

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 04 JUILLET 2024

DELIBERATION N°2024.00411

ZAC BERGES DU GIER À L'HORME - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES ÉTABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31 DÉCEMBRE 2023 - AVENANT N°4 AU TRAITÉ DE CONCESSION

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 28 juin 2024

Nombre de membres en exercice : 67
Nombre de présents : 40
Nombre de pouvoirs : 6
Nombre de voix : 46

Président de séance : Mme Sylvie FAYOLLE,
Secrétaire de séance : M. Charles DALLARA

Membres titulaires présents :

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Christiane BARAILLER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Françoise BERGER, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Marc CHAVANNE, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Christian DUCCESCHI, M. Frédéric DURAND, M. Martial FAUCHET, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Christian JULIEN, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Yves LECOCQ, M. Julien LUYA, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Régis CADEGROS donne pouvoir à Mme Aline MOUSEGHIAN,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à Mme Nadia SEMACHE,
M. François DRIOL donne pouvoir à Mme Andonella FLECHET,
M. David FARA donne pouvoir à M. Denis BARRIOL,
M. Christian JOUVE donne pouvoir à M. Bernard BONNET

RECU EN PREFECTURE

Le 12 juillet 2024

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20240704-D20240041110

Date de mise en ligne : 12 juillet 2024

Membres titulaires absents excusés :

M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Cyrille BONNEFOY,
M. Patrick BOUCHET, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER,
Mme Frédérique CHAVE, M. Jordan DA SILVA, M. Philippe DENIS, M. Fabrice DUCRET,
M. Christophe FAVERJON, M. Guy FRANCON, M. Jérôme GABIAUD, M. Marc JANDOT,
M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Patrick MICHAUD, M. Yves MORAND,
M. Gaël PERDRIAU, M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 04 JUILLET 2024

ZAC BERGES DU GIER A L'HORME - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31 DECEMBRE 2023 - AVENANT N°4 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 03/10/2019. Le Bureau de Saint-Etienne Métropole du 14 février 2020, a validé le transfert à Saint-Etienne Métropole, de la concession confiée en 2014 à Cap Métropole par la Ville de L'Horme. 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 dont 3 000 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.

A ce jour, trois avenants au traité de concession ont été passés :

- un premier avenant a été notifié en date du 9 octobre 2019 avec pour objet l'ajustement de la rémunération de Cap Métropole ; l'intégration de la prise en charge par l'opération d'une quote-part de taxe sur salaire qu'elle a généré pour le concessionnaire et la nouvelle dénomination de ligne du bilan (article 4). Cet avenant a fait l'objet d'une approbation lors du Conseil Municipal du 17/09/2019.
- Un nouvel avenant a été signé le 2 mars 2020 entre les trois parties concernées (La Ville de L'Horme, Saint-Etienne Métropole et Cap Métropole) avec pour objet : la substitution de la Ville de L'Horme par Saint-Etienne Métropole en tant que concédant de l'opération d'aménagement de la ZAC des Berges du Gier, les conditions par lesquelles Saint Etienne Métropole prend en charge le coût résiduel de l'opération (subvention d'investissement et rachat d'ouvrages qui relèvent de sa compétence), la prise d'effet, l'intégration de la taxe sur salaire et la rémunération complémentaire de l'aménageur. Cet avenant a fait l'objet d'une approbation lors du Bureau Métropolitain du 14/02/2020.
- Un troisième avenant a été notifié le 16 octobre 2023 pour prolonger la durée de la concession au 26/09/2025, préciser les évolutions du bilan d'opération, de la participation financière du concédant au coût de l'opération et de la rémunération du

concessionnaire et octroyer une rémunération complémentaire de l'aménageur. Cet avenant a fait l'objet d'une approbation lors du Bureau Métropolitain du 12/07/2023.

AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2023

I. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2023

- Etudes

Au titre de l'année 2023, le montant du poste études s'élève à 13 346 € HT, soit un total de 308 935 € HT depuis le début de l'opération.

- Foncier

Au cours de l'année 2023, une acquisition a été réalisée, il s'agit de la régularisation foncière de l'îlot A avec la Ville en vue de sa cession à un promoteur, à hauteur de 4 636 € HT.

Au titre de l'année 2023, le poste lié aux acquisitions foncières par Cap Métropole s'est élevé à 4 636,00€ HT, soit un total de 2 003 107 € depuis le début de l'opération.

- Travaux et ingénierie sur travaux

- Travaux d'aménagement, divers et imprévus.

Au titre de l'année 2023, le poste lié aux travaux d'aménagement réalisés par Cap Métropole s'est élevé à 2 426 332 € HT, soit un total de 4 752 967 € HT depuis le début de l'opération.

- Travaux sur travaux bâtiments, divers et imprévus.

Au titre de l'année 2023, le montant des travaux sur bâtiments s'élève à 0 € HT, soit un total de 201 315 € HT depuis le début de l'opération.

- Frais divers et de gestion

Au titre de l'année 2023, le poste frais divers et de gestion s'élève à 22 294 € HT, soit un total de 373 599 € HT depuis le début de l'opération.

- Rémunération de l'aménageur

Au titre de l'année 2023, le montant des dépenses du poste rémunération de l'aménageur s'élève à 109 771 € HT, soit un total de 540 668 € HT depuis le début de l'opération.

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2023 sur l'opération s'élèvent à 2 576 377 € HT, soit 8 180 590 € depuis le début de l'opération.

II. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2023

- Recettes de cessions

Au titre de l'année 2023, les recettes de cessions se sont élevées à 0 €, soit un total de 273 576 € HT depuis le début de l'opération.

- Recettes de locations

Au titre de l'année 2023, les recettes de locations se sont élevées à 0 €, soit un total de 20 329 € depuis le début de l'opération.

- Subventions

Au titre de l'année 2023, les recettes de subventions se sont élevées à 289 395.00 € HT dans le cadre du PPA GOSE, on compte un total de 2 098 001 € depuis le début de l'opération.

- Cession d'équipements publics

Au titre de l'année 2023, il n'y a aucune recette de cession d'équipements, on compte un total de 1 300 000 € depuis le début de l'opération.

- Produits divers

Au titre de l'année 2023, les recettes des produits divers se sont élevées à 3 574 € HT, on compte un total de 3 817 € depuis le début de l'opération.

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2023 sur l'opération s'élèvent à 292 969 € HT, soit 3 695 723 € depuis le début de l'opération.

III. 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 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 seront remboursés 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. Une troisième participation de 200 000 € a été versée en 2022.

En 2023, il n'a pas été versé de participation

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

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

Au titre de l'année 2023, une avance financière de trésorerie a été versée par Saint-Etienne Métropole et s'élève à 500 000 € HT, soit un total de 3 500 000 € depuis le début de l'opération.

La trésorerie de l'opération au 31/12/2023 est de 483 001 € HT €.

V. PERSPECTIVES 2024

Pour l'année 2024, il est prévu un total de dépenses de 975 223 € HT avec notamment la finalisation des travaux d'aménagement pour la phase 2.

Il est prévu un montant de recettes propres de l'opération (hors subventions d'investissement de Saint-Etienne Métropole) de 5 052 727 € HT avec notamment la cession prévisionnelle de l'îlot A et le rachat des ouvrages à hauteur de 4 784 937 € HT.

Le montant des rachats d'ouvrages est ainsi porté à 6 084 937 € sur toute la durée de la concession, soit une hausse de 1 085 249 € par rapport au CRACL précédent. Cette augmentation est à rapprocher à la mise en œuvre de l'article 251 de la loi n°2020-1721 de finances pour 2021 qui engendre des nouvelles modalités de calcul de la remise d'ouvrages assujettie au FCTVA.

Ces nouvelles modalités de calcul font également l'objet du projet d'avenant n°4

Il est programmé plusieurs remises et cessions d'équipements publics.

La remise d'ouvrage à destination de Saint-Etienne Métropole sera réalisée en 2024 et correspond à l'aménagement de :

- *la phase 1, pour un montant de 929 505 € HT ;*
- *la seconde phase, pour un montant de 3 102 195 € HT.*

Les remises d'ouvrages à destination de la Ville de L'Horme s'élèveront à 753 237 € HT et correspondent :

- *au montant de l'avenant de transfert ;*
- *A la participation prévue en accord tripartite correspondant :*
 - *aux travaux de fourniture et pose d'une alimentation électrique, de trois coffrets forains, de branchements nécessaires à l'installation de fontaines d'eau et de sanitaires sur la place et les abords de la voie verte livrés en phase 1 ;*
 - *aux travaux d'aménagement complémentaires sur la place Pasteur livrée en phase 1, permettant plus d'usages et la réalisation d'événements festifs (jeux pour enfants, traitement du sol différencié, assises en gabions...);*
 - *à la remise en état de l'éclairage existant.*

A la participation financière liée aux travaux complémentaires devant ALDI et la pharmacie

Les dépenses totales de l'opération sont estimées à 9 547 651 € HT en une légère baisse par rapport au CRAC précédent de 105 939 € HT €.

Les recettes propres totales de l'opération sont estimées à 9 669 960 € soit une hausse de 873 880 € par rapport au CRAC précédent qui s'explique par l'application des nouvelles règles de calcul des cessions d'équipement.

Il n'y a pas de subvention d'investissement 2024. Le remboursement de la subvention d'investissement de 475 000 € versée par la Ville, sera fait en parallèle de la cession d'équipement en 2024.

A échéance de la concession, la subvention d'investissement au déficit de l'opération est estimée à 857 781 € soit le même montant que le CRACL précédent.

VI. Proposition d'avenant n°4 au traité de concession

Pour tenir compte de l'évolution de l'opération, les parties se sont rapprochées et ont convenu :

- de modifier les modalités de calcul du prix de revient des ouvrages ;
- de préciser les modalités de financement de cette opération et notamment les participations de la Collectivité concédante ;
- d'adapter la rémunération du concessionnaire ;
- de prolonger la durée de la concession d'aménagement en cohérence avec l'évolution des missions du concessionnaire, notamment pour tenir compte du temps nécessaire pour finaliser la commercialisation de cette opération. Il est ainsi proposé de prolonger de 24 mois supplémentaires la concession d'aménagement, portant ainsi sa durée à 13 ans et 3 mois. La date contractuelle d'expiration serait donc reportée au 30 septembre 2027.

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

- **approuve le Compte-Rendu Annuel d'activités au Concédant arrêté au 31 décembre 2023 présenté par la SPL CAP Métropole pour l'opération ZAC PASTEUR ;**
- **approuve l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement définissant les nouvelles conditions de réalisation de l'opération, en précisant les modalités de financement, en adaptant la rémunération de l'aménageur et le prolongement de la durée de la concession ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer ledit avenant au traité de concession ;**
- **la dépense correspondante sera imputée à l'opération n°448 ZHORM du budget DICAF de l'exercice 2024 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

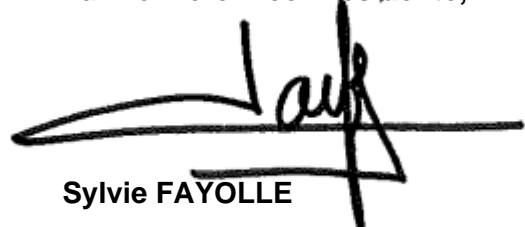
M. Luc FRANCOIS ne prend pas part au vote.

Pour extrait,
Le secrétaire de Séance,



Charles DALLARA

La Première Vice-Présidente,



Sylvie FAYOLLE