

Comité syndical du 21 février 2023 Procès-Verbal

Date d'envoi de la convocation du Comité Syndical : 15 février 2023
Délibérations mises en ligne le : 6 mars 2023
Date de mise en ligne sur le site internet de la commune : Après approbation lors de la prochaine séance

Nombre de membres du Comité Syndical en exercice au jour de la séance : 22
11 Titulaires / 11 suppléants

Nombre de membres du Comité Syndical présents au jour de la séance : 15
8 Titulaires / 7 suppléants (dont 4 sans droits de vote)

Président : Monsieur Malik HECHAÏCHI

Titulaires présents :

Chambre de Commerce et d'Industrie de Villefranche et du Beaujolais : Denis GARNIER, Valérie PAQUET, Frédéric GIRAUD.

Communauté de Communes Saône-Beaujolais : Malik HECHAÏCHI, Jacky MENICHON, Frédéric PRONCHERY, Patrick BAGHDASSARIAN, Évelyne JOMARD

Suppléants présents :

Chambre de Commerce et d'Industrie de Villefranche et du Beaujolais

Communauté de Communes Saône-Beaujolais : Michel MAZILLE, Franck JOLY, Bernard GROSBOST
Philippe PERRET, François BERTIN, Samuel JAFFRE, Sylvain SOTTON.

Excusés :

Chambre de Commerce et d'Industrie de Villefranche et du Beaujolais : Laurent POURPRIX, Nicolas SOMMEREUX, Nathalie MANCUSO.

Communauté de Communes Saône-Beaujolais : Frédéric MIGUET Evelyne GEOFFRAY, Jérémy THIEN, Alain MAHUET.

Autres personnes présentes :

Chambre de Commerce et d'Industrie de Villefranche et du Beaujolais : Noémie GAILLARD, Alexandre DE FRANCESCHI,

Communauté de Communes Saône-Beaujolais : Philippe SERRE, Laura MEZIAT,

Chargé de mission : Yann FRACHISSE

PROCES VERBAL

1) Désignation d'un secrétaire de séance

Bernard GROSBOST est désigné secrétaire de séance

2) Procès-verbal du conseil précédent

Adopté à l'unanimité

3) Finances : débat d'orientation budgétaire

Présentation orale

Le président rappelle le cadre juridique du débat d'orientation budgétaire et présente le contexte national pour l'année 2023 marqué par l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et la poursuite d'une baisse des dotations globales de fonctionnement (DGF) pour les collectivités.

Concernant Lybertec l'année 2022 a été marquée par une accélération des travaux avec plus de 3 millions d'euros facturés sur l'année et un démarrage du chantier de l'ouvrage d'art. Un recours à un emprunt de 5 millions d'euros fin 2022 permet de maintenir une trésorerie positive. Un seul acte de vente a été signé en 2022 (lot 4 E - entreprise CRMN) mais beaucoup de compromis sont engagés. L'année 2023 devra permettre de solutionner les problématiques réglementaires en cours (mise en demeure de la DREAL et zones humides) pour accélérer la commercialisation des terrains.

Le Conseil syndical approuve et prend acte.

4) Point sur la problématique zones humides

Présentation en séance

Patrick BAGHDASSARIAN indique qu'il pense qu'il y a une contradiction entre la réduction de la taille de la zone et la réindustrialisation de la France. Pour lui, il y a une contradiction.

Denis GARNIER approuve l'existence d'injonctions paradoxales sur la réindustrialisation. Il suggère de maintenir l'ambition d'une zone la plus importante possible, du fait des enjeux en matière d'installation d'entreprises

Jacky MENICHON et le président indiquent qu'il va falloir trouver des zones de compensations et qu'une réduction du périmètre doit être envisagée au cas où, tout en assurant l'équilibre financier de l'opération.

Le président indique qu'il y a un enjeu de commercialisation rapide.

Frédéric PRONCHERY indique qu'il y a effectivement une demande très forte des entreprises actuellement.

Denis GARNIER indique qu'il est à disposition pour discuter avec l'Etat.

Frédéric ~~GARNIER~~ demande si la commercialisation va pouvoir se poursuivre.

GIRAUD

Le président indique que cela dépendra des négociations à venir.

Denis GARNIER demande si la recherche de compensation va continuer

Jacky MENICHON indique qu'il va falloir déterminer les besoins de compensation après étude de l'état initial des zones humides impactées.

Frédéric PRONCHERY indique qu'il y a un champ des possibles à discuter.

Le secrétaire général indique qu'en effet il faudra rentrer dans le détail dans la logique et dans la doctrine Eviter-Réduire-Compenser.

Frédéric PRONCHERY indique qu'il faut aussi discuter sur le terrain avec les écologues et les agriculteurs.

Le président propose donc d'engager les études pour l'état initial des zones humides sur les terrains restants à commercialiser sur la phase 1 de la ZAC et sur le foncier de la phase 2, en vue d'engager les échanges avec les services de l'Etat sur les compensations.

5) Point sur la mise en demeure de la DREAL

Présentation en séance

Suite à l'arrêté Préfectoral de mise en demeure en date du 3 novembre 2022, un point d'avancement sur les six compléments objets de la mise en demeure est fait en séance.

Le président indique que la réponse à la mise en demeure devrait être respecté dans les délais.

Frédéric PRONCHERY confirme qu'il est important de respecter cet arrêté avant de commencer les discussions sur les zones humides

6) Projet de cession du lot 10 : méthanisation porté par le STEU Saône Beaujolais (phase 2)

Le président et Frédéric PRONCHERY, conseillers intéressés, quittent la salle. (élus du STEU SB)

Monsieur le 1^{er} Vice-Président présente la proposition du STEU (Syndicat traitement des eaux usées) Saône Beaujolais de se porter acquéreur du lot 10 de la ZAC Lybertec, situé sur la phase 2 de l'opération (Commune de Charentay), pour l'implantation d'un projet d'unité de méthanisation.

Il est proposé au Comité Syndical de mandater Monsieur le 1^{er} Vice-Président pour signer avec le STEU Saône Beaujolais, ou toute autre société se substituant, un compromis de vente puis un acte authentique une fois les clauses suspensives levée.

Outre les clauses suspensives classiques (obtention des autorisations, du permis de construire et de l'offre de prêt) le compromis comprendra notamment les points suivants :

- Prix de vente : 55 € HT par m²,
- Surface : lot 10 d'une superficie de 40 524 m²,
- Construction d'une unité de méthanisation d'une surface de plancher de 20 262 m² maximum,
- Respect des prescriptions établies dans le cahier de prescriptions urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères, cahier approuvé avec le dossier de réalisation de la ZAC le 28 mars 2013,

- Respect de la charte chantier vert de la ZAC pour la phase travaux,
- Respect du cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes,
- Mise à disposition des réseaux en limite de lot,
- Entreprendre les travaux de construction du bâtiment dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte de vente, sauf dérogation expressément accordée par Lybertec,
- Avoir réalisé la construction du ou des bâtiments dans un délai de vingt-quatre mois à compter du début des travaux. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par Lybertec,
- Versement d'un dépôt de garantie de 5 % du prix prévisionnel HT du terrain, sous forme de caution bancaire solidaire ou imputé sur le montant du prix de la vente payable au comptant,
- Réitération de la vente au plus tôt après réalisation des clauses suspensives,
- Installation photovoltaïque sur l'ensemble de la surface exploitable de la toiture du futur bâtiment. Les caractéristiques techniques des futures toitures/bâtiments devront être compatibles avec cette obligation de solariser. L'investissement et l'exploitation des installations photovoltaïques seront réalisées soit par l'acquéreur soit par l'intermédiaire d'une mise à disposition de la toiture à Lybertec selon des modalités à déterminer.

Lybertec s'engage à compenser l'impact liée à la destruction des zones humides pour ce terrain de 4 hectares à hauteur de 8 hectares (soit 2ha compensé pour 1 hectare détruit. Les modalités de cette compensation seront définies en lien avec les services de l'Etat.

Par ailleurs, la vente est soumise à l'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) par le Comité syndical. Ce document fixe des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales au projet de construction, ainsi que les droits et obligations réciproques de l'acquéreur et du syndicat mixte.

Valérie PAQUET s'interroge sur la différence de traitement entre la méthanisation et l'installation des entreprises

Denis GARNIER demande s'il est possible de vendre à 55 €/m² alors que d'autres terrains seront vendus plus cher

Jacky MENICHON comprend cette position- et indique que c'est bien le prix de référence de la zone 1.

Patrick BAGDHASSARIAN indique sa vision sur les 55 € notamment du fait qu'il n'y a pas de coût de compensation.

Jacky MENICHON indique que c'est un engagement de longue date et que cela lui semble cohérent de maintenir ces engagements.

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité de ses membres présents :

- **PREND ACTE** conditions de cessions décrites ci-dessus et du Cahier des Charges de Cession de Terrain présenté en annexe pour la vente du lot 10 de la ZAC ;
- **APPROUVE** la cession le STEU Saône Beaujolais, ou toute autre société se substituant, du lot 10 de la ZAC, d'une surface de 40 524 m² environ, au prix de 55€ HT /m².
- **APPROUVE** le Cahier des Charges de Cession de Terrain du lot 10 de la ZAC ;
- **AUTORISE** Monsieur le 1^{er} Vice-Président à signer les documents afférents,
- **MANDATE** Monsieur le 1^{er} Vice-Président pour signer tous documents nécessaires à la bonne exécution de la présente décision,

7) Point avancement des travaux

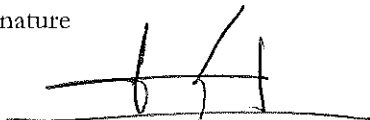
Présentation orale

Fin de séance à 21 heures

Monsieur le Président

Malik HECHAÏCHI

Signature



LYBERTEC

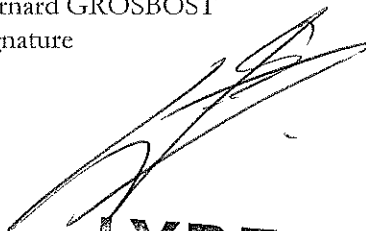
Parc d'activités économiques
syndicat mixte

69 - BELLEVILLE

Monsieur le secrétaire de séance

Bernard GROSBOST

Signature



LYBERTEC

Parc d'activités économiques
syndicat mixte

69 - BELLEVILLE

