



Délibérations du Conseil métropolitain

Séance du 06 avril 2018

OBJET : ARTISANAT, COMMERCE, PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES – Conclusion d'un protocole d'accord pour le centre commercial Neyrpic à Saint-Martin-d'Hères

Délibération n°

Rapporteur : Guy JULLIEN

PROJET

Le rapporteur(e), Guy JULLIEN
Donne lecture du rapport suivant,

OBJET : ARTISANAT, COMMERCE, PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES -

Conclusion d'un protocole d'accord pour le centre commercial Neyrpc à Saint-Martin-d'Hères

Exposé des motifs

La ZAC Neyrpc est une opération de renouvellement urbain à vocation économique et a été concédée à la Société d'Economie Mixte Territoires 38 en 2007. Sa partie principale porte sur la réhabilitation des grandes halles de l'ancienne usine Neyrpc à Saint-Martin-d'Hères, avec la création d'un pôle commercial, de loisirs et de restauration.

Le promoteur spécialisé Apsys a été désigné en 2007 et un compromis de vente, à hauteur de 23 millions d'euros signé le 5 février 2008. Le programme initial prévoyait 24 000 m² de surface de vente commerciale sur un total de 41 000 m² de SHON. Un permis de construire a été délivré le 6 septembre 2012 et l'autorisation d'exploitation commerciale a été accordée par la CDAC le 5 juillet 2011 puis confortée par la CNAC le 23 novembre 2011.

Le promoteur a souhaité réviser le projet et un nouveau permis de construire a été déposé le 7 juin 2017, permis de construire qui a fait l'objet d'une enquête publique du 21 novembre au 22 décembre 2017 dans le cadre de laquelle le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable assorti de sept réserves et deux recommandations. Si la surface de vente commerciale n'a pas changé, le projet architectural a été intégralement révisé, soit désormais 24 000 m² de surface de vente commerciale sur un total de 49 950 m² de SHON, les surfaces supplémentaires correspondant principalement aux circulations couvertes. La programmation prévoit 89 boutiques, dont 50 d'équipement de la personne et 9 moyennes surfaces dont 5 d'équipement de la personne, positionnant le projet comme une destination du même type que l'offre commerciale du centre-ville grenoblois, de la Caserne de Bonne ou de Grand Place.

L'étude de potentiel commercial commanditée par la Métropole en 2017 a souligné que la métropole grenobloise est un territoire relativement équilibré en matière de localisation de l'offre commerciale. Elle n'a, en effet, pas connu un développement non maîtrisé des surfaces commerciales en périphérie. L'équilibre commercial tend donc à être plus favorable aux centres-villes ou centres urbains que dans d'autres métropoles.

Cette étude conclut que le projet Neyrpc est susceptible de fragiliser la Caserne de Bonne, la galerie commerciale de Géant Saint-Martin-d'Hères et, dans une moindre mesure, le centre-ville de Grenoble et Grand Place. Il est également susceptible de fragiliser des nouveaux projets comme celui des Portes du Vercors tandis que sa programmation, constituée majoritairement de boutiques, laissera peu de place à la relocalisation de moyennes surfaces installées avenue Gabriel Péri et sur la zone de Champ Roman.

La Métropole souhaite la préservation de l'équilibre commercial mentionné précédemment, hérité des politiques publiques volontaristes en matière d'urbanisme et d'aménagement commercial, qui apparaît comme un enjeu fort du Schéma de Cohérence Territoriale et du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables confirment notamment que « le commerce de destination sera localisé en priorité dans le centre-ville de Grenoble et de Vizille ».

Dans ce contexte, la Métropole, en lien étroit avec les communes de Grenoble et Saint-Martin-d'Hères, a échangé avec le promoteur quant aux orientations susceptibles de

prévenir tout risque quant à l'équilibre commercial métropolitain. Il en résulte un protocole dont les principales orientations sont :

- une commercialisation gardant pour principe la nécessaire pérennité des pôles commerciaux existants, au travers de la mise en œuvre d'un objectif de diversification commerciale avec l'accueil d'enseignes non présentes sur l'agglomération grenobloise et visant à accompagner toutes les solutions adaptées pour relocaliser les enseignes de l'avenue Gabriel Péri et de la zone de Champ Roman, soit, au-delà du respect de la limitation de sa capacité commerciale à l'ouverture et d'un engagement du promoteur à ne pas solliciter, ni donner suite aux demandes de transfert d'enseignes du centre-ville de Grenoble :

-l'accueil de 60% d'enseignes non présentes sur l'agglomération grenobloise ;

-l'accueil de 15% d'enseignes transférées de l'avenue Gabriel Péri, de la zone de Champ-Roman et, plus largement, du territoire de la commune de Saint-Martin-d'Hères pour une surface comprise entre 7000 et 9500 m², la commune de Saint Martin d'Hères s'assurant dans le même temps et en lien avec la Métropole que les surfaces ainsi transférées ne donnent pas lieu à réinstallation commerciale ;

-l'accueil de 10% d'enseignes présentes sur le centre-ville de Grenoble souhaitant développer une nouvelle implantation sous condition de maintien de l'implantation existante ;

-l'accueil de 15% d'enseignes présentes sur l'agglomération grenobloise hors centre-ville de Grenoble ;

-l'abondement par le promoteur d'un fonds de compensation métropolitain à hauteur de la valeur des fonds de commerce en cas de non-respect des dispositions mentionnées précédemment, à savoir le transfert d'enseignes présentes sur le centre-ville de Grenoble ;

-l'abondement, de manière complémentaire, par le promoteur du fonds d'intervention métropolitain au bénéfice des entreprises commerciales, artisanales et de service avec vitrine, à hauteur de 50 000 euros par an pendant cinq ans ;

-la création d'un comité enseignes rassemblant la Métropole, disposant de deux voix, le promoteur et la commune de Saint-Martin-d'Hères, disposant respectivement d'une voix, validant les projets d'implantations ;

-la création d'un comité de suivi rassemblant, outre les membres du comité enseignes, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble et l'association LabelVille évaluant l'évolution de l'offre commerciale résultant du projet Neyrpic et, le cas échéant, formulant des préconisations.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée «Grenoble-Alpes Métropole»

Après examen de la Commission thématique conjointe «Développement et Attractivité, Mobilités et Territoire Durable » du 4 avril 2018, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- approuve le protocole relatif à l'opération Neyrpic à Saint-Martin-d'Hères, à intervenir entre Grenoble-Alpes Métropole et le promoteur Apsys ainsi que la commune de Saint-Martin-d'Hères
- autorise le Président à finaliser et à signer le protocole d'accord annexé et l'ensemble des documents afférents