

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 05 OCTOBRE 2017

DELIBERATION N°CC/2017.00308

CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE RUE PIERRE LOTI A SAINT-ETIENNE - TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE

Le Conseil Communautaire a été convoqué le 29 septembre 2017

Nombre de membres en exercice : 111

Nombre de présents : 85

Nombre de pouvoirs : 13

Nombre de voix : 98

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, M. Bernard BONNET, M. Henri BOUTHEON, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHAVANNE, M. Jean-Noël CORNUT, M. Paul CORRIERAS, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Gilles ESTABLE, M. Marc FAURE, M. Christophe FAVERJON, M. Christian FAYOLLE, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, Mme Nicole FOREST, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. André FRIEDENBERG, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Roland GOUJON, Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Annie GREGOIRE, M. Rémy GUYOT, M. Marc JANDOT, Mme Laurence JUBAN, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Siham LABICH, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, M. Michel MAISONNETTE, M. Gérard MANET, Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, Mme Djida OUCHAOUA, 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, Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, M. Jean-Paul RIVAT, Mme Christiane RIVIERE, M. Marc ROSIER, M. Jean-Louis ROUSSET, Mme Monique ROVERA, M. Jean-Marc SARDAT, M. Lionel SAUGUES, M. Jean-Claude SCHALK,

REÇU EN PREFECTURE

Le 17 octobre 2017

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20170808-D20170030810-DE

DATE D'AFFICHAGE :20171017

M. Alain SCHNEIDER, Mme Nadia SEMACHE, M. Joseph SOTTON, M. Gilbert SOULIER,
M. Gérard TARDY, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT,
M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES, M. Alain VERCHERAND, M. Enzo VIVIANI,
M. Georges ZIEGLER

Pouvoirs :

Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Marie-Eve GOUTELLE,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
Mme Anne DE BEAUMONT donne pouvoir à M. Olivier LONGEON,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à Mme Nicole AUBOURDY,
M. Bernard FAUVEL donne pouvoir à M. Denis BARRIOL,
Mme Christiane JODAR donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à M. Georges ZIEGLER,
Mme Brigitte MASSON donne pouvoir à Mme Fabienne PERRIN,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
M. Florent PIGEON donne pouvoir à Mme Laurence JUBAN,
M. Stéphane VALETTE donne pouvoir à Mme Nadia SEMACHE,
Mme Anne-Françoise VIALLOON donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Samy KEFI-JEROME

Membres titulaires absents excusés :

M. Lionel BOUCHER, M. Paul CELLE, M. Gabriel DE PEYRECAVE, Mme Annick FAY,
M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, M. Daniel JACQUEMET, Mme Raphaëlle JEANSON,
Mme Corinne L'HARMET-ODIN, M. Pascal MAJONCHI, Mme Pascale MARRON,
Mme Stéphanie MOREAU, Mme Christine ROUX, Mme Marie-Hélène THOMAS

Secrétaire de Séance :

Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 05 OCTOBRE 2017

CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE RUE PIERRE LOTI A SAINT-ETIENNE - 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 Saint-Etienne, rue Pierre Loti.

Une demande sur deux exprimée par un porteur de projet vise à une installation sur la commune de Saint-Etienne. Or l'offre foncière aménagée et libre y est limitée. Il est donc important d'accompagner des projets de création de ZAE qui permettront de produire une offre foncière répondant à la demande industrielle et artisanale et d'accompagner la production d'une offre immobilière privée de locaux dédiés aux artisans et PMI/PME.

Le secteur de Pierre Loti, propriété de la Ville de Saint-Etienne et de Métropole Habitat de Saint-Etienne (MHSE), dégage de grands volumes fonciers disponibles à court terme (5 ha environ), en visibilité directe de la RN 88 et desservis via l'échangeur Montplaisir limitrophe.

Inclus dans le projet de renouvellement urbain Quartier Sud Est de Saint-Etienne, le site Pierre Loti a déjà fait l'objet de la démolition de 3 barres de logements (300 logements), de la construction d'un centre nautique et de l'aménagement d'une plaine de jeux. Une grande part du site demeure non aménagée. Il se situe en enclave, en état de friche et concentre des fonctions urbaines obsolètes, notamment du côté du boulevard de la Palle.

Partie prenante du renouvellement urbain des Quartiers Sud Est, ce secteur a fait l'objet d'études sur les volets « potentiel économique », « commercial » et « composition urbaine ». Une première programmation « activités économiques et commerces » a été définie en lien avec une étude de composition urbaine.

Le plan guide a mis en évidence une capacité de constructions à vocation économique de 10 000 m² de surface au sol (soit 20 à 50 entreprises). La partie dédiée à l'économie, qui représenterait une superficie de 2,6 ha, pourrait-être aménagée de la manière suivante :

- 1 lot libre réservé pour l'extension du Village Motos Cycles limitrophe,
- 7 ou 8 lots libres pour la production d'une offre à destination de l'artisanat et des TPE avec des parcelles de 1 700 m² à 7 800 m² (parcelles terrassées et viabilisées),
- 2 ou 3 lots réservés pour réaliser des villages d'entreprises : parcelles terrassées et viabilisées, destinées à des projets d'opérateurs privés.

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

Le coût global prévisionnel de l'opération s'établit à 5 360 197 € HT.

La SPL Cap Métropole a pour objet la réalisation d'opérations d'aménagement au sens du code de l'Urbanisme (dispositions des articles L 300-1, L 300-4 et L 300-5 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Il est envisagé de lui confier par concession l'aménagement de la Zone d'Activité Economique « Rue Pierre Loti » située sur la commune de Saint-Etienne.

II-CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SPL CAP METROPOLE

Missions de l'aménageur

La SPL Cap Métropole en sa qualité d'aménageur aura pour missions :

- **d'acquérir les propriétés des biens immobiliers** compris dans le périmètre de l'opération dans les conditions fixées au bilan financier prévisionnel de l'opération,
- de **faire procéder aux études** (à compter des études de projet) nécessaires à la réalisation des travaux et équipements,
- de **démolir** les bâtiments ou les parties de bâtiments existants nécessaires pour la réalisation de l'opération d'aménagement (non compris le Centre commercial de la Palle dont la démolition est à la charge de la Ville, non compris les logements dont la démolition est à la charge de Métropole Habitat Saint-Etienne),
- 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**, ou tout autre équipement concourant à l'opération d'aménagement,
- 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 d'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 les 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**,
- de **remettre la gestion des biens** aux services en ayant la compétence, avec à l'appui tous les documents de recollement, le Dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO) et le **Dossier des ouvrages exécutés** (DOE) relatifs aux biens et ouvrages.

A noter que l'aménageur ne reprendra pas l'accord cadre de maîtrise d'œuvre confié au groupement TEKHNE / BIG BANG / SOBERCO / BERIM par la Ville de Saint-Etienne et transféré à Saint-Etienne Métropole, mais fera réaliser les études nécessaires par ses propres moyens de consultation.

En revanche, les marchés suivants seront transférés à l'aménageur :

- Bons de commande propres à l'opération issus de l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre
- SOTREC (annexe 14).

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 **8 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 :

- un comité technique qui se réunira à l'initiative de l'aménageur autant de fois que nécessaire et à chaque demande de Saint-Etienne Métropole,
- 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 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 basée sur un forfait et une base variable soit versée à l'aménageur. Celle-ci a été fixée au regard du bilan prévisionnel de l'opération à 429 323 € HT, soit 8 % des dépenses.

Cette rémunération est répartie annuellement de la manière suivante :

- 2017, la 1^{ère} année : 10 708 € HT ;
- 2018, la 2^{ème} année : 93 285 € HT ;
- 2019, la 3^{ème} année : 85 445 € HT ;
- 2020, la 4^{ème} année : 51 507 € HT ;
- 2021, la 5^{ème} année : 50 561 € HT ;
- 2022, la 6^{ème} année : 30 906 € HT ;
- 2023, la 7^{ème} année : 40 325 € HT ;
- 2024, la 8^{ème} année : 26 172 € HT ;
- 2025, la clôture d'opération : 40 413 € HT.

Participation financière du concédant

Le montant total des dépenses de l'opération est estimé à **5 360 197 € HT**.

Le montant des recettes propres est estimé à **3 653 119 € HT**. Ce montant intègre le rachat des équipements publics par Saint Etienne Métropole pour la somme prévisionnelle de **2 423 211 € HT**.

Le montant de la participation de Saint-Etienne Métropole à l'équilibre de l'opération s'élève à **1 707 078 €**.

Les avances de trésorerie au concessionnaire, prévues en 2017, 2018, 2019 et 2020 respectivement à hauteur de 650 000 €, 1 050 000 €, 200 000 € et 300 000 €, 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 8 ans et ne feront pas l'objet d'une rémunération. Elles permettent de minimiser les charges financières sur l'opération et constituent une provision progressive pour les rachats d'équipement.

Imputation budgétaire

Les dépenses et les recettes de l'opération seront inscrites au budget principal ECONOMIE, sur les années 2017 à 2025.

Le traité de concession est joint au présent rapport et les annexes sont jointes au dossier et consultables sur demande au service Assemblées de Saint-Etienne Métropole.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :

- **confie l'aménagement de la zone d'activité économique de la rue Pierre Loti à Saint-Etienne à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement,**
- **désigne 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 1 707 078 € 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 tous les actes et formalités relatifs au transfert des marchés passés 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 2 200 000 € avec Cap Métropole,**
- **approuve le versement par Saint-Etienne Métropole, d'une avance de trésorerie de 650 000 € à la SPL CAP Métropole en 2017, suivant les modalités décrites dans la convention d'avance financière.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU