

**DELIBERATION 25C14**

**Constat de désaffectation de terrains, transfert du domaine public au domaine privé et conclusion d'un bail emphytéotique avec la SAS Valserhône Chaleur**

**DEPARTEMENT DE L'AIN  
REPUBLIQUE FRANCAISE**

**SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE VALORISATION  
5, Chemin du Tapey  
Z.I d'Arlod  
Bellegarde sur Valserine  
01200 VALSERHONE**

**ARRONDISSEMENT DE NANTUA**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
COMITE SYNDICAL**

**N° 25C14**

Séance du jeudi 26 juin 2025

**Président**

M. RONZON

**Membres présents :**

**MMES** LOUBET V., DUBARE M., AURELLE F., PHILIPPOT D., BILLOT C., SECRET M., REMILLON R., VIVIAND F. **MM.** MUNIER D., CHANEL M., SUSINI G., PRUD'HOMME J., FILLION JP. (suppléant de THOMASSET G.), DRUET T. (suppléant de M. RAVOT. E.), COMTET L., GEORGES E., CLERC D., PONCET R. (suppléant de MME AURELLE F.), LAKS N., SOULAT JL., L. GILET (suppléant de MME PLAGNAT P.), ROPHILLE P., ARNOULD R., SAUVAGET P., BONNET P., TRANCHANT Y.

**Membres ayant donné  
procuration :**

MME. ROSSAT -MIGNOD à Mme BILLOT C.  
MME LAVOREL J. à M. LAKS N.  
MME DULLAART à M. SOULAT J.L.  
MME MEYNET F. à M. ROPHILLE P.  
M. ALLIOD C. à M. MUNIER D.  
M. MASSON D. à M. CHANEL M.  
M. DUJOURD'HUI G. à MME VIVIAND F.

**Membres absents excusés :**

**MMES** LASSUS D. et ZAMPARO J.  
**M.** ALLIOD C., MASSON D., THOMASSET G., RAVOT. E et DUJOURD'HUI G.

**Membres absents :**

**MMES** RALL S. et VEYRAT A.  
**MM.** DUBOUT J., VAREYON J., VAILLOUD D., BOTTERI M., LAVERRIERE JC., BELMAS JP., SAUGE P. DOLDO D., BOSSON JF. et CLEVY Y.

**Membres en exercice :**

48

**Quorum :**

25

**Présents :**

26

**Votants :**

33

**Objet de la délibération :**

**CONSTAT DE DESAFFECTATION DE TERRAINS, TRANSFERT  
DU DOMAINE PUBLIC AU DOMAINE PRIVE, CONCLUSION D'UN  
BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF A DES CONDITIONS  
SUSPENSIVES AVEC LA SAS VALSERHÔNE CHALEUR**

**Date de la convocation :** 20 juin 2025

**Secrétaire de séance :** M. CHANEL M.

Le Comité syndical,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L.2141-1,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2253-1,

Vu le tènement immobilier d'une superficie de 2 474 m<sup>2</sup>, situé à A VALSERHONE (01200),

Vu l'information du Comité syndical en date du 20 mars 2025,

Vu l'avis de France Domaine en date du 07 mai 2025 communiqué au SIVALOR le 12 mai 2025,

Attendu que le SIVALOR a d'ores et déjà conclu un contrat dit de « conception-réalisation » pour assurer la conception, le financement, la construction et l'exploitation des installations additionnelles à son process permettant une récupération d'énergie thermique supplémentaire, ainsi qu'un contrat de fourniture de chaleur avec la SAS VALSERHONE CHALEUR, dont le SIVALOR est actionnaire, ces contrats s'inscrivant dans le cadre d'un projet global de réseau de chaleur sur le territoire de la commune de Valserhône ;

Attendu que l'opération globale nécessite aussi la conclusion d'un bail emphytéotique administratif entre le SIVALOR et la SAS VALSERHONE CHALEUR pour que la société installe les équipements nécessaires à la réalisation du projet ;

Attendu que le notaire des deux parties considère que la conclusion d'un tel bail serait sécurisée si le bail, tout en restant administratif, était conclu sur le domaine privé ;

Attendu qu'il appartient donc au Comité syndical d'approuver une opération complexe nécessitant en liminaire de constater la désaffectation du terrain d'assise du projet, de prononcer le déclassement dudit terrain puis d'autoriser le Président à conclure un bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives avec la SAS VALSERHONE CHALEUR ;

Considérant que le SIVALOR a acquis des terrains pour permettre l'extension de ses activités de service public dont font partie les parcelles annexées à la présente. Que ces parcelles ont été utilisées pour entreposer du matériel mais qu'elles sont aujourd'hui totalement inutilisées pour quelque activité que ce soit.

Considérant qu'il ne fait en tout état de cause aucun doute que ces parcelles ne sont plus affectées au service public et qu'il appartient donc au Conseil syndical de constater la désaffectation.

Considérant que, du fait de la désaffectation, rien ne s'oppose au déclassement desdites parcelles pour les transférer dans le domaine privé du SIVALOR. Que le transfert de ces seules parcelles annexées n'obérerait pas la possibilité pour le SIVALOR d'étendre ses activités de service public s'il le souhaitait. Que le projet privé envisagé sur les parcelles annexées peut être considéré comme d'intérêt général au regard des obligations constitutionnelles des collectivités territoriales en matière de développement durable.

Considérant dans ces conditions qu'il appartient au Comité syndical d'autoriser le déclassement et le transfert de ces parcelles dans le domaine privé du SIVALOR.

Considérant que l'opération nécessite aussi que le SIVALOR accorde un bail emphytéotique administratif à la SAS VALSERHONE CHALEUR dont l'objet social est le financement, la construction et l'exploitation d'une centrale de production d'énergie composée d'une sous-station de récupération d'énergie fatale issue du SIVALOR, ainsi qu'en complément des chaudières gaz, ayant vocation à assurer l'appoint-secours de l'installation de production d'énergie sises à Valserhône ;

Considérant que les terrains détenus par le SIVALOR étant parfaits pour ce projet, les parties ont négocié un bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives dont les conditions substantielles sont :

- Parties : SIVALOR et SAS VALSERHONE CHALEUR
- Objet : Convention constitutive de droits réels en application des articles L. 2122-6 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques portant sur un terrain de 2 474 m<sup>2</sup> situé en Zone UAi.
- Durée : vingt-cinq ans à compter de la mise en service des équipements à construire par la SAS ;
- Conditions suspensives :
  - \* Obtention de subvention auprès de l'ADEME ;
  - \* Caractère définitif de l'autorisation administrative obtenue par la SAS VALSERHONE CHALEUR ;
  - \* Caractère définitif du bail emphytéotique administratif.
- Obligations de la SAS VALSERHONE CHALEUR : responsabilité de la sécurité et de la surveillance des biens mis à sa disposition ainsi que des biens immobiliers, matériels et équipements qu'il installerait sur le terrain ; Entretien des espaces occupés et des installations ; Ensemble des charges liées à l'occupation des espaces ; Charge et responsabilité des travaux de bâtiment ou de génie civil qu'il juge nécessaire de réaliser ;
- Dépollution du site, si nécessaire, à la charge du bailleur.
- Redevance d'occupation : Redevance annuelle Hors taxes d'un montant de mille six cents Euros (1 600,00 €).
- Fin de la convention : L'ensemble des biens immobiliers deviendront la propriété du SIVALOR à la fin du Bail, sans indemnité. Le SIVALOR aura la faculté de demander la démolition de tout ou partie des constructions réalisées par la SAS VALSERHONE CHALEUR et la remise en état du bien conformément à l'état des lieux initial qui sera annexé à l'acte.

Considérant qu'il est indispensable de conclure ce bail emphytéotique administratif pour mettre en œuvre le réseau de chaleur sur la commune de VALSERHONE ;

Monsieur le Président propose au Comité syndical de :

- Constater la désaffectation des parcelles cadastrées 152 et 153 et matérialisées sur le plan ci-annexé ;
- Prononcer le déclassement du domaine public des dites parcelles et autoriser leur transfert dans le domaine privé du SIVALOR ;

**Constat de désaffectation de terrains, transfert- du domaine public au domaine privé et conclusion d'un bail emphytéotique avec la SAS Valserhône Chaleur**

- L'autoriser à faire toutes les démarches nécessaires au déclassement et au transfert de ces parcelles dans le domaine privé du SIVALOR ;
- L'autoriser à signer le bail emphytéotique administratif constitutif de droits réels dans les conditions substantielles définies ci-dessus ainsi que l'ensemble des actes nécessaires à la réalisation du projet susvisé ;
- L'autoriser de manière générale à faire toute démarche pour conclure ce bail.

LE COMITE SYNDICAL,  
ENTENDU LE PRESENT EXPOSE,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,  
A L'UNANIMITE,

**CONSTATE** la désaffectation des parcelles cadastrées AH 152 et AH 153 matérialisées sur le plan annexé,

**PRONONCE** le déclassement du domaine public desdites parcelles et autorise leur transfert dans le domaine privé du SIVALOR,

**AUTORISE** Monsieur le Président à faire toutes les démarches nécessaires au déclassement et au transfert de ces parcelles dans le domaine privé du SIVALOR ;

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer le bail emphytéotique administratif constitutif de droits réels dans les conditions substantielles définies ci-dessus ainsi que l'ensemble des actes nécessaires à la réalisation du projet susvisé ;

**AUTORISE** Monsieur le Président à effectuer toutes les démarches pour conclure ce bail.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOURS, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Le Président du SIVALOR  
Serge RONZON



*La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président du SIVALOR dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Lyon dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse du Président du SIVALOR, si un recours gracieux a été préalablement déposé.*