

Zone d'activités économiques du Noret - Modalités de transfert de la zone

Rapporteur : M. Denis BAUD, Vice-Président

AVIS		
Commission n°2		Validation du Vice-Président
Séance du 17/03/06	Favorable	Le 14/04/06
Bureau		
Séance du 13/04/06	Favorable	

Inscription budgétaire	
BP 2006 Imputation : 21.90	Montant : 222 582,93 €

I. Contexte

Par délibération en date du 9 juillet 2004, le Conseil Communautaire a déclaré d'intérêt communautaire à effet du 1^{er} janvier 2005 la zone d'activités économiques du Noret (commune de Mamirolle) pour une emprise totale d'environ 9 ha dont :

- environ 1,8 ha urbanisés (3 lotissements dont les parcelles ont été vendues par la commune avant le 1^{er} janvier 2005),
- environ 7,2 ha restant à aménager, (terrains appartenant à la commune de Mamirolle).

A l'intérieur de ce périmètre de 7,2 ha, un projet d'implantation d'une entreprise le long de la RN57, dans le cadre d'un programme locatif de la SAIEMB, est à l'étude depuis plusieurs années. Compte tenu de l'antériorité de ce projet par rapport à la déclaration d'intérêt communautaire, il était prévu que la commune vende directement à la SAIEMB l'emprise foncière (environ 1,2 ha).

Cependant, dans le cadre de la préparation des modalités de transfert de cette zone à la CAGB, un travail a été mené avec les services de la Préfecture qui ont indiqué à la CAGB que la commune ne pouvait plus légalement vendre de terrain à un tiers sur cette zone depuis la prise d'effet de l'intérêt communautaire.

La CAGB doit donc aujourd'hui acquérir les 7,2 ha restant à aménager. Mais afin de ne pas remettre en cause le montage initialement retenu, il est proposé que la CAGB revende à la SAIEMB le terrain d'1,2 ha concerné par le projet en respectant les conditions négociées pour cette transaction. L'acquisition et la revente du terrain d'1,2 ha constitueront une opération neutre pour la CAGB.

Par ailleurs, le projet de lotissement de la CAGB, validé par le Conseil Communautaire du 10 février 2006, se réalisera sur une superficie d'environ 6 ha.

II. Modalités de transfert de la zone d'activités économiques à la CAGB

Concernant les conditions financières et patrimoniales du transfert de biens en ZAE, la délibération du 14 septembre 2001 a retenu comme principe général « que le transfert des espaces d'activités pour lesquelles aucune ressource de TP n'a été perçue par la commune avant le 1^{er} janvier 2001, fasse l'objet d'une compensation des investissements réalisés selon des modalités à définir pour chaque cas particulier (avances faites à des syndicats, investissements directs, emprunts,...) ».

Sur la zone d'activités du Noret, la commune de Mamirolle n'a perçu aucune ressource de TP avant le 1^{er} janvier 2001. La zone ayant été déclarée d'intérêt communautaire, il convient donc de définir les modalités de compensation des investissements réalisés par la commune sur la zone.

D'après les éléments fournis par la commune, les investissements réalisés pour l'aménagement et l'équipement de cette zone s'élèvent à 180 094,39 €. En face de ces dépenses d'investissement, les recettes provenant de la vente des terrains viabilisés s'élèvent à 146 488,75 €. Ces recettes tiennent compte de la vente du terrain réservé à la SAIEMB.

Le bilan de l'opération pour la commune se traduit donc par un déficit de 33 605,64 €. Ce montant fera l'objet d'une compensation de la CAGB. à la commune de Mamirolle.

Par ailleurs, les voiries existante et projetée devraient être prochainement déclarées d'intérêt communautaire, conformément à l'avis de la Commission Voirie et Stationnement du 23 février 2006. Cet aspect fera l'objet d'une délibération spécifique, qui précisera les modalités de transfert et de gestion de ces voiries.

III. Acquisitions foncières par la CAGB

La CAGB doit se porter acquéreur des terrains restant décomposés en :

- 6 ha 01a 03ca de terrain qui sera aménagé dans le cadre du lotissement CAGB, au prix de base de 2,03 € / m², soit un montant de 122 009,09 €,
- 1 ha 17a 10ca de terrain viabilisé que la CAGB achètera à la commune et revendra à la SAIEMB, au prix de base de 5,42 € / m², soit un montant de 63 468,20 €.

La vente sera consentie amiablement et tiendra compte de l'avis des Domaines.

Elle concernera les parcelles ci-dessous citées, pour un montant total de 185 477,29 €, hors frais de transaction :

Commune	Section	Parcelle	Surface en m²	Prix en €
MAMIROLLE	ZA	189	14 469	122 009,09
		197	33 469	
		199	12 165	
		196	7 423	63 468,20
		198	4 287	
TOTAL			71 813	185 477,29

Les frais de transaction étant évalués à 3 500 €, le coût global estimé de cette acquisition est de 188 977,29 €.

IV. Synthèse

La commune de Mamirolle percevra les recettes suivantes :

- 63 468,20 € par la vente du terrain destiné à la SAIEMB,
- 33 605,64 € en compensation des investissements réalisés pour l'aménagement de la zone du Noret,
- 122 009,09 € par la vente des terrains à aménager par la CAGB,

Soit un total de 219 082,93 €.

La CAGB engagera les dépenses suivantes :

- 33 605,64 € en compensation des investissements réalisés pour l'aménagement de la zone du Noret,
- 188 977,29 € d'acquisition de terrain,

Soit un total de 222 582,93 €.

La CAGB percevra une recette de 63 468,20 € de la revente du terrain d'1ha 17a 10ca à la SAIEMB.

La CAGB intégrera une dépense d'acquisition foncière hors frais de 122 009,09 € dans le bilan de son opération de lotissement.

MM BAUER et MAILLOT ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- **se prononce favorablement sur les modalités de transfert de la zone d'activités économiques du Noret entre la CAGB et la commune de Mamirolle,**
- **valide la compensation des investissements réalisés par la commune, pour un montant estimé à 33 605,64 €,**
- **autorise Monsieur le Président à signer l'ensemble des pièces relatives à l'acquisition des 7ha 18a 13ca à la commune de Mamirolle pour un montant global estimé à 188 977,29 €, frais de transaction inclus,**
- **autorise Monsieur le Président à signer l'ensemble des pièces relatives à la vente du terrain d'1ha 17a 10ca à la SAIEMB pour un montant de 63 468,20 €,**
- **engage la procédure de consultation des Conseils Municipaux conformément à l'article L5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 110

Contre : 0

Abstention : 0