

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 JUIN 2022

DELIBERATION N°2022.00237

ZAC PASTEUR BERGES DU GIER A L'HORME - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2021

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 10 juin 2022

Nombre de membres en exercice : 71
Nombre de présents : 49
Nombre de pouvoirs : 12
Nombre de voix : 61

Président de séance : M. Gaël PERDRIAU,
Secrétaire de séance : Mme Nora BERROUKECHE

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Françoise BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Frédéric DURAND, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Jérôme GABIAUD, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Rémy GUYOT, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Yves LECOQCQ, M. Julien LUYA, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Marc SARDAT, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à M. Gilles BOUDARD,
M. Cyrille BONNEFOY donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
Mme Frédérique CHAVE donne pouvoir à M. Marc TARDIEU,

RECU EN PREFECTURE

Le 22 juin 2022

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20220616-D20220023710

DATE D'AFFICHAGE :22 juin 2022

M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
M. David FARA donne pouvoir à M. Julien LUYA,
M. Martial FAUCHET donne pouvoir à M. Jérôme GABIAUD,
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. Pascal GONON,
M. Patrick MICHAUD donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,
M. Jean-Paul RIVAT donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,
Mme Nadia SEMACHE donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU

Membres titulaires absents excusés :

M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Marc CHAVANNE, M. Charles DALLARA,
M. Philippe DENIS, M. Fabrice DUCRET, Mme Siham LABICH, M. Yves MORAND,
M. Gérard TARDY, M. Gilles THIZY

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 JUIN 2022

ZAC PASTEUR BERGES DU GIER A L'HORME - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2021

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 à édifier donne la capacité de réaliser :

- Environ 230 logements,
- 10 000 m² de surface de plancher (30000 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 31/12/2021

I. Dépenses réalisées au cours de l'exercice 2021

➔ Etudes

Au cours de l'année 2021, 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 : 1 283 € HT,*
- *Etudes AMO Pollution : 12 172 € HT,*
- *AMO suivi juridique : 5 600 € HT.*

Au titre de l'année 2021, le montant du poste études s'élève à 19 055 € HT, soit un total de 282 382 € HT depuis le début de l'opération.

➔ **Foncier**

Au cours de l'année 2021, une acquisition a été réalisée auprès de la ville de L'Homme, d'un montant de 171 000 €.

Des régularisations de frais d'enregistrement d'acquisitions auprès d'EPORA ont été payées pour un montant de 71 547 €

Au titre de l'année 2021, le poste lié aux **acquisitions foncières** (achat de foncier et frais d'acquisitions) par Cap Métropole s'est élevé à **242 547 € HT**, soit un total de 1 994 119 € depuis le début de l'opération.

➔ **Travaux et ingénierie sur travaux**

>>**Travaux d'aménagement**

Au cours de l'année 2021, Cap Métropole n'a pas effectué de travaux

Au titre de l'année 2021, le poste lié aux **travaux d'aménagement** réalisés par Cap Métropole s'est élevé à **0 € HT**, soit un total de 1.843.700 € depuis le début de l'opération.

>>**Divers et imprévus sur travaux d'aménagement**

Au cours de l'année 2021, il n'y a pas eu de frais divers ou imprévus.

Au titre de l'année 2021, le poste lié aux **frais divers et imprévus sur travaux d'aménagement** s'est élevé à **0 € HT**, soit un total de 176 031 € depuis le début de l'opération.

>>**Ingénierie sur travaux d'aménagement**

Au titre de l'année 2021, des études complémentaires ont été menées par OGI et Atelier Anne Gardoni à hauteur de 11 350 € HT

Au titre de l'année 2021, le poste lié aux **frais d'ingénierie** s'élève à **11 350 € HT**, on compte un total de 245 827 € HT depuis le début de l'opération.

>>**Ingénierie sur travaux bâtiments**

En 2021, Cap métropole a soldé le marché de maîtrise d'œuvre portant sur la démolition du tènement Laurent.

Au titre de l'année 2021, le montant **les frais d'ingénierie sur bâtiments** s'élève à **7 235 € HT**, soit un total de 45 635 € HT depuis le début de l'opération.

>>**Divers et imprévus sur travaux bâtiments**

Au cours de l'année 2021, il n'y a eu aucun frais divers lié aux travaux de bâtiments.

Le poste lié aux **frais divers et imprévus sur travaux de bâtiments** s'est élevé à un total de 2.505 € depuis le début de l'opération.

➔ **Frais divers et de gestion**

Le paiement de la **taxe foncière** sur les propriétés de Cap Métropole en 2021 s'est porté à **5 472 € HT**. A cela s'ajoute divers frais, la **taxe sur les salaires** qui s'élève à **9 610 € HT**, des frais de publicité légale pour un montant de 1 350 € HT et des frais divers à hauteur de **1 350 € HT**.

Lors de l'année **2021**, il a également été observé divers frais de gestion :

- des frais d'assurances sur les biens propriété de l'aménageur pour **486 €** ;
- des dépenses de frais bancaires à hauteur **139 €** ;
- des frais financiers liés aux emprunts pour **21 405 € HT**.

Au titre de l'année 2021, le poste **frais divers et de gestion** s'élève à **40 565 € HT**, soit un total de 331 061 € 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 **2021**, Cap Métropole a perçu :

- pour l'animation de l'opération pendant l'année : **20 000 € HT** ;
- pour le suivi de l'opération (études, travaux...): **3 244 € HT** ;
- pour les opérations foncières : **2 565 € HT** ;
- pour la commercialisation des terrains : **11 250 € HT**.

Au titre de l'année 2021, le montant des dépenses du poste **rémunération de l'aménageur** s'élève à **37 059 € HT**, soit un total de 403 829 € depuis le début de l'opération.

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2021 sur l'opération s'élèvent à **388 981 € HT**, soit **5 470 344 € HT** depuis le début de l'opération.

II. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2021

➔ **Recettes de cessions**

Au cours de l'année **2021** et depuis le début de l'opération, il n'y a pas eu de recettes de cession.

➔ **Recettes de locations**

Au cours de l'année 2021, il y a eu une recette de location d'un montant de **1 524 € HT** correspondant à la production des panneaux photovoltaïques.

Au titre de l'année 2021, les **recettes de locations** se sont élevées à **1 524 €**, soit un total de 20 329 € depuis le début de l'opération.

➔ **Subventions**

Au cours de l'année **2021**, il y a eu aucune recette de subvention.

Au titre de l'année 2021, il n'y a eu aucune **subvention**, on compte un total de 752 501 € depuis le début de l'opération.

➔ **Cession d'équipements publics**

Des acomptes ont déjà été versés par la Ville et Saint Etienne Métropole, d'un montant d'1M€ pour Saint-Etienne Métropole et 1.3M€ pour la Ville de l'Horme.

Les 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 €.

Les sommes déjà versées par la Métropole au titre des équipements publics demeurent acquises à l'opération (1 082 195 € HT se décomposant en 1 000 000 € au titre de la convention de fonds de concours exceptionnel - affectés au rachat d'ouvrages, et 82 195 € au titre du financement de la voie verte).

Au cours de l'année 2021, il y a eu aucune cession d'équipement.

Au titre de l'année 2021, il n'y a aucune **recette de cession d'équipements**, on compte un total de **2 300 000 €** depuis le début de l'opération et **82 195 €** pour le financement de la voie verte.

➔ **Produits divers**

Aucun

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2021 sur l'opération s'élèvent à **1 524 €** soit **3 072 830 €** 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 2022, 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 1^{er} semestre, conformément au CRACL 2019. La seconde participation de 357.781 € a été versée en anticipation, elle était prévue en 2021.

En 2022, il est attendu le versement d'une subvention d'investissement de 200 000 €.

Le nouveau bilan prévoit une subvention totale à hauteur de 1 598 191 €, une différence de 56 931 € par rapport au CRAC de 2020, qui s'explique par une hausse des dépenses.

III. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie au 31/12/2020

➔ **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 **1 500 000 € a été versée en 2021** par Saint-Etienne-Métropole.

La trésorerie de l'opération au 31/12/2021 est de 1 211 345 €.

PERSPECTIVES 2022

Pour l'année 2022, il est prévu un total de dépenses de 1 045 686 € HT avec notamment l'engagement 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 1 600 663 € avec la cession prévisionnelle des ilots C et D ainsi que la cession d'équipements publics.

Les dépenses totales de l'opération sont estimées à 10 007 827 € HT soit une hausse de 439 800 € par rapport au CRAC précédent.

Les recettes propres totales de l'opération sont estimées à 8 409 636 € soit une hausse de 382 868 € par rapport au CRAC précédent et s'explique par la hausse du montant de la cession des équipements publics.

A l'échéance de la concession, la subvention d'investissement au déficit de l'opération est estimée à 1 598 191 € soit une hausse de 56 931 € par rapport au CRAC précédent. Avec la participation de 200 000 €, Saint-Etienne Métropole aura versé 857 781 € de subvention d'investissement à fin 2022.

En 2022, il est prévu le versement de 1 500 000 € d'avances financières par Saint-Etienne-Métropole. Le remboursement est prévu en 2024.

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

- **approuve le Compte-Rendu Annuel d'activités au Concédant arrêté au 31 décembre 2021 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 1 500 000 €,**
- **approuve le versement d'une subvention d'investissement au déficit de l'opération à hauteur de 200 000 € en 2022,**
- **la dépense correspondante sera imputée à l'opération n° 448 ZHORM du budget DCAF de l'exercice 2022 et suivants.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

M. Luc FRANCOIS ne prend pas part au vote.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU