

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 17 JUILLET 2020

DELIBERATION N°2020.00198

**OPERATION NOVACIERIES - APPROBATION DU COMPTE-RENDU
D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2019**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 10 juillet 2020

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 99

Nombre de pouvoirs : 19

Nombre de voix : 118

M. Luc FRANCOIS ne prend pas part au vote.

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, Mme Christiane BARAILLER,
M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON,
M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE,
Mme Audrey BERTHEAS, Mme Jennifer BONJOUR, M. Bernard BONNET,
M. Vincent BONY, M. Lionel BOUCHER, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU,
M. Gilles BOUDARD, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS,
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Christophe CHALAND, M. Denis CHAMBE,
Mme Catherine CHAPARD, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE,
Mme Frédérique CHAVE, Mme Laura CINIERI, M. Germain COLLOMBET,
M. Jean-Noël CORNUT, M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON,
M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Marianne DELIAVAL,
M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Fabrice DUCRET,
Mme Marie-Pascale DUMAS, Mme Isabelle DUMESTRE, M. Frédéric DURAND,
M. David FARA, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE,
Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Jérôme GABIAUD,
M. Michel GANDILHON, 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. Rémy GUYOT,
M. Georges HALLARY, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN,
Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Samy KEFI-JEROME,
Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Denis LAURENT, M. Claude LIOGIER,
M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON, M. Patrick MICHAUD,
Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Yves MORAND représenté par
Mme Christine HEYRAUD, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Tom PENTECOTE,
M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Marie-Jo PEREZ, Mme Nicole PEYCELON,
Mme Christel PEISTER, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Ali RASFI,
M. Hervé REYNAUD, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT,
M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, Mme Corinne SERVANTON,

Le 28 juillet 2020

VIA DOTELEC - iXBus

93 02-042-24620770-2520717-0202001280

DATE D'ARCHIVAGE : 28 juillet 2020

M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU,
Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Julie TOKHI, M. Daniel TORGUES,
M. Jacques VALENTIN, Mme Laetitia VALENTIN, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

Mme Caroline BENOUMELAZ donne pouvoir à M. Vincent BONY,
Mme Michèle BISACCIA donne pouvoir à M. Jacques VALENTIN,
M. Cyrille BONNEFOY donne pouvoir à Mme Marie-Pascale DUMAS,
M. Henri BOUTHEON donne pouvoir à M. David FARA,
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Marie-Eve GOUTELLE,
M. Marc CHAVANNE donne pouvoir à Mme Corinne SERVANTON,
Mme Viviane COGNASSE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. François DRIOL,
M. Philippe DENIS donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
M. Jean DUVERGER donne pouvoir à Mme Julie TOKHI,
M. Jean-Claude FLACHAT donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
M. Bernard LAGET donne pouvoir à M. Jean-Noël CORNUT,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à M. Germain COLLOMBET,
Mme Solange MORERE donne pouvoir à M. André CHARBONNIER,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Marc PETIT donne pouvoir à Mme Christiane BARAILLER,
Mme Clémence QUELENNEC donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,
Mme Brigitte REGEFFE donne pouvoir à M. Tom PENTECOTE,
M. Christian SERVANT donne pouvoir à Mme Ramona GONZALEZ GRAIL

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Claude CHARVIN, M. Yves LECOCQ, M. Gérard TARDY,
M. Jean-Marc THELISSON, Mme Eliane VERGER LEGROS

Secrétaire de Séance :

M. Tom PENTECOTE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 17 JUILLET 2020

OPERATION NOVACIERIES - APPROBATION DU COMPTE-RENDU D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2019

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. Par la suite, la restructuration de ce site 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 7 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 qui 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.

Après la réalisation des principaux espaces dédiés au grand public en 2018, il a été nécessaire de finaliser ces espaces et de mettre en œuvre les modalités de gestion en 2019 conformément à la délibération du bureau métropolitain du 15 novembre 2018 portant sur une convention de gestion entre la Métropole et la ville de Saint-Chamond. Une enquête d'usage réalisée à l'été 2019 a été menée pour préciser les besoins et enjeux sur ces sujets. Parallèlement, la commercialisation s'est poursuivie et a été suivie de travaux d'accompagnement : aménagement des abords de l'îlot Loubet (programme habitat), gestion de la pollution dans le cadre de la commercialisation du lot 12 à vocation économique auprès de PLC en vue de l'installation de la société ADES Technologies.

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, Saint-Etienne Métropole a confié son aménagement à la SPL Cap Métropole.

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 9 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.

Les modifications portaient particulièrement sur le secteur Est de la ZAC. Des études ont été nécessaires pour préciser la programmation et les modalités de réalisation. Plus particulièrement, une étude urbaine et de faisabilité a été menée et portait sur les bâtiments à acquérir auprès de l'EPORA, sur l'organisation urbaine du secteur et sur la faisabilité d'une

programmation sur ces espaces. Le présent compte-rendu intègre les conclusions de ces études.

Celles-ci devront également être entérinées dans le cadre de la poursuite de la procédure de modification de la ZAC (dossier de réalisation).

AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 décembre 2019

I. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2019

□ Etudes

Au cours de l'année 2019, 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 dont :

- Etudes diverses consolidation et adaptations de l'opération : outre l'étude urbaine précitée portant sur le secteur Est de Novaciéries, les études de faisabilité concernant la réhabilitation du bâtiment 59 se sont poursuivies.
- Etudes diverses : des études techniques complémentaires ont été nécessaires dans le cadre de l'étude urbaine de l'Est Novaciéries (détection réseaux, étude circulation) ; les problématiques de pollution du lot 12 ont nécessité des études géotechniques.

Au titre de l'année 2019, le montant du poste études s'élève à 138.514 € HT, soit un total de 663.793 € HT depuis le début de l'opération.

□ Foncier

Il n'y a pas eu de nouvelle acquisition au cours de l'année 2019. Toutefois, en application de l'avenant 3 à la convention tripartite EPORA / Ville de Saint-Chamond / Saint-Etienne-Métropole du 3 octobre 2018, Cap Métropole a versé une deuxième avance de 650 000 € auprès de l'EPORA, suite à celle de 2018 du même montant, dans la perspective de rachat des halles de l'Est Novaciéries.

A noter que l'EPORA a sollicité le remboursement de 223 025 € HT de frais engagés (démolitions, dépollutions, assurances, études...) au titre de l'année N-1 et de l'année N pour partie (2018 et 2019).

Au titre de l'année 2019, le poste lié aux acquisitions foncières (achat de foncier, frais d'acquisitions, remboursement de travaux et frais de gestion de l'EPORA) par Cap Métropole s'est élevé à 721.584 € HT, soit un total de 14.300.157 € HT depuis le début de l'opération.

□ Travaux

>> Travaux de dépollution & confinement des terres polluées : les modalités de gestion spécifique de la pollution ont nécessité les interventions suivantes conformément au plan de gestion :

- caractérisation des terres préalablement aux interventions de travaux par l'APAVE (111.663 € HT).
- pour le fonctionnement de la plateforme de tri des terres de Novaciéries gérée par SUEZ Environnement (275.924 € HT) ;
- pour les travaux de confinement (10.371 € HT) : finalisation de la nouvelle phase de remplissage initiée en 2018 et frais d'ingénierie

Ce poste qui représente la spécificité du mode de traitement de la pollution à Novaciéries (gestion in situ) représente en 2019 la somme de 397.958 € HT, soit 3.935.713 € HT depuis le début de l'opération.

>>Poursuite des travaux d'aménagement

Il s'agit essentiellement de finaliser les travaux d'aménagement engagés précédemment :

- Travaux d'entretien sur la zone des Pistes d'essais : 3.034 € HT
- Travaux de « gestion » du pôle industriel de la plateforme basse via la pose de portails et la mise en place d'une vidéoprotection : 57.525 € HT
- Travaux complémentaires sur le parc (vidéoprotection, serrurerie, espaces verts) : 257.620 € HT
- Sur la plateforme haute, accompagnement de l'extension de BIC (106.424 € HT) et de l'installation d'ADES (plus de 145.000 € HT de dépollution) pour la vocation économique ainsi que de la construction de logements sur la rue Loubet via l'élargissement des trottoirs et réalisation d'espaces de stationnement pour 74.330 € HT
- Sur les autres secteurs, des travaux ont été réalisés pour 20.000 € HT.

L'ingénierie mobilisée pour le suivi de ces travaux (Maîtrise d'œuvre et CSPS) représente 53.181 € HT.

>>Travaux sur bâtiments

Les travaux d'entretien du patrimoine bâti représentent des interventions et sommes conséquentes. Ainsi, des travaux de sécurisation de la toiture de la Halle 07 ont dû de nouveau être opérés pour un montant de 91.254 € HT.

Parallèlement, des travaux complémentaires à la réhabilitation du bâtiment 60 et petits travaux d'entretien sur les bâtiments 59 et 60 ont été menés pour des montants respectifs de 10.550 € HT et 5.741 € HT.

L'ingénierie correspondante s'élève à 18.106 € HT.

Au titre de l'année 2019, le montant des dépenses liées aux travaux s'élève à 1.492.623 € HT, dont 397.958 € dédiés spécifiquement aux travaux de dépollution, 969.015 € pour les travaux d'aménagement, 125.651 € pour les travaux sur bâtiments, soit un total du poste travaux de 28 280 505 € HT depuis le début de l'opération.

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

Au titre de l'année 2019, le montant des dépenses du poste rémunération de l'aménageur s'élève à 191.442 € et le montant des dépenses diverses (frais divers et frais de gestion) à 293.265 € HT.

□ **Bilan des dépenses au 31 décembre 2019**

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2019 sur l'opération Novaciéries s'élèvent à 2.837.428 € HT, soit 46.548.383 € depuis le début de l'opération.

II. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2019

□ **Recettes de cession**

Au cours de l'année 2019, elles ne concernent que la finalisation de la cession du lot 12 à la société PLC en vue de l'implantation d'ADES Technologies pour un montant de 183.204 € HT, soit un total de 4.267.252 € HT depuis le début de l'opération.

□ **Recettes locatives**

Au titre de l'année 2019, Cap Métropole a perçu des recettes locatives et refacturation de charges sur les bâtiments 59 (Loire Sud Restauration) et 60 à hauteur de 327.858 €, soit un total de 1.154.590 € HT 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. Il est envisagé d'augmenter progressivement cette participation pour intégrer notamment la prise en charge du réaménagement du parc Nord.

Par ailleurs, Cap Métropole a sollicité le solde de subventions auprès du Département de la Loire au titre du Label Qualité Loire pour un montant de 113.793 € HT et de la Région Auvergne Rhône-Alpes pour les subventions FEDER pour un montant de 945.461 € au titre de la Halle 01 et 370.070 € HT sur plusieurs autres secteurs de Novaciéries.

Au titre de l'année 2019, le montant des subventions perçues s'élèvent à 1.734.824 € HT, soit un total de 5.989.039 € HT depuis le début de l'opération.

□ **Cessions d'équipements publics**

Les cessions prévues en 2019 n'ont pu être opérées, Saint-Etienne Métropole précisant en parallèle sa politique en la matière. Elles seront effectuées sur 2020. Un acompte sur remise d'ouvrage a néanmoins été versé pour 400.000 €.

□ **Produits divers**

Au cours de l'année 2019, 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 2.505 € HT.

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2018 sur l'opération Novaciéries s'élèvent à 2.648.392 € HT, soit 12.134.010 € HT depuis le début de l'opération.

Subvention d'investissement de Saint-Etienne Métropole

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

Au titre de l'année 2019, le montant de la subvention d'investissement versée par Saint-Etienne Métropole s'élève à 1.200.000 € HT, soit 4.850.000 € HT depuis le début de l'opération.

III. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie au 31 décembre 2019

Il n'a pas été opéré d'avance de trésorerie en 2019.

Le montant total des avances financières de trésorerie reste donc similaire à 2018 et s'élève à 26.500.000 €.

En 2020, sont prévus les premiers remboursements d'avances pour 4.240.000 €.

Il n'y a pas non plus eu d'avances nécessaires en 2019 au titre du foncier. Le montant total reste donc de 5.574.210 €.

Au 31 décembre 2019, la trésorerie de l'opération s'élève à 2.018.942 €. Cette situation très positive est temporaire car visant à anticiper les dépenses du début d'année 2020.

En 2020, l'opération sera poursuivie selon le programme prévisionnel arrêté dans le traité de concession. Le CRACL présenté intègre diverses adaptations et perspectives au regard des

conclusions des études urbaines et de faisabilité évoquées sur l'Est Novaciéries et le bâtiment 59 particulièrement. La subvention d'investissement prévisionnelle globale de Saint-Etienne Métropole sur l'opération lors du précédent CRACL au 31/12/2018 était de 24.073.262 €, elle est évaluée au présent CRACL à 24.019.699 € HT.

IV. Perspectives à partir de 2020

La modification du dossier de ZAC et surtout l'étude urbaine et de faisabilité sur le secteur Est Novaciéries ont permis de vérifier l'ensemble des hypothèses et perspectives sur les aménagements restant à réaliser dans le cadre de l'opération. L'avancement d'autres études, réhabilitation du bâtiment 59, a permis de vérifier les hypothèses prises jusqu'à présent et mettre à jour les données.

Le bilan et les actions à mettre en œuvre évoluent ainsi de façon substantielle.

Plus particulièrement, un programme de travaux sur les espaces publics et les bâtiments est proposé alors que le bilan n'intégrait pas d'intervention jusqu'à présent.

Ainsi, ces interventions représentent une hausse globale des montants prévisionnels des travaux d'aménagement (+247.448 € HT) et une moins-value sur les acquisitions foncières (-266.620 € HT), l'acquisition d'une section de la Halle 07 étant supprimée, dans l'hypothèse de conservation des modalités de conventionnement avec l'EPORA.

Ces dépenses sont également compensées par des recettes de cession des halles 14, 39 et 95 engendrant une plus-value de 1.891.020 € HT.

Parallèlement, le programme de travaux sur les bâtiments évolue également à la hausse.

Pour le bâtiment 59 (+701.087 € HT), il s'agit d'un recalibrage des travaux au regard de l'étude de faisabilité réalisé.

Pour le bâtiment 60, il s'agit de travaux engagés du fait du départ de la CPAM libérant un plateau d'environ 750m² à reconfigurer et de l'implantation d'un service de La Poste en rez-de-jardin, dépenses de travaux alors compensés par des recettes.

Saint-Etienne Métropole a engagé un travail pour optimiser au mieux la gestion et le bilan prévisionnel de ces bâtiments. Ce travail porte notamment sur des hypothèses de réévaluation des loyers.

Saint-Etienne Métropole va acquérir une partie des ouvrages et équipements réalisés par le concessionnaire pour une valeur brute de 4 164 556 € HT.

Le bilan prévisionnel s'établit à 77.723.701 € HT, soit une augmentation de 1.742.964 € HT.

Les recettes évoluant à la hausse, les participations de Saint-Etienne Métropole restent sensiblement similaires et sont même estimées à la baisse :

- Rachat d'équipements publics : 22.862.984 € HT, soit -120.597 € par rapport au CRACL précédent,
- Subvention d'investissement : 24.019.699 € HT, soit -53.563 € HT.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2019 présenté par la SPL Cap Métropole pour l'opération Novaciéries sur la commune de Saint-Chamond,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à procéder à toutes formalités en vue de l'exécution de cette convention,**

- approuve l'acquisition des ouvrages et équipements par Saint-Etienne Métropole,
- la dépense correspondante sera imputée à l'opération n°250 – BATE/Chp 21/NOVAC.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU