

RAPPORT
CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2016

Objet : Offre de Reprise de Golf Only et autorisation donnée à Monsieur le Maire pour acquérir le foncier

Rapporteur : Pascal CHARMOT

Nous avons appris cet été la fermeture du complexe Golf Only, le club de golf de Tassin la Demi-Lune, pour cause de mise en liquidation judiciaire de la société GAP le 2 août 2016. Surprise par la rapidité d'évolution de la situation en moins d'un an, la municipalité ne peut que regretter cette fermeture.

Le liquidateur judiciaire a lancé un appel à candidatures pour permettre à d'éventuels repreneurs de se positionner sur la reprise du foncier (biens immobiliers : terrain plus aménagements) et sur le fonds de commerce.

Dans un souci d'intérêt général, la stabilité patrimoniale du site et la pérennité du projet commercial poussent aujourd'hui la Ville à se positionner comme repreneur du foncier :

Le propriétaire (associé/exploitant) de Golf Only avait mis en place une « école de golf », s'adressant surtout aux plus jeunes tassilunois. Cette initiative est à poursuivre et à développer, et se situe en parfaite cohérence avec la politique de la municipalité.

En effet, la ville s'attache depuis 2014 à mettre en œuvre une politique sportive en faveur du sport pour tous. Une activité de type golf peut participer de cet objectif si elle repose sur une pratique ouverte, accessible à un jeune public en particulier, et complète l'offre sportive dans une approche équilibrée entre visée publique et celle de l'exploitant. En l'occurrence, la commune souhaiterait pouvoir ouvrir cette activité au plus large public possible, notamment via les établissements scolaires.

La politique sportive de la ville s'appuie par ailleurs sur un schéma des équipements sportifs qui encadre les investissements à réaliser et les futures implantations de ces équipements sur son territoire. De plus, les aspects relatifs aux déplacements des utilisateurs des équipements, à la maîtrise du paysage urbain et la cohérence des implantations des équipements (logique de pôles) sont essentiels pour le futur déploiement de ce schéma. Ainsi, les zonages identifiés ou prévus dans le PLUH pour ces projets sportifs doivent impérativement être sous maîtrise de la ville. Leur évolution potentielle également.

En l'occurrence, le site du golf est sur un espace naturel (zone N2), dans une coulée verte, aux portes de la ville, dans un secteur identifié comme espace naturel sensible (ENS) à préserver sur le plan environnemental et repéré dans les outils réglementaires (PLU, SCOT).

La ville entend contrôler l'évolution de ce secteur sur les moyen et long termes et fait donc de la maîtrise du foncier une priorité forte, nous conduisant à saisir l'opportunité de la liquidation pour "reprenre la main" sur ce site.

Il est à noter aussi que la ville dispose d'une parcelle boisée en bordure de terrain, d'un chemin communal longeant le site ; que la parcelle du golf est traversée en sa longueur nord/sud par un cours d'eau identifié au PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) ; qu'à proximité se situent un emplacement de gens du voyage et un bassin de rétention des eaux pluviales.

En outre, le classement en zone N2 des parcelles du site et à proximité ne permet pas de construction nouvelle.

Nous pressentons que le nouveau PLU, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2018, n'intégrera pas de souplesse nouvelle car doit être compatible avec le document d'urbanisme qui lui est supérieur, à savoir le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui impose quant à lui, « une coulée verte ». Ces éléments nous laissent penser que cet état du droit de l'urbanisme constitue un potentiel risque juridique et financier pour les éventuels repreneurs non avertis. Une collectivité (la commune en l'occurrence) ayant le statut de propriétaire peut cerner les enjeux de ce cadre réglementaire et les mettre en cohérence avec les objectifs d'exploitation. Nous serons le garant et le facilitateur de l'adéquation entre le projet de l'exploitant et les prescriptions.

Enfin, la ville n'ayant pas vocation à être elle-même exploitant du golf, entend confier l'exploitation à une personne privée, par exemple via un contrat de location gérance, dans le cadre d'objectifs partagés assurant à l'exploitant une autonomie de gestion et des recettes suffisantes et à la ville de maîtriser le devenir du site, sa compatibilité avec les enjeux urbanistiques, environnementaux et patrimoniaux de la commune.

En ce sens, la ville est porteuse d'une offre d'intérêt public visant la reprise du foncier et favorisant la pérennité du projet commercial en même temps que la stabilité patrimoniale du site et s'appuiera sur un partenariat avec un opérateur exploitant détenteur du fonds de commerce.

BIENS IMMOBILIERS CONCERNES :

-Les terrains, aménagements permettant l'exploitation du site sur les bases actuelles, gazon synthétique et bâtiments inclus

- **Situation (adresse) : 119bis route de Sain Bel**
- **Nature (préciser terrain nu ou avec bâti et type de bâti) : golf pitch&putt, club house (3 x 30 m² SDP) et practice (2 x 20 m² SDP)**
- **Références cadastrales : BD 61, BD 63, BD 65 et BD 66**
- **Superficie de chaque parcelle et total des parcelles : 52 740 m² (BD61), 761m² (BD63), 15 027 m² (BD65), 825m² (BD66) = 69 353 m² (total)**
- **Superficie à acquérir : 69 353 m²**

Voir extrait PC 69244 14 00049, travaux non réalisés en totalité (la couverture du practice n'a pas été réalisée) donc DAACT non transmise et conformité non attestée

- **Zonage PLU : N2** **Contraintes éventuelles : EBC, zone inondable**

Aussi, une offre d'achat des biens immobiliers, moyennant le prix de cent cinquante mille euros (150 000 €), a été déposée auprès du liquidateur à l'échéance fixée par le liquidateur le 22 septembre. La Ville est en attente de la décision du juge commissaire qui statuera par ordonnance probablement à la mi-octobre.

L'acquisition, si elle est autorisée par le Conseil, interviendra rétroactivement au jour de la signature de l'ordonnance par le Juge-Commissaire. Compte tenu de l'existence d'actifs immobiliers, un acte notarié d'acquisition des biens immobiliers sera signé à la charge de l'acquéreur.

La rapidité des évènements n'ont pas permis le passage du dossier préalablement en Commission.

Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir autoriser l'acquisition des biens immobiliers ci-dessus au prix de 150 000 € plus frais, droits et honoraires notariés liés à la vente et d'autoriser Monsieur le Maire à accomplir les formalités nécessaires auprès du juge commissaire et autres formalités et à signer l'acte d'acquisition auprès du notaire désigné, si la proposition de la Ville devait être retenue par le juge Commissaire.