

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 10 JUIN 2021

DELIBERATION N°2021.00239

ZONE D'ACTIVITES LA GRANGE A CHAMBOEUF - APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION AVEC LA SPL CAP METROPOLE

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 04 juin 2021

Nombre de membres en exercice : 71

Nombre de présents : 51

Nombre de pouvoirs : 9

Nombre de voix : 60

M. Luc FRANCOIS ne prend pas part au vote.

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Christiane BARAILLER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Fabrice DUCRET, M. Frédéric DURAND, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Pascal GONON, M. Rémy GUYOT, M. Georges HALLARY, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Yves LECOCQ, M. Julien LUYA, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

M. Eric BERLIVET donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
M. Cyrille BONNEFOY donne pouvoir à M. Vincent BONY,
M. Kamel BOUCHOU donne pouvoir à M. Denis BARRIOL,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
M. Martial FAUCHET donne pouvoir à M. Fabrice DUCRET,
M. Michel GANDILHON donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Ramona GONZALEZ GRAIL donne pouvoir à Mme Marie-Christine THIVANT,
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Gilbert SOULIER

RECU EN PREFECTURE

Le 16 juin 2021

VIA DOTELEC - iXBus

93 02-042-24620770-20210610-02021002390

DATE D'AFFICHAGE : 16 juin 2021

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, M. Philippe DENIS, M. David FARA, M. Christophe FAVERJON,
M. Jérôme GABIAUD, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Yves MORAND,
M. Marc TARDIEU, M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES

Secrétaire de Séance :

Mme Siham LABICH

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 10 JUIN 2021

ZONE D'ACTIVITES LA GRANGE A CHAMBOEUF - APPROBATION DU 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 Chamboeuf, au lit-dit « La Grange ».

L'offre foncière économique sur le secteur de la Plaine du Forez ne permet actuellement pas de répondre à une typologie de demandes artisanales et TPE/ PME de production, alors que les fonciers disponibles sur la ZAIN ne sont pas adaptées à cette cible. Ces demandes insatisfaites concernent des recherches de foncier de l'ordre de 1 000 à 5000 m². Par ailleurs, l'entreprise Chabanne, implantée sur le secteur de La Grange, porte des projets de développement à court et moyen termes pour lesquels elle souhaite disposer d'une réserve foncière suffisante.

Face à ce constat, la réalisation d'une zone d'activités artisanales sur la commune de Chamboeuf est opportune et répondrait à l'objectif d'accompagner le tissu économique local en offrant des solutions foncières et immobilières adaptées aux besoins et dédiées aux activités de type artisanales/ production.

Le secteur de la Grange, propriété de Saint-Etienne Métropole, est positionné à proximité immédiate de Chamboeuf, Saint-Galmier et des axes principaux.

Le plan d'aménagement dégage un volume foncier important disponible à court terme : sur 5 ha, la partie cessible dédiée à l'économie représente 2,9 ha environ.

Le plan d'aménagement a mis en évidence une capacité de réalisation de 13 lots : 12 lots libres avec des surfaces de 1 200 m² à 2 500 m², et un lot d'environ 7 500 m² qui permettrait d'accueillir un projet de type village artisanal porté par un opérateur immobilier.

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 coût global prévisionnel de l'opération s'établit à 4 172 294 € HT.

Pour réaliser cette opération, il est envisagé de confier à la SPL Cap Métropole l'aménagement de la Zone d'Activité Economique « La Grange » située sur la commune de Chamboeuf, et ce, par le biais d'une concession d'aménagement.

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).

II-CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SPL CAP METROPOLE

Missions de l'aménageur :

En sa qualité d'aménageur et sous le contrôle de la Métropole, la SPL assurera les missions suivantes pour réaliser cette opération d'aménagement :

- Acquérir auprès 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 la Métropole de Saint-Etienne, nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération, ainsi que de gérer les biens acquis
- Procéder ou faire procéder aux études nécessaires à la réalisation des travaux et équipements ;
- Démolir le cas échéant ceux des bâtiments ou parties de bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre complète, de travaux ou toute autre mission nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement dans le respect des dispositions du Code de la commande publique ;
- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération
- Elaborer, constituer et déposer en accord avec le concédant tout dossier de subvention dont le projet est susceptible d'être éligible.
- De façon générale, assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux concourant à l'opération et des équipements publics ;
- Définir les modalités de cession des terrains et mettre en place les moyens nécessaires pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles, céder les terrains aménagés à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant ; préparer et signer tous actes nécessaires ;
- Organiser à la demande du Concédant le cas échéant, des consultations de concepteurs / constructeurs qui porteront sur la qualité fonctionnelle, architecturale et environnementale des futures constructions à réaliser.
- 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 ;
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération
- Etudier l'opportunité de la mise en place d'une ASL et potentiellement sa mise en œuvre.
- Négocier et établir les conventions de participations et de subventions qui pourraient être conclues avec la Métropole, ou toute autre intervenant, notamment Les Communes de Chamboeuf et Saint-Galmier tel que défini par le Concédant ;
- Mener à bien toutes démarches administratives ou judiciaires nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et procéder notamment au règlement amiable des éventuels litiges.
- Accomplir les démarches administratives et réglementaires liées à l'opération

Les marchés déjà contractés par Saint Etienne Métropole (maîtrise d'œuvre et Atelier LD) seront transférés à l'aménageur.

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.

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 Bureau Communautaire.

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

La rémunération de l'aménageur est estimée à hauteur de 342 820 € sur la durée de l'opération.

Elle est calculée et répartie comme suit :

- Rémunération forfaitaire : 15.000 € chaque année (et au prorata pour la première et pour la dernière année).
- Rémunération perçue au titre du suivi de l'avancement opérationnel de 3,5% HT du montant des dépenses HT d'études, travaux et frais divers, hors foncier,
- Rémunération proportionnelle au titre des acquisitions foncières, de 1,5% HT du montant des acquisitions auprès de Saint-Etienne-Métropole ;
- Rémunération de commercialisation :
 - 4% du montant des cessions de terrains
 - Pour le lot 12 destiné au village d'entreprises faisant l'objet d'une commercialisation par consultation de promoteur comme envisagée à l'article 22-2, une rémunération forfaitaire de 10.000 €HT, prise à l'avancement de la procédure de consultation et ce, quelle qu'en soit l'issue (contractualisation définitive ou non).
- Rémunération pour établissement et dépôt de dossier de subvention, ou pour tout dossier de participation d'autres collectivités au financement de l'opération : 2.500 € / dossier
- Rémunération pour étude et constitution d'une ASL : forfait de 10.000 €
- Rémunération pour la clôture de l'opération : un forfait de 15.000 €.

Participation financière du concédant

Le montant total des dépenses de l'opération est estimé à 4 172 294 € HT.

Le montant des recettes propres est estimé à 1 762 493 € HT. A ce montant, s'ajoute le rachat des équipements publics par Saint Etienne Métropole pour la somme prévisionnelle de 3 527 335 € HT.

Les avances de trésorerie au concessionnaire, prévues en 2021, 2022 et 2023, respectivement à hauteur de 417 000 €, 750 000 € et 750 000 €, feront l'objet d'une convention d'avances financières conformément aux dispositions du 4e 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. 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, sur les années 2021 à 2027. 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 Bureau de Saint-Etienne Métropole, après en avoir délibéré :

- **confie l'aménagement de la zone d'activité économique de la Grange à Chamboeuf 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,
- 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 1 917 000 € avec Cap Métropole,
- approuve le versement par Saint-Etienne Métropole, d'une avance de trésorerie de 417 000 € à la SPL CAP Métropole en 2021, suivant les modalités décrites dans la convention d'avance financière précitée.
- la dépense sera imputée au budget Principal de l'exercice 2021 : SERV/27638/MARE.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU