

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 28 JUIN 2018

DELIBERATION N°2018.00246

**OPERATION NOVACIERIES - APPROBATION DU COMPTE RENDU
D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2017 -
AVENANT 5 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SPL
CAP METROPOLE - AVENANT 5 A LA CONVENTION D'AVANCE FINANCIERE**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 21 juin 2018

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 59

Nombre de pouvoirs : 20

Nombre de voix : 79

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-François BARNIER, M. Jean-Alain BARRIER,
M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, M. Bernard BONNET, M. Régis CADEGROS,
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE, M. Denis CHAMBE,
M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER,
Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN,
M. Marc CHASSAUBENE, M. Jean-Noël CORNUT, M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Frédéric DURAND, M. Bernard FAUVEL, M. Christophe FAVERJON, Mme Annick FAY,
Mme Sylvie FAYOLLE, Mme Andonella FLECHET, Mme Nicole FOREST,
M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON,
Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Roland GOUJON, M. Rémy GUYOT,
M. Marc JANDOT, Mme Christiane JODAR, Mme Laurence JUBAN,
Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH,
M. Claude LIOGIER, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET, Mme Brigitte MASSON,
M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gaël PERDRIAU, M. Marc PETIT,
M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, Mme Alexandra RIBEIRO
CUSTODIO, M. Jean-Paul RIVAT, M. Marc ROSIER, M. Jean-Louis ROUSSET,
Mme Monique ROVERA, M. Joseph SOTTON, M. Gilbert SOULIER,
M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY,
Mme Marie-Hélène THOMAS, Mme Anne-Françoise VIALLO, M. Enzo VIVIANI

REÇU EN PREFECTURE

Le 09 juillet 2018

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20180507-D20180024610-DE

DATE D'AFFICHAGE :20180709

Pouvoirs :

Mme Nora BERROUKECHE donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
M. Lionel BOUCHER donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Christiane JODAR,
M. Marc CHAVANNE donne pouvoir à Mme Marie-Christine THIVANT,
M. Paul CORRIERAS donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
M. Marc FAURE donne pouvoir à M. Jean-Alain BARRIER,
M. Jean-Claude FLACHAT donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
M. Daniel JACQUEMET donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
M. Bernard LAGET donne pouvoir à M. Jean-Noël CORNUT,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à Mme Annick FAY,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à Mme Marie-Hélène THOMAS,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI donne pouvoir à M. Jean-Philippe PORCHEROT,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
Mme Christine ROUX donne pouvoir à M. Paul CELLE,
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Gilbert SOULIER,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO,
M. Georges ZIEGLER donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON

Membres titulaires absents excusés :

Mme Nicole AUBOURDY, M. Eric BERLIVET, M. Henri BOUTHEON,
Mme Anne DE BEAUMONT, M. Gabriel DE PEYRECAVE, M. Gilles ESTABLE,
M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, M. Christian FAYOLLE, M. Luc FRANCOIS,
M. André FRIEDENBERG, Mme Annie GREGOIRE, Mme Raphaëlle JEANSON,
M. Christian JULIEN, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Corinne L'HARMET-ODIN,
M. Yves LECOCCQ, M. Julien LUYA, M. Michel MAISONNETTE, Mme Pascale MARRON,
Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Stéphanie MOREAU, M. Gilles PERACHE,
Mme Fabienne PERRIN, M. Florent PIGEON, Mme Christiane RIVIERE,
M. Lionel SAUGUES, M. Jean-Claude SCHALK, M. Alain SCHNEIDER,
Mme Nadia SEMACHE, M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES, M. Stéphane VALETTE,
M. Alain VERCHERAND

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBENE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 28 JUIN 2018

OPERATION NOVACIERIES - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2017 - AVENANT 5 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SPL CAP METROPOLE - AVENANT 5 A LA CONVENTION D'AVANCE FINANCIERE

I. Rappel du contexte

Le site des aciéries de Saint-Chamond a été défini comme site stratégique par délibération du conseil de communauté de Saint-Etienne Métropole le 13 février 2006. En outre, la restructuration du site des aciéries de Saint-Chamond a été déclarée comme opération d'intérêt communautaire, notamment au titre du développement économique et en matière d'aménagement de l'espace communautaire par délibération du Conseil de Communauté du 11 mai 2009 et confirmée comme telle par délibération du Conseil de Communauté du 07 décembre 2017.

La ZAC des Aciéries, désormais dénommée Novaciéries, couvre une superficie de 45 ha environ sur la commune de Saint-Chamond. Le site est aujourd'hui majoritairement occupé par des entreprises qui appartiennent, pour la plupart, à la filière « mécanique lourde » et présentent une forte synergie entre elles.

Le projet porté par Saint-Etienne Métropole s'inscrit dans une démarche globale de développement économique, de rénovation et de restructuration urbaine.

II. Rappel du cadre administratif de la concession

Saint-Etienne Métropole a choisi de réaliser le projet Novaciéries dans le cadre d'une procédure de ZAC dénommée « ZAC des Aciéries ».

Par délibération du 1^{er} octobre 2012, la communauté d'agglomération Saint-Etienne Métropole a confié à la SPL Cap Métropole l'aménagement de la ZAC des Aciéries.

Le programme de la ZAC a fait l'objet de plusieurs évolutions en 2015 et 2016 :

- le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été ajustés lors du Conseil de Communauté du 30 juin 2015,
- le dossier de création a été modifié et approuvé en Conseil de Communauté du 09 mars 2017 entérinant le maintien de bâtiments à vocation industrielle, et par conséquent une réduction du nombre de logements à construire, et la réduction des offres nouvelles de commerces et de bureaux.

AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2017

I. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2017

□ **Etudes**

Au cours de l'année 2017, Cap Métropole a conduit un certain nombre d'études pour la poursuite de la mise en place de l'opération ou pour son avancement opérationnel.

Au titre de l'année 2017, le montant du poste études s'élève à 23 679 €, soit un total de 511 204 € HT depuis le début de l'opération.

□ **Foncier**

Au cours de l'année 2017, les acquisitions ont porté sur les secteurs et bâtiments opérationnels prévus en réalisation dans les années à venir. Les acquisitions et frais sur acquisitions par Cap Métropole ont totalisé en 2017 la somme de 1 628 135 € HT, dont :

- acquisitions auprès de l'EPOA : Cap Métropole a acquis auprès de l'EPOA l'emprise de l'ex Halle 06, les 2 travées Nord de la Halle 07, ainsi que la Halle 96 dont EPOA venait d'achever la réfection du clos et du couvert.
- acquisitions auprès de la SCI Florent : dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment 60 et du bâtiment 54, des échanges fonciers et actualisation de servitude ont été réalisés. En particulier, Cap Métropole a acquis plusieurs places de parkings pour simplifier les usages des 2 bâtiments

A noter qu'EPOA a sollicité le remboursement de 636 310 € HT de frais engagés (démolitions, dépollutions, assurances, études...) au titre de l'année N-1 et de l'année N pour partie (2016 et 2017).

Au titre de l'année 2017, le poste lié aux acquisitions foncières (achat de foncier, frais d'acquisitions, remboursement de travaux et frais de gestion de l'EPOA) par Cap Métropole s'est élevé à 2 264 445 € HT, soit un total de 11 998 492 € depuis le début de l'opération.

□ **Travaux**

>> Travaux de dépollution & confinement des terres polluées

- pour le fonctionnement de la plateforme de tri des terres de Novaciéries gérée par SUEZ Environnement (353 117 €) ;
- pour la caractérisation des terres préalablement aux interventions de travaux par l'APAVE (60 062 €) ;
- pour les travaux de confinement (88 840 €) : finalisation de la création de 'alvéole de confinement, première phase de remplissage et frais d'ingénierie.

Ce poste qui représente la spécificité du mode de traitement de la pollution à Novaciéries (gestion in situ) représente en 2017 la somme de 502 020 €, soit 2 454 025 € depuis le début de l'opération.

