



EXTRAIT

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2024-10-12

**Création d'un parc d'activités
économiques et commerciales /
Engagement d'un appel à projets pour
la cession d'un lot au sein de la ZA «
Les Trois Joncs» à Jons.**

L'an deux mille vingt-quatre, le 15 octobre à 19 heures, le Conseil de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais s'est réuni à Genas, Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Paul Vidal.

Date de la convocation : le 9 octobre 2024.

Nombre de conseillers en exercice : 40

Présents (35) :

M. Athenol, Mmes Auquier, Bergame, M. Bousquet, Mmes Callamard, Carretti-Barthollet, Chabert, MM. Champeau, Collet, Mmes Deliance, Di Murro, Duboisset, M. Dubuis, Mme Farine, M. Fiorini, Mmes Fioroni, Gautheron, MM. Giroud, Humbert, Ibanez, Jourdain, Mmes Jurkiewicz, Liatard, MM. Marmonier, Mathon, Mecheri, Mmes Monin, Notin, Pinton, Reype-Allarousse, M. Ruz, Mme Santesteban, MM. Valéro, Vidal et Villard.

Absents/excusés (5) : M. Chevalier, Mme Fadeau, MM. Laurent, Lièvre et Mme Nicolier.

Pouvoirs (4) :

M. Chevalier donne pouvoir à M. Dubuis.

Mme Fadeau donne pouvoir à Mme Di Murro.

M. Laurent donne pouvoir à M. Jourdain.

Mme Nicolier donne pouvoir à Mme Carretti-Barthollet.

Secrétaire de séance : M. Hervé Champeau est désigné.

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2024-05-02 du 21 mai 2024, le Conseil communautaire a décidé de procéder à l'acquisition amiable des parcelles cadastrées ZI 84 et ZI 86, situées à Jons, représentant une superficie totale de 6 959 m² environ, afin d'engager une première tranche d'extension de la Zone Artisanale (ZA) des Trois Joncs.

Cette emprise est localisée au sud de la RD 6 et classée en zone *IAux* par le Plan Local d'Urbanisme. Elle est constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui doit respecter les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Conformément aux compétences dont elle dispose en matière économique et de création et d'aménagement de zone d'activités, la CCEL assurera la maîtrise d'ouvrage d'une opération d'aménagement, comprenant notamment les travaux de viabilisation et d'accès au site.

La CCEL souhaite, sur cette emprise aménagée et viabilisée, la réalisation d'un programme immobilier, qui devra révéler une réelle densité pour répondre à divers enjeux (viabilité économique du fait d'une emprise limitée, optimisation de l'usage du foncier, ...). Il

EXTRAIT

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2024-10-12

**Création d'un parc d'activités
économiques et commerciales /
Engagement d'un appel à projets pour
la cession d'un lot au sein de la ZA «
Les Trois Jons» à Jons.**

comprendrait notamment la création d'un ou plusieurs locaux commerciaux en rez-de-chaussée le long de la RD 6. Cette perspective complètera la construction de bâtiments d'activité dédiés aux PME et de surfaces tertiaires en étage.

La réalisation d'un tel ensemble pourrait être mise en œuvre par un opérateur, dans le cadre d'un appel à projets. Ce dernier se traduirait par une cession du foncier aménagé par la CCEL à un opérateur devant respecter les objectifs et charges fixés par la CCEL.

Cette opération s'inscrirait dans la dynamique initiée par la CCEL depuis 2017, en vue de développer des produits immobiliers adaptés aux besoins et aux capacités financières des activités artisanales et des PME-PMI.

Plusieurs sites ont ainsi été ciblés, au cours des dernières années, pour accueillir ce type de projets, à court et moyen termes :

- Le lot n°1 (4 507 m²) de la ZA (tranche 4) de Colombier Saugnieu.
- Le lot n°4 (environ 2 534 m²) au sein de la ZA La Petite Gare (Jons).
- Le lot n°2 (7 841 m²) dans la ZAC Ever Est Parc (Genas).
- Divers fonciers au sein de la tranche 5 de la ZA de Colombier Saugnieu, dont l'aménagement va prochainement être engagé.

Ces projets doivent permettre de produire des locaux disposant de configurations spécifiques, à travers des ensembles optimisant et densifiant le foncier. De même, une diversité des statuts d'occupation (location, accession à la propriété) pourra être proposée aux entreprises implantées.

S'agissant de la construction et de la gestion des locaux au sein de parcelles appartenant à la CCEL, la délibération n°2017-04-03 du 18 avril 2017 prévoyait le principe de l'affectation de tenements fonciers, dans le cadre d'appels à projets, supposant la mise en œuvre d'une procédure de publicité et de mise en concurrence librement définie et non soumise aux règles du Code de la Commande Publique, à des opérateurs privés présentant des projets en adéquation avec les prescriptions et conditions fixées par la collectivité et formalisées dans un cahier des charges.

L'intérêt de ce mode opératoire, visant à renforcer l'efficacité des projets, a été rappelé en Bureau communautaire le 29 janvier 2019.

EXTRAIT

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2024-10-12

**Création d'un parc d'activités
économiques et commerciales /
Engagement d'un appel à projets pour
la cession d'un lot au sein de la ZA «
Les Trois Jons» à Jons.**

Il est ainsi expressément précisé que la cession projetée, qui s'inscrit dans un tel mode opératoire, n'a donc ni pour objet ni pour effet de confier à un opérateur la réalisation de travaux ou d'ouvrages répondant à des spécifications précisément déterminées par la CCEL, mais uniquement de sélectionner à l'occasion de la cession un projet proposé et élaboré par l'acquéreur et répondant le mieux aux orientations programmatiques souhaitées par la CCEL sur cette emprise située au sein de la ZA des Trois Jons.

L'acquéreur sera ainsi seul maître d'ouvrage des travaux et aménagements à réaliser sur les biens acquis.

Il est par conséquent proposé au Conseil de lancer un nouvel appel à projets, portant sur le lot formé par les parcelles ZI 84 et ZI 86.

La CCEL, propriétaire du foncier, organiserait une consultation d'opérateurs et futurs acquéreurs présentant des garanties de professionnalisme et des références probantes.

Les documents afférents à cette consultation seraient également accessibles sur le site internet de la CCEL.

Les orientations indicatives du programme immobilier envisagent une emprise au sol de 1 000 à 1 500 m², comprenant des cellules commerciales et d'activité divisibles, modulables et évolutives, et visant un niveau élevé de performance énergétique.

Une offre de bureaux pourrait être développée en accompagnement pour les activités artisanales et productives ou comme offre indépendante.

Le programme prévoira une répartition des surfaces pour une partie en locatif et en accession.

Les projets adressés à la CCEL seront examinés à partir des critères suivants :

- L'adéquation de l'équipe-projet avec le programme développé, la qualité et la pertinence de ses références.
- La cohérence du programme immobilier avec les objectifs et besoins économiques du territoire tels qu'identifiés par la CCEL dans le cahier des charges.
- La viabilité du montage immobilier envisagé.

EXTRAIT

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2024-10-12

**Création d'un parc d'activités
économiques et commerciales /
Engagement d'un appel à projets pour
la cession d'un lot au sein de la ZA «
Les Trois Joncs» à Jons.**

- La faisabilité technique du projet.
- La qualité et l'ambition des intentions architecturales et environnementales.
- L'offre financière du candidat pour l'acquisition du terrain.

La CCEL fixera dans les documents de la consultation les modalités d'une éventuelle négociation avec un nombre limité de candidats ayant adressé un projet. Le cas échéant, des auditions pourront être organisées avec les candidats dans cette optique.

La CCEL souhaite en effet, au terme d'un premier examen du ou des projets reçus, se laisser la possibilité d'engager ou non des négociations.

Conformément à l'article L.5211-37 du Code général des collectivités territoriales :

- Le choix final de l'attributaire et acquéreur du bien sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire, qui autorisera également la signature de la promesse de vente et des autres actes notariés nécessaires à la formalisation de la cession.
- La délibération portera sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Elle sera prise en cohérence avec l'avis de France Domaine sur les conditions financières de l'opération. Elle autorisera par ailleurs l'acquéreur à déposer un permis de construire sur le site, dans les conditions prévues par la promesse de vente.
- L'acte authentique de cession aura vocation à reprendre les charges imposées à l'acquéreur et les engagements de l'acquéreur tels que résultant de son projet, le cas échéant sous peine de résolution de la vente ou du versement de pénalités.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral n°93-3280 du 29 décembre 1993 portant création de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais ;

Vu l'arrêté préfectoral n°69-2019-06-26-003 du 26 juin 2019 relatif aux statuts et compétences de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, notamment en matière de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale [...]

EXTRAIT

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS

DÉPARTEMENT DU RHONE

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° 2024-10-12

**Création d'un parc d'activités
économiques et commerciales /
Engagement d'un appel à projets pour
la cession d'un lot au sein de la ZA «
Les Trois Joncs» à Jons.**

Au regard des éléments exposés ci-dessus et après avoir délibéré, le Conseil communautaire décide :

- **D'APPROUVER** le principe et les modalités, décrits ci-avant, d'un appel à projets visant à sélectionner l'acquéreur d'une emprise foncière correspondant à un lot de 6 959 m² cadastrées Section ZI 84 et ZI 86, et ce en vue de la réalisation d'un parc d'activités au sein de ce lot situé dans la partie en extension de la ZA Les Trois Joncs à Jons,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à engager les démarches liées à cet appel à projets et à engager la procédure de consultation.

Le Président

Paul VIDAL


Délibération adoptée à l'unanimité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Recours gracieux ou recours contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication des actes réglementaires. Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux. Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif. Il peut être saisi par le biais du site Internet www.telerecours.fr