

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **9 février 2009**

Décision n° **B-2009-0600**

commune (s) : Lyon 9°

objet : Cession, à la SCI Cityzen, d'un tènement industriel situé 18 à 22, rue Berjon

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier - Pôle opérationnel

Rapporteur : Monsieur Colin

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : 4 février 2009

Compte-rendu affiché le : 10 février 2009

Présents : MM. Collomb, Darne J., Reppelin, Mme Elmalan, MM. Buna, Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mme Besson, MM. Brachet, Colin, Sécheresse, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Rivalta, Julien-Laferrière, Imbert A, Sangalli.

Absents excusés : M. Philip, Mme David M., M. Desseigne (pouvoir à M. Imbert A), Mme Frih (pouvoir à M. Blein).

Absents non excusés : MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, MM. Daclin, Barge, Passi, Charles, Vesco, Assi, David G., Lebuhotel.

Bureau du 9 février 2009**Décision n° B-2009-0600**

objet : Cession, à la SCI Cityzen, d'un tènement industriel situé 18 à 22, rue Berjon
service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier - Pôle opérationnel

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 22 janvier 2009, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 en date du 25 avril 2008, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

La Communauté urbaine a acquis, par acte en date des 5 juin 1991, 10 octobre 2001 et 24 juillet 2002, en prévision du réaménagement du parc d'activités industrielles du quartier de Vaise, le tènement industriel situé 18 à 22, rue Berjon à Lyon 9°.

Dans le cadre de l'accompagnement pour la reconversion de ce site, la Communauté urbaine a souhaité organiser une consultation d'opérateurs en développement économique, en vue de la cession de ce tènement.

Cette consultation s'est déroulée sur la base d'un cahier des charges exigeant, outre le respect des prescriptions urbanistiques et environnementales spécifiques au site, une réponse en matière architecturale de haute qualité environnementale.

A l'issue de la consultation, la société EM2C a été retenue eu égard à sa proposition financière et au vu du programme projeté. Ce programme prévoit la création d'un parc d'activités proposant des immeubles de bureau, des surfaces dédiées à l'activité, au négoce et un village d'entreprises, générateur d'emplois en zone franche urbaine.

Par décision n° B-2008-6072 en date du 25 février 2008, la Communauté urbaine a autorisé la société EM2C à déposer une demande de permis de démolir et de permis de construire sur le site.

La parcelle d'assiette principale du tènement cédé, d'une superficie de 21 538 mètres carrés et cadastrée sous le numéro 38 de la section BH comprend un ensemble de 33 bâtiments de 1 à 4 niveaux, libres de toute location ou occupation, d'une emprise totale au sol de 13 462 mètres carrés. A cette parcelle s'ajoutent 2 terrains nus de 140 mètres carrés et 219 mètres carrés cadastrés respectivement sous les numéros 5 et 6 de la section BH.

Aux termes du projet d'acte qui est soumis au Bureau, vu l'avis de France domaine, la cession de cette première tranche à la SCI Cityzen constituée par la société EM2C interviendrait au prix de 175 € le mètre carré de SHON (surface hors œuvre nette).

Ce prix tient compte de la prise en charge par la SCI Cityzen de la démolition de divers bâtiments pour un montant estimé à 478 400 € minimum et également des spécificités du projet et de la complexité du site. Il résulte aussi du choix du mieux-disant à l'issue de la consultation.

Toutefois, si l'acquéreur réalisait un programme de construction de plus de 20 912 mètres carrés de SHON, il devrait s'acquitter d'un complément de prix fixé sur la base de 175 € par mètre carré de SHON supplémentaire.

Pour tenir compte de l'aléa résultant de l'arrêté du 8 avril 2008 du Préfet de région prescrivant un diagnostic archéologique, l'acte authentique contiendra une condition résolutoire qui pourra être actionnée par la SCI Cityzen en cas d'arrêté préfectoral prescrivant des contraintes archéologiques, notamment des fouilles, et ce, au plus tard le 31 décembre 2009.

L'acte de vente sera également soumis à la condition résolutoire de la non obtention du caractère définitif de la décision du Bureau autorisant cette opération au plus tard le 31 décembre 2009.

Par ailleurs, un acte éventuel de constitution de servitude relatif à la cessation d'activité de la société SLI (Sylvania Lighting International), ancien occupant du site, devra être régularisé.

Pour tenir compte de l'incertitude concernant d'éventuels aléas liés à la pollution du sol présentant un risque sanitaire et aux contraintes archéologiques, le prix de vente serait de 2 927 600 €.

En cas de vente définitive, dans l'hypothèse où la SCI Cityzen n'aurait à supporter aucun surcoût lié aux deux aléas précités, le prix de vente serait majoré d'un montant maximum de 732 000 €, réparti comme suit :

- une somme maximale de 366 000 € en cas d'absence de pollution du sol présentant un risque sanitaire,
- une somme maximale de 366 000 € en cas d'absence de contraintes archéologiques.

Toutefois, en cas de surcoût lié à la présence de pollution ou de contraintes archéologiques, la majoration du prix de vente sera égale à la différence entre la somme de 366 000 € et le coût réel des travaux et ce pour chacun des deux aléas.

Le montant exact de cette majoration sera déterminé au plus tard le 31 décembre 2010 en fonction de l'existence de tels surcoûts et de leurs montants pris en compte au vu de justificatifs de dépenses TTC fournis par la SCI Cityzen. Le prix de vente définitif pourra donc être revu à la hausse dans la limite de cette somme de 732 000 € pour atteindre le montant maximum de 3 659 600 €.

Le prix d'acquisition serait payable selon les modalités suivantes dont la valeur est calculée sur la base de la proportion de SHON réalisée lors de chacune des tranches de travaux, soit :

- au plus tard le 30 mars 2009, pour le paiement de 5 % du prix de vente comptant au jour de la signature de l'acte authentique sous conditions résolutoires, soit 146 380 €,
- au plus tard le 31 janvier 2010, pour le paiement de 30 % du prix de vente à l'acte constatant la non réalisation des conditions résolutoires ci-dessus énoncées, soit 878 280 €,
- au plus tard le 31 janvier 2011, pour le paiement de 52 % du prix de vente dans un délai de 12 mois après la signature de l'acte constatant la non réalisation des conditions résolutoires, soit 1 522 352 €,
- au plus tard le 31 janvier 2011, pour le paiement de la majoration éventuelle du prix de vente concernant les contraintes archéologiques, soit un montant maximum de 366 000 €,
- au plus tard le 31 janvier 2011, pour le paiement de la majoration éventuelle du prix de vente concernant la pollution du sol présentant un risque sanitaire, soit un montant maximum de 366 000 €,
- au plus tard le 31 janvier 2012, le solde du prix de vente dans le délai de 24 mois après la signature de l'acte constatant la non réalisation des conditions résolutoires, soit 380 588 €.

Les échéances postérieures au 31 janvier 2010 seront majorées de l'intérêt calculé au taux d'intérêt légal annuel sur la période s'écoulant entre le jour de la signature de l'acte authentique constatant la non réalisation des conditions résolutoires qui devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2009 et la date de paiement de chacune des échéances concernées.

Les paiements différés du prix seront garantis par un privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire.

Toutefois, le vendeur donnera mainlevée du privilège de vendeur et de l'action résolutoire attachée contre la remise par l'acquéreur d'une garantie bancaire émanant d'un organisme bancaire notoirement connu garantissant le paiement du solde du prix.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ferait valoir l'une des deux conditions résolutoires lui permettant de se désengager au plus tard le 31 décembre 2009, la Communauté urbaine lui serait redevable d'une partie des sommes qu'il aura engagées, ayant apporté une plus-value au terrain, dans la limite de 775 000 € TTC (relevés de géomètre, étude géotechnique, étude de pollution, diagnostics amiante et plomb, frais de démolition, diagnostic archéologique).

En outre, la Communauté urbaine devra reverser à l'acquéreur la somme versée comptant à la signature de l'acte authentique de vente sous conditions résolutoires, soit 146 380 € ainsi que les frais, droits et émoluments dudit acte ;

Vu ledit projet d'acte ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession, à la SCI Cityzen, du tènement industriel situé 18 à 22, rue Berjon à Lyon 9° en vue de la création d'un nouveau parc d'activités,

b) - le projet d'acte susvisé.

2° - **Autorise** monsieur le président à signer tous les actes à intervenir y compris l'acte de mainlevée du privilège de vendeur et de l'action résolutoire attachée, dans le cas de remise d'une garantie bancaire.

3° - **La recette** minimale à encaisser en annuités sera inscrite sur les crédits au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2009 et suivants :

- produit de la cession : 2 927 600 € en recettes : compte 775 100 - fonction 824 - opération 0092 - en dépenses : compte 276 400 - fonction 824 - opération 0092,

- pour la recette de chaque annuité : compte 276 400 - fonction 824 - opération à créer,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 3 122 392,55 € en dépenses : compte 675 100 - fonction 824 - et en recettes : compte 211 800 - fonction 824 - opération RF à créer,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 408 412,89 € en dépenses : compte 675 100 - fonction 090 - et en recettes : compte 213 200 - fonction 090 - opération 0552,

- moins-value réalisée : 603 205,44 € en dépenses : compte 676 100 - fonction 01 - et en recettes : compte 192 000 - fonction 01.

4° - **Les dépenses** correspondant aux remboursements et sommes susceptibles d'intervenir dans les conditions prévues à l'acte authentique pour un montant maximum de 921 380 €, hors frais d'actes notariés estimés à 34 000 €, seront imputées en dépenses - compte 213 800 - fonction 824 - opération RF à créer.

Les mouvements d'ordre en dépenses comme en recettes seront à inscrire au budget 2009.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,

Reçu au contrôle de légalité le : 10 février 2009.