

Protocole partenarial en vue du développement d'une nouvelle offre foncière sur le parc d'activités des PLATIERES

ENTRE :

- **La Communauté de communes du pays Mornantais (COPAMO)**, collectivité territoriale, identifiée au SIREN n° 246900740, dont le siège est situé 50 avenue du Pays Mornantais Le clos Fournereau, à Mornant ;
Représentée par Monsieur Thierry BADEL, Président,
Spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération n°038/18 du Conseil Communautaire en date du 3 avril 2018, transmise au contrôle de légalité le 12 avril 2018;

Et

- **La société VALORIPOLIS**, société à responsabilité limitée, au capital de 7500 €, dont le siège est à Vourles, 14 chemin de la Plaine, identifiée au SIREN sous le numéro 509 673 653,
Structure du groupe em2c en charge de la valorisation et du développement foncier,
Représenté par Monsieur Yohann PATET, domicilié professionnellement à VOURLES (69), chemin de la Plaine, agissant en sa qualité de gérant, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale de l'associé unique en date du 24 janvier 2018 ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite Société,

PREAMBULE

Situé sur les communes de Saint-Laurent d'Agnay et Mornant, le parc d'activités des Platières s'étend sur 65 hectares et accueille à ce jour près de 120 entreprises, représentant environ 1 350 emplois dans des secteurs d'activité diversifiés tels que notamment l'agroalimentaire (Sicol, Packingel, La Dauphinoise, Antoine Rhône Transports...), la métallurgie /menuiserie aluminium, équipement (CQFD, AluK, Préfalu, PAALU, Métapli, GécapeSud, Borrelly...).

Dans le cadre du développement économique de son territoire, la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO) a décidé depuis plusieurs années d'étendre ce parc d'activités des Platières, et a engagé diverses études en ce sens.

Toutefois, le projet d'extension s'est avéré complexe à mettre en œuvre sous la forme d'une ZAC (conçue ou en régie directe) eût égard aux enjeux environnementaux et agricoles du territoire, aux contraintes techniques (servitudes, topographie) et administratives (PLU, ZNIEFF) fortes.

C'est dans ce contexte, mais également autour de plusieurs prospects très qualitatifs désirant s'implanter sur le territoire du Pays Mornantais, que la société VALORIPOLIS, structure du groupe em2c en charge de la valorisation et du développement foncier, s'est intéressée aux possibilités d'extension du parc d'activités des Platières et souhaite aujourd'hui s'engager dans la phase opérationnelle de ce projet avec un double objectif :

- **Développer une nouvelle offre foncière sur 3 secteurs d'extension du parc d'activités des Platières, afin de répondre aux besoins des entreprises endogènes mais aussi des prospects et accueillir diverses entreprises**
- **Participer à la montée en gamme de la zone ainsi qu'à la stratégie de développement économique de la COPAMO axée sur la thématique agroalimentaire et sur la filière Menuiserie/Aluminium.**

Au vu de l'ensemble de ces éléments, les parties ont décidé de se rapprocher afin de définir le cadre de leurs interventions et les principes d'un partenariat permettant la réussite du projet d'extension des Platières, lequel s'inscrit dans la stratégie de dynamisation et de renforcement de l'attractivité économique du territoire portée par la COPAMO.

I- Objet du protocole

L'ambition commune des parties est de réussir, grâce à un partenariat étroit et à une grande transparence dans le partage des informations, au développement d'une nouvelle offre foncière sur le parc d'activités des Platières afin d'accueillir des projets d'immobilier d'entreprise, dans un environnement paysager à respecter et à valoriser.

En se projetant dans la finalité de l'opération, qui est de proposer de nouvelles surfaces de terrain à bâtir susceptibles d'accueillir des entreprises mais aussi de permettre une montée en gamme de la zone d'activité - autour de la thématique agroalimentaire et de la filière menuiserie aluminium ainsi que de la requalification de l'existant- VALORIPOLIS a cerné l'ensemble des enjeux du dossier, et s'engage à accompagner la stratégie de la COPAMO, selon les modalités du schéma de développement économique et les règles d'urbanisme en vigueur, dans le cadre de ses projets de développement et à veiller à la juste équation entre la production de la nouvelle offre foncière et l'attractivité du territoire du Pays Mornantais.

L'objectif du présent protocole est de :

- établir les conditions dans lesquelles l'opération sera menée par VALORIPOLIS et de définir les interventions de chacun dans le cadre du projet.
- définir les interventions de chacun dans le cadre de ce projet privé, étant entendu que VALORIPOLIS n'est pas le contractant de la COPAMO mais bien un partenaire.
- permettre à la COPAMO de conserver un regard et une maîtrise des projets et du développement de son territoire selon sa stratégie et ses orientations

VALORIPOLIS met ainsi en œuvre la réactivité et la souplesse nécessaire pour répondre et s'adapter au projet de la COPAMO et à la demande des entreprises, en maintenant le respect des engagements pris.

II- Interventions des parties

Il convient de préciser le rôle de chacune des parties dans le cadre de cette opération.

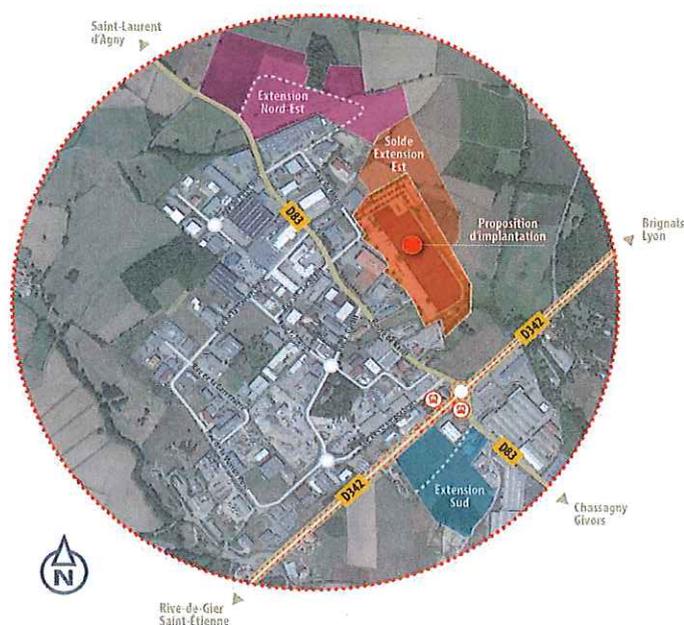
1 – Développement d'une nouvelle offre foncière au sein du parc d'activités des Platières

1.1 Trois secteurs d'extension identifiés à maîtriser

Pour mener à bien le projet, VALORIPOLIS doit maîtriser l'ensemble des terrains en effectuant le remembrement foncier.

Trois secteurs d'extension sont donc identifiés pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises :

- Le secteur Sud (4,4 hectares) sur la commune de Beauvallon /secteur Chassagny
- Le secteur Nord-Est (8,9 hectares) sur la commune de Saint-Laurent d'Agy
- Le secteur Est (9,5 hectares) sur la commune de Saint-Laurent d'Agy



VALORIPOLIS engagera ainsi les démarches vis à vis des propriétaires, mènera les négociations, en vue d'aboutir à la signature d'une promesse et à l'acquisition de ces terrains.

Il est ici précisé que les propriétaires du secteur d'extension EST, dont la COPAMO, propriétaire de plusieurs parcelles, ont d'ores et déjà été approchés par VALORIPOLIS. VALORIPOLIS fera ses meilleurs efforts pour maîtriser ces fonciers et obtenir un accord de principe sans qu'il s'agisse pour autant d'une obligation de résultat.

VALORIPOLIS s'engage à informer régulièrement la COPAMO de l'avancée des discussions. Si VALORIPOLIS ne parvenait pas maîtriser l'ensemble des terrains, les parties se rapprocheront afin de définir la suite à donner à l'opération (réduction du périmètre, définition d'un nouveau projet...).

Dans l'objectif de permettre à VALORIPOLIS de maîtriser l'ensemble des terrains nécessaires pour mener à bien les opérations, la COPAMO pourra être amenée à :

- Lui céder les terrains dont elle est d'ores et déjà propriétaire situés à l'intérieur des périmètres d'extension, au vu de l'estimation des domaines et des conditions économiques particulières de l'opération, et après une délibération spécifique approuvant le projet de cession. Les promesses d'achat / vente devront intervenir dans les meilleurs délais.
- La soutenir le cas échéant dans ces démarches auprès des autres propriétaires en mettant en avant l'acceptabilité partagée du projet d'ensemble.

1.2. Des modifications des documents d'urbanisme à engager

Les terrains sont à la date des présentes classés aux PLU comme suit :

- Secteur EST : zone AUI stricte
- Secteur NORD : N et A
- Secteur SUD : Aa

Les collectivités concernées ont prévu de faire évoluer les documents d'urbanisme afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation desdites zones et la réalisation de projets immobiliers.

Le parties précisent que :

- ⇒ Pour le secteur EST la procédure retenue et portée par la commune de SAINT LAURENT D'AGNY est la modification simple du PLU.
Le calendrier défini est le suivant :
 - **Délibération : 12 mars 2018**
 - **Consultation des personnes publiques : 2^o trimestre 2018**
 - **Enquête publique : juin ou au plus tard septembre 2018**
 - **Arrêt du projet : automne 2018**
 - **Opposabilité : novembre 2018 au plus tard, sous réserve de compléments demandés par les services de l'Etat**
- ⇒ Pour les secteurs Nord et Sud, la procédure retenue et portée par la COPAMO est la **déclaration de projet, conformément à la délibération N°087/17 prise en date du 27 décembre 2017**
Le calendrier défini est le suivant :
 - **Délibération : 27 décembre 2017**
 - **Consultation des personnes publiques : automne à fin 2018**
 - **Enquête publique : janvier 2019**
 - **Arrêt du projet : printemps 2019**

- **Opposabilité : juin 2019, sous réserve de compléments demandés par les services de l'Etat**

Les parties veilleront lors des procédures, à échanger un maximum d'information afin de s'assurer de la compatibilité entre les projets d'évolution des PLU et la programmation projetée par VALORIPOLIS.

1.3. Un environnement à préserver

De nombreux sites à forts enjeux environnementaux, principalement liés aux boisements et aux milieux humides, ainsi que des terrains à forte sensibilité agricole, ont été identifiés : les parties s'accordent pour dire que ces zones seront à préserver au maximum et à valoriser avec une gestion adaptée.

Dans ce cadre, VALORIPOLIS et la COPAMO œuvreront ensemble à la recherche de compensations agricoles et environnementales collectives; VALORIPOLIS ayant en charge la prise en compte des compensations agricoles et environnementales numéraires dans le cadre de son bilan d'opération.

Chaque partie dans le cadre de son intervention s'engage à mener à bien et à prendre en charge les évaluations environnementales liées:

- aux procédures d'évolution des PLU : **COPAMO**
- aux autorisations d'urbanisme et projet d'aménagement et de construction, lors de la phase opérationnelle : **VALORIPOLIS**

Les parties s'intéressent d'ores et déjà au devenir des espaces de compensation, corridors écologiques qui devront être mis en place dans le cadre des projets d'extension et précisent que :

- Si VALORIPOLIS n'a pas vocation à rester propriétaire desdits espaces « sanctuarisés » il devra toutefois prendre en compte le coût d'ensemble des mesures compensatoires dans son bilan d'opération financière. L'option de convention de gestion pourra ainsi être étudiée en temps voulu.
- dans un souci de préservation et de pérennité, la COPAMO dans le cadre de sa politique de protection environnementale, et plus particulièrement au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) collaborera étroitement, avec VALORIPOLIS, à la recherche de solution pérenne et protectrice, mais pourra à tout moment en fonction des caractéristiques des sites, des espèces faunes flores impactés, œuvrer de manière plus directes à leur préservation, avec tous autres acteurs intéressés ou compétant la matière.

1.4 – La viabilisation des terrains à engager

La définition du parti pris d'aménager sur chacun des secteurs, les procédures correspondantes ainsi que tous les travaux de viabilisation des tenements seront pris en charge par VALORIPOLIS, dès lors que cela sera nécessaire, en respect des règles d'urbanisme en vigueur et des éventuelles OAP ou opérations d'ensemble demandées.

Les parties s'accorderont en amont sur l'organisation spatiale, le prix de commercialisation des fonciers, la programmation, la typologie d'activité, les services offerts aux entreprises et salariés, le phasage éventuelle de l'opération, les remembrements nécessaires...

VALORIPOLIS s'engage à présenter le parti pris d'aménager, notamment si une opération d'ensemble est demandé par la COPAMO et la découpe éventuelle des lots envisagés sur chacun des secteurs, le plus en amont possible, dans un souci d'intégration paysagère et qualité architecturale, mais aussi d'optimisation foncière.

Conformément à l'article L 441-4 du code de l'urbanisme, VALORIPOLIS s'engage à missionner un architecte/urbaniste au besoin de la création de lotissements et de l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE)

VALORIPOLIS veillera à prendre en compte non seulement les essences végétales locales, mais aussi leur capacité à se déployer, à résister... ne nécessitant pas d'entretiens trop coûteux dans la gestion future des espaces communs.

Les parties s'engagent à rechercher de bonne foi les meilleurs outils financiers et juridiques permettant la réalisation et la gestion pérenne des infrastructures et équipements créés (PUP, convention de rétrocession d'ouvrages...) mais que ce protocole ne vaut engagement contractuel dans un type d'outil.

2 – Montée en gamme de la zone existante

2.1 – L'identité du territoire renforcée

Le territoire de la Communauté de communes du Pays Mornantais (COPAMO) bénéficie d'une identité forte et d'acteurs dynamiques dans le secteur :

- Sicoly ;
- Ferme du Mornantais ;
- Salaisons Fanton ;
- Brasserie La Soyeuse ;
- Maison de vins Guyot ;
- Unifermes ;
- Patrick Font...

La richesse de cet écosystème a conduit les élus de la COPAMO et des communes concernées à engagé une réflexion autour d'une thématique agroalimentaire et de l'industrie Menuiserie/Aluminium sur le parc des Platières.

De par ses compétences et sa clientèle confirmée depuis plus de 28 ans, le groupe em2c au travers de la structure VALORIPOLIS, souhaite accompagner les collectivités dans leur développement territorial en favorisant ainsi :

- l'accueil des acteurs de l'ensemble de la chaîne agroalimentaire (producteurs, transformateurs, distributeurs, logisticiens, recherche et enseignement, etc.), afin de renforcer l'écosystème existant sur le territoire de la COPAMO dans une logique de cluster et de circuit court.

- le renforcement de la filière Menuiserie/Aluminium.

Les études menées conjointement par les parties depuis plusieurs mois autour du projet d'implantation du siège d'un grand groupe agroalimentaire sur le secteur Est s'inscrit parfaitement dans cette stratégie.

De même, un projet de création d'un établissement de formation agroalimentaire est à l'étude par les acteurs du territoire et le label « La Région du goût » va appuyer ce développement territorial.

Cette démarche s'inscrit parfaitement dans l'objectif stratégique de la COPAMO d'agir en réseau pour renforcer l'identité et solidarité du territoire et fait écho à la politique engagée autour des villages en réseaux.

VALORIPOLIS s'engage à accompagner la collectivité dans cette démarche de marketing territorial et déclare avoir d'ores et déjà démarché plusieurs entreprises exerçant dans ce secteur d'activité.

La COPAMO se réserve le droit au regard du nombre d'emploi créer, de la dynamique économique à venir, de la complémentarité avec les activités existantes, notamment sur l'artisanat, de proposer des prospects et entreprises ayant émis le souhait de s'implanter sur le territoire.

2.2- Une étroite collaboration quant au choix des projets et des utilisateurs

VALORIPOLIS présentera à la COPAMO toute entreprise candidate ou porteur de projet à l'implantation sur les sites, qu'il s'agisse d'une entité du groupe em2c, d'un promoteur, d'un constructeur ou d'un utilisateur.

VALORIPOLIS organisera régulièrement de son initiative ou sur demande de la COPAMO et autant que de besoin des réunions d'information et prise de décision qui prendront la forme soit de :

Comité de pilotage extension des Platières (instance de pilotage et régulation stratégique du projet d'extension des platières au sein de la COPAMO) : composé des élus membres du Comité de pilotage extension des Platières et de la société VALORIPOLIS qui veillera notamment à garantir un développement endogène du territoire mais aussi pouvoir analyser la pertinence des futures implantations. Le Comité de pilotage extension des Platières pourra décider de manière collaborative, sur la base de fiches projets, à l'instar de ce que pratique VALORIPOLIS avec d'autres territoires :

- du type d'activités souhaitées, notamment sur le volet agroalimentaire, marqueur fort du territoire,
- des services aux entreprises et salariés nécessaires au développement du site, selon les orientations définies dans le Schéma de Développement Economique conduit par la COPAMO,
- des opérations de requalification
- des prix de vente envisagés...

La COPAMO pourra communiquer à VALORIPOLIS les noms et caractéristiques des entreprises lui manifestant un intérêt quant à une implantation dans le périmètre des projets d'extension. Un libre exercice dans le choix des opérateurs / constructeurs pourra être laissé aux entreprises candidates.

Les parties précisent que le respect des thématiques agroalimentaire et menuiserie Aluminium sera l'un des critères déterminants (mais non exclusif) dans le choix et la validation des implantations.

La COPAMO souhaite qu'une attention toute particulière soit apportée aux entreprises du territoire en plein développement, lesquelles sont pour certaines en recherche d'espace pour s'agrandir.

Consciente de l'importance de pérenniser les activités existantes, VALORIPOLIS réservera ainsi une partie des terrains viabilisés pour les besoins d'extension des entreprises en place.

2.3 Un travail sur la requalification de l'existant

Le parc d'activités des Platières a été créé dans les années 1980 et plusieurs bâtiments sont aujourd'hui en vente ou en cours de désaffectation. La présence de logements ou de quelques bâtiments présentant une certaine vétusté met en exergue la nécessité d'engager un travail sur la mutation du tissu économique actuel.

Ainsi, en sus du développement d'une nouvelle offre foncière, VALORIPOLIS s'engage à étudier toute opportunité de mutation qui serait portée à sa connaissance sur le parc d'activités des Platières.

VALORIPOLIS étudiera autant que possible les projets susceptibles de contribuer à une montée en gamme du site :

- en effectuant une analyse des possibilités de mutation
- en procédant à des préconisations le cas échéant, notamment en matière de service nécessaires au bon fonctionnement du site
- en proposant une stratégie de valorisation et une éventuelle acquisition

Etant précisé que le respect des engagements pris par chacune des parties ne préjuge en rien de l'exercice du droit de préemption par la collectivité compétente ou de l'instruction des autorisations d'urbanisme rendues nécessaires par le projet, qui seront conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

2.4 Les chantiers communs

Les parties dressent le constat que le développement d'une nouvelle offre foncière et l'accueil de nouveaux actifs devra s'accompagner :

- d'un travail sur l'accessibilité de la zone et sur le déploiement d'une nouvelle offre de transports en commun
- d'une offre de service adaptée aux entreprises, selon les orientations définies dans le Schéma de Développement Economique conduit par la COPAMO,

Ces chantiers communs seront ainsi menés de concert entre VALORIPOLIS et la COPAMO en vue de favoriser l'attractivité du parc d'activités des Platières ainsi que du territoire du Pays Mornantais d'une manière générale.

VALORIPOLIS veillera à prendre en compte dans la conduite des projets la spécificité du Pays Mornantais, entre ville et campagne : un cadre de vie de qualité où des valeurs communes sont partagées et une agriculture encore très présente signent d'une identité « agri-culturelle ». La diversité paysagère et la structuration du territoire en villages, qui possèdent chacun leur identité propre, renforcent ainsi ce sentiment d'appartenance. Ces villages ont aussi appris à fonctionner de manière solidaire constituant un modèle de développement à préserver : le réseau de villages.

Un soin particulier sera apporté sur le rapport de l'habitant au territoire qui fonctionne autant dans des réseaux pluriels que dans la proximité et sur les liens à géométrie variable,

tisser entre les communes et la COPAMO pour assurer des services de proximité diversifiés, gage de la vitalité des villages et force du Pays Mornantais.

III- Conditions générales du Protocole partenarial

3-1 Durée et sortie du protocole

Le présent protocole prend effet à compter de sa signature et **pour une durée de 5 ans, reconductible pour une durée de 2 ans par simple avenant**, et deviendrait caduque lors de la vente de la dernière parcelle aménageable.

En cas de non respect par l'une des parties de l'ensemble des obligations mises à sa charge, l'autre partie pourra résilier le présent protocole par lettre simple motivée, **sans indemnités de part et d'autres**.

Dans le cas, où VALORIPOLIS ne parviendrait pas à trouver l'équilibre économique global de l'opération, le présent protocole pourrait être résilié par les deux parties.

Les parties conviennent de se rencontrer, dans le cadre du comité de pilotage extension Platières, dès lors que des faits nouveaux surviendraient ou qu'une impossibilité technique, juridique ou économique rendrait non réalisable tout ou partie du projet. Toute modification substantielle des accords devra faire l'objet d'un avenant du présent protocole.

Il est prévu une sortie de ce protocole partenarial dans le cas où :

- Changement significatif de l'actionnariat du groupe em2c susceptible de bouleverser à terme la méthode de travail mis en place à l'origine de ce protocole,
- Non-respect par l'une des parties de l'une des obligations mises à sa charge dans cette charte partenariale, l'autre partie pourra alors résilier le présent protocole par simple recommandée avec accusé de réception et ce 6 mois après une mise en demeure restée sans effet.

3.2 Confidentialité

Restent confidentiels les échanges autour des entreprises et prospects intéressés pour s'implanter ou s'étendre sur le territoire du Pays Mornantais. Le présent protocole ne pourra en aucun cas être diffusé par l'une des parties, sauf accord exprès de l'autre, étant entendu qu'em2c pourra se prévaloir de la signature des présentes dans les échanges avec les propriétaires, les utilisateurs et les partenaires.

3.3- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en leur siège social respectif.

3.4 – Attribution de juridiction

En cas de désaccord sur l'interprétation ou le contenu du présent protocole, les soussignés s'engagent à rechercher une solution amiable à leur conflit avant toute saisine des tribunaux. En cas de litige n'ayant pu se résoudre à l'amiable, le seul tribunal compétent sera celui du ressort de la situation de l'immeuble objet du présent protocole.

Fait à Mornant, le 22 mai 2018,
En 2 exemplaires originaux

POUR LA COPAMO



Thierry BADEL, Président

POUR VALORIPOLIS



Johann PATET, Gérant