



PRÉFECTURE DU RHÔNE  
Reçu le 14 MARS 2024  
DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES  
ET DE L'ADMINISTRATION LOCALE

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE  
CHARBONNIERES-LES-BAINS / LA TOUR-DE-SALVAGNY / MARCY L'ETOILE

Note de synthèse

Comité syndical du 05 mars 2024

1. Débat d'Orientation Budgétaire
2. Attribution du tènement suite à l'appel à manifestation d'intérêt
3. Questions diverses

Rapport d'Orientation Budgétaire pour l'Exercice 2024

Dépenses de fonctionnement

Du fait de la non-réouverture de la piscine sur la saison 2023, les dépenses de fonctionnement sur le 011 s'élèvent à 38 795,92 €.

Les deux principales dépenses sont les frais d'annonces pour la publicité de l'appel à projet, les frais de pompage et le nettoyage des locaux à la suite des dégâts engendrés par les moutons (41 %).

Les postes suivants seront également importants en 2024 (reconduction de l'assurance + pompage des 2 bassins, l'élagage des arbres pour la mise en sécurité du chemin menant à la piscine)

Une dépense est à prévoir pour la publication de l'attribution de l'AMI dans les journaux d'annonces légales.

Chapitre	CA 2022	BP 2023	CA 2023	BP 2024
011 - Charges à caractère général	28 741,21 €	63 500,00 €	38 795,92 €	46 110,26 €
012 - Charges de personnel et frais assimilés	5 706,32 €	11 000,00 €	9 864,79 €	11 000,00 €
022 - Dépenses imprévues (fonctionnement)	0,00 €			
023 - Virement à la section d'investissement	0,00 €			
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	24 803,65 €	24 288,65 €	24 288,65 €	24 299,74 €
65 - Autres charges de gestion courante	3 686,47 €	2 150,00 €	1 707,38 €	2 250,00 €
66 - Charges financières	0,00 €			
67 - Charges exceptionnelles	2 571,80 €	90,00 €		200,00 €
	65 509,45 €	101 028,65 €	74 656,74 €	83 860,00 €

## Recettes de fonctionnement

Chapitre	CA 2022	BP 2023	CA 2023	BP 2024
002 - Résultat de fonctionnement reporté (excédent ou déficit)	27 086,84 €	28 095,62 €	28 095,62 €	32 350,81 €
042 – Opération ordre entre sections	1 571,80 €			
74 - Dotations, subventions et participations	63 867,00 €	72 933,03 €	72 933,03 €	51 509,19 €
75 - Autres produits de gestion courante	0,43 €	0	0,48 €	
77 – Produits exceptionnels	1 079,00 €	0	5 978,42 €	
	93 605,07 €	101 028,65 €	107 007,55 €	83 860,00 €

Les produits exceptionnels proviennent essentiellement de la revente du propane à la suite de l'enlèvement de la cuve.

Pour 2024 la seule recette sera constituée des participations des communes (environ en baisse de 38 % par rapport à 2023).

commune	population 2022	% de contribution	montant 2024
Marcy l'Étoile	3613	27.5%	14 157.68 €
Charbonnières les Bains	5316	40.4%	20 830.95 €
La Tour de Salvagny	4216	32.1%	16 520.56 €
	13145	100.0%	51 509.19 €

## Dépenses d'investissement

Chapitre	CA 2022	BP 2023	CA 2023	BP 2024
001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté				
040 – Opération d'ordre de transfert				
20 – Immobilisations incorporelles	1 571,80 €	20 000,00 €	0 €	20 000,00 €
21 - Immobilisations corporelles	0,00 €	95 539,26 €		119 839,00 €
	1 571,80 €	115 539,26 €	0,00 €	139 839,00 €

## Recettes d'investissement

Chapitre	CA 2022	BP 2023	CA 2023	BP 2024
001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté	65 446, 96 €	91 250,61 €	91 250,61 €	115 539,26 €
022 - Virement de la section de fonctionnement				
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	27 375,45 €	24 288,65 €	24 288,65 €	24 299,74 €
10 - Dotations, fonds divers et réserves	0,00 €			
	92 822,41 €	115 539,26 €	115 539,26 €	139 839,00 €

Nous avons dégagé un excédent d'investissement cumulé de 115 539,26 €, soit environ 70 % du coût de la démolition.

### **Conclusion :**

Le budget 2024 restera un budget « a minima », totalement dépendant du futur résultat de l'AMI

Dans l'attente les dépenses seront limitées aux mesures nécessaires pour assurer la sécurité des lieux.

## **Attribution du tènement suite à l'appel à manifestation d'intérêt**

Monsieur le Président expose ce qui suit :

Faisant le constat d'une baisse de fréquentation depuis plusieurs années le syndicat a souhaité céder l'intégralité du tènement foncier sur lequel est établie la piscine intercommunale qu'il gère

Il s'agit de la parcelle BZ n°217 d'une surface de 20953 m<sup>2</sup> sise, chemin des tennis – 69270 DARDILLY située en zone N2 du PLU-H métropolitain

C'est dans ces conditions que le syndicat a constaté la désaffectation de la piscine intercommunale, en a prononcé son déclassement du domaine public et a approuvé le principe de sa cession par délibération en date du 27 février 2023.

Le prix de cession a été fixé 180 000 euros correspondant au montant évalué par les services des domaines par avis en date du 05 décembre 2022

Les critères de sélection définis dans l'appel à manifestation d'intérêt étaient les suivants :

- La qualité du projet et son adéquation avec le site, l'environnement et la préservation des milieux naturels (60%)
- L'offre financière et les garanties proposées sachant que l'estimation de la valeur vénale du bien produite par les domaines est un prix plancher (30%)
- L'impact du projet en termes d'emploi et de retombées économiques sur le territoire des trois communes composant le syndicat (10%)

A l'issue de cet appel à manifestation d'intérêt, le syndicat a reçu deux offres de candidature

Le comité syndical s'est donc réuni en date du 22 septembre 2023 afin d'analyser les deux candidatures

Le 1<sup>er</sup> projet consistait en la réalisation d'un complexe de loisir axé sur une piste de karting électrique. La description succincte du projet telle qu'elle ressort de la plaquette de présentation renvoie à la création d'une piste pour la location de karts électriques de type outdoor, la réalisation d'une partie « buvette » et restauration rapide/snack. Autour de l'activité karting, le candidat prévoit de développer une offre commerciale pour de l'événementiel (anniversaires, séminaires, événement clients, team building à destination des entreprises).

Le développement du projet est pensé en deux phases successives :

La phase 1 comprenant la création de la piste goudronnée, une partie stand pour les karts, la création d'un parking (sans doute réservé à la clientèle) et enfin l'utilisation des bâtiments existants pour héberger l'offre de restauration.

Dans un second temps (phase 2) le promoteur entend créer un nouveau bâtiment comprenant la restauration et les cuisines ainsi qu'une ou plusieurs salles dédiées au team bulding/ formation/ présentation de produits pour la prestation dédiée aux entreprises).

Enfin le projet d'implantation de la piste de karting établit que celle-ci sera en grande partie en dehors de l'emprise actuelle de la piscine, de même que le parking visiteurs, le parking deux roues et une terrasse sans doute accessoire au point restauration.

Cependant, à l'issue de l'étude de ce projet par le cabinet conseil du syndicat, il s'est avéré que ce projet ne répondait pas aux normes de l'AMI car il nécessitait une trop grande modification des règles d'urbanisme pour être réalisable. Or, l'AMI spécifiait bien que les projets proposés devaient être conformes aux dispositions du PLU-H métropolitain.

Dès lors, le comité décidait du rejet de la candidature.

Le 2<sup>e</sup> dossier consistait en la transformation des lieux en centre culturel sur le même principe que la piscine de Roubaix par exemple.

Porté par l'association HOTSHOP FRANCE, le projet d'éco-centre d'art se proposait d'être un lieu dédié à la présentation et à la promotion des artistes et des métiers d'art. Il consistait à convertir l'intégralité des bâtiments de la piscine en centre d'exposition d'art contemporain assorti d'un restaurant. Il était également prévu de créer un parcours dans la forêt, avec des créations d'œuvres in situ et des ateliers à ciel ouvert. Enfin, plus globalement, le projet proposait d'être un centre regroupant les arts (visuels, numériques et sonores) et les métiers d'art (artisans et fabricants).

Sur le plan des transformations architecturales, l'association candidate déclarait que la requalification du site de la piscine serait soumise à permis de construire portant sur :

- L'extention de l'espace restauration pour une surface de 30 mètres carrés
- La modification de la façade sur la partie vestiaire pour clore celle-ci

Enfin, il est envisagé, dans un second temps, de couvrir le grand bassin (qui serait recouvert ou couvrable..) et de convertir les deux bassins existants en salle d'exposition afin d'accueillir des œuvres monumentales.

Ce 2<sup>e</sup> projet semble compatible avec les règles d'urbanisme actuellement en vigueur à tout le moins s'agissant du dépôt d'un permis de construire pour l'agrandissement de la zone restaurant (30 m<sup>2</sup>) et mise aux normes ERP du site comme le prévoit l'exposé du montage de l'opération.

C'est dans ces conditions que le comité syndical a reçu les porteurs du projet de centre culturel afin d'analyser plus en détail des aspects opérationnel du projet et de les questionner sur les sujets suivants:

- o Sur comment ils envisagent de gérer la question du parking ?
- o Sur leur estimation du nombre de visiteurs ?
- o Sur le potentiel projet de couverture du bassin. Est elle envisage et selon quel planning ?
- o Sur les conditions suspensives liées au mécénat et autres financements afin de demander des précisions sur les montants et le temps estimé ?

Le syndicat a également fait réaliser un chiffrage pour une démolition complète des lieux incluant le désamiantage afin si besoin de pouvoir se prononcer en l'absence de lauréat à l'AMI.

Au terme de l'appel à manifestation d'intérêt et à l'issue de l'analyse des offres et des auditions du candidat porteur d'un projet d'éco-centre culturel, le comité a décidé de désigner celui-ci comme attributaire de l'appel à manifestation d'intérêt et d'accepter de lui céder la parcelle BZ 0217 afin d'y créer exclusivement un centre culturel.

Le prix de cession est de 180 000 euros (cent quatre-vingt mille euros) correspondant au montant évalué par les services des domaines par avis en date du 05 décembre 2022

**En références tant à l'appel à projet qu'à l'offre de candidature, la promesse de vente de vente sera assortie des conditions suspensives suivantes :**

- Obtention d'un PC de 30 m2 sur la partie restauration
- Autorisation de modification de façade sur la partie vestiaire pour clore celle-ci
- Condition de substitution (Notaire Spennato-Colombe)
- Apport SCI / apport mécénat / apport institutions publiques
- Cette offre caduque si préemption totale ou partielle de la SAFER
- Loi BOROTRA purgée sur l'ensemble du site

Enfin et compte tenu de l'intérêt public attaché à la destination du bien, il a été convenu que l'acte de vente serait assorti, en cas de revente du bien par le cessionnaire, d'un pacte de préférence au bénéfice de la commune de Charbonnières-Les-Bains.

Dans cette mesure, il convient aujourd'hui, pour le comité syndical :

- de se prononcer sur le choix de l'attributaire de l'appel à manifestation d'intérêt conformément à la sélection qu'il a opérée suite à l'analyse des offres telle que rappelée ci dessus.
- D'approuver l'offre d'acquisition de l'association HOT SHOP France ou tout autre à se substituer pour un montant de 180 000 euros (cent quatre-vingt mille euros) en vue exclusivement de créer un éco-centre d'art dans les conditions décrites dans l'offre de candidature retenue
- D'approuver les conditions suspensives assortissant la promesse de vente de vente :
  - Obtention d'un PC de 30 m2 sur la partie restauration
  - Autorisation de modification de façade sur la partie vestiaire pour clore celle-ci
  - Condition de substitution (Notaire Spennato-Colombe)
  - Apport SCI / apport mécénat / apport institutions publiques
  - Cette offre caduque si préemption totale ou partielle de la SAFER
  - Loi BOROTRA purgée sur l'ensemble du site
- **D'approuver le principe d'assortir** l'acte de vente, en cas de revente du bien par le cessionnaire, d'un pacte de préférence au bénéfice de la commune de Charbonnières-Les-Bains
- **D'autoriser** Monsieur le Président à signer la promesse de vente à intervenir et toute pièce afférente à cette affaire
- **De dire que** la promesse de vente devra intervenir dans un délai de 6 mois
- **D'autoriser** l'association HOT SHOP France à déposer une demande de permis de construire un éco-centre d'art

**Le Président,  
Jean Philippe JAL**

  
  
Siège Mairie de  
CHARBONNIERES-LES-BAINS (69260)