



# S'IMPLANTER SUR UN SITE CNR EN VALLÉE DU RHÔNE

CE QU'IL FAUT SAVOIR



*Compagnie Nationale du Rhône*

L'ÉNERGIE À L'ÉTAT PUR

**Partenaire de l'économie rhodanienne et promoteur de la voie d'eau, la CNR développe depuis plus de 75 ans des sites multimodaux en bordure de fleuve pour y accueillir les activités industrielles et logistiques utilisatrices du transport fluvial.**

Concessionnaire historique du Rhône, la CNR aménage et exploite le fleuve depuis 1934 selon la triple mission que lui a confiée l'État : produire de l'hydroélectricité, développer la navigation et favoriser l'irrigation et les autres usages agricoles. Dans ce cadre, elle équipe le Rhône de centrales hydroélectriques, barrages, écluses, stations de pompage ; ouvre un axe fluvial à grand gabarit entre Lyon et la Méditerranée et maille le fleuve de zones industrielles et portuaires complétées d'infrastructures pour les loisirs et la plaisance.

Spécialiste des énergies intermittentes, la CNR est le 2<sup>e</sup> producteur français d'électricité et le 1<sup>er</sup> d'énergie exclusivement renouvelable. Elle dispose d'un mix hydraulique, éolien et photovoltaïque développé en et hors vallée du Rhône et joue un rôle majeur sur les marchés européens de l'électricité.

Les recettes issues de la commercialisation de son énergie lui permettent de mener ses missions de concessionnaire, d'investir dans des missions d'intérêt général en faveur des rhodaniens, de financer un développement ambitieux et de redistribuer entre l'État concédant, les actionnaires et les salariés les fruits d'une croissance exemplaire.

Depuis son origine, la CNR s'appuie sur ce modèle économique singulier baptisé modèle Rhône, pour inscrire son action dans une logique de développement durable associant efficacité économique, équité sociale et responsabilité environnementale.

Par la nature 100 % renouvelable de son électricité et son action en faveur du transport fluvial, la CNR participe activement à relever les grands enjeux environnementaux et énergétiques actuels.

Entreprise à capital majoritairement public avec GDF SUEZ pour actionnaire industriel de référence, la CNR est reconnue en France et à l'étranger pour son expertise en ingénierie hydroélectrique et fluviale.





Port de Lyon Édouard Herriot



## Les réponses à vos questions

### EST-IL POSSIBLE D'ACHETER UN TERRAIN ?

Les terrains proposés par la Compagnie Nationale du Rhône se situent sur le domaine public. La CNR les met à la location dans le cadre d'une concession de l'État qui en est propriétaire. Ces terrains ne sont donc pas à vendre. En revanche il est tout à fait possible de construire sur un terrain loué via une convention d'occupation temporaire du domaine concédé (COTDC<sup>(1)</sup>) consentie aux entreprises et aux industriels.

*(1) Ces COTDC (conventions d'occupation temporaire du domaine concédé) sont accompagnées d'un cahier des conditions générales concernant les sites industriels et portuaires et/ou les sites d'activités qui contiennent les dispositions encadrant la mise à disposition des terrains et bâtis sur les sites de la CNR.*

### QUELLE EST LA DURÉE MAXIMALE DE LOCATION ? EST-IL POSSIBLE DE LOUER AU-DELÀ DE 2023 ?

La durée des conventions est définie par la CNR et le client, en fonction des amortissements comptables des investissements immobiliers prévus contractuellement. Cette durée est validée par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et le Service Navigation Rhône Saône (SNRS). Elle peut dépasser 2023, date de la fin de la concession consentie à la CNR. Si tel est le cas, la COTDC fait l'objet d'un arrêté préfectoral qui acte l'engagement de l'État vis-à-vis du droit d'occupation du domaine public au-delà du terme de la concession de la Compagnie.

### ► 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 la CNR pour échanges et validation avant le dépôt définitif auprès des services instructeurs. La CNR soumet le projet à son architecte conseil qui l'assiste autant que nécessaire.

### ► QUELS DROITS ET QUELLES GARANTIES Y-A-T-IL VIS-À-VIS DES CRÉANCIERS ET/OU ACTIONNAIRES ?

Dans le cas d'investissements substantiels, la convention d'occupation temporaire peut être constitutive de droits réels<sup>2</sup>, cela signifie que l'entreprise occupante dispose de quasi-droits de propriétaire sur les constructions dans le cadre du titre d'occupation. L'entreprise peut ainsi, hypothéquer le bien construit, le financer en crédit bail et éventuellement le revendre (pour la durée restante de la COTDC et avec l'accord de la CNR). Ces droits réels sont opposables aux tiers dès lors que la convention a fait l'objet d'une publicité foncière.

**Ce dispositif favorise l'intervention des promoteurs et des investisseurs.**

### ► QUI PEUT ÊTRE SIGNATAIRE DES CONVENTIONS D'OCCUPATION PROPOSÉES PAR LA CNR ?

Le signataire, titulaire de la convention peut être :

- la structure qui finance le projet (investisseur, crédit-bailleur, SCI),
- celle qui construit (promoteur/constructeur),
- celle qui gère, (SCI, etc.),
- l'entreprise exploitante.

▲ **ATTENTION :** les contrats de sous location sont autorisés. En revanche, les baux commerciaux sont interdits sur le domaine public.

### ► QUELLES ACTIVITÉS EST-IL POSSIBLE D'EXERCER ?

Il n'y a pas de restriction en matière d'activité et l'ensemble des projets d'implantation peut être étudié par la 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 est définie dans la COTDC.

Elle peut évoluer avec l'accord de la CNR sous réserve de sa conformité à la réglementation et à la politique d'implantation de la CNR. En fonction de la nature de l'évolution, il sera établi une nouvelle convention ou un avenant à la convention existante.

### ► QUE COMPREND LA REDEVANCE D'OCCUPATION (LE LOYER) ?

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

*(2) L'article L 34-1 de la loi de 1994 inscrit dans le code du Domaine de l'État reconnaît au titulaire d'une autorisation d'occupation domaniale « un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée à ce titre ». La loi précise que le droit réel « confère à son titulaire les prérogatives et obligations du propriétaire » pour la durée du titre et dans les limites que précise la loi.*

▲ **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.).

### QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR REVENDRE LE BÂTIMENT ?

Dans le cas d'une convention constitutive de droits réels, le titulaire de la convention peut revendre le bâtiment sous réserve d'acceptation par la CNR (activité et qualité du projet du repreneur). L'acquéreur reprend alors les conditions et les droits attachés à la convention initiale. Il devient bénéficiaire des droits réels jusqu'à la fin de la convention initiale. La négociation sur le montant de la vente du bâti reste entièrement l'affaire des parties intéressées (vendeur et repreneur), la CNR n'intervient pas.

▲ **ATTENTION** : le domaine public ne permet pas les cessions de fonds de commerce.

### EST-IL POSSIBLE DE PROLONGER UNE CONVENTION D'OCCUPATION ?

Arrivée à son terme, la convention d'occupation peut-être renouvelée avec l'accord de la CNR. Pour autant cette reconduction n'est pas automatique. En cas de renouvellement, trois situations sont possibles :

- les investissements sont amortis et le bâtiment est intégré au patrimoine de la CNR. L'entreprise en devient alors locataire selon les dispositions établies dans la nouvelle convention,
- les investissements ne sont pas amortis. La durée de la COTDC est prolongée jusqu'à la fin de l'amortissement du bâtiment,
- de nouveaux investissements immobiliers substantiels sont prévus par l'entreprise. Une nouvelle convention (constitutive

de droits réels) permet au bénéficiaire de conserver les droits réels sur son bâtiment pour toute la durée de la COTDC.

### 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 la CNR si le bénéficiaire ne se conforme pas au cahier des conditions générales et aux conditions particulières inscrites dans la convention d'occupation.

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

### QUE SE PASSE-T-IL À LA FIN DE LA CONVENTION D'OCCUPATION OU AU MOMENT OÙ L'ENTREPRISE CESSE SON ACTIVITÉ ?

En règle générale, il est prévu qu'au terme de la convention ou lors de la cessation de l'activité, les terrains soient remis en leur état primitif (démolition des constructions et remise en état des sols). La CNR peut aussi, selon le cas, et sous réserve d'un diagnostic portant sur l'état du bâti et des sols, autoriser le maintien des constructions et aménagements réalisés, s'ils sont susceptibles d'utilisation future. Il est globalement conseillé aux titulaires des conventions d'occupation de solliciter la CNR en amont de l'échéance de son titre d'occupation pour anticiper les évolutions contractuelles.

DDEP – Direction du Développement  
Économique et Portuaire  
Christel Décatoire  
Tél : 04 72 00 69 31  
Fax : 04 72 10 66 61  
implantation@cnr.tm.fr



*Compagnie Nationale du Rhône*  
L'ÉNERGIE À L'ÉTAT PUR

Compagnie Nationale du Rhône  
2, rue André Bonin  
69316 Lyon cedex 04 - France  
Tél. +33 (0)4 72 00 69 69  
Fax +33 (0)4 72 10 66 66  
www.cnr.tm.fr