



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **12 janvier 2009**

Décision n° **B-2009-0564**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Cession, à la société SNC 3, place Antonin Perrin, d'un tènement immobilier situé 24, rue de la Feysine

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Jean-Paul Bret

Date de convocation du Bureau : 5 janvier 2009

Compte-rendu affiché le : 13 janvier 2009

Présents : MM. Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, MM. Charrier, Calvel, Mmes Vullien, Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, David G..

Absents excusés : MM. Collomb, Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot, MM. Crimier (pouvoir à M. Da Passano), Philip, Arrue (pouvoir à Mme Frih), Passi (pouvoir à M. Claisse), Brachet (pouvoir à M. Darne J.), Sécheresse, Mme Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Besson), M. Bernard R (pouvoir à Mme Gelas), Mme Peytavin (pouvoir à M. Rivalta), MM. Julien-Laferrière, Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Sangalli.

Absents non excusés : MM. Daclin, Kimelfeld, Barge, Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 12 janvier 2009**Décision n° B-2009-0564**

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Cession, à la société SNC 3, place Antonin Perrin, d'un tènement immobilier situé 24, rue de la Feyssine**

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 décembre 2008, 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 est propriétaire d'un tènement immobilier cadastré sous le numéro 145 de la section AK pour une superficie de 5 188 mètres carrés environ et situé au 24, rue de la Feyssine à Villeurbanne, acquis dans le but d'y implanter des activités économiques à haute valeur ajoutée dans le cadre du développement du pôle de compétitivité des biotechnologies situé à Villeurbanne dans le campus de la Doua. Ce tènement est actuellement occupé à titre précaire par deux associations qui devront libérer les lieux à la réitération de l'acte de vente devant intervenir entre la Communauté urbaine et la SNC 3, place Antonin Perrin.

La société SNC 3, place Antonin Perrin du groupe Sogelym-Steiner souhaiterait développer sur le terrain communautaire un programme tertiaire de bureaux destiné à accueillir principalement deux entreprises qui travaillent en partenariat avec le centre de recherche et de développement de la Doua : il s'agirait des sociétés Ciril et Idéalp'harma.

Ces sociétés sont leaders dans le domaine de l'édition de logiciels, d'une part, et des biotechnologies, d'autre part.

Ces sociétés compteront environ 130 salariés pour l'une et 50 salariés pour la seconde lors de leur installation sur ce nouveau site.

Les programmes de construction envisagés par la SNC 3, place Antonin Perrin se feront en deux tranches :

- première tranche :

Construction d'un premier bâtiment à usage tertiaire sur un terrain de l'ordre de 1 536 mètres carrés destiné à accueillir la société Ciril, correspondant à 2 169 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) environ selon un prix de cession à 250 € HT/mètre carré de SHON, prix admis par France domaine, soit un prix plancher de 542 250 € HT. La démolition des bâtiments existants sur ce terrain sera réalisée par l'acquéreur, le coût estimé à 71 000 € HT maximum sera supporté par la Communauté urbaine et viendra en déduction du prix de vente.

La cession, dans le cadre de la première tranche, se réaliserait donc au prix minimum de 471 250 € HT, payable à la signature de l'acte authentique,

- deuxième tranche :

Obtention d'un permis de construire de l'ordre de 3 000 mètres carrés de SHON dans un délai maximum de cinq ans, destiné à accueillir la société Idéalp'pharma ou toute société à elle substituée agréée préalablement par la Communauté urbaine, pour la construction d'un second bâtiment à usage tertiaire sur un terrain d'environ 3 652 mètres carrés sur la base d'un prix de cession de 250 €/mètre carré de SHON, admis par France domaine, indexé sur l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), l'indice de base étant celui du jour de la réitération de l'acte authentique et l'indice de référence étant celui connu au jour du règlement du complément de prix. De ce prix complémentaire de cession sera déduit le coût de démolition qui sera supporté par la Communauté urbaine à concurrence de 179 381 € HT maximum, prix également indexé sur le coût de la construction à compter de l'acte de vente. A la garantie du paiement de ce complément de prix, une somme de 37 500 € correspondant à 5 % dudit complément sera versée par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique et séquestrée auprès du notaire du vendeur.

Par ailleurs, préalablement au dépôt de tout permis de construire relatif à la deuxième tranche, l'acquéreur ou ses ayant-causes ou ayant-droits à quelque titre que ce soit, devront obtenir de la Communauté urbaine un accord quant à :

- l'utilisateur futur du site et à l'activité devant être exercée par l'utilisateur si ce dernier n'est pas la société Idéalp'pharma ou une de ses filiales,
- l'emplacement du bâtiment à édifier sur le terrain, objet des présentes.

Le prix complémentaire sera réglé dans le mois de l'obtention du ou des permis de construire purgés de tout recours et retrait.

En cas de non obtention d'un permis de construire dans un délai de 5 ans, l'acquéreur s'engage à rétrocéder gratuitement à la Communauté urbaine, après division cadastrale, le surplus de terrain correspondant à 3 652 mètres carrés environ.

Enfin, il est prévu sur une période de 20 ans, en ce qui concerne la deuxième tranche, une clause selon laquelle si l'acquéreur ou ses ayant-droits ou ayant-causes obtenaient un complément de SHON constructible, dans le cadre d'une autorisation de construire, il sera dû un complément de prix calculé sur la base de 250 €/mètre carré de SHON indexé.

Par ailleurs, la Communauté urbaine dispose, dans le cadre de cette promesse synallagmatique de vente, d'un suivi des locataires en place pour une période de dix-huit ans à compter de l'acte de vente pour proposer, le cas échéant, dans l'éventualité du départ du locataire en place, un locataire remplaçant dont l'activité serait en corrélation avec le pôle de la Doua à Villeurbanne.

De surcroît, en cas de vente totale ou partielle par l'acquéreur desdits biens immobiliers à un acquéreur autre que les locataires en place ou des crédits bailleurs desdits locataires utilisateurs, la Communauté urbaine disposera également d'un pacte de préférence d'une durée de dix-huit ans à compter de l'acte de vente ;

Vu ladite promesse ;

DECIDE

1° - Approuve la promesse de vente qui lui est soumise concernant la cession à la société SNC 3, place Antonin Perrin d'un terrain situé 24, rue de la Feysine à Villeurbanne dans les conditions ci-dessus exposées.

2° - Autorise monsieur le président à signer tous les documents et actes nécessaires à la régularisation de cette affaire.

3° - La somme à encaisser sur l'exercice 2009 sera inscrite sur les crédits du budget principal de la Communauté urbaine :

- produit de la cession : 1 292 250 € en recettes - compte 775 100 - fonction 824 - et en dépenses : 276 400 € - fonction 824 - opération à créer ;

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

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 1 353 636,75 € en dépenses : compte 675 100 - fonction 824 - et en recettes : compte 213 200 - fonction 824 - opération n° 1209,

- moins-value réalisée : 61 386,75 € en dépenses : compte 192 000 - fonction 01 - et en recettes : compte 776 100 - fonction 01,

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

. en 2009 à concurrence de 542 250 €,

. en 2014 à concurrence de 750 000 €,

- pour la dépense correspondant aux coûts de démolition :

. compte 671 800 : 71 000 € HT maximum en 2009,

. compte 671 800 : 179 381 € HT maximum d'ici 2014.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 13 janvier 2009.