



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 22 MARS 2018

DELIBERATION N°2018.00079

ZAC DE MOLINA LA CHAZOTTE - COMMUNE DE LA TALAUDIÈRE - CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE SECTEUR «LES ROCHES» - TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SPL CAP METROPOLE

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 09 mars 2018

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 76

Nombre de pouvoirs : 16

Nombre de voix : 92

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Denis BARRIOL, M. Eric BERLIVET, M. Bernard BONNET, M. Lionel BOUCHER, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE, M. André CHARBONNIER représenté par M. Gabriel BENIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, M. Jean-Noël CORNUT, Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Frédéric DURAND, M. Bernard FAUVEL, M. Christian FAYOLLE, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, Mme Nicole FOREST, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, 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 Christiane JODAR, Mme Laurence JUBAN, M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Corinne L'HARMET-ODIN, Mme Siham LABICH, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, M. Michel MAISONNETTE, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET, Mme Brigitte MASSON, Mme Caroline MONTAGNIER, M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gilles PERACHE, Mme Fabienne PERRIN, M. Marc PETIT, M. Jean-Philippe PORCHEROT représenté par M. Hans ALBERT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, Mme Christiane RIVIERE, M. Marc ROSIER, M. Jean-Louis ROUSSET, M. Jean-Claude SCHALK, Mme Nadia SEMACHE,

REÇU EN PREFECTURE

Le 03 avril 2018

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20171228-D20180007910-DE

DATE D'AFFICHAGE :20180403

M. Joseph SOTTON, M. Gilbert SOULIER, M. Gérard TARDY, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT représentée par M. Raymond JOASSARD, M. Gilles THIZY, Mme Marie-Hélène THOMAS, M. Stéphane VALETTE, M. Alain VERCHERAND, M. Enzo VIVIANI, Mme Catherine ZADRA, M. Georges ZIEGLER

Pouvoirs :

M. Jean-François BARNIER donne pouvoir à M. Denis BARRIOL,
M. Jean-Pierre BERGER donne pouvoir à Mme Christiane JODAR,
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Marie-Eve GOUTELLE,
M. Paul CELLE donne pouvoir à M. Yves PARTRAT,
M. Paul CORRIERAS donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
Mme Annick FAY donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,
M. André FRIEDENBERG donne pouvoir à Mme Nadia SEMACHE,
Mme Delphine JUSSELME donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,
M. Bernard LAGET donne pouvoir à M. Jean-Noël CORNUT,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI donne pouvoir à M. Jean-Claude FLACHAT,
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO donne pouvoir à Mme Catherine ZADRA,
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Bernard BONNET,
Mme Anne-Françoise VIALLOON donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, Mme Nora BERROUKECHE, M. Henri BOUTHEON,
M. Gabriel DE PEYRECAVE, M. Gilles ESTABLE, M. Marc FAURE,
M. Christophe FAVERJON, M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, M. Daniel JACQUEMET,
Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Pascale MARRON, Mme Stéphanie MOREAU,
Mme Djida OUCHAOUA, M. Gaël PERDRIAU, M. Florent PIGEON, Mme Christine ROUX,
Mme Monique ROVERA, M. Lionel SAUGUES, M. Alain SCHNEIDER, M. Daniel TORGUES

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBENE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 22 MARS 2018

ZAC DE MOLINA LA CHAZOTTE - COMMUNE DE LA TALAUDIÈRE - CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE SECTEUR «LES ROCHES» - TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT 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 industrielles et artisanales sur la commune de la Talaudière sur le secteur dit « Les Roches ».

L'historique de la zone de MOLINA LA CHAZOTTE

Le projet d'aménagement du secteur « Les Roches » s'insère dans la ZAC « Molina - La Chazotte ». Cette Zone Industrielle a été créée en 1973 sous l'impulsion du Préfet Camous pour assurer la reconversion du site des mines de charbon de la Chazotte. Aujourd'hui, elle s'étend sur 400 hectares et représente 300 entreprises et 5 000 emplois. De par sa taille, cette zone rayonne sur le territoire de Loire Sud élargi.

A vocation industrielle et logistique, la zone accueille principalement des entreprises industrielles du territoire stéphanois. Cette zone a répondu et continue à répondre prioritairement à une demande endogène.

L'acquisition foncière du secteur « Les Roches »

Par délibération en date du 24 janvier 2008, Saint-Etienne Métropole a lancé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur la ZAC de Molina - La Chazotte dans le but d'acquérir 15 à 20 hectares à vocation économique afin de pouvoir proposer aux entreprises désireuses de se développer, des terrains facilement accessibles et suffisamment équipés pour répondre à leurs besoins.

Le 20 janvier 2009, le Préfet de la Loire a pris un arrêté déclarant d'utilité publique trois des quatre secteurs d'aménagements proposés dont le secteur « Les Roches » sur la commune de la Talaudière.

Les terrains d'emprise du projet cadastrés sous les références AT 01 60 et 61 représentent une superficie d'environ 8,4 ha et appartiennent à Saint-Etienne Métropole depuis 2011.

Développement souhaité du secteur « Les Roches »

Saint-Etienne Métropole recense 300 demandes d'implantation/relocalisation en moyenne par an sur le territoire de l'agglomération. 25 % de la demande foncière et immobilière exprimée à l'échelle de l'agglomération est attirée par une implantation sur le secteur de la couronne stéphanoise (notamment la zone de Molina La Chazotte). Parmi la totalité de la

demande exprimée par les entreprises implantées sur le secteur de la Couronne, 75 % de cette demande souhaite rester sur ce secteur.

Fort de sa situation géographique aux portes de la ville centre et par la concentration d'industries de pointe et les services qu'il offre, le secteur de Molina La Chazotte est également attractif pour les entreprises implantées sur Saint-Etienne puisque 30 % de la demande exprimée par celles-ci y recherche une implantation. Les entreprises qui souhaitent s'implanter / se relocaliser sur le secteur de la Couronne recherchent d'abord des surfaces foncières ou immobilières à vocation industrielle (40 % des demandes pour la Couronne).

Dans le cadre des interventions de Saint-Etienne Métropole au titre de la création de nouvelles zones d'activités économiques, il est donc préconisé de procéder à la poursuite de l'aménagement de la ZI Molina La Chazotte sur la commune de La Talaudière avec la réalisation d'une zone d'activités sur le secteur dit « Les Roches ». Cet aménagement s'inscrit dans le cadre de la politique de développement économique menée par la Métropole et qui vise à offrir des solutions foncières et immobilières répondant aux besoins des entreprises et permettant d'accompagner leur développement.

Avant de passer à une phase opérationnelle et au regard de l'évolution de ses projets économiques ces dernières années, Saint-Etienne Métropole a souhaité confier à la SPL Cap Métropole dans le cadre d'une convention de mandat, le suivi d'études urbaines et techniques préalables à l'aménagement du site. La signature du contrat de concession avec Cap Métropole est approuvée par une délibération du Bureau Communautaire de Saint-Etienne Métropole du 17 novembre 2016, et par le Conseil d'Administration de la SPL Cap Métropole du 29 juin 2016.

Des études géotechniques, d'aménagement et environnementales ont été menées par la SPL CAP Métropole pour le compte de Saint-Etienne Métropole sur la fin de l'année 2016 et sur l'ensemble de l'année 2017 afin de convenir d'un programme et d'un plan d'aménagement en phase AVP. Ces orientations d'aménagements ont été validées par les élus de Saint-Etienne Métropole ainsi que par la commune de La Talaudière lors de comités de pilotage.

Le coût global prévisionnel de l'opération s'établit à 5 060 558,00 € HT.

La SPL CAP Métropole a pour objet la réalisation d'opérations d'aménagement au sens du code de l'Urbanisme (dispositions des articles L300-1, L300-4 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 « Les Roches » située sur la ZAC de Molina - La Chazotte sur la commune de La Talaudière.

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 auprès de Saint-Etienne Métropole ou de tout autre propriétaire concerné avec l'accord de Saint-Etienne Métropole, la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et désignés comme devant être maîtrisés, ainsi que ceux qui situés en dehors de ce périmètre, se révéleraient, en accord avec Saint-Etienne Métropole, nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération, ainsi que pour gérer les

biens acquis, dans les conditions fixées au bilan financier prévisionnel de l'opération ;

- De faire procéder aux études nécessaires à la réalisation des travaux et équipements et notamment le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions, d'aménagement et de construction, toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- 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 L 300-5-1 du code de l'urbanisme ;
- D'aménager les sols et de réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération, destinés à être remis à Saint-Etienne Métropole, aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ou aux concessionnaires de service public ;
- De réaliser tous les équipements concourant à l'opération d'aménagement figurant au programme précisé dans le traité de concession d'aménagement et en conformité avec le bilan financier prévisionnel de l'opération ;
- De céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par Saint-Etienne Métropole,
- 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, aux autres personnes publiques ou aux concessionnaires, ou de leur cession à des tiers jusqu'à l'expiration de la concession ;
- 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 Saint-Etienne Métropole en matière de clauses sociales et d'accessibilité ;
- De remettre la gestion des biens aux services 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 (DOA) relatifs aux biens et ouvrages.

A noter que l'Aménageur reprendra le marché suivant :

- Bon de commande propre à l'opération issu de l'accord-cadre des études environnementales pour l'exécution de la mission de « conception étude d'impact et assistance à l'instruction (phases 1, 2 et 3) » avec la société Omnium General d'Ingénierie (annexe 11).

Durée de la concession

La durée de la concession d'aménagement est fixée à 6 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 Métropolitain.

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 la Direction du développement économique et la Direction de la Construction et de l'Aménagement et du 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 L311-6 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 377 717 € HT soit 7,46 % des dépenses.

Cette rémunération est répartie annuellement de la manière suivante :

- 2018, la 1^{ère} année : 26 894 € HT ;
- 2019, la 2^{ème} année : 87 616 € HT ;
- 2020, la 3^{ème} année : 70 233 € HT ;
- 2021, la 4^{ème} année : 70 128 € HT ;
- 2022, la 5^{ème} année : 42 637 € HT ;
- 2023, la clôture d'opération : 80 210 € HT ;

Participation financière du concédant

Saint-Etienne Métropole n'aura pas de participation financière en numéraire à l'équilibre d'opération à verser à la SPL CAP Métropole. La somme prévisionnelle pour le rachat des équipements publics, comprise dans les recettes, est de 3 051 958 € HT.

Les avances de trésorerie au concessionnaire, prévues en 2018, 2019, 2021 et 2022 respectivement à hauteur de 950 000 €, 550 000 €, 1 000 000 € et 1 000 000 €, 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 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 correspondantes seront imputées sur l'opération MOLI/27638/ROCHES sur les années 2018 à 2023.

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.

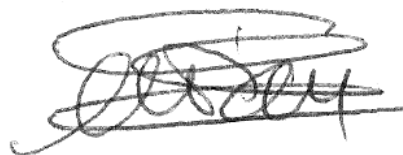
Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité à :**
 - **confier l'aménagement de la zone d'activité économique du secteur « Les Roches » sur la ZAC de Molina-La Chazotte sur la commune de La Talaudière à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement,**
 - **désigner la SPL Cap Métropole comme aménageur,**

- approuver le traité de concession à conclure entre Saint-Etienne Métropole et la SPL Cap métropole,
- signer ledit traité de concession,
- signer tous les documents relatifs à l'exécution de la concession, et notamment les cahiers des charges de cession,
- signer tous les actes et formalités relatifs au transfert des marchés passés par Saint-Etienne Métropole vers la SPL CAP Métropole,
- approuver le versement de Saint-Etienne Métropole, d'une avance de trésorerie de 950 000 € à la SPL CAP Métropole en 2018, 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 read 'Gaël Perdriau', written over a horizontal line.

Gaël PERDRIAU