

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DU BUREAU**

Bureau du **3 février 2014**

Décision n° **B-2014-4939**

commune (s) : Lyon 9°

objet : Cession par annuités, à la Société par action simplifiée (SAS) Cityzen, d'un tènement immobilier situé au 24-26, rue Berjon - Autorisation donnée à la SAS Cityzen de déposer des demandes de permis de construire et de démolir

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

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Barral

**Président** : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 27 janvier 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mardi 4 février 2014

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Charrier, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Mme David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, M. Vesco, Mme Frih, M. Assi.

Absents excusés : Mmes Guillemot (pouvoir à Mme Laurent), Pédrini (pouvoir à M. Darne J.), Besson (pouvoir à M. Kimelfeld), Dognin-Sauze (pouvoir à M. Crédoz), Gelas (pouvoir à M. Bernard R.), M. Claisse (pouvoir à Mme Frih), Mme Peytavin, MM. Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents non excusés : Mme Domenech Diana, MM. Daclin, Calvel, Arrue, Passi, Sécheresse, Rivalta, David G., Lebuhotel.

**Bureau du 3 février 2014****Décision n° B-2014-4939**

commune (s) : Lyon 9°

objet : **Cession par annuités, à la Société par action simplifiée (SAS) Cityzen, d'un tènement immobilier situé au 24-26, rue Berjon - Autorisation donnée à la SAS Cityzen de déposer des demandes de permis de construire et de démolir**

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

**Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 22 janvier 2014, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, 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 et 1.13.

La Communauté urbaine de Lyon a cédé, à la Société par action simplifiée (SAS) Cityzen, filiale d'Em2c, un site localisé rue Berjon, rue Laure Diébold et rue Saint-Simon, par acte du 15 juin 2009, sous condition résolutoire d'absence de contraintes archéologiques, devenu définitif le 25 octobre 2010.

Ce site a fait l'objet d'un aménagement, par l'acquéreur, d'un parc d'activité mixte (négoce, artisanat, tertiaire) et d'un village d'entreprises, représentant une surface bâtie d'environ 21 000 mètres carrés. Cette réalisation porte le nom de parc Greenopolis. L'acquéreur avait été choisi, en juin 2007, à la suite d'une consultation d'opérateurs par cahier des charges afin d'aménager le site industriel en friche occupé auparavant par l'entreprise SLI.

La parcelle bâtie BH 3, au 24-26, rue Berjon, d'une superficie de 2 215 mètres carrés, était intégrée à la consultation SLI, mais a fait l'objet d'une vente décalée car elle est occupée par la chaudronnerie industrielle de Saint-Clair (CISC). Cette dernière était initialement titulaire d'un bail commercial. Le 23 décembre 2009, en raison notamment de la vétusté des locaux, un congé lui a été signifié par la Communauté urbaine.

Dans l'attente du versement d'une indemnité d'éviction, la chaudronnerie poursuit son occupation moyennant une indemnité annuelle de 13 349,04 € HT hors charges. Conformément aux termes de la consultation, la relocalisation et/ou l'indemnité de départ du locataire sont à la charge du lauréat acquéreur, à hauteur du plafond défini dans son dossier de candidature. A ce titre, une convention tripartite sera signée entre la Communauté urbaine, en tant que propriétaire, l'acquéreur et le locataire.

La SAS Cityzen a le projet, sur cette parcelle, d'étendre le parc d'activité Greenopolis en réalisant un programme de 2 830 mètres carrés de surface de plancher dont 468 mètres carrés de bureaux purs, non rattachés à des locaux d'activité. 2 bâtiments sont projetés, un en R + 1 et le deuxième avec 2 ailes en R + 2, le tout assorti de places de stationnement et des espaces verts.

Pour rappel, le site principal de Greenopolis avait été cédé au prix de 175 € HT par mètre carré de surface hors-œuvre nette (SHON).

Compte tenu de la mise en place d'une nouvelle unité de surface, la surface de plancher, et de l'évolution du programme avec l'introduction de bureaux purs, il a été négocié entre les parties un prix de 195 € par mètre carré de surface de plancher, conforme à l'avis de France domaine. Pour une surface de 2 830 mètres carrés, cela représente un montant total de 551 850 €, non assujetti à la TVA.

Il a été convenu, entre les parties, que la Communauté urbaine prendra en charge 50 % du montant de la dépense liée à la dépollution des sols, cette participation de la Communauté urbaine étant plafonnée à 100 000 € TTC. Une étude à venir permettra de déterminer ce montant.

Pour tenir compte, lors des travaux, d'un surcoût éventuel pour l'acquéreur lié à cette dépollution du sol, le prix de vente a été minoré de 100 000 € et ramené à 451 850 €.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur n'aurait pas à supporter ce surcoût, le prix de vente serait majoré de 100 000 € et passerait à 551 850 €.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur aurait à supporter un surcoût, mais que celui-ci soit inférieur à 100 000 € TTC, la majoration du prix serait égale à la différence entre la somme de 100 000 € et le coût réel de la dépollution.

Ce prix de 451 850 €, hors majoration éventuelle en l'absence du surcoût lié à la dépollution, représente un prix plancher, qui ne serait pas baissé même si le programme finalement réalisé représentait moins de 2 830 mètres carrés de surface de plancher. Par contre, dans le cas où le programme représenterait une surface de plancher supérieure à celle indiquée ci-dessus, le prix de vente serait revalorisé de 195 € pour chaque mètre carré supplémentaire. Ce complément de prix sera estimé en fonction du nombre de mètres carrés indiqué dans le permis de construire ou un permis de construire modificatif devenu définitif, obtenu dans les 3 ans à compter de la réitération de la vente par acte authentique.

Le paiement du prix de vente aura lieu dans les 6 mois après la libération du tènement occupé par la chaudronnerie et au plus tard dans les 36 mois après la signature de l'acte authentique.

Le montant de la vente sera majoré de l'intérêt calculé au taux d'intérêt légal annuel entre le jour de la signature de l'acte et celui du paiement du prix.

Parmi les conditions suspensives, il est fait mention de la libération du site par la chaudronnerie CISC, moyennant une indemnité non supérieure à celle prévue dans le dossier de candidature présenté par l'acquéreur pour répondre à la consultation en 2007.

Le compromis n'est pas assorti de condition suspensive liée à la pollution des sols.

Il est prévu également une condition résolutoire de la non-obtention du diagnostic archéologique ou de l'arrêté préfectoral concluant que le terrain est libre de toute contrainte ou prescription archéologique faisant obstacle à la mise en œuvre en l'état du permis de construire. Dans le cas où cette condition résolutoire serait réalisée et où la vente ne serait pas réitérée, la Communauté urbaine rembourserait à la SAS Cityzen l'ensemble des dépenses engagées par cette dernière (frais de géomètre, étude géotechnique, diagnostics, coût des démolitions, indemnité d'éviction) pour un montant plafonné à 854 000 € TTC.

L'acte authentique réitérant la vente devra être signé avant le 28 février 2016.

Il est donc proposé, par la présente décision, la cession de la parcelle cadastrée BH 3 à la SAS Cityzen, au prix de 195 € par mètre carré de surface de plancher, représentant un minimum de 451 850 €.

Il est proposé également d'autoriser la SAS Cityzen à déposer une demande de permis de construire et de démolir sans attendre la vente de cette parcelle par signature de l'acte authentique ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 10 janvier 2014, figurant en pièce jointe ;

## DECIDE

### 1° - Approuve :

a) - la cession, par annuités, à la Société par action simplifiée (SAS) Cityzen, de la parcelle cadastrée BH 3, située au 24-26, rue Berjon à Lyon 9°, dans le cadre du projet du Parc d'activité Greenopolis,

b) - le prix de vente au montant de 195 € par mètre carré de surface de plancher, représentant un prix plancher de 451 850 €, non assujetti à la TVA,

c) - l'éventuel complément de prix, au montant de 195 € par mètre carré de surface de plancher, dans le cas où celle-ci serait supérieure à 2 830 mètres carrés,

d) - l'éventuelle majoration du prix, dans le cas où la participation de l'acquéreur au surcoût des travaux, lié à la dépollution, représentant 50 % du surcoût réel, serait inférieure à 100 000 €, cette majoration étant égale à la différence entre la somme de 100 000 € TTC et le coût réel de la dépollution,

e) - la condition résolutoire de la non-obtention du diagnostic archéologique ou de l'arrêté préfectoral concluant que le terrain est libre de toute contrainte ou prescription archéologique faisant obstacle à la mise en œuvre en l'état du permis de construire, qui empêcherait la réitération de la vente et nécessiterait le remboursement à la SAS Cityzen de l'ensemble des dépenses engagées par cette dernière pour un montant plafonné à 854 000 € TTC,

f) - l'attribution du prix de vente dans les 6 mois après la libération du tènement occupé par le locataire actuel et au plus tard dans les 36 mois après la signature de l'acte authentique avec une majoration de l'intérêt calculé au taux d'intérêt légal annuel entre le jour de la signature de l'acte et celui du paiement du prix,

g) - la convention tripartite entre la Communauté urbaine, en tant que propriétaire, la SAS Cityzen, en tant qu'acquéreur et la chaudronnerie industrielle de Saint-Clair, en tant que locataire, pour indemniser le départ de cette dernière par l'acquéreur.

**2° - Autorise** la SAS Cityzen à déposer une demande de permis de construire et de démolir sur la parcelle cadastrée BH 3 à Lyon 9°, en vue de la réalisation d'un programme d'extension du parc d'activité Greenopolis. Cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux et ne préjuge en rien de la cession à intervenir.

**3° - Autorise** monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession ainsi que la convention tripartite précitée.

**4° - La recette** correspondant à la valeur de la sortie du bien sera imputée sur l'autorisation de programme globale P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisée sur l'opération n° OP07O1758, le 14 janvier 2013 pour un montant de 14 235 000 € en dépenses.

**5° - La cession** patrimoniale en annuités sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2014 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 451 850 € en recettes - compte 775 - fonction 824 - et en dépenses - compte 2764 - fonction 824,

- pour la recette de chaque annuité : compte 2764 - fonction 824,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 356 507,62 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et en recettes - comptes 2115 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 4 février 2014.**