



La Compagnie Nationale du Rhône est le 1^{er} producteur français d'électricité d'origine 100 % renouvelable (eau, vent, soleil) et le concessionnaire à vocation multiple du Rhône de la frontière suisse à la mer Méditerranée : production d'hydroélectricité, déploiement de la navigation et de zones portuaires, irrigation et autres usages agricoles. Elle dispose ainsi de 18 plateformes industrielles multimodales de Lyon à la Méditerranée, qui accueillent 230 clients, industriels et acteurs logisticiens, et un réseau de quais publics qui maille le territoire pour favoriser le transport de marchandises par voie d'eau. CNR favorise également l'intermodalité par la requalification de ses sites industriels et portuaires historiques, afin d'adapter l'offre de services aux besoins actuels du monde économique et par la création de nouvelles infrastructures en partenariat avec les acteurs locaux.

Société Anonyme d'Intérêt Général, CNR se singularise par son modèle industriel articulé autour du développement des territoires et par son système unique de partage avec ses parties prenantes de la valeur créée localement. Depuis plus de 10 ans, ses Missions d'Intérêt Général, élaborées en concertation avec les parties prenantes, renforcent ce lien étroit avec les territoires.

CNR est une entreprise au capital majoritairement public (collectivités locales, Caisse des Dépôts). Son actionnaire industriel de référence est le groupe ENGIE.

GLOSSAIRE

CNR : Compagnie Nationale du Rhône

COT ou Conventions d'occupation temporaire : contrat permettant à son titulaire de s'installer sur un terrain appartenant à l'Etat afin d'exercer une activité économique. Elles sont accompagnées d'un cahier des conditions générales d'occupation.

Cahiers des conditions générales : il contient les dispositions encadrant la mise à disposition des terrains et bâtis sur les sites de CNR et complète les dispositions de la convention d'occupation.

Droit réel : droit de « quasi propriété » prévu par l'article L 2122-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) dont peut bénéficier l'entreprise titulaire d'une convention d'occupation sur les ouvrages immobiliers qu'elle réalise sur le site. Durant la convention d'occupation l'entreprise pourra céder ce droit (Voir la question « Comment l'occupant peut-il valoriser ses investissements immobiliers sur le site ? »).

Investissements substantiels : investissements effectués par l'occupant, non négligeables quant à leur importance, leur coût ou leur utilité.

ICPE ou Installation Classée pour la Protection de l'Environnement : les ICPE sont soumises à des règles particulières applicables pour certaines activités impactant l'environnement.

AMI ou Appel à Manifestation d'intérêt : publication par CNR de l'offre de location d'un site pour déterminer si plusieurs entreprises sont intéressées.

Amodiataire : terme utilisé pour désigner les occupants du domaine public.



S'IMPLANTER SUR UN SITE CNR EN VALLÉE DU RHÔNE

CE QU'IL FAUT SAVOIR

L'énergie au cœur des territoires

Direction de la Valorisation Portuaire et des Missions d'Intérêt Général

2 rue André Bonin
69316 LYON CEDEX 04 - FRANCE
TÉL. : 04 26 10 86 15

cnr.tm.fr



L'énergie au cœur des territoires



LES RÉPONSES
À VOS QUESTIONS

GRAPHISTAR 17/2018 - Photos: Camille Marient, Photothèque CNR. Document non contractuel.

QUESTIONS RÉPONSES

Est-il possible d'acheter un terrain ?

Les terrains proposés par CNR se situent sur le domaine public. CNR les met à la location dans le cadre d'une concession de l'Etat qui en est propriétaire. Ces terrains ne sont donc pas à vendre. Cependant, il est possible de construire sur un terrain loué, via une convention d'occupation temporaire du domaine concédé (COTDC) constitutive ou non de droits réels.

Qui peut être titulaire des conventions d'occupation proposées par CNR ?

Le titulaire de la convention peut être :

- La structure qui finance le projet (investisseur, crédit-bailleur, SCI),
- Celle qui construit (promoteur/construteur),
- L'entreprise exerçant l'activité.

Attention : Le titulaire de la convention pourra, après accord écrit préalable de CNR, conclure des contrats de sous location au profit d'autres entreprises souhaitant exploiter les lieux. Ces contrats ne pourront pas constituer des baux commerciaux, lesquels sont interdits sur le domaine public.

Comment devenir amodiatore pour la première fois ?

Afin de louer un terrain, CNR doit – sauf dérogation prévue par la loi – organiser préalablement un appel à manifestation d'intérêt (AMI), pour répondre aux obligations de publicité et de sélection fixées par le code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP). Cet AMI consiste en une publication sur le site internet de CNR des caractéristiques de la parcelle disponible. Il permet de savoir combien d'entreprises sont intéressées par le site.

Si suite à cette publication une seule entreprise a manifesté son intérêt pour le site, le processus d'implantation pourra se poursuivre.

Si plusieurs entreprises ont manifesté leur intérêt pour le site, une seconde étape de sélection des projets sera réalisée. CNR transmettra alors le règlement fixant le déroulement de la procédure de sélection à l'issue de laquelle sera retenue une entreprise en fonction de différents critères prédéfinis qui seront communiqués au préalable.



Qu'est-il possible de construire sur les terrains ?

Les constructions sont soumises aux règles d'urbanisme en vigueur sur les communes (POS, PLU ou chartes architecturales). Celles-ci déterminent les possibilités de construire et les caractéristiques des bâtiments (surfaces, hauteurs, servitudes, etc.). Le maître d'ouvrage propose son projet de permis de construire à CNR pour échanges et validation avant le dépôt définitif auprès des services instructeurs. CNR soumet le projet à son architecte conseil qui l'assiste autant que nécessaire.

Quelle est la durée maximale de location ? Est-il possible de louer au-delà de 2023 ?

La durée des conventions est corrélée à la durée nécessaire à l'amortissement des investissements et à la rémunération équitable et suffisante des capitaux investis. Quoi qu'il en soit, en cas d'attribution d'un droit réel la durée de la convention ne peut jamais dépasser 70 ans. Cette durée doit préalablement être validée par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, service de l'Etat), de même que le projet de convention. Elle peut dépasser 2023, date à ce jour de la fin de la concession consentie à CNR.



Quelles activités est-il possible d'exercer ?

L'ensemble des projets d'implantation peut être étudié par CNR afin d'évaluer leur adéquation avec la stratégie de valorisation du domaine concédé. Les projets sont analysés de façon globale en fonction de divers critères tels que :

- la cohérence de l'activité avec la vocation des sites,
- la mise en œuvre d'une logistique multimodale (utilisation notamment du fleuve et des voies ferrées),
- la compatibilité avec les autres activités implantées,
- La qualité d'intégration du projet (insertion architecturale, paysagère et environnementale),
- etc.

Un changement d'activité est-il possible ?

L'activité de l'entreprise occupante étant définie dans la COTDC, l'accord écrit préalable de CNR sera obligatoire avant tout changement d'activité.

En cas de changement majeur d'activité modifiant substantiellement la convention en cours conclue entre CNR et l'entreprise occupante, un nouvel AMI devra obligatoirement être publié en respect des obligations de publicité et de sélection prévues par le CGPPP.

Cet AMI permettra de vérifier si d'autres entreprises sont intéressées par le site auquel cas une procédure de sélection devra alors être organisée, à l'issue de laquelle sera retenue une entreprise en fonction de différents critères prédéfinis qui seront communiqués au préalable.

Si l'entreprise occupante est sélectionnée, le changement d'activité devra donner lieu à la conclusion d'une nouvelle COTDC.

A défaut l'entreprise occupante devra libérer les lieux et une nouvelle COTDC sera conclue avec l'entreprise sélectionnée.

En cas de changement mineur d'activité un avenant à la COTDC conclue initialement entre CNR et l'entreprise occupante sera néanmoins nécessaire.

Que comprend la redevance d'occupation (le loyer) ?

La redevance proposée correspond à la valeur locale des sols et aux aménagements que CNR a réalisés. Elle est calculée en fonction de la superficie et du bâti occupé le cas échéant.

Les entreprises utilisatrices de la voie d'eau peuvent bénéficier d'une remise allant jusqu'à 30 % de la redevance si elles construisent leur propre ouvrage fluvial et atteignent les objectifs de trafic fixés dans les COTDC.

Attention : la redevance n'inclut pas les impôts auxquels est assujéti le terrain concerné (notamment la taxe foncière et les taxes et redevances liées à la fiscalité immobilière).

Les entreprises entretiennent bien sûr le matériel lié à leur exploitation (voies ferrées, quais, etc.).

Qui sera propriétaire des ouvrages et installations à édifier par l'entreprise occupante sur le site ?

Durant la convention d'occupation initiale :

Durant la validité de la convention d'occupation initiale l'entreprise occupante sera propriétaire des ouvrages immobiliers qu'elle réalisera sur le site. De plus, elle pourra éventuellement bénéficier sur ces ouvrages du droit réel prévu par le CGPPP qui lui permettra de constituer une garantie pour le financement de ses investissements à effectuer sur le site par le biais d'une hypothèque ou d'un crédit-bail. La durée de cette garantie ne pourra pas excéder celle de la convention d'occupation initiale.

Ce droit réel devra être publié auprès du service de la publicité foncière.



En cas de renouvellement ou de prolongation de la convention initiale :

S'il est accordé à l'entreprise en place un ou plusieurs renouvellement(s) ou prolongation(s) de la convention d'occupation initiale, les ouvrages dont le maintien aura été accepté par CNR deviendront en principe la propriété de la concession CNR gratuitement. Il pourra toutefois être étudié la possibilité de maintenir le droit de propriété de l'entreprise en place sur lesdits ouvrages durant les prolongations ou renouvellements.

En fin de titre d'occupation :

En fin de titre d'occupation (fin de la convention d'occupation initiale ou de ses éventuels renouvellements ou prolongations), pour quelque cause que ce soit, CNR pourra réclamer à l'entreprise de retirer à ses frais, en tout ou en partie, les ouvrages immobiliers qu'elle a édifiés.

CNR pourra éventuellement accepter que l'entreprise laisse en place lesdits ouvrages en tout ou en partie. Les ouvrages dont le maintien aura été accepté deviendront gratuitement la propriété de la concession CNR.

Comment l'occupant peut-il valoriser ses investissements immobiliers sur le site ?

Durant son titre d'occupation l'entreprise en place souhaitant quitter les lieux pourra – après accord écrit préalable de CNR – vendre les ouvrages immobiliers qu'elle aura réalisés sur le site à une autre entreprise devant la remplacer sur les lieux (après conclusion d'une nouvelle convention d'occupation avec CNR).

Cette vente devra obligatoirement être précédée de la publication d'un AMI en respect des obligations de publicité et de sélection prévues par le CGPPP.

Cet AMI indiquera que les ouvrages édifiés par l'entreprise en place devront être acquis de cette dernière par l'entreprise qui sera retenue pour occuper les lieux, ceci suivant des conditions à définir directement entre elles.

Cet AMI permettra de vérifier si plusieurs entreprises sont intéressées par le site et les ouvrages édifiés par l'entreprise en place. Dans l'affirmative une procédure de sélection devra alors être organisée, à l'issue de laquelle sera retenue une entreprise en fonction de différents critères prédéfinis qui seront préalablement communiqués.

Est-ce que CNR m'accompagne avant mon implantation ?

Sur les sites industriels et portuaires, CNR vous accompagne et vous aide à concrétiser votre implantation. Grâce notamment au Plan Guide d'Aménagement, CNR analyse le projet d'aménagement de votre parcelle, et s'appuie sur les conseils de bureaux d'études pour optimiser l'intégration architecturale, environnementale et paysagère de votre projet. Enfin, elle vous met en relation avec les acteurs institutionnels du territoire (service de l'Etat, collectivités, agence de développement...).

Et après ?

Après votre implantation, CNR est à votre écoute et vous aide à pérenniser votre installation. En effet, elle vous accompagne dans vos projets tel que le redimensionnement de votre parcelle ou le développement de nouveaux trafics multimodaux et vous oriente plus spécifiquement en fonction de vos besoins.

La convention d'occupation peut-elle être résiliée ?

La gestion de la convention est souple pour le bénéficiaire qui peut demander sa résiliation à tout moment en respectant un préavis (en principe de 6 mois). Dans ce cas, la facturation prend fin après la réalisation de l'état des lieux, et le cas échéant, la libération du terrain.

La résiliation peut intervenir à l'initiative de CNR si le bénéficiaire ne respecte pas ses obligations fixées par la convention et le cahier des conditions générales.

L'intérêt général ou l'intérêt du domaine concédé peut être invoqué par CNR pour mettre fin à la COTDC. Cela peut donner droit à une indemnité d'éviction pour le titulaire de la convention.

Est-il possible de prolonger une convention d'occupation ?

Une convention d'occupation peut éventuellement être prolongée avec l'accord de CNR, ceci uniquement si celle-ci est toujours en vigueur (la convention ne doit pas avoir été résiliée ou ne doit pas avoir expiré).

La durée de la convention et de ses éventuels renouvellements ou prolongations ne peut pas dépasser la durée précisée dans le présent document dans la réponse à la question « Quelle est la durée maximale de location ? ».

Par principe une prolongation nécessitera un AMI préalable en respect des obligations de publicité et de sélection prévues par le CGPPP. Cet AMI permettra de vérifier si d'autres entreprises sont intéressées par le site auquel cas une procédure de sélection devra être organisée, à l'issue de laquelle sera retenue une entreprise en fonction de différents critères prédéfinis qui seront communiqués au préalable.



Par dérogation (prévues par la loi), une prolongation ne nécessitera pas d'effectuer un AMI préalable dans seulement deux cas :

- L'entreprise en place justifie d'investissements effectués sur le site dont l'amortissement doit être effectué au-delà de la durée de la convention d'occupation dont elle bénéficie. Cette justification doit être apportée via une attestation délivrée par un commissaire aux comptes.
- L'entreprise en place justifie que cette prolongation lui est nécessaire afin de lui permettre de dénouer ses relations avec CNR dans des conditions acceptables. Cette justification doit être étayée par des éléments objectifs, non issus d'une négligence de l'entreprise en place et non préconstitués en vue d'une prolongation sans AMI préalable.

Important. Qu'un AMI soit nécessaire ou pas, CNR pourra toutefois refuser de prolonger la convention d'occupation en cours.

Note. Concernant la propriété des ouvrages en cas de renouvellement ou de prolongation, voir la question « Qui est propriétaire des ouvrages et installations ? ».

Que se passe-t-il à la fin de la convention d'occupation ou au moment où l'entreprise cesse son activité ?

Au terme de la convention ou lors de la cessation de l'activité, les terrains doivent être remis en leur état primitif (démolition des constructions et aménagements et remise en état des sols).



CNR peut aussi, selon le cas, et sous réserve d'un diagnostic portant sur l'état du bâti et des sols, autoriser le maintien, en tout ou en partie, des constructions et aménagements réalisés, s'ils sont susceptibles d'utilisation future. Les constructions et aménagements dont le maintien a été accepté deviendront gratuitement la propriété de la concession CNR.

Il est globalement conseillé aux entreprises en place de solliciter CNR en amont de l'échéance de leur convention d'occupation, ceci afin d'anticiper leur cessation d'activité et d'organiser les modalités de libération des lieux. Dans le cadre d'une activité soumise au régime des ICPE, une procédure de fin d'activité doit être mise en œuvre par l'amodiatore. La DREAL contrôle et valide la cessation effective de l'activité. Le quitus de la DREAL est indispensable néanmoins, il reste indépendant du quitus délivré par CNR qui intervient en dernier ressort.