mme Catherine EYRAUD, M. Christian DENIS, Mme Marie-Antoinette BENY, M. Thomas CHABANNES, M. Philippe MIKHAILOFF, M. Serge PERCET, M. Georges ROCHETTE, M. Gérard MONCELON, M. Jérôme BRUEL, M. Christian MOLLARD, Mme Régine TERRAILLON, M. Henri BONADA, M. Julien DUCHE, M. Marc TISSEUR, M. Bruno CHALAYER, M. Didier BERNE, M. Patrick DEMMELBAUER, M. Pierre SIMONE, M. Gilles COURT, M. Dominique RORY, M. Jean-Luc POYADE, M. Frédéric LAFOUGERE, M. Yves GRANDRIEUX, M. Sébastien DESHAYES, M. Bruno COASSY, Mme Ghislaine DUPUY, M. Pascal TISSOT, M. Robert FLAMAND, M. Michel BONNAND, M. Jean-Pierre BRUYERE, Mme Brigitte CHANCRIN, M. Dominique DECHANDON, M. Christophe LALLEMAND, Mme Catherine RIOUX, Mme Valérie TISSOT, M. Bertrand VALLA, Mme Véronique CHAVEROT.

Pouvoirs : M. Georges SUZAN donne pouvoir à M. Bruno COASSY ; M. Christian VILAIN donne pouvoir à M. Georges REBOUX ; M. Laurent MIOCHE donne pouvoir à M. Christian MOLLARD, M. Gérard DUBOIS donne pouvoir à M. Michel BONNAND.

Absents remplacés : M. Patrick MATHIEU remplacé par M. Jérémie TROTTET ; M. Gilbert GRATALOUPI remplacé par M. Patrick THIVILLIER, M. Jean-Luc LAVAL remplacé par Mme Nathalie COMMEAT.

Absent excusé : M. Jean-François RASCLE.

Absent : M. Laurent THOMAS

Secrétaire de séance : M. Henri BONADA

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

Nombre de membres en exercice : 71
Nombre de membres présents : 62
Nombre de membres supplées : 3
Nombre de pouvoirs : 4
Membres absents non représentés : 2
Nombre de votants : 69
Nombres de vote
POUR : 67
CONTRE :
ABSTENTIONS : 1
NPPAV : 1

RAPPEL et REFERENCE

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment en ses articles L 300-4 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2017 portant dissolution du Syndicat Mixte ZAIN A89 Loire Centre en Rhône Alpes,

Vu les statuts de la Communauté de Communes de Forez-Est,

Vu le contrat portant concession d'aménagement de la ZAC Font de l'Or à Cleppé au profit de la Société d'Equipement du Département de la Loire (SEDL) en date du 17 mars 2011, notifié le 18 mars 2011,

Vu l'avenant n°1 à la concession d'aménagement en date du 21 mai 2012,

Vu l'avenant n°2 à la concession d'aménagement en date du 20 mars 2018,

Vu le changement de nom de SEDL en NOVIM lors de l'assemblée générale mixte du 27 juin 2019,

Vu l'avenant n°3 à la concession d'aménagement en date du 15 mars 2021,

Vu l'avenant n°4 à la concession d'aménagement en date du 29 décembre 2023,

Vu le compte rendu annuel d'activités à la collectivité locale (CRACL) de l'année 2023 de la ZAC de la Font de l'Or en date du 31 décembre 2023, ci-annexé,

MOTIVATION et OPPORTUNITE

En application des dispositions de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, le concessionnaire est tenu de réaliser un compte rendu annuel d'activité qui doit être soumis à l'examen et à l'approbation du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Forez-Est.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

CONTENU

Le CRACL a pour objet de permettre à la Communauté de Communes de Forez-Est d'exercer son droit de contrôle comptable et financier sur l'opération et au concessionnaire de rendre compte annuellement des évolutions du projet, des engagements réalisés en dépenses et des estimations des dépenses et des recettes à réaliser.

Les charges de fonctionnement

Pour l'année 2023, le montant total des dépenses s'élève à 88 387 € HT dont :

- 57 910 € pour la réalisation des travaux d'aménagement de la deuxième tranche (travaux de terrassement, voirie et réseaux humides et secs),
- 903 € d'honoraires (maîtrise d'œuvre tranche 2),
- 21 413 € de rémunération du concessionnaire,
- 8 161 € de frais divers (assurance, taxe foncière ...).

Soit un montant total des dépenses cumulées au 31 décembre 2023 à 4 764 376 € HT.

Les recettes

Pour l'année 2023, le montant total des recettes s'élève à 225 867 € HT. Il correspond à la vente du lot 5 à la SCI PRONAT FONCIER pour l'implantation de l'entreprise Combeing fabricant, à la vente de kits d'aménagement pour van pour 210 300 € HT et à la vente de produits divers (ENEDIS) pour 15 567 € HT.

Soit un montant total des recettes cumulées au 31 décembre 2023 à 1 762 315 € HT.

La trésorerie

La trésorerie de l'opération sur l'exercice 2023 arrêtée au 31 décembre 2023 s'élève à 104 660 € HT.

Avancement et poursuite de l'opération

Sur un total de 100 263 m² à commercialiser au prix de 25 € HT / m² :

- 11 354 m² vendus en 2021,
- 20 364 m² vendus et 38 890 m² en promesse de vente en 2022,
- 29 655 m² restants à l'horizon 2023.

En juin 2023, la société Innovaction Systèmes a pris une option pour le lot n°4 d'une superficie de l'ordre de 21 875 m² au prix de 25 € HT / m².

En septembre 2023, la SCI PRONAT Foncier a acquis une parcelle de 8 412 m² au prix de 25 € HT/ m².

La promesse de vente signée par Stone Patrimoine en 2022 n'a pas été suivie par la concrétisation d'un acte de vente sur 2023. 4 lots d'une superficie totale de l'ordre de 33 450 m² sont de nouveau ouverts à la commercialisation (lots dénommés n° 2, 2 bis, 3, 3 bis).

Compte tenu de la rareté actuelle du foncier et de la recommandation n°5 de la chambre régionale des comptes dans son rapport d'observations définitives validées en conseil communautaire du 27 septembre 2023 qui recommande de définir un coût au m² des terrains à commercialiser proche du prix de revient, il est opportun de revoir le prix de vente des 4 lots restant à commercialiser et de les faire passer de 25 € HT à 40 € HT le m².

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024

VOTE

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide de :

- Approuver le compte rendu annuel d'activités à la collectivité locale (CRACL) de l'année 2023 de la ZAC de la Font de l'Or ci-annexé,
- Valider le bilan financier actant la nouvelle tarification de 40 € HT le m² des 4 lots restants à commercialiser d'une superficie totale estimée à 33 450 m²,
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre toutes les mesures ainsi qu'à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Président
M. Pierre VERICEL



Le secrétaire de séance
M. Henri BONADA



La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lyon (Palais des Juridictions administratives, 184, rue Duguesclin, 69433 Lyon Cedex 03 – www.telerecours.fr) ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté de Communes de Forez-Est, Direction Générale, BP 13, 13 Avenue Jean Jaurès 42 110 FEURS étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice Administrative, sauf les requérants qui usent de la faculté prévue par les lois spéciales de déposer leurs requêtes auprès des juridictions administratives de l'étranger, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal »

Accusé certifié exécutoire
042-200065894-20240207-20240150702-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2024