

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 26 JUIN 2024

DELIBERATION N°2024.00384

ZONE D'ACTIVITÉS LOTI À SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ LOCALE (CRACL) ÉTABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2023 - AVENANT N°4 AU TRAITÉ DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 20 juin 2024

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 69

Nombre de pouvoirs : 32

Nombre de voix : 101

Président de séance : Mme Sylvie FAYOLLE,

Secrétaire de séance : M. Tom PENTECOTE

Membres titulaires présents :

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Nicole AUBOURDY, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Françoise BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, Mme Michèle BISACCIA, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Henri BOUTHEON, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS, M. Bruno CHANGEAT, Mme Catherine CHAPARD, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Laura CINIERI, 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. Jean DUVERGER, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Louis-Jean FONTBONNE, M. Luc FRANCOIS, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Marc JANDOT, M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Bernard LAGET, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, Mme Nathalie MATRICON, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Tom PENTECOTE, Mme Nicole PEYCELON, Mme Christel PFISTER,

RECU EN PREFECTURE

Le 11 juillet 2024

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20240626-D202400384I0

Date de mise en ligne : 11 juillet 2024

Mme Clémence QUELENNEC, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT, M. Christian SERVANT, Mme Corinne SERVANTON, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Jacques VALENTIN

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Jean-Alain BARRIER donne pouvoir à M. Cyrille BONNEFOY,
M. Jean-Pierre BERGER donne pouvoir à M. Charles DALLARA,
M. Eric BERLIVET donne pouvoir à Mme Clémence QUELENNEC,
M. Vincent BONY donne pouvoir à Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
M. Gilles BOUDARD donne pouvoir à M. Julien LUYA,
Mme Stéphanie CALACIURA donne pouvoir à M. Jean-Paul RIVAT,
M. Christophe CHALAND donne pouvoir à Mme Eveline SUZAT-GIULIANI,
M. André CHARBONNIER donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
Mme Frédérique CHAVE donne pouvoir à M. Fabrice DUCRET,
M. Germain COLLOMBET donne pouvoir à M. Olivier LONGEON,
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE,
M. David FARA donne pouvoir à M. Henri BOUTHEON,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS,
M. Christian JOUVE donne pouvoir à M. Bernard BONNET,
Mme Brigitte MASSON donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
M. Patrick MICHAUD donne pouvoir à M. Robert KARULAK,
Mme Aline MOUSEGHIAN donne pouvoir à Mme Catherine CHAPARD,
M. Thierry NITCHEU donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Gilles PERACHE donne pouvoir à M. Marc JANDOT,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
Mme Marie-Jo PEREZ donne pouvoir à Mme Pascale LACOUR,
M. Jean-Philippe PORCHEROT donne pouvoir à M. Christian DUCCESCHI,
M. Ali RASFI donne pouvoir à M. Pierrick COURBON,
Mme Brigitte REGEFFE donne pouvoir à Mme Laurence RICCIARDI,
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Gilbert SOULIER,
M. Alain SCHNEIDER donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,
Mme Nadia SEMACHE donne pouvoir à Mme Nicole AUBOURDY,
Mme Julie TOKHI donne pouvoir à M. Jean DUVERGER,
Mme Laetitia VALENTIN donne pouvoir à Mme Isabelle DUMESTRE,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Frédéric DURAND

Membres titulaires absents excusés :

M. Abdelouahb BAKLI, Mme Christiane BARAILLER, Mme Caroline BENOUMELAZ,
M. Lionel BOUCHER, M. Laurent CHAPUIS, M. Marc CHAVANNE,
Mme Viviane COGNASSE, M. Jordan DA SILVA, M. Gabriel DE ALMEIDA,
M. Philippe DENIS, M. Guy FRANCON, M. Jérôme GABIAUD, M. Denis LAURENT,
M. Yves LECOCQ, Mme Fabienne MARMORAT, M. Yves MORAND,
Mme Solange MORERE, Mme Evelyne ORIOL, M. Marc PETIT, M. Jacques PHROMMALA,
M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 26 JUIN 2024

ZONE D'ACTIVITES LOTI A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2023 - AVENANT N°4 AU TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE

L'aménagement de la Zone d'Activité « Pierre Loti » s'inscrit dans le projet global des Quartiers Sud-Est à Saint-Etienne. Inscrit dans un vaste programme de renouvellement urbain soutenu par l'ANRU, il contribue à assurer une mixité et une diversification des fonctions urbaines, tout en valorisant les qualités environnementales et paysagères de ce site en bordure de la RN 88.

L'opération se décompose en 6 grands ilots :

- un ilot de 9 480 m², en lien avec le boulevard de la Palle, pouvant être orienté vers des activités type service (il peut facilement être scindé en 2 ilots de 5 000 m² et 4 480 m²) ;
- un ilot de 5 260 m² (lié à une opération de relogement et de démolition de résidences du bailleur Habitat & Métropole) ;
- quatre ilots (facilement divisibles en lot de 1 000 m² à 5 000 m²) pour la production d'une offre à destination de l'artisanat et des TPE.

En outre elle permet de créer une voirie structurante assurant une jonction inter-quartiers et facilitant la circulation des transports en commun.

Enfin, de par son accessibilité aisée (à quelques centaines de mètres de l'échangeur n°20 « Montplaisir ») et visible depuis la RN88, elle permet donc de répondre aux demandes d'implantation/relocalisation identifiées par Saint-Etienne Métropole sur le territoire de la ville dont l'offre immobilière et foncière n'est pas en adéquation avec la demande exprimée.

Initialement porté par la Ville de Saint-Etienne, le projet de création d'une zone d'activité économique dans le secteur « Pierre Loti » est désormais porté par Saint-Etienne Métropole qui en a confié la maîtrise d'ouvrage par voie de concession d'aménagement à CAP METROPOLE (délibération du 5 octobre 2017).

A ce jour, trois 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'avenant n°3 notifié le 21 février 2023 a eu pour objet d'intégrer les missions relatives à la mise en place et à l'animation d'une Association Syndicale Libre

L'année 2023 a essentiellement été consacrée à l'accompagnement des projets économiques et à deux dernières acquisitions foncières correspondant au reliquat du lot D et à la venelle côté boulevard de la Palle. Les dépenses du poste travaux correspondent au paiement des sommes dues aux entreprises au stade des Décomptes Généraux Définitifs (DGD), à quelques travaux de finition et aux frais divers et imprévus.

L'année 2024 sera dédiée à l'aboutissement de discussions autour de projets significatifs sur la zone (notamment au niveau du lot D, poursuite du pôle moto, et du lot F2) mais également à l'organisation de la remise d'ouvrages.

Bilan de l'année 2023

- **Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2023**

- **Etudes**

Les études réalisées sur l'année 2023 concernent des frais de géomètres, la mission de l'architecte conseil, et la réalisation d'études et expertises diverses (maquette 3D, aide juridique).

Au titre de l'année 2023, le montant du poste études s'élève à 8 001 € HT, soit un total de 108 829 € HT depuis le début de l'opération.

- **Foncier**

Les dépenses relatives à l'action foncière sur l'année 2023 concernent l'acquisition de reliquats foncier auprès de la Ville de Saint-Etienne destinés à être intégrés aux différents lots contigus concernés.

Au titre de l'année 2023, le montant du poste acquisition foncière s'élève à 62 884 € HT, soit un total de 1 111 274 € HT depuis le début de l'opération.

- **Travaux**

- ***Travaux d'aménagement***

Les dépenses réalisées sur 2023 sur le poste travaux correspondent au traitement financier des décomptes généraux définitifs, la réalisation de quelques travaux de finition ainsi que les prestations d'entretien.

Un total de 146 813 € HT a été facturé pour l'ensemble des interventions dans le cadre des travaux pour l'aménagement de la zone.

- ***Travaux divers et imprévus***

Les dépenses sur le poste travaux divers et imprévus concernent essentiellement des travaux d'entretien de la zone (débroussaillage, éclairage vandalisé) et de parachèvement (marquage supplémentaire, modification boîte aux lettres, repise entrée charretière).

Au total, 27 625 € HT pour le poste travaux divers et imprévus sur 2023.

- Ingénierie sur travaux d'aménagement

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 5 020,28 € HT au titre du solde de la mission.

Au total, 5 020 € HT a été dépensé pour le poste ingénierie sur travaux d'aménagement.

Au titre de l'année 2023, 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 de 179 458 € HT, soit un total de 4 058 526 € HT depuis le début de l'opération.

○ Frais divers et de gestion

Les dépenses sur le poste travaux divers et imprévus concernent majoritairement le versement des taxes et des frais bancaires et financiers.

Au titre de l'année 2023, le poste frais divers et de gestion a représenté une dépense de 36 363 € HT, soit un total de 112 982 € HT depuis le début de l'opération.

○ Rémunération de l'aménageur

Au cours de l'année 2023, Cap Métropole a perçu :

- pour le suivi des opérations d'aménagement (études, travaux...) : 6 557 € ;
- pour la commercialisation des lots : 18 092 €
- pour l'animation de l'opération pendant l'année : 22 370 €
- pour le montage et animation de l'ASL : 6000 €.

Au titre de l'année 2023, le montant des dépenses du poste rémunération de l'aménageur s'élève à 53 019 €, soit un total de 377 251 € depuis le début de l'opération.

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2023 sur l'opération ZA Loti s'élèvent à 339 726 € HT, soit 5 768 862 € HT depuis le début de l'opération.

Recettes réalisées au cours de l'exercice 2023

• Cessions

Réalisation d'une quatrième cession de lot au cours de l'exercice 2023 avec la vente du lot B1.

Au titre de l'année 2023, le montant des recettes du poste cessions s'élève à 42 600 €, avec un total de 350 915 € sur ce poste depuis le début de l'opération.

• Subventions

Conformément à la convention signée, le solde de la subvention Région a pu être appelé en justifiant des factures pour l'avancement du projet. Ainsi, le solde d'un montant de 409 265 € a été versé en 2023.

La subvention du Département de la Loire a déjà été soldée en 2022.

Au titre de l'année 2023, le montant des recettes du poste subventions s'élève à 409 265 €, soit un total de 2 478 172 € depuis le début de l'opération.

- **Produits divers**

1 287 € de produits divers sur 2023 soit 47 223 € depuis le début de l'opération.

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2023 sur l'opération ZA Loti s'élèvent à 453 152 € HT, soit 2 876 311 € HT depuis le début de l'opération.

Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie

- **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 (concédant) du versement d'une avance.

Une convention d'avance financière 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.

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

L'opération ne faisant plus l'objet d'une trésorerie déficitaire, le remboursement de l'avance a commencé.

Un montant de 600 000 € a été remboursé en 2022 à Saint-Etienne Métropole.

Un montant de 400 000 € a été remboursé en 2023 à Saint-Etienne Métropole.

Le montant des avances financières restant à rembourser est de 1 200 000 €.

- **Emprunts**

- L'intégralité du prêt souscrit auprès de l'établissement ARKEA (1 200 000€) avait été débloquée en 2021. Le remboursement s'est poursuivi en 2023 avec un montant versé de 200 000 € portant le total remboursé à 700 000 €.
- L'intégralité du prêt souscrit auprès de l'établissement CREDIT AGRICOLE (1 200 000€) avait été débloquée en 2021. Le remboursement s'est poursuivi en 2023 avec un montant versé de 216 055€ portant le total remboursé à 543 877€.

Le montant total des remboursements s'élève à 416 055 € en 2023, soit 1 243 877 € depuis le début de l'opération.

- **Bilan de la trésorerie au 31/12/2023**

L'évolution de trésorerie annuelle sur 2023 est de -941 830 €.
Au 31/12/2023, la trésorerie de l'opération s'élève à + 80 474 €.

- **Participation de Saint-Etienne Métropole**

La participation financière affectée à la remise d'ouvrage a été recalculée (suivant les nouvelles modalités applicables). La cession des d'équipements publics est ainsi passée à 3 611 121 € (+ 2 606 014 € HT par rapport à 2022).

Compte tenu de cette réévaluation, le bilan du présent CRACL ne fait plus état d'un besoin de participation d'équilibre de Saint-Etienne Métropole, soit une diminution de 734 104 € par rapport au CRACL de 2022.

Par ailleurs, il est prévu le remboursement à Saint-Etienne Métropole d'un boni prévisionnel de 2 188 060 € en fin de convention.

Le total du rachat d'ouvrage, de la subvention d'équilibre et du boni fait apparaître un montant total net de participation de Saint-Etienne Métropole de 1 423 061 €, en diminution de 316 150 € par rapport au bilan financier du 31/12/2022.

PREVISIONNEL 2024

Pour l'année 2024, il est prévu un total de dépenses de 214 866 € HT, avec un total à l'échéance de la concession de 6 268 161 € HT, en hausse de 140 696 € HT.

Pour l'année 2024, il est prévu un total de recettes propres de 4 973 391 € HT avec un total à l'échéance de la concession de 8 456 221 € HT, en hausse de 2 328 756 €.

Les recettes 2024 incluent le rachat des équipements publics par Saint-Etienne Métropole.

Le rachat des équipements publics est évalué à 3 611 121 € HT soit environ 4 333 345 € TTC.

Le paiement de ce rachat des équipements publics sera étalé avec un premier versement en 2024 de 2 143 000 € TTC, comprenant le paiement de l'ensemble de la TVA, et le solde en 2026 pour un montant estimé à 2 190 345 € TTC.

Le remboursement d'avance financière de 1 200 000€ par Cap Métropole est prévu en 2024.

AVENANT N°4 AU TRAITE DE CONCESSION

Un avenant n°4 au traité de concession d'aménagement portera sur les nouvelles conditions de réalisation de l'opération, précisant les modalités de financement et l'établissement d'une fiche d'ouvrage, modifiant la rémunération de l'aménageur et prolongeant la durée de la concession

Compte tenu des modifications significatives notamment sur les participations de la Collectivité concédante, un avenant au traité de concession devra être réalisé afin :

- de modifier les modalités de calcul du prix de revient des ouvrages ;
- de préciser les modalités de financement de cette opération
- de préciser les nouveaux montants du bilan prévisionnel dont la participation de Saint- Etienne Métropole
- d'adapter la rémunération du concessionnaire ;
- de proroger la durée de la concession d'aménagement en cohérence avec l'évolution des missions du concessionnaire.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel au concédant arrêté au 31 décembre 2023 présenté par la SPL Cap Métropole pour l'opération Loti sur la commune de Saint-Etienne ;**
- **approuve l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement définissant les nouvelles conditions de réalisation de l'opération, précisant les modalités de financement et l'établissement d'une fiche d'ouvrage modifiant la rémunération de l'aménageur et prolongeant la durée de la concession ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer ledit avenant au traité de concession ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à procéder à toutes formalités en vue de l'exécution de cette convention ;**
- **la dépense correspondante sera imputée sur le budget principal à l'opération n°SERV 27638 – LOTI pour l'exercice 2024 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

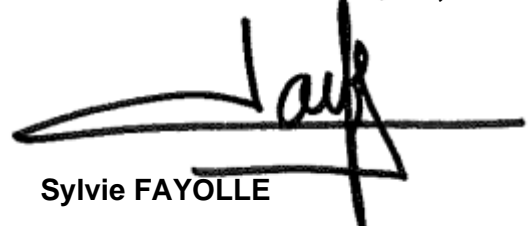
M. Luc FRANÇOIS ne prend pas part au vote.

Pour extrait,
Le secrétaire de Séance,



Tom PENTECOTE

La Première Vice-Présidente,



Sylvie FAYOLLE