

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Conseil du 25 septembre 2023

Délibération n° 2023-1932

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Givors

Objet : Développement urbain - Autorisation donnée au groupement Société d'équipement et d'aménagement du Rhône de Lyon (SERL) Immo - Société d'aménagement Givors Métropole (Sagim), ou toute société de projet qui se substituerait à lui, de déposer toute demande d'autorisations d'urbanisme sur la friche Fives Lille, située 26 rue Fleury Neuvesel

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Blandine Collin

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 8 septembre 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Chihi, M. Cochet, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Crédoz, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, M. Vullierme, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Charriot (pouvoir à Mme Sarselli), M. Cohen (pouvoir à M. Quiniou), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), Mme Corsale (pouvoir à M. Gascon), Mme Crespy (pouvoir à M. Petit), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), Mme Edery (pouvoir à Mme Sechaud), M. Geourjon (pouvoir à Mme Sibeud), M. Marion (pouvoir à Mme Popoff), Mme Nachury (pouvoir à M. Lassagne).

Conseil du 25 septembre 2023**Délibération n° 2023-1932**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Givors

Objet : Développement urbain - Autorisation donnée au groupement Société d'équipement et d'aménagement du Rhône de Lyon (SERL) Immo - Société d'aménagement Givors Métropole (Sagim), ou toute société de projet qui se substituerait à lui, de déposer toute demande d'autorisations d'urbanisme sur la friche Fives Lille, située 26 rue Fleury Neuvesel

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 6 septembre 2023, exposant ce qui suit :

I - Contexte

Dans le cadre du projet Givors Confluences 2035 et, notamment de sa 1^{ère} phase, il a été identifié l'opportunité de transformation de la friche Fives Lille, dans un objectif de reconquête industrielle, en prenant en compte les attentes des élus locaux ainsi que les réglementations d'urbanisme, notamment le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRNI), imposé par la présence du ruisseau du Gier.

La Métropole de Lyon s'est ainsi rendue propriétaire d'un tènement industriel d'environ 24 270 m², à l'état de friche, supportant, notamment, une halle industrielle de 6 000 m² dénommée halle Famer.

Dans ce contexte, la Métropole a été sollicitée par le groupement SERL Immo - Sagim qui porte un projet de reconquête industrielle de la friche Fives Lille (12,6 ha), portant, notamment, sur le foncier maîtrisé par la Métropole (2,4 ha). Ce projet de réindustrialisation vise à renforcer l'offre d'accueil d'activités et de productions sur le territoire de Givors et de la Métropole, avec une proposition diversifiée de surfaces permettant d'accompagner le parcours des entreprises dans leur croissance. Cette opération développera de l'ordre de 16 000 m² de locaux.

Les études pré-opérationnelles conduites par le groupement SERL Immo - Sagim, en partenariat avec la Banque des territoires et l'État, sur le volet PPRNI et en concertation avec les collectivités, ont permis de modéliser le bilan économique du projet et son mode opératoire, fondé sur une société de projet dédiée de type société par actions simplifiée (SAS). Le montage envisagé s'appuie sur l'expérience acquise par la SERL sur le site USIN à Vénissieux et à l'occasion de ses multiples engagements en investissements immobiliers d'entreprises.

Ainsi, par délibération de la Commission permanente n° CP-2023-2338 du 22 mai 2023, la Métropole a autorisé le groupement SERL Immo - Sagim à prendre une participation dans une SAS à créer, ayant pour objet de porter le projet de redéploiement économique du site Fives Famer à Givors, l'acquisition par le groupement SERL Immo - Sagim de 50 % des 2 000 actions constituant le capital de la SAS, d'une valeur nominale de 1 €, moyennant le prix de 1 000 €.

En lien avec la Métropole, parallèlement à des négociations en vue d'une éventuelle cession du site et dans l'objectif de maîtriser le calendrier du projet porté par le groupement SERL Immo - Sagim, il est proposé d'autoriser ce dernier à déposer les autorisations d'urbanisme liées au projet, sur l'ensemble du tènement et dans une logique de développement d'ensemble. Cela concerne, notamment, une demande de dépôt d'un permis d'aménager à laquelle seront adossés le dossier environnemental et la déclaration loi sur l'eau.

II - Désignation du terrain

Les parcelles métropolitaines concernées par ce projet sont situées dans le secteur Fives Lille à Givors.

Les demandes d'autorisations d'urbanisme concerneront l'ensemble des parcelles de terrain, propriété de la Métropole sur le site, à savoir les parcelles cadastrées : AM 15, 85, 90, 93, 97, 127 et 132, le tout d'une superficie d'environ 24 270 m², situé 26 Fleury Neuvesel à Givors.

III - Description du programme

Le projet s'organise autour de la reconversion de la halle Famer et de la construction d'un bâtiment neuf.

La programmation proposée inclut :

- la réhabilitation lourde de la grande halle existante transformée en un hôtel vertical d'activités industrielles, assurant une faible consommation d'espaces, présentant un potentiel de 7 000 m² de surface de plancher (SDP),
- la construction d'un bâtiment neuf, avec un potentiel de 13 000 m² de SDP,
- l'aménagement d'espaces extérieurs, permettant de valoriser un patrimoine architectural industriel remarquable, de le transformer, de végétaliser et de désimperméabiliser un foncier particulièrement contraint en bords de Gier.

La projection urbaine du site régénéré vise à créer 400 à 500 emplois.

La 1^{ère} phase opérationnelle, portant sur la friche Fives Famer de 2,2 ha, représente un investissement estimé à 30 M € HT à réaliser d'ici 2027. Elle pourra éventuellement être suivie de développements ultérieurs sur les emprises mitoyennes au site métropolitain.

Il est donc proposé, par la présente délibération, que la Métropole autorise le groupement SERL Immo - Sagim ou toute société de projet qui se substituerait à lui, à déposer toute demande d'autorisations d'urbanisme sur les fonciers métropolitains ci-avant détaillés ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Autorise le groupement SERL Immo - Sagim ou toute société de projet qui se substituerait à lui, à déposer toute demande d'autorisations d'urbanisme sur le foncier Métropolitain, situé 26 rue Fleury Neuvesel, secteur Fives Lille à Givors.

2° - Cette autorisation ne vaut autorisation de commencer les travaux et ne préjuge en rien de la cession à intervenir.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 26 septembre 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230925-310736-DE-1-1 Date de télétransmission : 26 septembre 2023 Date de réception préfecture : 26 septembre 2023
