

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 30 JUIN 2022

DELIBERATION N°2022.00296

**ZONE D'ACTIVITES PIERRE LOTI A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU
COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR
LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2021**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 23 juin 2022

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 79

Nombre de pouvoirs : 18

Nombre de voix : 97

Président de séance : M. Gaël PERDRIAU,

Secrétaire de séance : Mme Siham LABICH

Membres titulaires présents :

Mme Christiane BARAILLER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON,
Mme Caroline BENOUMELAZ, Mme Françoise BERGER, M. Jean-Pierre BERGER,
Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, Mme Michèle BISACCIA,
M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET,
M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS,
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE, Mme Catherine CHAPARD,
M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Laura CINIERI,
M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA,
M. Gabriel DE ALMEIDA, M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-Luc DEGRAIX,
Mme Marianne DELIAVAL, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI,
M. Fabrice DUCRET, Mme Marie-Pascale DUMAS, M. Frédéric DURAND,
M. Jean DUVERGER, M. Christophe FAVERJON, M. Jean-Claude FLACHAT,
Mme Andonella FLECHET, M. Guy FRANCON, M. Pascal GONON,
Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Marie-Christine GOURBEYRE,
Mme Marie-Eve GOUTELLE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON,
M. Jacques GUARINOS, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN,
Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH,
M. Denis LAURENT, M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON,
Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gaël PERDRIAU,
Mme Marie-Jo PEREZ, Mme Christel PFISTER, M. Ali RASFI, Mme Brigitte REGEFFE,
M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Louis ROUSSET,

RECU EN PREFECTURE

Le 06 juillet 2022

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20220630-D20220029610

: 06 juillet 2022

M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT,
M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU,
Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Julie TOKHI, M. Daniel TORGUES,
Mme Laetitia VALENTIN, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

Mme Nicole AUBOURDY donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,
M. Abdelouahb BAKLI donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
M. Lionel BOUCHER donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Christophe CHALAND donne pouvoir à Mme Eveline SUZAT-GIULIANI,
M. Germain COLLOMBET donne pouvoir à Mme Julie TOKHI,
M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
Mme Isabelle DUMESTRE donne pouvoir à M. Pierrick COURBON,
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Brigitte REGEFFE,
Mme Sylvie FAYOLLE donne pouvoir à M. Gilles THIZY,
M. Jérôme GABIAUD donne pouvoir à M. Marc JANDOT,
M. Samy KEFI-JEROME donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
Mme Pascale LACOUR donne pouvoir à Mme Catherine GROUSSON,
M. Claude LIOGIER donne pouvoir à Mme Brigitte REGEFFE,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à M. Jean DUVERGER,
M. Patrick MICHAUD donne pouvoir à Mme Laura CINIERI,
M. Tom PENTECOTE donne pouvoir à Mme Laura CINIERI,
Mme Nicole PEYCELON donne pouvoir à Mme Marie-Jo PEREZ,
Mme Laurence RICCIARDI donne pouvoir à M. Robert KARULAK

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, M. Eric BERLIVET, M. Henri BOUTHEON, M. Marc CHAVANNE,
Mme Frédérique CHAVE, Mme Viviane COGNASSE, M. Philippe DENIS, M. David FARA,
M. Martial FAUCHET, M. Luc FRANCOIS, Michel GANDILHON, M. Rémy GUYOT,
M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, Mme Fabienne MARMORAT, M. Yves MORAND,
Mme Solange MORERE, Mme Djida OUCHAOUA, M. Gilles PERACHE, M. Marc PETIT,
M. Jean-Philippe PORCHEROT, Mme Clémence QUELENNEC,
Mme Corinne SERVANTON, M. Gérard TARDY, M. Jacques VALENTIN,
Mme Eliane VERGER LEGROS

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 30 JUIN 2022

ZONE D'ACTIVITES PIERRE LOTI A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2021

L'aménagement du secteur « Pierre Loti » s'inscrit dans le projet global des Quartiers Sud-Est à Saint-Etienne. Depuis le début des années 2000, ces quartiers (Petite et Grande Marandinière, Beaulieu, Montchovet et la Palle) font l'objet d'un vaste programme de renouvellement urbain soutenu par l'ANRU, dont l'enjeu est d'assurer une mixité d'offre en terme d'habitat et de fonctions urbaines, tout en valorisant le potentiel environnemental du site.

Les projets les plus significatifs réalisés dans ces quartiers sont les suivants : la démolition de la Muraille de Chine en 2000, l'implantation de l'Hôpital Privé de la Loire, de l'AIMV, la rénovation et résidentialisation du parc de logements d'Habitat & Métropole, l'aménagement d'une coulée verte, la diversification de l'offre de logements, l'ouverture du centre nautique Y. Nayme en 2013, la création d'un nouveau centre commercial de proximité en 2018.

Le projet d'aménagement du secteur « Pierre Loti » s'intègre dans ce vaste projet de renouvellement urbain. Il est conduit par Saint-Etienne Métropole en parallèle de projets réalisés sous maîtrise d'ouvrage Ville de Saint-Etienne concernant le réaménagement des abords du pôle sportif Yves Nayme. Il a pour objet de recréer une voirie structurante assurant une jonction inter-quartiers et facilitant la circulation des transports en commun et, de par son accessibilité facile et sa visibilité depuis la RN88, d'y réaliser un espace à vocation économique pour permettre une extension du Village Motos & Cycles mais aussi pour répondre aux demandes d'implantation/relocalisation des entreprises. L'offre immobilière et foncière disponible sur la ville n'est, en effet, pas en adéquation avec la demande exprimée.

L'opération se compose de 6 grands îlots :

- Un îlot de 9 480 m², en lien avec le Boulevard de la Palle, qui pourrait être orienté vers des activités type service (il peut facilement être scindé en 2 îlots de 5 000 m² et 4 480 m²) ;
- Un îlot de 5 260 m² (lié à une opération de relogement et de démolition de résidences du bailleur Habitat & Métropole) ;
- Quatre îlots (facilement divisibles en lots de 1 000 m² à 5 000 m²) pour la production d'une offre à destination de l'artisanat et des TPE.

Initialement porté par la Ville de Saint Etienne, le projet « Pierre Loti » est désormais de compétence métropolitaine. Saint-Etienne Métropole en a confié la réalisation par voie de concession d'aménagement à la SPL Cap Métropole, laquelle a été approuvée par délibération du 05 octobre 2017.

A ce jour, deux avenants au traité de concession ont été conclus :

- l'avenant n°1 notifié le 11 septembre 2019 a eu pour objet
 - o d'apporter des modifications relatives au périmètre de l'opération avec l'ajout d'une partie du Boulevard de la Palle et de la rue Terrenoire ainsi que l'intégration de la parcelle rue Teyssot HN 215 ;
 - o d'ajuster le bilan financier au regard de l'évolution du coût prévisionnel des travaux soit un montant total des dépenses de 6 194 572 € HT ;
- l'avenant n°2 notifié le 25 février 2020 a eu pour objet d'intégrer la taxe sur les salaires dans le bilan financier prévisionnel du projet.

L'année 2021 a été consacrée à la réalisation des travaux d'aménagement. Le chantier s'est déroulé à un rythme soutenu. Il a porté sur :

- La réalisation des réseaux secs ;
- La livraison des transformateurs par ENEDIS ;
- La fin des réseaux humides et des branchements individuels ;
- Le raccordement des réseaux sur le Bd de la Palle ;
- L'aménagement des espaces publics : la rue Loti et les cheminements la reliant au centre nautique Yves Nayme (bordures, longrines, murs pour coffrets, enrobés, bétons, mobiliers etc.) ;
- La réalisation des espaces verts avec la plantation des talus avant la fin du printemps et la finalisation de l'intervention à l'automne ;
- La rectification du carrefour entre la rue Loti et la rue de Terrenoire destinée à assurer les girations de poids lourds et bus.

Les travaux d'aménagement de la rue LOTI se poursuivent sur 2022 avec notamment :

- L'aménagement du carrefour entre la rue Loti et le boulevard de la Palle, permettant une ouverture à la circulation dès l'automne,
- L'aménagement du trottoir du boulevard de la Palle côté ZA Loti pour partie. Le reste des espaces seront finalisés après les travaux de construction portés par les prospects.

Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2021

Etudes

- Etude géomètre : piquetage des limites de la future rue loti, des entrées charretières, pour un montant de 1 840,00 € HT ;
- Etude géotechnique : suivi des travaux (mission normalisée G4) et suivi de l'intervention du démolisseur sur le lot D : 3 301,00 € HT ;
- Architecte-conseil : la commercialisation s'est accélérée et a nécessité une étude de faisabilité approfondie sur les lots D, C, C', B2 et E afin d'optimiser le potentiel constructif suite à une demande des élus. En outre, le CPAUPE a été complété pour le lot C afin de revoir la forme urbaine. Il a été également demandé au cabinet Urbi & Orbi de produire toutes les fiches techniques afin de les fournir aux prospects préalablement retenus par la Métropole. Enfin, l'architecte-conseil a pu commencer sa mission de suivi dans le cadre de 2 projets (NELSON et 2G CABLAGE). Toutes ces missions ont été réalisées par le cabinet Urbi & Orbi pour un montant total de 14 575,00 € HT ;

- Etudes et expertises diverses :
 - o Suite à la découverte du réseau de chaleur sous exploitation de DALKIA, et appartenant à Habitat et Métropole, une note d'un cabinet d'avocat a été sollicitée afin de préciser la qualification juridique du réseau, les responsabilités et l'obligation de prise en charge en cas d'intervention sur ce dernier. La mission a été confiée au cabinet d'avocats PETIT pour un montant de 1 200,00 € HT. A noter : cette facture était déjà inscrite en 2020. Elle a fait l'objet d'un changement d'inscription comptable. Elle est déduite en « travaux divers » pour être ajoutée en « études » sur l'exercice de 2021.
 - o Le service support juridique de la SCET auquel Cap Métropole fait régulièrement appel pour venir en aide sur les sujets juridiques sensibles a refacturé ses interventions de 2021 pour un montant de 225,00 € HT ;

- Diagnostics réseaux :
 - o Afin de faire avancer le sujet de mise en charge et de débordement du réseau 'eaux usées de la Stéphanoise des eaux venant du HPL, Cap Métropole a missionné ACTIV RESEAU pour réaliser une Inspection Télévisuel (ITV) dudit réseau entre l'impasse Loti et la RN pour un montant de 540,00 € HT.

Au titre de l'année 2021, le montant du poste études s'élève à 21 680 € HT, soit un total de 74 616 € HT depuis le début de l'opération.

Foncier

- L'acquisition des parcelles appartenant à la Commune de Saint-Etienne a pu être conduite sur 2021 pour un montant de 421 260,00 € HT ;

- L'acquisition de la parcelle appartenant au bailleur Habitat et Métropole est en cours. La signature n'a pu avoir lieu en 2021 et a été reportée à tout début 2022. Toutefois, la somme a été versée à l'étude notariale de Me COURTET pour un montant total de 119 280,00 € HT.

Au titre de l'année 2021, le montant du poste foncier s'élève à 540 540 € HT, soit un total de 1 035 865 € HT depuis le début de l'opération.

Travaux

A titre d'information, les montants tiennent compte des remboursements d'avances dont ont pu bénéficier les sociétés. L'avance est remboursée dès la première demande d'acompte :

- 50 % du montant de l'acompte sera payé à l'entreprise ;
- 50 % du montant de l'acompte sera affecté au remboursement de l'avance.

Au total, 1 165 067 € HT ont été facturés pour l'ensemble des interventions dans le cadre des travaux pour l'aménagement de la zone en 2021. A noter que ces marchés ont fait l'objet d'avenants.

Travaux divers et imprévus

- o Le déplacement de l'armoire télécom situé Bd de la Palle a été effectué par ORANGE pour 14 083,52 € HT ;
- o Le dévoiement du réseau gaz Bd de la Palle a été réalisé par GrDF et a fait l'objet du 2e versement d'acompte correspondant au solde pour un montant de 62 755,89 € HT ;

- Le branchement neuf de la ZA au réseau d'Eau Potable a été effectué par SUEZ-Stéphanoise des Eaux et a fait l'objet d'un second acompte correspondant au solde pour un montant de 6 809,37 € HT ;
- Les mises en conformité des branchements en Eau Potable des deux riverains situés impasse Loti ont été pris en charge par Cap Métropole car mis à jour par les travaux de la ZA. Un premier acompte a été sollicité par SUEZ-Stéphanoise des eaux pour un montant de 909,02 € HT ;
- Un débroussaillage en limite avec la propriété de la DIR (RN88) a été réalisé pour un montant de 285,00 € HT ;
- Le renouvellement du réseau d'eaux usées vétuste et amianté en limite avec la RN et l'impasse Loti a été pour un montant de 15 835,50 € HT ;
- Un ensemble de panneaux de communication et de sécurisation du chantier a été commandé à l'entreprise PRO ENSEIGNES pour un montant de 1 453,90 € HT ;
- En marge de l'intervention d'Habitat et Métropole sur sa parcelle, un reste de l'ancienne route d'accès aux bâtiments (donc appartenant au Domaine Public) devait être démolie. Cap Métropole a profité de la présence du démolisseur d'Habitat et Métropole l'entreprise TPM pour effectuer les travaux pour un montant de 8 600,00 € HT.

Au total, 109 529 € HT pour le poste travaux divers et imprévus sur 2021.

Ingénierie sur travaux d'aménagement

- La mission CSPS pour le suivi des travaux d'aménagement a fait l'objet de factures à hauteur de 4 018,75 € HT ;
- La mission de maîtrise d'œuvre pour la conception et le suivi des travaux d'aménagement a fait l'objet de factures à hauteur de 29 875,50 € HT.

Au total, 33 894 € HT pour le poste ingénierie sur travaux d'aménagement.

Contribution estimée aux ouvrages HTA d'ENEDIS

- Le raccordement de la zone au réseau ENEDIS a nécessité des études de la part du concessionnaire qui ont abouti à la nécessité d'installer 3 postes de transformation. Ces derniers ont été fournis et implantés en 2021. ENEDIS a sollicité un acompte d'un montant de 99 232,71 € HT. A noter que cet acompte a été partiellement remboursé a posteriori (sur 2021 néanmoins) par ENEDIS (Cf. « produits divers »).

Au total, 99 233 € HT pour le poste contribution estimée aux ouvrages HTA d'ENEDIS.

Au titre de l'année 2021, le poste travaux, qui regroupe les interventions pour l'aménagement de la ZA Loti ainsi que les travaux divers, imprévus et l'ingénierie, a représenté une dépense totale de 1 407 723 € HT, soit un total de 3 098 509 € HT depuis le début de l'opération.

Frais divers et de gestion

Au titre de l'année 2021, le poste frais divers et de gestion a représenté une dépense de 28 976 € HT, soit un total de 50 012 € HT depuis le début de l'opération.

Rémunération de l'aménageur

Au cours de l'année 2021, Cap Métropole a perçu :

- pour le suivi des acquisitions foncières : 7 521 € ;
- pour le suivi des opérations d'aménagement (études, travaux...) : 50 034 € ;
- pour la commercialisation des lots : 2 838 € ;
- pour l'animation de l'opération pendant l'année : 20 000 €.

Au titre de l'année 2021, le montant des dépenses du poste rémunération de l'aménageur s'élève à 80 394 €, soit un total de 238 823 € depuis le début de l'opération.

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2021 sur l'opération ZA Loti s'élèvent à 2 079 313 € HT, soit 4 497 826 € HT depuis le début de l'opération.

Recettes réalisées au cours de l'exercice 2021

Subventions

Conformément à la convention signée, un second acompte de la subvention Région a pu être appelé en justifiant des factures pour l'avancement du projet. Ainsi, le versement d'un acompte d'un montant de 427 753 € a été effectué en 2021.

De la même manière, et conformément à la convention signée, un second acompte a pu être sollicité au Département de la Loire pour un montant de 165 084 €.

Au titre de l'année 2021, le montant des recettes du poste subventions s'élève à 593 556 €, soit un total de 1 616 543 € depuis le début de l'opération.

Produits divers

Une régularisation a été effectuée et a généré 45 931 € de produits divers sur 2021 soit 45 935 € depuis le début de l'opération.

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2021 sur l'opération ZA Loti s'élèvent à 639 488 € HT, soit 1 662 479 € HT depuis le début de l'opération.

Avances financières

Comme prévu à l'article 24-5 du traité de concession, et conformément à l'article L.1523-2-4 du Code général des collectivités territoriales, lorsque la trésorerie de l'opération est provisoirement insuffisante, Cap Métropole (concessionnaire) pourra convenir avec Saint-Etienne Métropole (concedant) du versement d'une avance.

Une convention d'avance a été conclue en octobre 2017 à cet effet.

- Avance financière n°1

Une première avance de 650 000 € avait été consentie par Saint-Etienne Métropole conformément à la convention d'avance n°1 du 13 octobre 2017. L'avance n°1 a été perçue par Cap Métropole en novembre 2017.

- Avance financière n°2

Une seconde avance à hauteur de 1 050 000 € a été perçue par Cap Métropole en juin 2018.

- Avance financière n°3

Une troisième avance à hauteur de 200 000 € a été perçue par Cap Métropole en octobre 2019.

- Avance financière n°4

Une quatrième avance à hauteur de 300 000 € a été perçue par Cap Métropole en juin 2020.

Aucune avance sollicitée sur 2021.

Le montant total des avances financières de trésorerie versées par Saint-Etienne Métropole depuis le début de l'opération est de 2 200 000 €.

Emprunts

- 615 500 € ont été débloqués (soit le solde des 1 200 000 €) sur le prêt souscrit auprès de l'établissement ARKEA. Le remboursement se poursuit sur ce même emprunt avec un montant de 200 000 € ;

- 715 500 € ont été débloqués (soit le solde des 1 200 000 €) sur le prêt souscrit auprès de l'établissement CREDIT AGRICOLE. Le remboursement a commencé sur ce même emprunt avec un montant de 113 079 € ;

Le montant total des emprunts débloqués pour la gestion de trésorerie sur 2021 s'élève à 1 331 000 €. Le montant total des remboursements s'élève à 313 079 €.

BILAN DE LA TRESORERIE au 31/12/2021

La trésorerie annuelle sur 2021 est de + 222 418 €.

Au 31/12/2021, la trésorerie de l'opération s'élève à + 1 413 629 €.

Participation de Saint-Etienne Métropole

Après la remise d'équipements publics estimés à 859 496 € (+ 94 052 € HT par rapport à 2020), le bilan du présent CRAC fait état d'une participation prévisionnelle qui se monterait en fin d'opération à 843 359 €, soit une diminution de 278 459 € par rapport au CRAC de 2020.

PREVISIONNEL 2022

Pour l'année 2022, il est prévu un total de dépenses de 992 255 € HT soit un total à l'échéance de la concession de 6 086 872 € HT.

Pour l'année 2022, il est prévu un total de recettes propres de 979 846 € HT soit un total à l'échéance de la concession de 5 243 514 € HT.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel au concédant arrêté au 31 décembre 2021 présenté par la SPL Cap Métropole pour l'opération Loti sur la commune de Saint-Etienne,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à procéder à toutes formalités en vue de l'exécution de cette convention.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU