

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 16 mai 2022

Délibération n° CP-2022-1498

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Neuville-sur-Saône

Objet : Développement urbain - Zone d'activités En Champagne - Cession, par annuités, à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), de terrains nus situés route de Trévoux - Autorisation de dépôt de demandes de droit des sols

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Blandine Collin

Président : Monsieur Bertrand Artigny

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 63

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 avril 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Richard Marion

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, Mme Benahmed, M. Ben Itah, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Camus, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet.

Absents excusés : M. Vincent (pouvoir à M. Grivel), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Picard (pouvoir à M. Debû), Mme Geoffroy (pouvoir à M. Benzeghiba).

Commission permanente du 16 mai 2022**Délibération n° CP-2022-1498**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Neuville-sur-Saône

Objet : Développement urbain - Zone d'activités En Champagne - Cession, par annuités, à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), de terrains nus situés route de Trévoux - Autorisation de dépôt de demandes de droit des sols

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 27 avril 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales.

I - Contexte

La zone d'activités En Champagne à Neuville-sur-Saône s'étend sur une surface de près de 15 ha. Elle est dédiée à une opération publique d'aménagement à vocation économique : activités, bureaux, artisanat, logistique urbaine, parc d'activités, stationnement privé.

L'aménagement de ce secteur comprend la réalisation de différents équipements publics : voiries et réseaux, bassin de rétention et noues paysagères.

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un parc d'activités qui permettra, notamment :

- la création d'une façade urbaine le long de la route de Trévoux (RD 433), en continuité de la pépinière d'entreprises,
- la création d'une voirie de desserte dans le prolongement de la rue de la Champagne en bouclage sur la RD 433,
- la création d'un aménagement paysager modes doux sur les axes structurants et entre la rue de la Champagne et la route de Trévoux,
- la sécurisation du carrefour de la route de Trévoux.

Par délibération du Conseil n° 2019-3513 du 13 mai 2019, la Métropole a désigné la SERL pour assurer, dans le cadre d'une concession d'une durée prévisionnelle de 9 ans, la réalisation de l'opération d'aménagement de la zone d'activités En Champagne.

Le traité de concession a été signé les 17 octobre et 4 novembre 2019. Il a fait l'objet d'un avenant signé le 11 janvier 2022.

Dans le cadre de ses missions, l'aménageur pourra développer un programme prévisionnel de construction d'environ 30 000 m² de surface de plancher (SDP) sur environ 15 lots à destination d'entreprises.

Il aura à sa charge la réalisation de l'ensemble des travaux et équipements publics d'infrastructures concourant à l'opération, ainsi que le financement de l'opération.

Il prendra à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers de l'opération. Le coût prévisionnel de ces travaux d'infrastructures est évalué à 4 745 503 € HT (coût des travaux, y compris la dépollution des sols). Les ouvrages ainsi réalisés par l'aménageur seront remis gratuitement aux collectivités.

Le phasage de l'opération est prévu en 2 temps : 2023 à 2026 pour la partie nord et 2026 à 2028 pour la partie sud.

Afin de pouvoir réaliser l'ensemble de ces aménagements, la SERL doit disposer du foncier représentant l'emprise de la zone d'activités En Champagne.

Une étude d'impact a été réalisée en 2016, dont les inventaires faune et flore ont été mis à jour en 2020.

L'inventaire a identifié un enjeu global faible pour la flore. En revanche, l'impact du projet initial sur les habitats de quelques espèces (notamment pour la cisticole des joncs et la fauvette grise) aurait été important. Ainsi, il a fallu fortement adapter le projet en réduisant le foncier devant être aménagé et en délimitant une zone naturelle non aménagée.

II - Désignation des biens cédés

Le traité de concession prévoit la cession, à la SERL, du foncier propriété de la Métropole. Après regroupement parcellaire, les nombreuses parcelles ont été rassemblées en une seule, cadastrée AD 549. L'emprise à céder constitue une parcelle issue de cette parcelle AD 549, de laquelle a été exclue une voirie au nord, desservant le pôle d'entrepreneur LYVE Nord.

Cette nouvelle parcelle à créer aura une superficie d'environ 148 799 m² dont 79 856 m² sont destinés à être aménagés et 68 943 m² sont destinés à rester en zone naturelle.

III - Conditions de la cession

1° - Le prix

Conformément à l'article 3 de l'avenant au traité de concession précité, il est distingué 2 montants correspondant aux 2 destinations précitées.

Le périmètre devant être aménagé et destiné à devenir cessible pour des projets d'activités, est cédé au prix de 20 € HT par mètre carré, soit 1 597 120 € HT. Le périmètre formant une zone naturelle non aménagée et destinée à une renaturation réservée à la biodiversité, est cédé au montant global de 1 € HT. Le montant total lié au foncier est donc de 1 597 121 € HT, outre une TVA au taux de 20 % calculée sur la marge, d'un montant de 62 656,26 €, soit 1 659 777,26 € TTC.

Ce montant pourra être revu à la hausse en fonction de la superficie précise des terrains devant être aménagés et destinés à devenir cessibles.

Ce prix est augmenté des frais de portage de 399 280 € HT, soit 5 € HT par mètre carré (article 11.1.3 du traité de concession), calculé sur la surface destinée à être aménagée et devenir cessible, outre une TVA au taux de 20 %, d'un montant de 79 856 €, soit 479 136 € TTC.

Le montant total est donc de 1 996 401 € HT, outre une TVA d'un montant de 142 512,26 €, soit 2 138 913,26 € TTC.

Les modalités de paiement sont les suivantes : le montant HT des frais de portage, soit 399 280 €, sera payé en 2023, le montant lié au foncier HT sera payable, par moitiés égales, en 2023 et 2024, soit 2 fois 798 560,50 € (annexe 6 de l'avenant du traité de concession). Le montant total de la TVA, soit 142 512,26 €, sera payé à la signature de l'acte.

2° - L'environnement et les éléments structurels

Les terrains ont fait l'objet de plusieurs rapports environnementaux qui ont été transmis à la SERL. Ils sont cédés en l'état (article 14.1 du traité de concession).

Il existe un bassin de décantation, utilisé autrefois par la société Neuville Industries. Ce bassin sera démolé par la SERL, quand elle en sera devenue propriétaire (article 15.1 du traité de concession).

Pour rappel, le traité de concession mentionne des frais de dépollution et de démolition d'un montant de 25 000 € HT chacun, soit 50 000 € HT pour les 2. Aussi, tout dépassement de ces postes serait refacturé par la SERL à la Métropole, sur présentation de justificatifs. Cette refacturation ne sera demandée que dans le cas où le bilan de clôture de la zone d'activité serait déficitaire.

3° - Les remises d'ouvrages

Il est prévu des remises d'ouvrages au profit de la Ville de Neuville-sur-Saône et de la Métropole (article 29.5 du traité de concession). Celles-ci feront l'objet de ventes par acte authentique dont le projet sera établi dans les 3 mois suivant la remise des ouvrages et la signature dans les 6 mois suivants. Ces remises se feront à titre gracieux (article 30 du traité de concession).

4° - Les conditions suspensives et la réitération

Outre les conditions suspensives de droit commun (origine de propriété, état hypothécaire, etc.), il est prévu une condition suspensive liée à l'obtention, par la SERL, d'un permis d'aménager purgé de tout recours ou retrait.

Il est également prévu une condition suspensive liée à l'obtention, par la société Neuville Industries, de la cessation d'activité administrative du site auprès de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), comprenant le bassin de rétention.

La signature de l'acte de vente interviendra dans les 2 mois après l'obtention par l'aménageur d'un permis d'aménager devenu définitif (article 13.6 du traité de concession) et au plus tard le 30 novembre 2023.

IV - Autorisations liées au droit des sols

Par la présente délibération, la Métropole autorise la SERL à déposer une demande de permis d'aménager et toute demande d'autorisation du droit des sols liée à son projet d'aménagement ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 28 mars 2022, figurant en pièce jointe ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la cession par annuités, par la Métropole, pour un montant estimé à 1 597 121 € HT, auquel se rajoute la TVA sur marge au taux de 20 %, d'un montant de 62 656,26 €, soit 1 659 777,26 € TTC, à la SERL, d'un terrain issu de la parcelle AD 549, d'une superficie globale d'environ 148 799 m², situé route de Trévoux à Neuville-sur-Saône, dans le cadre de l'aménagement de la ZA En Champagne,

b) - le montant des frais de portage estimé à 399 280 € HT, auquel se rajoute la TVA au taux de 20 % d'un montant de 79 856 €, soit 479 136 € TTC,

c) - le versement du prix HT de la vente du foncier en 2 annuités : 798 560,50 € à la signature de l'acte en 2023, et le solde du prix, soit 798 560,50 € en 2024,

d) - le versement du montant HT des frais de portage, d'un montant de 399 280 € à la signature de l'acte en 2023,

e) - le paiement de la TVA sur marge au taux de 20 % concernant la vente du foncier et celle au taux de 20 % concernant les frais de portage, d'un montant global de 142 512,26 € à la signature de l'acte en 2023.

2° - Autorise :

a) - le Président de la Métropole à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession,

b) - la SERL à déposer toute demande de permis d'aménager ou toute autre demande d'autorisation du droit des sols liée à son projet d'aménagement. Cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux.

3° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P01 - Développement économique local, individualisée le 22 novembre 2021 pour un montant de 4 932 000 € en dépenses sur l'opération n° 0P01O7283.

4° - La cession patrimoniale par annuités sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2023 et suivants, et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 1 659 777,26 € en recettes - chapitre 77 - compte 775 - fonction 515,

- pour la recette de chaque annuité : compte 2764 - fonction 844 - opération n° 0P01O7283,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 2 584 666,63 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et en recettes - compte 2111 - fonction 01 pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 0P01O2746.

5° - La recette de fonctionnement correspondant au coût des frais de portage, soit 479 136 €, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2023 - chapitre 75 - opération n° 0P01O7283.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220516-282921-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 mai 2022 Date de réception préfecture : 17 mai 2022
