

Bureau du 11 décembre 2006

Décision n° B-2006-4835

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Mise à disposition, par bail à construction à la société Icade, d'un terrain communautaire situé 26, rue Emile Decorps**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 30 novembre 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2006-3289 en date du 27 mars 2006, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

La Communauté urbaine est propriétaire d'un tènement industriel situé 26, rue Emile Decorps à Villeurbanne, cadastré sous le numéro 127 de la section CI pour 8 762 mètres carrés, ancien site des Grands Moulins de Strasbourg, situé à proximité du Studio 24 et de l'emprise future du tramway Léa.

La société Robin and co a manifesté son intérêt pour le site, en vue de l'agrandissement des studios déjà présents sur le terrain voisin, afin d'y développer un pôle d'innovation cinématographique par les systèmes évolutifs de Lyon (PicseL). Le montage et la réalisation de ce projet immobilier ont été confiés à la société Icade ou toute société à elle substituée.

Le Bureau a, par décision du 4 septembre 2006, autorisé la société Icade à déposer un permis de construire sur le terrain communautaire. Toutefois, la limite au sud du tènement doit être modifiée afin de conserver une bande d'environ 10 mètres de largeur en alignement de la voie de tramway Léa, conformément à l'emplacement réservé de voirie. Un document d'arpentage est en cours de réalisation qui établira la superficie exacte du terrain mis à bail.

Ce tènement, après division, libre de toute construction excepté la minoterie, doit être mis à bail à la société Icade en vue de la réalisation d'un pôle audiovisuel.

Le programme consiste en la construction d'environ 2 720 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) de studios et d'environ 10 700 mètres carrés de SHON de bureaux comprenant également la réhabilitation de la minoterie.

Aux termes de la promesse de bail qui est soumise au Bureau, la Communauté urbaine s'engage à consentir un bail à construction à la société Icade sur le terrain précité aux conditions ci-après, admises par les services fiscaux :

- bail à construction d'une durée de 60 ans prenant effet à compter de la signature de l'acte authentique à intervenir, sans droit d'entrée, avec paiement d'un loyer à partir de la 41^e année jusqu'à la 60^e année, soit pendant 20 ans, dont le montant sera de 2 % des loyers bruts par an.

- à l'issue du bail, le terrain d'assiette et les constructions reviendront de plein droit à la Communauté urbaine avec tous les aménagements réalisés et ce, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Si pendant la durée du bail, la société Icade souhaitait édifier sur le tènement mis à sa disposition de nouvelles constructions, celles-ci feraient l'objet d'une autorisation par voie d'avenant. Elles généreront un loyer supplémentaire et reviendront dans le patrimoine de la Communauté urbaine sans indemnité.

La livraison globale de l'ensemble du projet devra être effectuée au plus tard à la fin 2009 : fin 2007 pour les studios et fin 2008 pour 50 % du programme des bureaux ;

Vu ladite promesse de mise à bail ;

DECIDE

1° - Approuve la promesse de mise à bail qui lui est soumise concernant la mise à disposition, par bail à construction à la société Icade, de la propriété communautaire située 26, rue Emile Decorps à Villeurbanne.

2° - Autorise monsieur le président à la signer ainsi que l'acte authentique à intervenir.

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