

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 01 DECEMBRE 2016

DELIBERATION N°CC/2016.00512

**CREATION D'UNE ZONE ARTISANALE SUR LA COMMUNE DE GENILAC -
TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE**

Le Conseil Communautaire a été convoqué le 25 novembre 2016

Nombre de membres en exercice : 131

Nombre de présents : 102

Nombre de pouvoirs : 20

Nombre de voix : 122

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-François BARNIER,
M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET,
Mme Nora BERROUKECHE, Mme Jennifer BONJOUR, M. Vincent BONY,
M. Lionel BOUCHER, M. Olivier BROUILLOUX, Mme Laurence BUSSIERE,
M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE, M. Denis CHAMBE,
Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Jacques CHARROIN,
M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHAVANNE, M. Jean-Noël CORNUT,
Mme Patricia CORTEY, Mme Joëlle COUSIN, Mme Anne DE BEAUMONT,
M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Marie-Pascale DUMAS, M. Gilles ESTABLE, M. Marc FAURE,
M. Bernard FAUVEL, M. Christophe FAVERJON, Mme Annick FAY, M. Pierre FAYOL
NOIRETERRE, M. Christian FAYOLLE, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT,
Mme Andonella FLECHET, Mme Nicole FOREST, M. Luc FRANCOIS,
M. André FRIEDENBERG, Mme Michelle GALLAND, M. Michel GANDILHON,
M. Pascal GARRIDO, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Roland GOUJON,
Mme Marie-Eve GOUTELLE, M. Rémy GUYOT, M. Raymond JOASSARD,
Mme Christiane JODAR, Mme Laurence JUBAN, M. Christian JULIEN,
Mme Delphine JUSSELME, Mme Corinne L'HARMET-ODIN, Mme Siham LABICH,
M. Bernard LAGET, Mme Marie-Josèphe LAULAGNET, M. Yves LECOCQ,
Mme Eliane LEGROS, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, Mme Babette LUYA,
M. Michel MAISONNETTE, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET,
Mme Brigitte MASSON, Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Stéphanie MOREAU,
Mme Catherine NAULIN, Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, M. Jean-Marc PANGAUD,
M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU,
Mme Fabienne PERRIN, M. Marc PETIT, M. Jean-Philippe PORCHEROT,
M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, Mme Christiane RIVIERE,
Mme Annick ROATTINO, M. Jean-Louis ROUSSET, Mme Christine ROUX,
Mme Monique ROYER, Mme Janine RUAS, M. Lionel SAUGUES,
M. Jean-Claude SCHALK, M. Alain SCHNEIDER, Mme Nadia SEMACHE,

Le 12 décembre 2016

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20160812-D20160051210-DE

DATE D'AFFICHAGE :20161212

M. Joseph SOTTON, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, Mme Sylvie THIZY, M. Gilles THIZY, Mme Lucie THOMAS, Mme Marie-Hélène THOMAS, M. Daniel TORGUES, M. Stéphane VALETTE, M. Alain VERCHERAND, Mme Anne-Françoise VIALLON, M. Enzo VIVIANI, M. Georges ZIEGLER

Pouvoirs :

Mme Michèle BISACCIA donne pouvoir à M. Jean-Michel PAUZE,
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Christiane JODAR,
Mme Catherine CHAPRON donne pouvoir à M. Joseph SOTTON,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à Mme Marie-Eve GOUTELLE,
Mme Suzanne CHAZELLE donne pouvoir à M. Christian JULIEN,
M. Paul CORRIERAS donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à Mme Nicole AUBOURDY,
M. Daniel JACQUEMET donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
M. Marc JANDOT donne pouvoir à M. Gilles PERACHE,
M. Robert KARULAK donne pouvoir à M. Rémy GUYOT,
M. Samy KEFI-JEROME donne pouvoir à M. Georges ZIEGLER,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à Mme Anne-Françoise VIALLON,
M. Julien LUYA donne pouvoir à Mme Babette LUYA,
Mme Nathalie MATRICON donne pouvoir à M. Luc FRANCOIS,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Yves PARTRAT,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Marc ROSIER donne pouvoir à Mme Annick ROATTINO,
M. Gérard TARDY donne pouvoir à Mme Eliane LEGROS,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Claude LIOGIER

Membres titulaires absents excusés :

M. Michel BEAL, M. Henri BOUTHEON, Mme Hélène BRUYERE,
M. Gabriel DE PEYRECAVE, Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Pascale MARRON,
M. Florent PIGEON, Mme Joelle RICARD, M. Maurice VINCENT

Secrétaire de Séance :

Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 01 DECEMBRE 2016

CREATION D'UNE ZONE ARTISANALE SUR LA COMMUNE DE GENILAC - TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE

I- RAPPEL DES ELEMENTS DE CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le cadre des interventions de Saint-Etienne Métropole au titre de la création de nouvelles zones d'activités économiques, il est prévu de procéder à la création d'une zone d'activités artisanales sur la commune de Genilac.

Cet aménagement s'inscrit dans le cadre de la politique de développement économique menée par la Communauté Urbaine et qui vise à offrir des solutions foncières et immobilières répondant aux besoins des entreprises et permettant d'accompagner leur développement.

La commune de Genilac, idéalement située dans un environnement paysager exceptionnel (en belvédère face au massif du Pilat) et à proximité de l'autoroute A47 (par la RD77 et par la RD6) reçoit régulièrement des demandes d'implantations d'entreprises artisanales.

La direction du développement économique de Saint-Etienne Métropole recense en moyenne une centaine de demandes d'implantation/relocalisation par an sur le secteur Gier. Près de 60% des demandes concernent des surfaces immobilières inférieures à 1 000 m². Les surfaces foncières recherchées sont comprises entre 900 et 2 000 m². Près du quart des demandes exprimées totales concernent des activités artisanales. Il a ainsi été envisagé d'élaborer un projet de création d'une zone artisanale qui permette de répondre à cette demande, sur la commune de Genilac.

Une étude de faisabilité et de programmation a été réalisée entre 2015 et 2016, par le groupement MENARD/SOMIVAL/UBAHN, sur des terrains situés au croisement des RD77 et RD6 et classés au PLU de la commune en zone AUf (activités économiques, industrielles ou service), à proximité de la piscine intercommunale et à moins de 2 km du centre bourg. Cette étude a permis de définir un projet d'aménagement intégrant une approche environnementale, paysagère et architecturale.

Le terrain d'emprise du projet s'étend sur tout ou partie de 9 parcelles appartenant à des propriétaires privés, dont certains utilisent les terrains en arboriculture pour des revenus d'activité complémentaire. L'emprise du projet représente 3,7 ha dont 64% sont commercialisables.

De plus, sur le site du projet, une entreprise industrielle est en activité depuis plusieurs années et possède quelques terrains nécessaires au projet de zone artisanale.

La programmation du projet de zone artisanale est la suivante:

- 15 lots libres : parcelles terrassées et viabilisées, de 700 m² à 2 500 m², laissant la libre implantation d'un bâtiment à vocation artisanale,

- 1 lot réservé pour réaliser un village d'entreprises : parcelles terrassées et viabilisées, destinées à un projet d'opérateur privé, pouvant accueillir de 11 cellules modulables de 150 à 300 m² chacune.

Les négociations foncières avec les propriétaires, engagées par les élus communaux avant le démarrage de l'étude, ont mis en lumière des points de blocage, ce qui pourrait induire la nécessité d'une procédure de déclaration d'utilité publique et de fait engendrer des surcoûts potentiels. Les négociations foncières se poursuivent sous pilotage des services de Saint-Etienne Métropole.

La réalisation de cette opération nécessitera l'obtention d'un permis d'aménager et le dépôt d'un dossier de déclaration au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau).

Le bilan financier prévisionnel global de l'opération établit les dépenses à 2 900 021 € HT.

La SPL Cap Métropole, créée en février 2012, a pour objet la réalisation d'opérations d'aménagement au sens du code de l'Urbanisme.

Il est envisagé de confier l'aménagement de la Zone Artisanale de Genilac via une concession d'aménagement à la SPL Cap Métropole conformément aux dispositions des articles L 300-1, L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme.

II-CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SPL CAP METROPOLE

Missions de l'aménageur

L'Aménageur aura notamment pour missions :

- de **faire procéder aux études foncières et pré-opérationnelles** (études d'avant-projet) nécessaires à la réalisation des travaux et équipements,
- de préparer les **dossiers de procédures administratives** nécessaires (étude d'impact, archéologie préventive, dossier loi sur l'eau, permis d'aménager),
- de préparer le dossier de **Déclaration d'Utilité Publique** (démontrer l'utilité publique du projet et la nécessité d'expropriation, réaliser l'estimation sommaire et globale du terrain d'emprise du projet),
- de poursuivre les **négociations à l'amiable** avec les propriétaires.

Un comité de pilotage se tiendra alors pour valider la réalisation de ces missions et la poursuite du projet d'aménagement. En cas d'échec des négociations, Saint-Etienne Métropole pourra demander à l'Aménageur de mettre en place une procédure d'expropriation permettant d'acquérir les biens, et d'assurer alors les missions suivantes :

- devenir l'organe expropriant en **mettant en place la procédure de DUP**, en suivant l'instruction de la phase administrative du dossier en Préfecture,
- suivre la phase judiciaire et le transfert de propriété,
- **acquérir les propriétés des biens immobiliers** compris dans le périmètre de l'opération dans les conditions fixées au bilan financier prévisionnel de l'opération, et dans le cadre de la procédure d'expropriation,
- céder les biens immobiliers, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par Saint-Etienne Métropole.

Suite aux acquisitions, l'Aménageur poursuivra ses missions :

- de **faire procéder aux études** nécessaires à la réalisation des travaux et équipements,
- de **passer les contrats d'études**, de **maîtrise d'œuvre**, de **travaux** ou toute autre mission nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement dans le respect des dispositions de l'article L300-5-1 du code de l'urbanisme,
- d'**aménager** les sols et de **réaliser les équipements d'infrastructures**,
- de **céder** les biens immobiliers, **les concéder ou les louer** à leurs divers utilisateurs agréés par la Communauté Urbaine,
- de mettre en place des **moyens efficaces pour préparer et signer tous les actes nécessaires afin d'assurer la commercialisation** dans les meilleures conditions possibles,
- de **gérer** les biens en sa possession dans l'attente de leur remise au concédant,
- d'assurer l'ensemble des tâches de **conduite et de gestion** de l'opération,
- de négocier et établir les **conventions de participations et de subventions** qui seront conclues avec la commune, le Département, la Région ou toute autre collectivité,
- de **mener à bien toutes démarches administratives ou judiciaires** nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement,
- de **mettre en œuvre les objectifs fixés** pour la politique de commande publique de la Communauté Urbaine en matière de **clauses sociales et d'accessibilité**,
- **remettre la gestion des biens** aux services en ayant la compétence, avec à l'appui tous les documents de recollement, DIUO et DOE relatifs aux biens et ouvrages.

A noter également que l'aménageur ne souhaite pas reprendre le marché d'études confié au MENARD/SOMIVAL/UBAHN par Saint-Etienne Métropole, mais fera réaliser les études nécessaires par ses propres moyens de consultation.

Durée de la concession :

L'aménagement et l'équipement de la zone artisanale seront réalisés conformément à l'échéancier prévisionnel de réalisation dont la durée prévisionnelle est de 6 ans. La durée de la concession est donc fixée à **6 ans** et pourra comprendre les procédures de DUP et d'expropriation, estimées à 2 ans.

Suivi et contrôle de la réalisation

L'aménageur présentera chaque année le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) à Saint Etienne Métropole conformément aux dispositions de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme et qui sera adopté en Conseil Communautaire.

Par ailleurs, des réunions de suivi de l'opération entre l'aménageur et Saint Etienne Métropole seront mises en place. Il est notamment prévu :

- une revue de projet au sein du groupe projet technique qui se réunira à l'initiative de l'aménageur autant de fois que nécessaire et à chaque demande de la collectivité,
- un comité de suivi de commercialisation, animé par l'aménageur, en lien avec les Direction du développement économique et Direction Construction Aménagement et Patrimoine de Saint-Etienne Métropole et la Commune,
- un comité de pilotage qui se réunira au moins une fois par an.

Conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, les cessions de terrains feront l'objet d'un cahier des charges de cession qui sera approuvé par le Président de Saint Etienne Métropole ou son représentant.

Rémunération de l'aménageur

Le traité de concession prévoit qu'une rémunération forfaitaire et variable soit versée à l'aménageur. Celle-ci a été fixée au regard du bilan prévisionnel de l'opération à 214 818 € HT.

La rémunération forfaitaire et variable est répartie annuellement de la manière suivante :

- 2016, la 1^{ère} année : 1 000 € HT ;
- 2017, la 2^{ème} année : 20 356 € HT ;
- 2018, la 3^{ème} année : 19 856 € HT ;
- 2019, la 4^{ème} année : 43 546 € HT ;
- 2020, la 5^{ème} année : 66 625 € HT ;
- 2021, la 6^e année : 37 337 € HT ;
- 2022, la clôture d'opération : 26 099 € HT.

Participation financière du concédant

Le montant total des dépenses de l'opération est estimé à **2 900 021 € HT**.

Le montant des recettes propres est estimé à **2 467 091 € HT**. Ce montant intègre le rachat des équipements publics par Saint Etienne Métropole pour la somme prévisionnelle de **1 631 511 € HT**.

Le montant de la participation de SEM à l'équilibre de l'opération s'élève à **432 931 €**.

Les avances de trésorerie au concessionnaire, prévues en 2016, 2017 et 2018, respectivement à hauteur de 400 000 €, 1 000 000 € et 600 000 €, feront l'objet d'une convention d'avance conformément aux dispositions du 4^e alinéa de l'article L 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elles seront versées pour une durée maximale de 6 ans et ne feront pas l'objet d'une rémunération.

Imputation budgétaire

Les dépenses et les recettes de l'opération seront inscrites au budget principal ECONOMIE, opération 220, compte 238, sur les années 2016 à 2022.

Le traité de concession est joint au dossier et consultable sur demande au service Assemblées de Saint-Etienne Métropole.

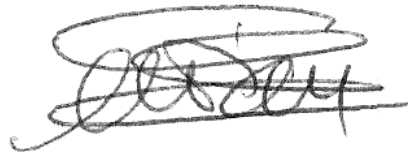
Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :

- **décide de confier l'aménagement de la zone artisanale de Genilac à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement,**
- **approuve la désignation de la SPL Cap Métropole comme aménageur,**
- **approuve le traité de concession à conclure entre Saint-Etienne Métropole et la SPL CAP Métropole,**
- **approuve le principe du versement par Saint-Etienne Métropole, d'une participation à l'équilibre de l'opération de 432 931 € suivant les modalités décrites ci-avant,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer ledit traité de concession,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer tous les documents relatifs à l'exécution de la concession, et notamment les cahiers des charges de cessions de terrains,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer toutes les actes et formalités relatifs au transfert du marché d'études passé par Saint-Etienne Métropole vers la SPL Cap Métropole,**

- autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer la convention d'avance financière de 2 000 000 € avec Cap Métropole,
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer la convention d'avance financière de 2 000 000 € avec la SPL Cap Métropole,
- approuve le versement par Saint-Etienne Métropole, d'une avance de trésorerie de 400 000 € à la SPL CAP Métropole en 2016, suivant les modalités décrites dans la convention d'avance financière.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gaël Perdriau', written over a horizontal line.

Gaël PERDRIAU