

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 12 JUILLET 2023

DELIBERATION N°2023.00402

ZAC BERGES DU GIER A L'HORME - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31 DECEMBRE 2022 - AVENANT N°3 AU TRAITE DE CONCESSION

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 06 juillet 2023

Nombre de membres en exercice : 70

Nombre de présents : 46

Nombre de pouvoirs : 14

Nombre de voix : 60

Président de séance : M. Hervé REYNAUD,

Secrétaire de séance : Mme Siham LABICH

Membres titulaires présents :

Mme Christiane BARAILLER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Nora BERROUKECHE, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, M. Denis CHAMBE, M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Philippe DENIS, M. François DRIOL, M. Frédéric DURAND, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, M. Marc JANDOT, M. Christian JULIEN, Mme Siham LABICH, M. Denis LAURENT, M. Yves LECOCQ, M. Julien LUYA, M. Patrick MICHAUD, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU, M. Gérard TARDY, Mme Marie-Christine THIVANT

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
Mme Françoise BERGER donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,
Mme Stéphanie CALACIURA donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
M. Christian DUCCESCHI donne pouvoir à Mme Frédérique CHAVE,
M. David FARA donne pouvoir à M. Julien LUYA,

RECU EN PREFECTURE

Le 25 juillet 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20230712-D20230040210

Date de mise en ligne : 25 juillet 2023

M. Christian JOUVE donne pouvoir à M. Bernard BONNET,
Mme Delphine JUSSELME donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
M. Robert KARULAK donne pouvoir à M. François DRIOL,
Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE donne pouvoir à M. Charles DALLARA,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
M. Jean-Philippe PORCHEROT donne pouvoir à M. Jean-Alain BARRIER,
M. Jean-Paul RIVAT donne pouvoir à M. Régis CADEGROS

Membres titulaires absents excusés :

M. Eric BERLIVET, M. André CHARBONNIER, M. Jordan DA SILVA,
M. Fabrice DUCRET, M. Jérôme GABIAUD, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
M. Bernard LAGET, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 12 JUILLET 2023

ZAC BERGES DU GIER A L'HORME - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31 DECEMBRE 2022 - AVENANT N°3 AU TRAITE DE CONCESSION

Saint-Etienne-Métropole a reconnu la ZAC Pasteur (dite «ZAC des Berges du Gier») à L'Horme comme une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain par délibération du 3/10/2019. Le Bureau de Saint-Etienne-Métropole du 14 février 2020, a validé le transfert de la concession confiée en 2014 à Cap Métropole par la Ville de L'Horme, à Saint-Etienne Métropole. Ce transfert a fait l'objet d'un avenant qui est venu préciser notamment la prise en charge du coût résiduel de l'opération par Saint-Etienne-Métropole.

Sur les 6 ha de la ZAC, le programme global prévisionnel des constructions et aménagements prévoit :

- environ 230 logements,
- 10 000 m² de surface de plancher (30 000 m² de commerces et loisirs et 7 000 m² de surfaces artisanales),
- environ 2 000 m² de place publique centrale,
- environ 500 stationnements,
- des cheminements et des espaces pour les modes doux, notamment une voie verte sur les Berges du Gier,
- des espaces de collecte et de gestion des eaux pluviales.

AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2022

I. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2022

• Etudes

Au cours de l'année 2022, 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 :

- Etudes géomètre : 3 395 € HT ;
- Etudes d'AMO pollution : 8 200 € HT ;
- Etudes d'AMO suivi juridique : 113 € HT ;
- Mission d'architecte conseil : 1 500 € HT ;

Au titre de l'année 2022, le montant du poste études s'élève à 13 208 € HT, soit un total de 295 589 € HT depuis le début de l'opération.

• Foncier

Au cours de l'année 2022, aucune acquisition n'a été réalisée, seuls les frais d'acquisition de l'ilot C ont été réglés à hauteur de 4 352,05 € HT.

Au titre de l'année 2022, le poste lié aux acquisitions foncières par Cap Métropole s'est élevé à 4 352,05 € HT, soit un total de 1 998 471 € HT depuis le début de l'opération.

- Travaux et ingénierie sur travaux
 - Travaux d'aménagement

Au cours de l'année 2022, Cap Métropole a effectué des travaux de raccordement et extension des eaux usées au droit de la future venelle et poursuivi les études de maîtrise d'œuvre :

- Travaux : 26 953 € HT ;
- Divers sur travaux : 34 125 € HT ;

Au titre de l'année 2022, le poste lié aux travaux d'aménagement réalisés par Cap Métropole s'est élevé à 61 078 € HT, soit un total de 2.326.635 € HT depuis le début de l'opération.

- Travaux sur travaux bâtiments, divers et imprévus.

En 2022, Cap Métropole a facturé l'étude structure réalisé par SGI sur le tènement Laurent démolie pour un montant de 950 € HT. A cela, s'ajoute les frais liés à la mission de référent préventif 6 969,69 € HT.

Au titre de l'année 2022, le montant des travaux sur bâtiments s'élève à 7 920 € HT, soit un total de 201 315 € HT depuis le début de l'opération.

- Frais divers et de gestion

Le paiement de la taxe foncière sur les propriétés de Cap Métropole en 2022 a représenté 2 561 € HT. A cela s'ajoutent divers frais, la taxe sur les salaires qui s'élève à 256 € HT, des frais de publicité légale à hauteur de 1 138 € HT, et des frais autres qui s'élèvent à 29 € HT.

Lors de l'année 2022, il a également été observé divers frais de gestion :

- des frais d'assurances sur les biens propriété de Cap Métropole pour 348 € HT;
- des dépenses de frais bancaires à hauteur 246 € HT ;
- des frais financiers liés aux emprunts pour 15 666 € HT.

Au titre de l'année 2022, le poste frais divers et de gestion s'élève à 20 244 € HT, soit un total de 351 305 € HT depuis le début de l'opération.

- Rémunération de l'aménageur

La rémunération de Cap Métropole en tant qu'aménageur de l'opération se décompose en thèmes :

- une rémunération forfaitaire d'animation d'opération ;
- une rémunération d'aménagement pour le suivi des travaux réalisés ;
- une rémunération sur les acquisitions ;
- une rémunération de commercialisation ;
- une rémunération pour assurer les remises d'ouvrage à la collectivité ;
- une rémunération pour le travail de liquidation d'opération (clôture foncière, financière, comptable) à l'échéance de la concession ;
- une rémunération complémentaire de 10 000 € pour accompagner les modalités de changement de concédant.

L'ensemble de ces rémunérations sont définies et précisées à l'article 24.3 du traité de concession.

Au cours de l'année 2022, Cap Métropole a perçu :

- pour l'animation de l'opération pendant l'année : 20 000 € HT ;
- pour le suivi de l'opération (études, travaux...) : 3 318 € HT ;
- pour la commercialisation des terrains : 3 750 € HT.

Au titre de l'année 2022, le montant des dépenses du poste rémunération de l'aménageur s'élève à 27 068 € HT, soit un total de 430 897 € HT depuis le début de l'opération.

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2022 sur l'opération s'élèvent à 133 869 € HT, soit 5 604 213 € HT depuis le début de l'opération.

II. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2021

- Recettes de cessions

Au cours de l'année 2022 il y a eu deux recettes de cession des îlots C et D avec la SCCV

Les Villas du Centre :

- Îlot c : 164 080 € HT ;
- Îlot D : 109 496 € HT.

Au titre de l'année 2022, les recettes de cessions se sont élevées à 273 576 € HT, soit un total de 273 576 € HT depuis le début de l'opération.

- Recettes de locations

Au cours de l'année 2022, il n'y a eu aucune recette de location.

Au titre de l'année 2022, les recettes de locations se sont élevées à 0 €, soit un total de 20 329 € depuis le début de l'opération.

- Subventions

Au cours de l'année 2022, il y a eu une recette de subvention d'un montant de 56 105 € HT, liée PPA-GOSE.

Le fond de concours de 1 M € de Saint-Etienne Métropole était inscrit dans les avances au précédent CRACL, il a été mis dans la partie subvention, ce qui augmente le montant total des subventions.

Au titre de l'année 2022, les recettes de subventions se sont élevées à 56 105 € HT, on compte un total de 1 808 606 € depuis le début de l'opération.

- Cession d'équipements publics

Des acomptes ont déjà été versés par la Ville de 1.3 M €.

Ces acomptes déjà versés par la Ville au titre des équipements publics demeurent acquis à l'opération (1 300 000 €). Conformément à l'avenant de transfert, la Ville s'engage à verser le solde à l'opération portée par Cap Métropole d'ici la remise des ouvrages, pour un montant prévisionnel de 507 319 €.

Au cours de l'année 2022, il n'y a eu aucune cession d'équipement.

Au titre de l'année 2022, il n'y a aucune recette de cession d'équipements, on compte un total de 1 300 000 € depuis le début de l'opération et 82 195 € pour le financement de la voie verte.

- Produits divers

Au cours de l'année 2022, il y a eu 243 € HT de recette liée à la consommation des panneaux photovoltaïques du 8 avenue Pasteur, aujourd'hui démolie pour laisser place à l'îlot D.

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2022 sur l'opération s'élèvent à 329 924 € soit 3 402 754 € depuis le début de l'opération.

- Subvention d'investissement de La Ville de L'Horme et de Saint-Etienne Métropole
L'article 24.4.3 du traité de concession, prévoyait que la subvention d'investissement de la Ville de L'Horme d'un montant de 956.687 € HT serait versée conformément à l'échéancier en annexe, soit progressivement chaque année jusqu'à la fin de la concession.

L'avenant de transfert a précisé les modalités financières, ainsi une participation d'équilibre prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole est inscrite à hauteur de 1.373.343 € HT. La Ville de L'Horme a versé à titre d'acompte de la subvention d'investissement à l'opération la somme de 475.000 €, qui lui sera remboursée par Cap Métropole. Ce remboursement est prévu en 2024, parallèlement au versement par la commune du solde de sa participation aux équipements publics de la ZAC.

En 2020, Saint-Etienne Métropole a versé deux participations, une première d'un montant de 300.000 €, le 1er semestre, conformément au CRACL 2019. La seconde participation de 357.781 € a été versée en anticipation, elle était prévue en 2021.

En 2022, il a été versé une participation de 200 000 €.

Le nouveau bilan prévoit une subvention totale à hauteur de 857 781 €, une baisse de 740.410 € par rapport au CRACL précédent, qui s'explique par un ajustement des études et du coût des dépenses ainsi que par la modification de la ligne des avances (fond de concours).

III. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie au 31/12/2022

- AVANCES FINANCIERES

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 pourra convenir avec la collectivité du versement d'une avance.

Une avance financière de 3 000 000 € a déjà été versée par Saint-Etienne-Métropole à raison d'1 500 000 € en 2021 puis en 2022.

Une nouvelle convention d'avances est proposée à Saint-Etienne Métropole de 500.000 € en 2023.

L'intégralité des avances financières seront remboursées en 2024 et 2025.

La trésorerie de l'opération au 31/12/2022 est de 639 685 €.

PERSPECTIVES 2023

Pour l'année 2023, il est prévu un total de dépenses de 3 467 112 € HT avec notamment l'engagement des travaux d'aménagement pour la phase 2.

Afin de garantir la requalification de ce site et de permettre une meilleure appropriation de la place (réalisée lors de la première phase d'aménagement) notamment lors d'évènements

festifs, la ville de L'Horre souhaite aménager cet espace pour y décupler les usages. Ainsi, ces aménagements complémentaires seront réalisés lors de la seconde phase d'aménagement de la Zac des Berges du Gier. A cet effet, il convient de conclure une convention de participation financière précisant les modalités d'intervention de la Ville de L'Horre dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération de la Zac Pasteur à L'Horre portée par Cap Métropole sur la seconde phase d'aménagement, ainsi que les engagements de Cap Métropole.

Il est prévu un montant de recettes propres de l'opération (hors subventions d'investissement de Saint-Etienne-Métropole) de 812 903 € avec notamment la cession prévisionnelle de l'ilot A ainsi que la perception du solde de la subvention PPA GOSE.

Les dépenses totales de l'opération sont estimées à 9 653 590 € HT en une légère baisse par rapport au CRAC précédent de 354 237 €.

Les recettes propres totales de l'opération sont estimées à 8 795 809 € soit une hausse de 386 173 € par rapport au CRAC précédent et s'explique par la hausse du montant des subventions.

A l'échéance de la concession, la subvention d'investissement au déficit de l'opération est estimée à 857 781 € soit une baisse de 740 000 € par rapport au CRAC précédent suite à la réaffectation de la participation de Saint-Etienne Métropole de 1 000 000 € affectée en fonds de concours et non en acompte sur cession d'équipements publics. De plus, le montant prévisionnel de rachat des équipements publics à charge de Saint-Etienne métropole est de 2 887 357 € HT.

En conséquence, au regard du bilan établi, il convient de procéder à un troisième avenant au traité de concession pour :

- proroger la durée de la concession jusqu'au 26/09/2025 (soit de 15 mois) pour prendre en compte les difficultés de commercialisation (cessions des deux derniers ilots prévus en 2025) ;
- prendre note des évolutions du bilan d'opération, de la participation financière du concédant au coût de l'opération et de la rémunération du concessionnaire ;
- intégrer la nouvelle répartition de la rémunération de l'aménageur.

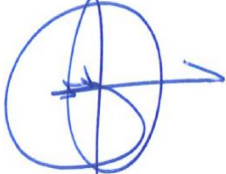
Le Bureau de Saint-Etienne Métropole, après en avoir délibéré :

- **approuve le Compte-Rendu Annuel d'activités au Concédant arrêté au 31 décembre 2022 présenté par la SPL CAP Métropole pour l'opération ZAC PASTEUR,**
- **approuve le nouveau bilan financier prévisionnel de l'opération ;**
- **approuve le versement d'une avance financière de 500 000 € et la signature de la convention d'avances financières ;**
- **approuve la convention de participation financière à intervenir entre la Ville de L'Horre, Cap Métropole et Saint-Etienne Métropole ;**
- **approuve l'avenant 3 au traité de concession ;**

- la dépense correspondante sera imputée à l'opération n°448 ZHORM du budget DCAF de l'exercice 2023 et suivants.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
La secrétaire de Séance,



Siham LABICH
4^{ème} Vice-Présidente

Le Premier Vice-Président,



Hervé REYNAUD