>>Poursuite des travaux d'aménagement

- Pistes d'essais : 34 551 €,
- Travaux d'aménagement et de réhabilitation du pôle industriel de la plateforme basse : 110 951 €,
- Aménagement parc sud, liaison piétonne et viaduc : 3 198 663 €,
- Poursuite des travaux de la plateforme haute et de la voie de liaison Ouest Plateforme Haute : 164 379 €,

- Ingénierie sur travaux d'aménagement : 249 389 €,
- Autres travaux répartis sur l'ensemble du site : 270 541 €

>>Travaux sur bâtiments

- Travaux de démolition réhabilitation Halle 01 : 532 112 €,
- Travaux de réhabilitation bâtiment 59 : 2 419 €,
- Travaux de réhabilitation bâtiment 60: 2 059 126 €,
- Ingénierie sur travaux : 138 994 €.

Au titre de l'année 2017, le montant des dépenses liées aux travaux s'élève à 7 263 197 € HT, dont 502 020 € dédiés spécifiquement aux travaux de dépollution, 4 028 474 € pour les travaux d'aménagement, 2 732 703 € pour les travaux sur bâtiments, soit un total du poste travaux de 19 977 419 € depuis le début de l'opération.

□ **Rémunération de l'aménageur et frais divers**

Au titre de l'année 2017, le montant des dépenses du poste rémunération de l'aménageur s'élève à 359 345 € et le montant des dépenses diverses (frais divers et frais de gestion) à 247 790 €.

□ **Bilan des dépenses au 31/12/2017**

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2017 sur l'opération Novaciéries s'élèvent donc à 10 158 455 € HT, soit 34 763 693 € depuis le début de l'opération.

II. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2017

□ **Recettes de cession**

Au cours de l'année 2017, les cessions se sont poursuivies sur Novaciéries :

- sur la plateforme haute : la vente de l'ilot loubet sud à destination de logements auprès de la société THOMAS SA pour 230 000 €,
- sur le secteur Est Pétin Gaudet : vente de la Halle 96 à la SCI Faure-Paulet pour permettre le développement de l'activité de la société Faure pour un montant de 614 847 €.

Au cours de l'année 2017, ces recettes perçues au titre des cessions se sont élevées à 844 847 € HT, soit un total de 3 891 012 € depuis le début de l'opération.

□ **Recettes locatives**

Au titre de l'année 2017, Cap Métropole a perçu des recettes locatives à hauteur de 213 910 €, soit un total de 551 372 € depuis le début de l'opération

□ **Subventions**

Les participations de la commune de Saint-Chamond au titre des équipements publics de la ZAC ont démarré en 2014 comme prévu conventionnellement et dans le programme des équipements publics, pour un montant de 305 500 € annuel ce qui représente 1 220 000 € à fin 2017.

Par ailleurs, Cap Métropole a sollicité le solde d'une subvention auprès de la Région pour les de dépollution des terres. Le montant encaissé s'élève à 46 942 €.

Au titre de l'année 2017, le montant des subventions perçues s'élèvent à 352 442 € HT, soit un total de 3 415 517 € depuis le début de l'opération.

□ **Cessions d'équipements publics**

Au titre de l'année 2017, aucune recette de cession d'équipements publics n'a été enregistrée même si des actions ont d'ores et déjà été achevées et livrées. En effet, en dérogation à l'article 19-5 du traité de concession, Saint-Etienne Métropole a demandé à Cap Métropole de garder en gestion les ouvrages achevés et de les remettre en N+4 compte tenu de l'effort consenti par la collectivité. Les premières recettes de cession d'équipements publics seront ainsi établies en 2019.

□ **Produits divers**

Au cours de l'année 2017, la trésorerie de l'opération a été excédentaire et une partie de celle-ci a été placée sur des comptes à terme sécurisés. Les intérêts de ceux-ci s'élèvent à 96 179 €.

Par ailleurs, des produits divers ont été notés sur l'opération pour un montant de 22 644 € pour le remboursement de quote-part de la taxe foncière, le remboursement d'assurance suite à 2 sinistres et la refacturation de travaux.

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2017 sur l'opération Novaciéries s'élèvent à 1 530 022 € HT, soit 8 176 936 € depuis le début de l'opération.

Participation d'équilibre de Saint-Etienne Métropole

Comme prévu contractuellement par le traité de concession, la participation d'équilibre de Saint-Etienne Métropole est versée annuellement.

Au titre de l'année 2017, le montant de la participation d'équilibre versée par Saint-Etienne Métropole s'élève à 900.000 € HT, soit 3.000.000 € depuis le début de l'opération.

III. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie au 31/12/2017

Dans la mesure où la mise en place de l'opération par Cap Métropole nécessite des moyens (études, travaux, rémunérations...), que les recettes sur opération ne sont pas à la hauteur des besoins et pour limiter les frais financiers imputables sur l'opération, une avance de 6.300.000 € a été consentie par Saint-Etienne Métropole en 2017. Le montant cumulé des avances financières passe ainsi à 23 000 000 € au 31/12 /2017.

Afin de couvrir les besoins de trésorerie en vue des acquisitions foncières auprès de Saint-Etienne Métropole, il est prévu conventionnellement que Cap Métropole s'acquitte du montant des acquisitions auprès de l'Agglomération à la signature des actes, moyennant le versement par celle-ci d'avances financières de montants équivalents. Il n'y a pas eu de versement en 2017 et les avances au titre du foncier à fin 2017 restent à 5 574 210 €.

Au 31 décembre 2017, la trésorerie de l'opération s'élève à 5 417 305 €. Cette situation très positive était temporaire et visant à anticiper d'importantes dépenses en début d'année 2018.

En 2018, l'opération sera poursuivie selon le programme prévisionnel arrêté dans le traité de concession. Le CRAC présenté intègre diverses adaptations. La participation prévisionnelle globale de Saint-Etienne Métropole sur l'opération lors du précédent CRAC au 31/12/2016 s'élevait à 22 856 906 €. Au 31/12/2017 elle est évaluée à 22 822 270 €.

IV. Perspectives 2018

Pour tenir compte de l'évolution programmatique du projet et de ses incidences, la révision du dossier de création engagée en 2016 a été approuvée en mars 2017. Il doit se traduire par la révision du dossier de réalisation qui reprend toutes les pièces du dossier, et plus

particulièrement le programme des équipements publics. Celle-ci devrait être achevée en fin 2018 ou début 2019.

Les principales évolutions concernent le secteur Est Pétrin Gaudet, sur lequel se situent les dernières halles industrielles à réhabiliter.

Par conséquent, outre la poursuite des actions engagées (gestion des terres polluées, travaux d'aménagement, réhabilitation bâtiment 59, acquisitions, cessions et locations, etc.), l'année 2018 est marquée par :

- la réalisation d'une étude de faisabilité sur l'Est Pétrin Gaudet,
- la prorogation des délais de portage des halles par EPORA dans l'attente de la définition de la programmation.

V. Modifications du traité de concession pour l'acquisition des dernières propriétés auprès d'EPORA et révision de la participation prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole à l'opération - Avenant n°5

EPORA a réalisé l'essentiel du programme de requalification et a revendu les bâtiments et emprises foncières correspondante de Novaciéries. Toutefois, trois tènements fonciers (Halle 14, Halle 39, Halle 95) doivent encore faire l'objet d'une intervention de la part de l'EPORA avant leur revente à Cap Métropole.

Dans la convention liant Saint-Etienne Métropole et EPORA, il est indiqué que les trois bâtiments auraient donc dû être revendus au plus tard en janvier 2017 à Saint-Etienne Métropole ou à son concessionnaire, Cap Métropole.

La programmation sur le secteur Est Pétrin Gaudet dans lequel se situent les 3 halles reste à préciser. Or, il est opérationnellement et juridiquement préférable que les travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPORA soient effectués sur ses propres propriétés avant revente à Cap Métropole.

Dans l'avenant N°3 de la convention entre Saint-Etienne Métropole et EPORA, signé en 2018, les parties s'accordent sur

- l'acquisition en 2018 du bâtiment de la halle 95 par la Métropole ou son concessionnaire auprès d'EPORA après achèvement des travaux,
- le versement d'avances sur foncier pour les halles 14 et 39 par la Métropole ou son concessionnaire à EPORA selon les modalités suivantes :
 - 650 000 € HT au quatrième trimestre 2018, au plus tard le 30 octobre 2018.
 - 650 000 € HT au quatrième trimestre 2019, au plus tard le 30 octobre 2019.

La Métropole ou son concessionnaire s'acquittera du solde de ses obligations financières en fonction du prix de revient définitif constaté par EPORA, diminué de sa participation conformément aux termes définis dans la convention et de ses avenants précités.

Les montants seront établis pour chacun des trois sites après achèvement de leurs travaux menés par l'EPORA. Les paiements interviendront lors de leurs cessions à la Métropole ou son concessionnaire, et, pour le solde global, au plus tard en fin de convention ».

Dans le CRACL 2017, les termes de l'avenant 3 de cette convention ont été intégrés.

L'ensemble de ces modifications, cumulées à celles actées dans l'avenant n°4 du traité de concession, modifie substantiellement la participation prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole à l'opération.

Après l'avenant n°4 du traité de concession, la participation de Saint-Etienne Métropole à l'opération Novaciéries était répartie comme suit :

- Cession des équipements publics : 25 097 776 € HT
- Participation à l'équilibre de l'opération : 22 856 906 € HT

Suite à l'avenant n°5, la participation de Saint-Etienne Métropole à l'opération Novaciéries sera répartie comme suit :

- Cession des équipements publics : 22 946 808 € HT
- Participation à l'équilibre de l'opération : 22 822 270 € HT

VI. Convention d'avance financière n°5

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle, le traité de concession (article 24-5) prévoit le versement d'avances financières par Saint-Etienne Métropole à la SPL Cap Métropole pour répondre aux besoins de trésorerie pour l'opération Novaciéries.

De ce fait, une première convention d'avance d'un montant de 4 700 000 €, permettant de couvrir les besoins de trésorerie pour les années 2012 et 2013, a été approuvée par la délibération du Conseil de communauté du 12 novembre 2012.

Une seconde convention d'avance d'un montant de 6 200 000 €, pour les années 2013 et 2014, a été approuvée par délibération d'un Conseil de Communauté du 09 décembre 2013.

Une troisième convention d'avance d'un montant de 5 800 000 €, pour l'année 2016, a été approuvée par délibération du Conseil de Communauté du 29 septembre 2016.

Une quatrième convention d'avance d'un montant de 6 300 000 €, pour l'année 2017, a été approuvée par délibération du Conseil de Communauté du 29 juin 2017.

Conformément aux dispositions de l'article 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et au CRACL 2017, il est proposé une avance financière au titre de 2018 sur l'opération « ZAC des Aciéries / Novaciéries » d'un montant de 3 500 000 €.

L'avance est consentie pour une durée maximale de neuf ans.

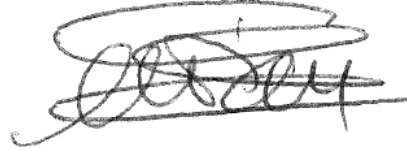
Elle sera remboursée à Saint-Etienne Métropole, en fonction des possibilités au regard de la situation de trésorerie de l'opération, et au plus tard neuf ans à compter de la date de signature de la convention.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le Compte Rendu Annuel d'activités au Concédant arrêté au 31 décembre 2017 présenté par la SPL CAP Métropole pour l'opération NOVACIERIES,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer l'avenant n° 5 au traité de concession de la ZAC des Aciéries, dite Novaciéries,**
- **approuve la convention d'avance n°5 avec la SPL CAP Métropole dans le cadre de l'opération Novaciéries, d'un montant de 3 500 000 €,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer l'avenant n° 5 à la convention d'avance financière avec Cap Métropole,**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gaël Perdriau', written over a horizontal line.

Gaël PERDRIAU