



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE L'OZON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LUNDI 2 FEVRIER 2026

Nombre de conseillers : 30

- Présent(e)s : 22

- Pouvoirs : 5

- Excusé(e)s : /

- Absent(e)s non

excusé(e)s : 3

L'an deux mil vingt-six, le 2 février, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon, dûment convoqué le 26 janvier 2026, s'est réuni en session ordinaire à 19h00 à la Salle des Fêtes à Communay, sous la présidence de Monsieur le Président, Pierre BALLELIO.

Secrétaire : Mme Sylvie CARRE

Présent(e)s :

Mmes et MM, Nicolas VARIGNY, Laurent BICARD, Maryse MERARD (Chaponnay), Jean-Philippe CHONE, Patrice BERTRAND, Sophie BIBOLLET-JUSTE, Christelle REMY (Communay), Timotéo ABELLAN, Sandra BULLION (Marennnes), Pierre BALLELIO, Lilian CARRAS, Sylvie CARRE, Pascale LUCARELLI, René MARTINEZ, Mireille SIMIAN (St Symphorien d'Ozon), Mireille BONNEFOY (Sérézín du Rhône), Michel BOULUD (Simandres), Mattia SCOTTI, Béatrice CROISILE, Marie-Thérèse CHARRE CHAZAL, Patrice LAVERLOCHERE, Roberto POLONI (Ternay)

Pouvoirs :

Mme Cécile SUBRA (Chaponnay) a donné pouvoir à M. Laurent BICARD (Chaponnay)

M. Arnaud DELEU (St Symphorien d'Ozon) a donné pouvoir à Mme Pascale LUCARELLI (St Symphorien d'Ozon)

M. Christophe TEZENAS DU MONTCEL (Sérézín du Rhône) a donné pouvoir à M. Pierre BALLELIO (St Symphorien d'Ozon)

M. Denis CATHEBRAS (Sérézín du Rhône) a donné pouvoir à Mme Mireille BONNEFOY (Sérézín du Rhône)

Mme Frédérique LEPERS (Simandres) a donné pouvoir à M. Michel BOULUD (Simandres)

Excusé :

/

Absent(e)s non excusé(e)s :

Mme Valérie ALLAGNAT (Chaponnay)

Mme Martine JAMES (Communay)

Mme Bettina VOIRIN (Ternay)

N°2026-08-1.7.3
02/02/2026

Approbation de l'attributaire de la concession d'aménagement ZAC
« Charvas II »

Nicolas VARIGNY, Vice-président délégué à la création et l'extension des zones d'activités, rappelle à l'assemblée que :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles l'article L.5211-7 et L.5711-1 ;
Vu le Code de la Commande publique et notamment ses articles L.3000-1 et suivants et R.3111-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et R.300-4 à R.300-9 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 69-2020-05-26-003 du 26 mai 2020 déclarant d'utilité publique le projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Charvas II présenté par la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon, sur le territoire de la commune de Communay et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Communay ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2267-93 du 23 août 1993 autorisant le rejet des eaux pluviales de la ZAC du Val de Charvas ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DDT_SEN_2023_05_26_C51 du 25 mai 2023 complémentaire à l'arrêté du 23 août 1993 et portant autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 et suivants du Code de l'Environnement concernant l'aménagement de la ZAC Charvas II ;
Vu l'arrêté préfectoral n°69-2025-07-29-00010 du 29 juillet 2025 relatif aux statuts et compétences de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon ;
Vu la délibération n°2018-19-2.1.4 du 26 février 2018 approuvant le bilan de concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté Charvas II à Communay ;
Vu la délibération n°2018-20-2.1-4 du 26 février 2018 approuvant la création de la ZAC Charvas II à Communay ;
Vu la délibération n°2018-21-2.1.4 du 26 février 2018 engageant la poursuite des études et démarches pour la préparation du dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et du dossier d'enquête parcellaire de la ZAC Charvas II à Communay ;
Vu la délibération n°2018-96-2.1.4 du 1^{er} octobre 2018 approuvant le dossier d'enquêtes conjointes et de demande d'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire de la ZAC Charvas II à Communay ;
Vu la délibération n°2019-13-2.1.4 du 21 janvier 2019 modifiant le dossier d'enquêtes conjointes et de demande d'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire de la ZAC Charvas II à Communay ;
Vu la délibération n°2020-96-8.8 du 20 janvier 2020 approuvant la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement projetée à Charvas II ;
Vu la délibération n°2025-63-1.7.2 du 31 mars 2025 approuvant le lancement d'une procédure de concession d'aménagement portant transfert du risque pour la réalisation de la ZAC de Charvas II à Communay et constitution de la commission d'aménagement « Charvas II »
Vu les avis de la commission d'aménagement en date du 15 septembre 2025, 8 décembre 2025 et 12 janvier 2026 ;

Considérant que par délibérations en date du 26 février 2018, le Conseil Communautaire a approuvé le bilan de la concertation préalable de la ZAC Charvas II à Communay, d'une superficie de 6,7 ha, en extension de la ZAC du Val de Charvas afin de répondre aux demandes d'implantation et d'extension d'entreprises sur son territoire, et a approuvé son dossier de création ;

Considérant que par arrêté n°69-2020-05-26-003 en date du 26 mai 2020, Monsieur le Préfet du Rhône a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC de Charvas II à Communay ;

Considérant que par arrêté du 25 mai 2023, Madame la Préfète du Rhône a délivré à la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon une autorisation environnementale concernant l'aménagement de la ZAC de Charvas, emportant dossier loi sur l'eau (IOTA L. 241-3), dérogation au titre des espèces protégées et autorisation de défrichement ;

Considérant qu'un premier bilan de réalisation de la ZAC a été effectué en 2024, ce qui constitue une étape indispensable avant de préparer le dossier de réalisation de la ZAC ;

Considérant que le mode de gouvernance du projet d'aménagement a été rediscuté entre les élus et qu'il a été décidé, par délibération en date du 31 mars 2025, de transférer la réalisation et la gestion de la ZAC à un aménageur privé, par le biais d'une concession d'aménagement portant transfert du risque économique ;

Considérant que s'agissant d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, une procédure de publicité et de mise en concurrence préalable a été organisée en vue de son attribution, en application des articles L.300-4 et des articles R.300-4 à R.300-9 du Code de l'Urbanisme, et des articles L.3000-1 et suivants et R. 3111-1 et suivants du Code de la Commande publique ;

Considérant que la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon a publié le 8 juin 2025 au BOAMP, au JOUE et sur sa plateforme d'acheteur e-marchepublics un avis de concession ;

Considérant que s'agissant d'une procédure restreinte, le règlement de consultation prévoyait un nombre maximal de quatre candidats admis à présenter une offre ;

Considérant que la date limite de remise des candidatures a été fixé au 5 septembre 2025 et que six candidatures ont été reçues dans le délai imparti ;

Considérant que la commission d'aménagement, le 15 septembre 2025, a proposé de retenir trois candidats pour poursuivre la procédure ;

Considérant que le Président de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon a informé les candidats non retenus et les trois candidats invités à présenter une offre ;

Considérant que le délai de remise des offres initiales était initialement fixé au 14 novembre 2025, a été reporté au 17 novembre 2025 et que les trois candidats ont remis une offre dans les délais ;

Considérant que la commission d'aménagement, le 8 décembre 2025, a décidé de poursuivre la discussion avec les trois candidats qui ont été invités à une audition le 15 décembre 2025 ;

Considérant qu'à l'issue des négociations, les candidats devaient remettre leur offre finale au plus tard le 5 janvier 2026 ;

Considérant que 2 candidats ont remis leurs offres finales dans les délais impartis ;

Considérant que les critères de sélection des offres étaient les suivants :

- Compréhension des enjeux, objectifs et contexte de l'opération et aptitude du candidat à la conduire : 10 % ;
- Valeur technique de la proposition : 20 % ;
- Valeur environnementale de la proposition : 20 % ;
- Cohérence et robustesse du montage financier de l'opération : 30 % ;
- Modifications et propositions faites par le candidat sur le projet de traité et ses annexes : 20 %.

Considérant que les principales missions confiées au concessionnaire, sur le périmètre de l'opération constitué des parcelles ZI n° 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 131, 132, 133, 134, 137, 138 et 248, d'une superficie totale de 6.7 ha, pour une durée de concession de 7 ans, sont les suivantes :

- Réaliser l'opération d'aménagement de la ZAC « Charvas II » soit l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- Acquérir et gérer la propriété des biens immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Procéder aux études nécessaires à la réalisation des travaux et équipements ;
- Procéder à la constitution d'une équipe pluridisciplinaire ;
- Elaborer le dossier de réalisation de la ZAC « Charvas II » ;
- Solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris obtenir le transfert de l'autorisation environnementale obtenue le 25 mai 2023 ;
- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis au concédant et/ou aux autres personnes publiques compétentes ;
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la CCPO et pour ce faire, mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ;
- Sur ce point, le règlement de consultation précise que la CCPO ne s'opposera pas à ce que le concessionnaire développe une partie du programme de l'opération, dans la limite de 50 % de la surface de plancher ;
- Accomplir l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération ;
- Participer au comité de pilotage de l'opération ;

Considérant les résultats d'analyse, la Commission d'aménagement, le 12 janvier 2026, a proposé à l'unanimité de retenir la société VALORIPOLIS comme attributaire de la concession d'aménagement ;

Considérant que l'offre déposée par la société VALORIPOLIS et ses partenaires, ~~est la plus pertinente pour~~ la réalisation du projet envisagé au regard des critères de sélection établis dans les documents de la consultation ;

Considérant que l'offre de la société VALORIPOLIS contient, notamment, les éléments suivants :

- Le développement en propre de près de 50% de la surface de plancher prévisionnelle comme autorisé par le règlement de la consultation.
- Le paiement de l'acquisition des terrains d'assiette de la concession, dès la levée des conditions suspensives prévue dans la promesse de vente. Les conditions suspensives prévoient l'obtention du transfert de l'autorisation environnementale purgé de tout recours et retrait, la délibération d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC purgée de tout recours et retrait, et l'obtention d'une garantie financière d'achèvement.
- Le rachat des études antérieures à hauteur de la valorisation demandée par la CCPO
- Aucune participation publique ne sera demandée pour équilibrer le bilan. Les emprises publiques et équipements publics seront cédés gracieusement à la CCPO à l'issue de la concession
- Si un boni se dégage en sus de la marge du concessionnaire, une règle sera établie pour la partager entre les 2 parties.

Considérant que le traité de concession d'aménagement doit faire l'objet d'une mise au point avec l'attributaire et sera présenté ultérieurement au Conseil Communautaire pour approbation définitive avant signature ;

Considérant que l'article 7 du règlement de consultation prévoyait qu'« une prime de 10 000 euros nets (non assujettie à TVA) sera attribuée à chaque candidat, à l'exception de l'attributaire, ayant été retenu pour la phase de négociation et ayant remis une offre finale complète et conforme aux exigences fixées », il y a donc lieu d'attribuer une telle prime au candidat non retenu, arrivée en deuxième position et ayant remis une offre finale conforme aux exigences fixées.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **DESIGNE** la société VALORIPOLIS attributaire de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « Charvas II » à Communay ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à procéder à la mise au point du traité de concession avec la société VALORIPOLIS ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à verser la prime de 10 000 € nets au candidat non retenu, qui a pris part à la phase de négociation et qui a remis une offre finale complète et conforme aux exigences fixées ;
- **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le Président afin de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération.

Télétransmise en Préfecture le - 4 FEV. 2026
Affichée le
Certifiée exécutoire le - 4 FEV. 2026

Pour extrait conforme au registre,
Pierre BALLELIO
Président