

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 29 JUIN 2023

DELIBERATION N°2023.00328

**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 31/12/2022**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 22 juin 2023

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 81

Nombre de pouvoirs : 21

Nombre de voix : 102

Président de séance : M. Hervé REYNAUD,
Secrétaire de séance : M. Tom PENTECOTE

Membres titulaires présents :

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-Alain BARRIER,
M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Caroline BENOUMELAZ,
Mme Françoise BERGER, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET,
Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, M. Cyrille BONNEFOY,
M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Lionel BOUCHER, M. Patrick BOUCHET,
M. Kamel BOUCHOU, M. Henri BOUTHEON, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS,
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE, Mme Catherine CHAPARD,
M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Frédérique CHAVE,
Mme Laura CINIEMI, M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA,
M. Jean-Luc DEGRAIX, 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, Mme Andonella FLECHET,
M. Luc FRANCOIS, M. Michel GANDILHON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
Mme Marie-Christine GOURBEYRE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON,
M. Jacques GUARINOS, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN,
Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH,
Mme Pascale LACOUR, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Claude LIOGIER,
M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON,
Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Evelyne ORIOL, M. Tom PENTECOTE,

RECU EN PREFECTURE

Le 12 juillet 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20230629-D20230032810

Date de mise en ligne : 12 juillet 2023

Mme Marie-Jo PEREZ, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Ali RASFI, Mme Brigitte REGEFFE, M. Hervé REYNAUD, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, Mme Julie TOKHI, M. Jacques VALENTIN, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Lionel BOUCHER,
M. Abdelouahb BAKLI donne pouvoir à Mme Nadia SEMACHE,
Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à M. Cyrille BONNEFOY,
Mme Michèle BISACCIA donne pouvoir à M. Christian SERVANT,
M. Christophe CHALAND donne pouvoir à Mme Eveline SUZAT-GIULIANI,
M. Germain COLLOMBET donne pouvoir à Mme Julie TOKHI,
M. Gabriel DE ALMEIDA donne pouvoir à Mme Brigitte REGEFFE,
Mme Marianne DELIAVAL donne pouvoir à M. Christian JULIEN,
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON,
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. François DRIOL,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à M. Jean DUVERGER,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,
Mme Solange MORERE donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
Mme Aline MOUSEGHIAN donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
Mme Nicole PEYCELON donne pouvoir à M. Robert KARULAK,
Mme Clémence QUELENNEC donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,
M. Alain SCHNEIDER donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,
Mme Laetitia VALENTIN donne pouvoir à M. Pierrick COURBON

Membres titulaires absents excusés :

M. Gilles BOUDARD, M. Marc CHAVANNE, Mme Viviane COGNASSE,
M. Jordan DA SILVA, M. Didier DELDON, M. Philippe DENIS, M. David FARA,
M. Jean-Claude FLACHAT, M. Jérôme GABIAUD, M. Pascal GONON, M. Marc JANDOT,
M. Yves LECOCQ, Mme Fabienne MARMORAT, M. Patrick MICHAUD, M. Gilles PERACHE,
M. Marc PETIT, Mme Christel PFISTER, Mme Corinne SERVANTON, M. Gérard TARDY,
M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 29 JUIN 2023

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 31/12/2022

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 majeur est d'assurer une mixité dans l'offre d'habitat et une diversification des fonctions urbaines, tout en valorisant le potentiel environnemental du site et en visant l'unité de traitement et la facilité de gestion des espaces publics créés ou réaménagés.

Le projet d'aménagement du secteur « Pierre Loti », porté par Saint-Etienne Métropole, s'intègre dans ce vaste projet de renouvellement urbain. Il est mené en parallèle de projets réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Saint-Etienne concernant le réaménagement des abords du pôle sportif Yves Nayme.

De par son accessibilité facile et de sa visibilité depuis la RN88, il a été envisagé de longue date une vocation économique pour ce site afin de permettre une extension du Village Motos & Cycles mais aussi pour répondre aux demandes d'implantation/relocalisation identifiées par Saint Etienne Métropole (à savoir une moyenne de 100 demandes d'implantation/relocalisation par an sur le territoire de la Ville de Saint-Etienne).

Le plan guide a mis en évidence une capacité de construction à vocation économique et des principes forts concernant l'aménagement des espaces publics. 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 lot de 1 000 m² à 5 000 m²) pour la production d'une offre à destination de l'artisanat et des TPE.

Le plan guide prévoit également de recréer une voirie structurante assurant une jonction inter-quartiers et facilitant la circulation des transports en commun.

Initialement porté par la Ville de Saint Etienne, le projet « Pierre Loti » est, depuis le passage en Communauté Urbaine puis en Métropole, sous pilotage de Saint-Etienne Métropole.

Par délibération du 5 octobre 2017, Saint-Etienne Métropole a confié à la SPL Cap Métropole l'aménagement de ce secteur sur la commune de Saint-Etienne.

La convention de concession a été signée et notifiée par Saint-Etienne Métropole le 13 novembre 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 Teysot 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 2022 a été consacrée à la concrétisation des travaux d'aménagement avec :

- l'aménagement du carrefour entre la rue Loti et le boulevard de la Palle, qui a permis l'ouverture à la circulation de la rue Loti dès l'automne 2022 ;
- l'aménagement du trottoir du boulevard de la Palle côté ZA Loti, hormis à l'interface avec le lot F2 : les aménagements seront terminés à cet endroit après les travaux de construction portés par les prospects privés ;
- la reprise de l'ensemble de la chaussée du boulevard de la Palle, permettant d'assurer un raccord satisfaisant avec les espaces alentours et d'éviter que des travaux d'entretien ultérieurs ne viennent abîmer les aménagements neufs.

En 2023, l'essentiel de l'activité de la concession portera sur l'accompagnement des projets économiques. Quelques acquisitions foncières doivent encore être réalisées, correspondant au reliquat du lot D et à la venelle côté boulevard de la Palle. Les dépenses du poste travaux correspondront au versement des DGD, à quelques travaux de finition et aux frais divers et imprévus.

I. Bilan de l'année 2022

A. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2022

Etudes

Les études réalisées sur l'année 2022 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 2022, le montant du poste études s'élève à 26 211 € HT, soit un total de 100 827 € HT depuis le début de l'opération.

Foncier

Les dépenses relatives à l'action foncière sur l'année 2022 concernent l'appel de frais lié à des acquisitions antérieures auprès d'Habitat & Métropole et de la Ville de Saint-Etienne.

Au titre de l'année 2022, le montant du poste acquisition foncière s'élève à 12 525 € HT, soit un total de 1 048 390 € HT depuis le début de l'opération.

Travaux

• Travaux d'aménagement

Les travaux réalisés sur 2022 concernent l'aménagement du carrefour entre la rue Loti et le boulevard de la Palle ainsi que la reprise de ce dernier le long de la Zone d'Activité.

Au total, 704 451 € HT ont été facturés 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 majoritairement le versement de la taxe d'occupation du domaine public, mais également des interventions des concessionnaires réseaux et des demandes ponctuelles auprès d'entreprises

Au total, 60 499 € HT pour le poste travaux divers et imprévus sur 2022.

• Ingénierie sur travaux d'aménagement

La mission CSPS pour le suivi des travaux d'aménagement a fait l'objet de factures à hauteur de 1 950 € 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 13 658,50 € HT.

Au total, 15 609 € HT pour le poste ingénierie sur travaux d'aménagement.

Au titre de l'année 2022, 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 780 558 € HT, soit un total de 3 879 067 € HT depuis le début de l'opération.

Frais divers et de gestion

Au titre de l'année 2022, le poste frais divers et de gestion a représenté une dépense de 26 608 € HT, soit un total de 76 620 € HT depuis le début de l'opération.

Rémunération de l'aménageur

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

- pour le suivi des acquisitions foncières : 1 789 €.
- pour le suivi des opérations d'aménagement (études, travaux...) : 28 120 € ;
- pour la commercialisation des lots : 33 054 €.
- pour l'animation de l'opération pendant l'année : 22 360 €.

Au titre de l'année 2022, le montant des dépenses du poste rémunération de l'aménageur s'élève à 85 408 €, soit un total de 324 231 € depuis le début de l'opération.

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2022 sur l'opération ZA Loti s'élèvent à 931 310 € HT, soit 5 429 135 € HT depuis le début de l'opération.

B. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2022

Cessions

Réalisation des premières cessions au cours de l'exercice 2022 avec la vente de trois lots.

Au titre de l'année 2022, le montant des recettes du poste cessions s'élève à 308 315 €, avec un total identique sur ce poste depuis le début de l'opération.

Subventions

Conformément à la convention signée, un troisième 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 413 268 € a été effectué en 2022 ;

De la même manière, et conformément à la convention signée, un dernier acompte a pu être sollicité auprès du Département de la Loire pour un montant de 39 096 €.

Au titre de l'année 2022, le montant des recettes du poste subventions s'élève à 452 364 €, soit un total de 2 068 907 € depuis le début de l'opération.

Produits divers

1€ de produits divers sur 2022 soit 45 937 € depuis le début de l'opération.

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2022 sur l'opération ZA Loti s'élèvent à 760 679 € HT, soit 2 423 159 € HT depuis le début de l'opération.

C. 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 (concedant) 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 doit commencer.

Un montant de 600 000 € a été remboursé en 2022 à Saint-Etienne Métropole. Le montant des avances financières restant à rembourser est de 1 600 000 €.

Emprunts

L'intégralité du prêt souscrit auprès de l'établissement ARKEA (1 200 000€) avait été débloquée en 2021. Le remboursement s'est poursuivi sur cet emprunt avec un montant de 200 000 € en 2022.

L'intégralité du prêt souscrit auprès de l'établissement CREDIT AGRICOLE (1 200 000€) avait été débloquée en 2021. Le remboursement s'est poursuivi sur cet emprunt avec un montant de 214 742€ en 2022.

Le montant total des remboursements s'élève à 414 742 €.

BILAN DE LA TRESORERIE au 31/12/2022

La trésorerie annuelle sur 2022 est de -391 326€.

Au 31/12/2022, la trésorerie de l'opération s'élève à + 1 022 305 €.

II. Participation de Saint-Etienne Métropole

Après la remise d'équipements publics estimés à 1 005 107 € (+ 145 611€ HT par rapport à 2021), le bilan du présent CRACL fait état d'une participation prévisionnelle qui se monterait en fin d'opération à 734 104 €, soit une diminution de 109 255 € par rapport au CRACL de 2021.

Le total du rachat d'ouvrage et de la subvention d'équilibre fait apparaître une légère augmentation de 36 356 € pour Saint-Etienne Métropole, qui pourra sûrement être absorbée avec l'actualisation au réel des recettes de cession.

III. PREVISIONNEL 2023

Pour l'année 2023, il est prévu un total de dépenses de 403 959 € HT soit un total à l'échéance de la concession de 6 127 465 € HT.

Pour l'année 2023, il est prévu un total de recettes propres de 1 145 615 € HT soit un total à l'échéance de la concession de 5 393 361 € HT.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel au concédant arrêté au 31 décembre 2022 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 ;**
- **la dépense correspondante sera imputée sur le budget principal à l'opération**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

M. Luc FRANCOIS ne prend pas part au vote.

**Pour extrait,
Le secrétaire de Séance,**



Tom PENTECOTE

Le Premier Vice-Président,



Hervé REYNAUD