

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 12 SEPTEMBRE 2019

DELIBERATION N°2019.00327

COMMUNE DE SAINT-PRIEST-EN-JAREZ - SITE DE LA DOA - ACQUISITION DE TERRAINS AUPRES DE LA SOCIETE KINGFISHER EN VUE DE REALISER UN PARC PUBLIC - AUTORISATION D'ACQUERIR DONNEE A L'EPORA

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 06 septembre 2019

Nombre de membres en exercice : 68

Nombre de présents : 51

Nombre de pouvoirs : 4

Nombre de voix : 55

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-François BARNIER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE, M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Marc FAURE, M. Bernard FAUVEL, M. Christophe FAVERJON, M. Christian FAYOLLE, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Annie GREGOIRE, M. Rémy GUYOT, M. Daniel JACQUEMET, M. Marc JANDOT, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSELME, Mme Siham LABICH, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Michel MAISONNETTE, M. Gérard MANET, Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Joseph SOTTON, M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Daniel TORGUES, M. Alain VERCHERAND, M. Enzo VIVIANI

Pouvoirs :

Mme Nicole AUBOURDY donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
M. Régis CADEGROS donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
M. Marc CHASSAUBENE donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,
M. Marc ROSIER donne pouvoir à M. Christian FAYOLLE

Membres titulaires absents excusés :

M. Marc CHAVANNE, M. Gilles ESTABLE, M. Guy FRANCON, M. Roland GOUJON, M. Robert KARULAK, M. Bernard LAGET, M. Pascal MAJONCHI, M. Yves MORAND, M. Jean-Marc SARDAT, M. Jean-Claude SCHALK, M. Gérard TARDY, M. Gilles THIZY, M. Georges ZIEGLER

Secrétaire de Séance :

M. Rémy GUYOT

Le 24 septembre 2019

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20190912-D20190032710

DATE D'AFFICHAGE :20190924

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 12 SEPTEMBRE 2019

COMMUNE DE SAINT-PRIEST-EN-JAREZ - SITE DE LA DOA - ACQUISITION DE TERRAINS AUPRES DE LA SOCIETE KINGFISHER EN VUE DE REALISER UN PARC PUBLIC - AUTORISATION D'ACQUERIR DONNEE A L'EPOQA

Le site de la DOA est situé dans le prolongement nord-ouest de la vallée du Furan, à proximité immédiate d'un des équipements majeurs de l'agglomération : le Musée d'Art Moderne et Contemporain.

Le site se partage entre la commune de Saint-Priest-en-Jarez, la commune de Villars et la Ville de Saint-Etienne qui assure notamment la gestion du parc Jean-Marc.

Ce site présente un enjeu important en termes d'aménagement et a été inscrit dans le projet de territoire de Saint-Etienne Métropole 2015-2020. Il a été reconnu d'intérêt communautaire par délibération du conseil du 7 décembre 2017.

Le projet de valorisation du site, d'environ 27 Ha, porte sur la réalisation d'un parc urbain, contemporain, naturel, intégrant le projet de réaménagement du cours d'eau « Le Riotord », la complétude de l'échangeur avec l'A72 et la création d'un parking relais.

L'aménagement de ce site nécessite au préalable que la collectivité ait la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains formant l'assiette du futur parc.

A ce jour, la société KINGFISHER possède une partie importante des terrains en question représentant environ 10 hectares.

Ces terrains, acquis de longue date par cette société, avaient vocation à accueillir dans un premier temps des surfaces commerciales dédiées au bricolage et plus récemment un programme immobilier proposant une offre mixte d'hôtellerie, habitat et loisirs.

Cette nouvelle programmation, pour partie incompatible avec le document d'urbanisme en vigueur, n'a pas reçu l'avis favorable de la Métropole ni de la commune de Saint-Priest-En-Jarez, lesquelles ont réaffirmé la volonté de réaliser un parc public conforme au projet de territoire acté précédemment.

Des négociations ont donc été engagées avec la société KINGFISHER pour procéder à l'acquisition de leurs parcelles.

Après plusieurs mois de discussions, un accord est intervenu suivant des modalités financières et contractuelles permettant à la collectivité de réaliser son projet de parc public et à la société de valoriser son foncier tout en se garantissant d'une opération spéculative qui pourrait lui être préjudiciable.

La société KINGFISHER a donné son accord pour céder les parcelles de terrains situées sur la commune de Saint-Priest-En-Jarez cadastrées section AL 1, 2, 83, 84, 85 et section AM n°1 et 245 pour une superficie totale cumulée de 105.660 m² au prix de 2.800.000 € HT.

Cette acquisition sera assortie des clauses particulières suivantes :

- les parcelles seront grevées d'une interdiction absolue d'affectation à des activités de bricolage, jardinage ou décoration pour une durée de 40 années.
- les terrains seront classés dès leur acquisition, dans le domaine public métropolitain conformément à l'affectation escomptée de parc public.
La cession ultérieure de tout ou partie de ces terrains pour la réalisation d'une opération privée devant nécessairement faire l'objet d'un déclassement, ce dernier aura pour conséquence d'ouvrir un droit à indemnité pour la société KINGFISHER.

L'indemnité dont il est question sera déterminée en tenant compte de la plus-value réalisée lors de la revente, correspondant à la différence entre le prix de cession du m² de terrain à bâtir perçu par Saint-Etienne Métropole et celui payé à la société KINGFISHER actualisé suivant l'indice BT01.

Cette plus-value sera ensuite affectée d'une pondération dégressive dans le temps de la manière suivante : de 0 à 10 ans - 0.4, de 11 à 20 ans - 0.15, de 21 à 30 ans - 0.10 et de 31 à 40 ans - 0.05.

Dans l'hypothèse où tout ou partie des terrains ferait l'objet d'un bail à construction après déclassement, la même pondération serait appliquée à la valeur du droit du bailleur déterminée à dire d'expert à la date de prise d'effet du bail.

Cette opération sera réalisée en partenariat avec l'EPORA dans le cadre de la convention d'anticipation foncière intervenue entre la Métropole et l'établissement public foncier le 18 octobre 2016.

Cet établissement a d'ores et déjà sollicité et obtenu un avis conforme de France Domaine concernant la valeur des terrains, grevés des contraintes évoquées ci-avant, évaluée à 2.800.000 € HT.

Conformément à cette convention, l'EPORA réalisera l'acquisition dont il est question auprès de la société KINGFISHER au prix et conditions évoquées ci-avant puis assurera la gestion du site pendant toute la durée de portage d'une durée maximum de 6 années.

A l'issue de cette période de portage, Saint-Etienne Métropole prend l'engagement de racheter les terrains auprès de l'EPORA dans les conditions de la convention d'anticipation foncière, soit à 100% du prix de revient pour l'EPORA (prix d'acquisition augmenté des frais annexes et diminué des éventuelles subventions).

Si cette opération se réalise, Saint-Etienne Métropole interviendra à l'acte d'acquisition par l'EPORA auprès de la société KINGFISHER de manière à concrétiser les engagements pris par la Métropole quant au classement des terrains dans le domaine public et au maintien ultérieur de l'affectation de ceux-ci.

Le Bureau de Saint-Etienne Métropole, après en avoir délibéré :

- **approuve le mandat donné à l'EPORA, dans le cadre de la convention d'anticipation foncière, pour procéder à l'acquisition des terrains propriété de la société KINGFISHER au prix et conditions évoqués ci-avant,**
- **approuve d'ores et déjà le rachat de ces terrains auprès de l'EPORA dans un délai maximum de 6 années aux conditions évoquées ci-avant,**

- autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à intervenir à l'acte d'acquisition des terrains par l'EPORA auprès de la société KINGFISHER.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU