

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 29 JUIN 2023

DELIBERATION N°2023.00330

OPERATION NOVACIERIES A SAINT-CHAMOND - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE LOCALE 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-D20230033010

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

OPERATION NOVACIERIES A SAINT-CHAMOND - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE LOCALE ETABLI PAR LA SPL CAP METROPOLE AU 31/12/2022

I. Rappel du contexte

Le site des aciéries de Saint-Chamond a été défini comme site stratégique par délibération du conseil de communauté de Saint-Etienne Métropole le 13 février 2006. Par la suite, la restructuration de ce site a été déclarée comme opération d'intérêt communautaire, notamment au titre du développement économique et en matière d'aménagement de l'espace communautaire par délibération du conseil de communauté du 11 mai 2009 et confirmée comme telle par délibération du conseil de communauté du 7 décembre 2017.

La ZAC des Aciéries, désormais dénommée Novaciéries, couvre une superficie de 45 ha environ sur la commune de Saint-Chamond.

Le projet porté par Saint-Etienne Métropole s'inscrit dans une démarche globale de développement économique, de rénovation et de restructuration urbaine à travers :

- des opérations de démolitions / reconstructions, s'appuyant sur la suppression des friches urbaines et permettant la création d'une offre renouvelée de secteurs à vocations économiques ou de logements ;
- des opérations de réhabilitation et de mise en valeur de bâtiments industriels ;
- la création d'espaces et équipements publics à l'échelle du quartier et de la ville.

Cette démarche doit ainsi contribuer à la valorisation du secteur et à son changement d'image, en développant un projet d'envergure. Les objectifs du projet sont :

- un redéploiement et un renforcement économique
- une requalification urbaine
- une redynamisation du secteur, grâce à la diversification des fonctions.

Ce projet d'aménagement sur le long terme, engagé dans la démarche « Eco Quartier » prévoit la réalisation de :

- 38 000 m² de locaux d'activités requalifiés et 5000m² de bureaux,
- 25 hectares de surface économique répartis sur 3 secteurs complémentaires dont 7,5 hectares de terrain à construire pour des activités économiques et du logement,
- un pôle de loisirs et de vie au travers du projet « Hall in One »,
- la création d'un parc urbain de 5,5 hectares, vaste espace de verdure et de jeux en cœur de ville.

II. Rappel du cadre administratif de la concession

Saint-Etienne Métropole a choisi de réaliser le projet Novaciéries dans le cadre d'une procédure de ZAC dénommée « ZAC des Aciéries ».

Le programme de la ZAC a fait l'objet de plusieurs évolutions en 2015 et 2016 :

-le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été ajustés lors du Conseil de communauté du 30 juin 2015

- le dossier de création a été modifié et approuvé en conseil de communauté du 9 mars 2017 entérinant le maintien de bâtiments à vocation industrielle, et par conséquent une réduction du nombre de logements à construire, et la réduction des offres nouvelles de commerces et de bureaux.

Les modifications portaient particulièrement sur le secteur Est de la ZAC. Des études ont été nécessaires pour préciser la programmation et les modalités de réalisation. Plus particulièrement, une étude urbaine et de faisabilité a été menée et portait sur les bâtiments à acquérir auprès de l'EPORA, sur l'organisation urbaine du secteur et sur la faisabilité d'une programmation sur ces espaces. Le présent compte-rendu intègre les conclusions de ces études. Celles-ci devront également être entérinées dans le cadre de la poursuite de la procédure de modification de la ZAC (dossier de réalisation).

Par délibération du 1^{er} octobre 2012, Saint-Etienne Métropole a confié à la SPL Cap Métropole l'aménagement de la ZAC des Aciéries dans le cadre d'une concession. A ce jour, 6 avenants au traité de concession ont été actés.

1. 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. Il s'agit particulièrement d'études techniques liées aux projets en cours sur les bâtiments B59 et Halle 7.

Au titre de l'année 2022, le montant du poste études s'élève à 45 376 € HT, soit un total de 773 501 € HT depuis le début de l'opération.

Foncier

Il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions au cours de l'année 2022 mais quelques dépenses liées à des redécoupages fonciers ou frais d'actes antérieurs.

Au titre de l'année 2022, le poste lié aux acquisitions foncières (achat de foncier, frais d'acquisitions, remboursement de travaux et frais de gestion de l'EPORA) par Cap Métropole s'est élevé à 10 010 € HT, soit un total de 14.526.566 € HT depuis le début de l'opération.

Travaux

- **Travaux de dépollution & confinement des terres polluées :**

Ce poste qui représente la spécificité du mode de traitement de la pollution à Novaciéries (gestion in situ) représente en 2022 la somme de 26 725 € HT, soit 4 144 931 € HT depuis le début de l'opération.

- **Travaux d'aménagement**

Il s'agit essentiellement de la finalisation des travaux d'aménagement engagés précédemment : travaux complémentaires sur le sud du parc (jeux) : 72 026€ HT

Le poste divers et imprévus représente 62 869€ HT.

L'ingénierie mobilisée pour le suivi de ces travaux (Maîtrise d'œuvre et CSPPS) représente 10 838 € HT.

- **Travaux sur bâtiments**

Les travaux d'entretien du patrimoine bâti représentent des interventions et montants conséquents.

Ainsi, des travaux complémentaires à la réhabilitation du bâtiment 60 ont été menés afin de remettre des cellules sur le marché, pour un montant de 91 209 € HT.

Le poste divers et imprévus représente 17 773 € HT.

L'ingénierie sur les travaux de bâtiment, intégrant les études portant sur la rénovation du bâtiment 59 et la réhabilitation du clos et couvert de la Halle 07 s'élève à 456 671 € HT.

Au titre de l'année 2022, le montant des dépenses liées aux travaux s'élève à 738 110 € HT, dont 26 725 € dédiés spécifiquement aux travaux de dépollution, 145 732 € pour les travaux d'aménagement, 565 653 € pour les travaux sur bâtiments, soit un total du poste travaux de 30 189 462 € HT depuis le début de l'opération.

Frais divers et de gestion

Au titre de l'année 2022, le montant des dépenses du poste frais d'assurance et de gestion (maintenance du site et charges bâtiments) s'élève à 251 275 € HT, soit un total de 2 199 083€ HT depuis le début de l'opération.

Rémunération de l'aménageur et frais divers

Au titre de l'année 2022, le montant des dépenses du poste rémunération de l'aménageur s'élève à 164 751 €, soit un total de 2 577 507€ HT depuis le début de l'opération.

Les dépenses réalisées au cours de l'exercice 2022 sur l'opération Novaciéries s'élèvent à 1 209 522 € HT, soit 50 266 120 € HT depuis le début de l'opération.

2. Recettes réalisées au cours de l'exercice 2022

Recettes de cession

Au cours de l'année 2022, aucune promesse ni aucune vente n'ont été réalisées.

Au cours de l'année 2022, aucune recette n'a été perçue au titre des cessions. Depuis le début de l'opération, ce poste représente un montant de 4.267.252 € HT.

Recettes locatives

Au titre de l'année 2022, Cap Métropole a perçu des recettes locatives et refacturation de charges sur les bâtiments 59 (Loire Sud Restauration), 60, et sur la Halle 95 à hauteur de 276 895 €, soit un total de 1 993 231 € HT depuis le début de l'opération

Subventions

Une subvention du Fonds Friche de l'Etat dans le cadre du plan de relance a été perçue pour un montant de 1 160 000€ pour la réhabilitation de la Halle 07 : perception en 2022 d'un premier acompte de 348 000€ HT.

Une subvention du PPA GOSE a été perçue pour un montant de 300 000€ pour la réhabilitation du bâtiment B59 : perception en 2022 d'un premier acompte de 25 584€

Au titre de l'année 2022, le montant des subventions perçues s'élèvent à 373 584 € HT, soit un total de 7 052 623 € HT depuis le début de l'opération.

Cessions d'équipements publics

Il n'y a pas eu de remise d'équipements publics à la collectivité sur l'année 2022.

Le montant des équipements publics remis à la collectivité depuis le début de l'opération représente un montant de 15 232 116 € HT.

Le présent CRACL prévoit un montant total de cessions d'équipements publics de 24 959 194€ HT à l'échéance de la concession, en hausse de 1 186 305€ HT. Cette hausse se justifie par le fort renchérissement du coût des matériaux qui se répercute sur les marchés des travaux prévus en 2023, notamment les travaux de réhabilitation des bâtiments B59 et Halle 07.

Produits divers

Produits divers d'un montant de 6 561€ pour l'année 2022, soit un total de 924 498 € HT depuis le début de l'opération.

Les recettes réalisées au cours de l'exercice 2022 sur l'opération Novaciéries s'élèvent à 657 041 € HT, soit 29 469 720 € HT depuis le début de l'opération.

Subvention d'investissement de Saint-Etienne Métropole

Après la remise d'équipements publics, le bilan du présent CRACL fait état d'un besoin de participation de SEM sous forme d'une subvention d'investissement qui s'élèverait en fin d'opération à 24 745 525 €, soit une hausse de 418 270€ par rapport au CRACL de 2021. Celle-ci est justifiée par l'augmentation du coût des matériaux qui a fortement impacté le montant des travaux de réhabilitation des bâtiments B59 et Halle 07.

Comme prévu contractuellement par le traité de concession, la subvention d'investissement de Saint-Etienne Métropole est versée annuellement.

Au titre de l'année 2022, le montant de la subvention d'investissement versée par Saint-Etienne Métropole s'élève à 1 650 000 €, soit 9 350 000 € depuis le début de l'opération.

Il est prévu que cette subvention soit d'un montant de 1 800 000€ pour l'année 2023.

3. Moyens de financement mobilisés et situation de trésorerie

Avances financières

Le montant des avances financières versées à Cap Métropole s'élève à 26 500 000 €.

Un premier remboursement d'avance financière a été réalisé en 2020 pour un montant de 2 100 000 €.

Un second remboursement d'un montant de 8 560 000€ HT a été réalisé en 2022.

Le montant net des avances financières s'élève donc à 15 840 000 € au 31 décembre 2022.

Avances financières au titre du foncier

Il n'y a pas eu d'avances nécessaires au titre du foncier en 2022. Leur montant total reste donc de 5 574 210 €.

Bilan de la trésorerie au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, la trésorerie de l'opération s'élève à 7 058 463 €.

Cette situation positive est temporaire car visant à anticiper les dépenses du début d'année 2023.

IV. Perspectives à partir de 2023

L'année 2023 verra l'engagement des travaux de réhabilitation du bâtiment 59 (rénovation thermique et création de surfaces de bureaux) et le démarrage de l'opération de réhabilitation de la Halle 07.

Pour l'année 2023, il est prévu un total de dépenses de 10 473 724 € HT soit un total à l'échéance de la concession de 81 116 909 € HT. Ce montant est en hausse de 1 392 255€ par rapport au CRACL 2021 et se justifie particulièrement par la hausse du coût des matériaux qui a fortement impacté les opérations B59 et H07.

Pour l'année 2023, il est prévu un total de recettes propres de 1 365 248 € HT soit un total à l'échéance de la concession de 56 371 385 € HT. Ce montant est en hausse de 973 985€ par rapport au CRACL 2021, notamment du fait de l'augmentation des cessions des équipements publics.

Après la remise d'équipements publics estimés à 24 959 194 € HT (+1 186 305€ HT par rapport à 2021), le présent bilan prévoit une participation prévisionnelle de Saint-Etienne Métropole de 24 745 525€ HT (+ 418 270€ par rapport à 2021).

Il est aussi prévu, dans le bilan au 31 décembre 2022, que Saint-Etienne Métropole rachète le bâtiment 60 pour 1 806 200 € HT et le bâtiment 59 pour 873 900 € HT en fin de concession.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2022 présenté par la SPL Cap Métropole pour l'opération Novaciéries sur la commune de Saint-Chamond,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à procéder au versement à la SPL Cap Métropole d'une subvention d'investissement de 1 800 000 € ainsi que le prévoit le traité de concession,**
- **la dépense correspondante sera imputée à l'opération n°250 – BATE/Chp 204/NOVAC pour l'exercice 2023 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,**



Tom PENTECOTE

Le Premier Vice-Président,



Hervé REYNAUD