

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA DOMBES DU 17 JANVIER 2024

Nombre de membres :

En exercice : 60

Présents : 36

Pouvoirs : 15

Votants :49

Date de convocation et d'affichage :

11 janvier 2024

Numéro :

D20240117_05

Objet :

Parc d'Activités
Economiques de la
Dombes : avenant
n° 6 au Traité de
concession
d'aménagement
entre la
Communauté de
Communes de la
Dombes et GLB
Aménagement SAS

L'an deux mille vingt-quatre, le 17 janvier, à 19 heures 30 minutes, le Conseil de la Communauté de Communes de la Dombes, légalement convoqué, s'est réuni à la salle polyvalente à Saint-Germain-sur-Renon, sous la présidence de Madame Isabelle DUBOIS

COMMUNES	DELEGUES		Présent(s)	Absent(s)	Donne pouvoir à
ABERGEMENT-CLEMENCIAT	Daniel	BOULON	x		
BANEINS	Jean-Pierre	GRANGE	x		
BIRIEUX	Cyril	BAILLET	x		
BOULIGNEUX	Laurent	COMTET	x		
CHALAMONT	Roseline	FLACHER		x	T. JOLIVET
	Thierry	JOLIVET	x		
	Stéphane	MERIEUX	x		
CHANEINS	Patrice	FLAMAND		x	
CHATENAY	Evelyne	BERNARD	x		
CHÂTILLON LA PALUD	Gilles	DUBOIS	x		
	Chantal	BROUILLET		x	E. BERNARD
CHATILLON SUR CHALARONNE	Patrick	MATHIAS	x		
	Sylvie	BIAJOUX		x	P. CURNILLON
	Michel	JACQUARD	x		
	Fabienne	BAS-DESFARGES	x		
	Pascal	CURNILLON	x		
	Bernadette	CARLOT-MARTIN		x	M. JACQUARD
	Jean-François	JANNET	x		
CONDEISSIAT	Daniel	MOREL	x		
CRANS	Françoise	MORTREUX		x	G. DUBOIS
DOMPIERRE SUR CHALARONNE	Didier	MUNERET		x	
LA CHAPELLE DU CHATELARD	Cyrille	RIMAUD		x	JP. COURRIER
LAPEYROUSE	Gilles	DUBOST	x		
LE PLANTAY	Philippe	POTTIER	x		
MARLIEUX	Jean-Paul	GRANDJEAN	x		
MIONNAY	Henri	CORMORECHE	x		
	Émilie	FLEURY	x		
	Jean-Luc	BOURDIN		x	

MONTHIEUX	Philippe	PAILLASSON	x		
NEUVILLE LES DAMES	Michel	CHALAYER	x		
	Rachel	RIONET	x		
RELEVANT	Christiane	CURNILLON		x	
ROMANS	Jean-Michel	GAUTHIER		x	
SAINT ANDRE DE CORCY	Ludovic	LOREAU	x		
	Evelyne	ESCRIVA	x		
	Pascal	GAGNOLET		x	E. ESCRIVA
	Claude	LEFEVER		x	E. FLEURY
SAINT ANDRE LE BOUCHOUX	Alain	JAYR			
SAINT GEORGES SUR RENON	Sonia	PERI		x	F. BARDON
SAINT GERMAIN SUR RENON	Christophe	MONIER	x		
SAINT MARCEL EN DOMBES	Dominique	PETRONE	x		
	Patricia	ALLOUCHE		x	D. PETRONE
SAINT NIZIER LE DESERT	Jean-Paul	COURRIER	x		
SAINTE OLIVE	Thierry	SPINLER	x		
SAINT PAUL DE VARAX	Cédric	MANCINI	x		
	Evelyne	ABRAM-PASSOT	x		
SAINT TRIVIER SUR MOIGNANS	Marcel	LANIER	x		
	Martine	MOREL-PIRON		x	M. LANIER
SANDRANS	Audrey	CHEVALIER		x	L. LOREAU
SULIGNAT	Alain	GENESTOUX		x	
VALEINS	Frédéric	BARDON	x		
VERSAILLEUX	Gérard	BRANCHY	x		
VILLARS LES DOMBES	Pierre	LARRIEU		x	I.DUBOIS
	Isabelle	DUBOIS	x		
	François	MARECHAL		x	P. POTTIER
	Marie Anne	ROUX		x	
	Didier	FROMENTIN	x		
	Agnès	DUPERRIER		x	D. FROMENTIN
	Jacques	LIENHARDT	x		
VILLETTE SUR AIN	Jean-Pierre	HUMBERT		x	

Secrétaire de séance élu : **Ludovic LOREAU**

Rapporteur : **Isabelle DUBOIS**

La ZAC Parc d'Activités Economiques de la Dombes a connu d'importantes évolutions au cours du second semestre 2023 avec notamment l'achèvement de la 1^{ère} tranche de travaux, l'installation de l'entreprise Coverguard dans le bâtiment F1 et l'engagement de la 2^{ème} tranche de travaux, en cours.

Les évolutions effectuées en 2023 et les perspectives pour l'année 2024 ont été présentées en séance, ainsi que la programmation de commercialisation des différents lots du PAED.

L'aménagement de la ZAC Parc d'Activités Economiques de la Dombes, à Mionnay, a été concédé à la société LONGBOW SA ayant son siège à PUSIGNAN (69330), par Traité de concession d'aménagement signé le 5 juin 2014.

Trois avenants au Traité de concession d'aménagement ont été signés les 25 février 2016, 27 décembre 2016 et 23 novembre 2017.

Le Traité de concession d'aménagement du 5 juin 2014 et ses trois avenants ont été transférés à la Société GLB Aménagement SAS, ayant son siège social à PARIS (75008), par avenant n° 4, approuvé par le Conseil communautaire de la Dombes lors de sa séance du 11 juillet 2019 et signé le 2 août 2019.

Enfin, un avenant n° 5 a été signé le 19 juillet 2021. Alors que le Traité de concession d'aménagement prévoit qu'avant chaque cession, l'aménageur sollicite l'agrément de la CCD sur le projet de cession, via un comité d'agrément, l'avenant n° 5, par exception à ce principe, précise d'aucun agrément ne sera nécessaire pour les lots C3, C4, C5 et F4 du programme de construction pour lesquels toute opération sera lancée « en blanc », c'est-à-dire sans connaître les utilisateurs finaux.

Toutefois, pour le lot F4, l'avenant n° 5 fixe les modalités suivantes : « *les constructions sur le lot F4 seront composées de **deux immeubles comprenant entre 8 et 10 cellules (lots) et un minimum de 5 entreprises s'agissant de la première commercialisation exclusivement. Par ailleurs, un nombre maximum de 3 cellules (lots) pourra être loué à une seule entreprise. Ces obligations seront rappelées dans le cahier des charges de cession lors de la vente du lot F4.*** »

Si la condition n°1 (*réalisation de 2 immeubles comprenant entre 8 à 10 cellules*) est effectivement bien remplie comme en atteste le permis de construire, les 2 autres conditions (*minimum de 5 entreprises présentes et nombre maximum de 3 cellules pouvant être loué à une seule entreprise*) n'apparaissent plus adaptées au marché.

En effet, réaliser un investissement « en blanc » de cette envergure à Mionnay (investissement estimé à 45 millions d'euros environ) est devenu très compliqué au regard de la conjoncture économique et financière traversée actuellement.

Si la vocation du site, à savoir proposer des halles industrielles avec une forte proportion de bureaux, n'est absolument pas remise en question, les investisseurs souhaitent assouplir les conditions de commercialisation et d'occupation des immeubles afin de se laisser une plus grande diversité de prospects potentiels.

Dans ce contexte, un avenant n° 6 au Traité de concession d'aménagement propose, pour les deux immeubles composant le lot F4, **de fixer à 2 (au lieu de 5 prévu par l'avenant n° 5) le nombre minimum d'entreprises, à raison d'au moins une entreprise par immeuble.**

Il entérine également le changement d'adresse de la Société GLB Aménagement et actualise l'article 3 de l'avenant n° 5, relatif à la mise en place de solutions de transport desservant le PAED.

Il est proposé au Conseil Communautaire d'approuver l'avenant n° 6 au Traité de concession d'aménagement entre la Communauté de Communes de la Dombes et la Société GLB Aménagement, et d'autoriser Mme la Présidente à le signer.

Le Conseil communautaire

après en avoir délibéré, décide par 49 voix pour et 2 abstentions :

- **D'approuver** le projet d'avenant n° 6 au Traité de concession d'aménagement entre la Communauté de Communes de la Dombes et la Société GLB Aménagement, joint à la présente délibération,
- **D'autoriser** Mme la Présidente à le signer, ainsi que tout document relatif à ce dossier,

Ainsi fait et délibéré, le 17 janvier 2024

La Présidente,
Isabelle DUBOIS.



**Communauté de Communes
de la DOMBES**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA DOMBES**

AVENANT N° 6 TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmis au représentant de l'Etat par le **CONCEDANT** le
Notifié par le **CONCEDANT** au **CONCESSIONNAIRE** le

ENTRE :

La Communauté de Communes de la Dombes, représentée par sa Présidente en exercice,
Madame Isabelle DUBOIS, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en
date du 15 janvier 2024, rendue exécutoire par sa transmission en Préfecture le

Désignée ci-après « **le CONCEDANT** »,

D'une part,

ET :

La société Dénommée **GLB AMENAGEMENT SAS**, au capital de 720 000 € immatriculée
au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 852 752 237, ayant son siège
social au 31, rue de la Baume - 75008 Paris,

Représentée par son Président, la société JMG PARTNERS elle-même représentée par son
Président, Monsieur Eric GAGNIERE

Désignée ci-après « **le CONCESSIONNAIRE** »,

D'autre part,

Ci-après désignés ensemble « les Parties »

PREAMBULE

Le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Centre Dombes a décidé, par une délibération en date du 8 mars 2012, la création de la ZAC « Parc d'Activités Economiques de la Dombes », d'approuver le dossier de création et d'engager la procédure de passation du traité de concession.

A l'issue de cette procédure de publicité et mise en concurrence, l'offre de la société LONGBOW a été retenue et, par une délibération en date du 8 mars 2014, le Conseil communautaire a autorisé Madame la Présidente de la Communauté de Communes Centre Dombes à signer le Traité de Concession d'aménagement avec la société LONGBOW.

Le traité a été signé le 5 juin 2014, transmis au représentant de l'Etat le 5 juin 2014 et notifié au concessionnaire le même jour.

Quatre avenants ont été signés les 25 février 2016, 27 décembre 2016, 23 novembre 2017.

Par un avenant n° 4 signé le 2 août 2019, le traité de concession signé le 5 juin 2014 entre le CONCEDANT et la société LONGBOW, et tous ses avenants actuels, ont été transférés à la société GLB Aménagement conformément aux dispositions de l'article 42 du Traité de concession.

Par un avenant n° 5 signé le 19 juillet 2021, un certain nombre de modifications au Traité de concession ont été apportées, portant notamment sur une modification du programme de construction (Article 7 - Projet de programme global des constructions) et de la procédure d'agrément (Article 17 - Agrément préalable du CONCEDANT), et sur l'engagement du CONCEDANT à faire ses meilleurs efforts pour que soit mise en place une solution de transport desservant le PAED.

Toutefois, il est apparu nécessaire d'apporter davantage de flexibilité sur les conditions de commercialisation du lot F4 fixées au 4ème alinéa de l'article 17 et, pour ce faire, de diminuer les contraintes relatives au nombre minimum d'entreprises lors de la 1ère commercialisation fixé à 5 et au nombre maximum de cellules pouvant être loué à une seule entreprise.

Le présent avenant a pour objet d'acter ces modifications dans le traité de concession.

Ceci étant rappelé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 :

Les parties conviennent de rédiger les dispositions de l'article 17 du traité de Concession, modifié par l'avenant numéro 5, ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 17 : Agrément préalable du CONCEDANT »

Avant chaque cession, le CONCESSIONNAIRE sollicitera auprès du CONCEDANT son agrément sur le projet de cession.

Les Parties conviennent toutefois que, par exception au principe exposé ci-avant, aucun agrément ne sera nécessaire pour toute opération devant être lancée en « blanc », c'est-à-dire les Lots C3, C4, C5 et F4 du nouveau programme de construction figurant en Annexe 1 de l'avenant n°5.

Un règlement intérieur (qui sera annexé au cahier des charges de cession des lots C3, C4 et C5) définira et prévoira les modalités d'exploitation et de gestion des bâtiments édifiés sur ces lots.

Etant entendu entre les parties que les constructions sur le lot F4 seront composées de deux immeubles comprenant entre 8 et 10 cellules (lots) et un minimum de 2 entreprises, à raison d'au moins une entreprise par immeuble, s'agissant de la première commercialisation exclusivement. Ces obligations seront rappelées dans le cahier des charges de cession lors de la vente du lot F4.

La demande d'agrément devra comporter :

- ☐ *l'Identité complète du cessionnaire (y compris l'appartenance à une structure ou un groupe le cas échéant) ;*
- ☐ *le prix de la cession envisagée ;*
- ☐ *le Programme envisagé : surfaces, volumes, fonctionnalités (flux, parkings, nature des espaces etc.)*
- ☐ *Un dossier complet sur le volet emploi : la prévision d'emplois sur le site à 3 ans à compter de l'ouverture ; la typologie des postes envisagés ; les actions particulières en matière de formation, de recrutement local, le travail avec missions locales etc.*

À défaut de réponse dans un délai d'un mois, l'avis du CONCEDANT sera réputé favorable.

Le CONCEDANT pourra refuser de donner son agrément par une décision motivée, prenant en compte dans son analyse :

- *l'opportunité de la candidature proposée au regard du développement de la ZAC et de l'ensemble des objectifs de la ZAC pris dans leur globalité.*
- *la compatibilité de l'activité envisagée avec les orientations d'aménagement du PLU de MIONNAY, étant précisé que la compatibilité de l'activité avec lesdites orientations s'apprécie au regard de l'ensemble de la zone d'activité et non projet par projet.*

Le CONCEDANT pourra également refuser de donner son agrément à la cession :

- *si le nombre d'emplois créés par le projet ou attendus par celui-ci n'est pas conforme à l'objectif à atteindre quant au nombre d'emplois créés, ou transférés sur la zone d'activité, à 3 ans, soit un minimum de 40 emplois à l'hectare ;*
- *ou si le prix de la cession envisagée est inférieur à 60 € HT/ m².»*

Article 2 :

Les parties conviennent de remplacer l'article 3 de l'avenant n° 5 signé le 19 juillet 2021 comme suit :

« Article 3 :

En vue de permettre le meilleur accès au « Parc d'Activités Economiques de la Dombes », la Communauté de Communes de la Dombes fera ses meilleurs efforts pour que les autorités compétentes en matière de transport mettent en place une solution de transport desservant la ZAC adaptée à l'objectif du CONCEDANT de création de 800 emplois dans la zone.

Les modalités pratiques de mise en œuvre de cette solution de transport (délai, horaires, capacités...) seront déterminées d'un commun accord en fonction des besoins des utilisateurs futurs.

La Communauté de Communes de la Dombes s'engage à revenir vers le CONCESSIONNAIRE afin de faire un point régulier sur l'évolution des discussions relatives aux solutions de transport retenues et leurs modalités pratiques de mise en œuvre ».

Article 3 :

Toutes les clauses de la convention initiale et ses cinq avenants demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à Châtillon-sur-Chalaronne, le

En deux exemplaires

Pour le concédant

Pour le concessionnaire