

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DU BUREAU**

Bureau du **7 février 2011**

Décision n° **B-2011-2076**

commune (s) : Neuville sur Saône

objet : Acquisition de la parcelle AD 408 appartenant à la société Sanofi, dans le cadre de la réalisation d'une station d'épuration et promesse unilatérale de vente d'un tènement d'environ 9,49 hectares sur le secteur en Champagne au profit de Sanofi Pasteur

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

**Rapporteur** : Monsieur Barral

**Président** : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 31 janvier 2011

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mercredi 9 février 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, David G..

Absents excusés : MM. Da Passano (pouvoir à M. Barral), Daclin, Arrue (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Pédrini), MM. Bernard R. (pouvoir à Mme Gelas), Julien-Laferrière (pouvoir à M. Blein).

Absents non excusés : MM. Sécheresse, Lebuhotel, Sangalli.

**Bureau du 7 février 2011****Décision n° B-2011-2076**

commune (s) : Neuville sur Saône

objet : **Acquisition de la parcelle AD 408 appartenant à la société Sanofi, dans le cadre de la réalisation d'une station d'épuration et promesse unilatérale de vente d'un tènement d'environ 9,49 hectares sur le secteur en Champagne au profit de Sanofi Pasteur**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

**Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 26 janvier 2011, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 en date du 25 avril 2008, modifiée, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

Face à la raréfaction du foncier sur le territoire du Val de Saône, le secteur en Champagne, sur la commune de Neuville sur Saône, en limite de celle de Genay, apparaît comme la dernière zone offrant un potentiel de développement économique. Ainsi, la maîtrise de cette emprise de 17 hectares de terrain nu, par le biais de la constitution d'une réserve foncière, s'est avérée stratégique.

Pour mener à bien ce projet d'intérêt d'agglomération, par décision n° B-2007-5064 du 19 mars 2007, le Bureau a engagé une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation. Un arrêté préfectoral reconnaissant l'utilité publique du projet a été pris le 27 juin 2008. Une ordonnance d'expropriation a été rendue, le 17 septembre 2008, par le juge de l'expropriation au profit de la Communauté urbaine.

Les propriétaires de la plus grande partie de la superficie de cette réserve foncière ayant refusé l'indemnisation que proposait la Communauté urbaine, celle-ci a donc saisi le juge d'expropriation pour fixer le montant de l'indemnité qui leur sera versée.

2 projets distincts ont vu le jour :

- d'une part, par délibération n° 2008-4727 du 21 janvier 2008, la Communauté urbaine a décidé, face aux capacités de traitement insuffisantes de la station d'épuration actuelle de Neuville sur Saône, la partition du bassin versant concerné en 2 sous-bassins versants. Le premier englobe les communes de Fleurieu sur Saône, Montanay, Neuville sur Saône et Genay, hors Zone industrielle (ZI) et le second englobe la ZI de Genay-Neuville. Dans ce cadre, la construction d'une STEP (station d'épuration) dédiée au traitement des eaux usées de la ZI sur la parcelle AD 408, appartenant à Sanofi Chimie, s'est avérée nécessaire,

- d'autre part, la société Sanofi Pasteur, qui dispose d'un site industriel à Neuville sur Saône, envisage de lui donner une vocation de production industrielle de vaccins humains. Pour réaliser cette reconversion, il lui est nécessaire d'étendre son site actuel. C'est pourquoi cette société a manifesté son intérêt pour acheter une partie de la réserve foncière constituée par la Communauté urbaine.

Le présent rapport qui est proposé au Bureau permet de concilier les intérêts de chacun, sous la forme suivante :

- Sanofi chimie vend à la Communauté urbaine la parcelle AD 408, d'une superficie de 9 981 mètres carrés, au prix de 550 000 € HT et hors droits, soit 657 800 € TTC, conforme à l'estimation de France domaine,

- sur ce terrain, près de 7 000 mètres carrés seront utilisés pour la construction de la STEP. Sur le reste, soit environ 3 000 mètres carrés, une voie d'accès sera réalisée et versée ultérieurement dans le domaine public.

Ce terrain est traversé par diverses canalisations (eau potable, eaux pluviales, eaux pour épuration biologique, électricité, fibre optique, etc.) et supporte un transformateur électrique, desservant le reste du site industriel. Des servitudes pour le passage et l'entretien de ces canalisations et installations seront constituées, en fonction des nécessités. En cas de besoin, il est prévu que certains de ces réseaux et canalisations soient dévoyés, au frais de la Communauté urbaine, pour être intégrés dans l'emprise de la voie d'accès précitée.

En contrepartie, la Communauté urbaine s'engage à vendre à Sanofi Pasteur, par une promesse unilatérale de vente, un terrain d'une superficie d'environ 8,96 hectares, composé ainsi :

- une zone dite "zone A", constituée des parcelles cadastrées 451, 453, 455, 457, 459, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468 et 469 de la section AD. La superficie de cette zone A est de 3 hectares, 76 ares et 80 centiares,

- une zone dite "zone B" constituée, en totalité, des parcelles cadastrées 58, 59, 60, 61, 62, 144, 145, 147, 189, 198, 220, 225, 232, 249, 251, 252, 253, 258, 304, 306, 308, 310, 313, 315, 317, 319, 326, 327, 356 et 357 de la section AD et, en partie pour chacune d'entre elles, des parcelles cadastrées 55, 64, 84, 85, 233 et 235 de la section AD, ainsi que de deux parcelles non cadastrées. La superficie de cette zone B est d'environ 5 hectares et 16 ares.

Cette zone B est constituée d'une partie des terrains acquis par voie d'expropriation en vue de la constitution d'une réserve foncière. Ainsi, la zone B représente environ 29,6 % de la superficie totale de cette réserve foncière.

Le prix de vente retenu est de :

- pour les parcelles situées en zone A : 40 € HT par mètre carré,

- pour les parcelles situées en zone B : du montant hors taxe défini par le prix le plus élevé fixé par décision de justice définitive du juge de l'expropriation, valorisé de 25 € par mètre carré, correspondant à l'évaluation de l'aménagement des terrains. Un prix plancher global (estimation du terrain nu + aménagements) a été fixé à 40 € HT par mètre carré.

La promesse prévoit que Sanofi Pasteur prendra à sa charge l'ensemble de la dépollution éventuelle du site. En contrepartie, la Communauté urbaine procédera au dévoiement du réseau d'eau pluviale existant sur le terrain et situé sur les parcelles de la zone A jusqu'au bassin de décantation inclus.

Sanofi Pasteur fera connaître à la Communauté urbaine sa décision de lever l'option d'achat des terrains sur lesquels portent la promesse unilatérale de vente, au plus tard le 31 décembre 2014.

La réalisation de la promesse aura lieu par la levée d'option faite par Sanofi Pasteur dans le délai susvisé, suivie de la signature de l'acte authentique de vente au plus tard dans les dix-huit mois suivant celle-ci, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais.

Si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux deux mois calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables.

Toutefois, comme condition essentielle et déterminante du consentement de la Communauté urbaine de Lyon, il est expressément convenu entre les parties que la vente doit porter sur les zones A et B, la vente des deux zones étant indissociable, l'une ne pouvant être vendue sans l'autre.

Cependant, Sanofi Pasteur pourra décider une jouissance différée pour les parcelles de la zone B, qui ne pourra excéder dix-huit mois à compter du 31 décembre 2014.

Etant précisé que le transfert de propriété sera constaté en un seul acte authentique pour les zones A et B et que si Sanofi Pasteur demande une entrée en jouissance différée pour la zone B, seul le prix correspondant à la zone A sera versé le jour de la signature de l'acte authentique, le prix de la zone B sera versé le jour de l'entrée en jouissance.

Un cahier des charges est annexé à la promesse de vente avec description précise du projet de Sanofi Pasteur, qui devra être conforme aux objectifs de la DUP, prise le 27 juin 2008, de développement économique et industriel du secteur.

Il est convenu entre les parties qu'en cas de recours préfectoral ou de retrait de la présente décision, la promesse unilatérale de vente comme l'acte d'acquisition de la parcelle AD 408 seront résolus.

Pour information, il est prévu que la société Coatex acquière de la Communauté urbaine les terrains devant permettre son extension. Ces terrains représentent une partie du surplus de la réserve foncière. Cette cession, pour laquelle un acte est en cours de finalisation, sera présentée lors d'un prochain Bureau ;

Vu ledit dossier ;

Vu les avis de France domaine pour l'acquisition et la promesse de vente, rendus le 9 novembre 2010 ;

## DECIDE

### 1° - Approuve :

a) - l'acquisition, par la Communauté urbaine, auprès de Sanofi Chimie, pour un montant de 657 800 € TTC, de la parcelle de terrain cadastrée AD 408, pour une surface globale de 9 981 mètres carrés, située lieudit "En Champagne" à Neuville sur Saône, dans le cadre d'un projet de construction d'une station d'épuration,

b) - la promesse unilatérale de vente de terrains nus par la Communauté urbaine à la société Sanofi Pasteur, avec une levée d'option au plus tard le 31 décembre 2014, pour les montants suivants :

- pour la zone A, d'une superficie de 3 hectares, 76 ares et 80 centiares, constituée des parcelles cadastrées 451, 453, 455, 457, 459, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468 et 469 de la section AD, le prix est fixé à 40 € HT par mètre carré,

- pour la zone B, d'une superficie d'environ 5 hectares et 16 ares, constituée des parcelles cadastrées 58, 59, 60, 61, 62, 144, 145, 147, 189, 198, 220, 225, 232, 249, 251, 252, 253, 258, 304, 306, 308, 310, 313, 315, 317, 319, 326, 327, 356 et 357 de la section AD et, en partie pour chacune d'entre elles, des parcelles cadastrées 55, 64, 84, 85, 233 et 235 de la section AD, ainsi que de deux parcelles non cadastrées, le prix plancher global (estimation du terrain nu + aménagements) est fixé à 40 € HT par mètre carré ; le prix hors taxe définitif sera constitué du montant le plus élevé arrêté par décision définitive du juge de l'expropriation, valorisé de 25 € par mètre carré, correspondant à l'évaluation de l'aménagement des terrains.

2° - **Autorise** monsieur le Président à accomplir toutes démarches, signer l'acte d'acquisition et la promesse unilatérale de vente ainsi que tous documents nécessaires à la régularisation de ces acquisitions.

3° - **La dépense** totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale C4 - Gérer le cycle urbain de l'eau sur le long terme, individualisée sur l'opération n° 1521, le 21 janvier 2008, pour la somme de 11 600 000 € TTC en dépenses.

4° - **Le montant** à payer sera prélevé sur les crédits à inscrire au budget annexe de l'assainissement de la Communauté urbaine - exercice 2011 - compte 211 100 - fonction 2222, pour un montant de 657 800 € TTC correspondant au prix de l'acquisition et de 8 000 € au titre des frais estimés d'actes notariés.

5° - **La somme** à encaisser, au plus tard le 30 juin 2016, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal et donnera lieu à l'écriture suivante : le produit estimé de la cession sera au minimum de : 3 571 200 € HT en recettes - compte 775 100.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme,  
le président,  
pour le président,

Reçu au contrôle de légalité le : 9 février 2011.