

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **12 octobre 2009**

Décision n° **B-2009-1193**

commune (s) : Lyon 9°

objet : Quartier de l'Industrie - Mise à disposition, par bail à construction, de la société Icade Promotion ou de toute société à elle substituée, de quatre parcelles de terrain nu et d'un lot de volume de tréfonds situés 25 à 29, rue Joannès Carret - Quartier de l'Industrie

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : 05 octobre 2009

Compte-rendu affiché le : 14 octobre 2009

Présents : MM. Collomb, Darne J., Da Passano, Mme Elmalan, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Frih, M. Rivalta.

Absents excusés : MM. Bret, Reppelin (pouvoir à M. Abadie), Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot (pouvoir à Mme Dognin-Sauze), MM. Charrier, Daclin (pouvoir à M. Kimelfeld), Barge, Colin (pouvoir à Mme Vullien), Sécheresse (pouvoir à Mme Gelas), Mme Peytavin (pouvoir à M. Claisse), MM. Blein, Assi, Julien-Laferrière (pouvoir à M. Bernard R), Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Sangalli.

Absents non excusés : MM. Philip, Charles, Vesco, David G., Lebuhotel.

Bureau du 12 octobre 2009**Décision n° B-2009-1193**

commune (s) : Lyon 9°

objet : **Quartier de l'Industrie - Mise à disposition, par bail à construction, de la société Icade Promotion ou de toute société à elle substituée, de quatre parcelles de terrain nu et d'un lot de volume de tréfonds situés 25 à 29, rue Joannès Carret - Quartier de l'Industrie**

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 1 octobre 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 1.5.

Afin d'assurer aux entreprises l'accès à une offre de service leur permettant de se développer sur l'agglomération et d'ancrer géographiquement le développement du secteur de Vaise à Lyon 9° pour renforcer les synergies (effet cluster) et la visibilité de Lyon dans le domaine numérique, la Communauté urbaine a souhaité confirmer le secteur de Vaise comme pôle dédié aux activités numériques.

Aussi, l'association Cluster Edit ayant accepté d'être gestionnaire de la future pépinière d'entreprises dédiées au numérique, la Communauté urbaine a souhaité proposer une solution immobilière pertinente sur son territoire.

Dans cette optique, la Communauté urbaine a acquis, par actes en date des 11 janvier 1995, 19 février 1997, 12 septembre 2001 et 22 mai 2006, des tènements d'une superficie totale de 4 494 mètres carrés, situés 25, 27 et 29, rue Joannès Carret à Lyon 9° et cadastrés après division sous les numéros 39, 59, 63 et 65 de la section AL. Ces terrains sont impactés en partie par l'emplacement réservé n° 43, inscrit au plan local d'urbanisme (PLU) relatif à l'élargissement à 28 mètres de la rue Joannès Carret.

Par ailleurs, pour être en mesure de proposer une offre de service complète aux entreprises du secteur des technologies de l'information et de la communication (TIC), la Communauté urbaine soutient l'association Cluster Edit dans ses activités d'animation de la filière édition de logiciel qui s'articulent autour de 4 axes : performance et accès au marché, ressources humaines et formation, international, animation des acteurs de la filière.

La partie hors alignement des parcelles d'assiette susvisées représentant 3 276 mètres carrés, libres de toute construction ainsi qu'un lot de volume de tréfonds, seraient mis à disposition de la société Icade Promotion, par bail à construction, en vue de l'édification de 2 bâtiments à usage de bureaux, commerces et restauration ainsi que de 101 emplacements de stationnement pour une surface utile de 6 300 mètres carrés et 6 291 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON).

A cet effet, par décision n° B-2008-6137 en date du 1er avril 2008, le Bureau a autorisé la société Icade Promotion à déposer une demande de permis de construire sur lesdites parcelles. Cette dernière a obtenu un permis de construire, par arrêté n° 69 389 0800 273 en date du 22 décembre 2008.

Aux termes du projet de bail à construction qui est proposé au Bureau, les conditions de mise à disposition seraient les suivantes :

- durée de 60 ans en vue d'une destination dédiée aux activités numériques,
- pas de paiement de droit d'entrée,
- affectation du niveau 1 à une pépinière d'entreprises, condition essentielle et déterminante pour la Communauté urbaine, ce niveau de l'ordre de 790 mètres carrés utiles aménagés hébergeant les locaux de l'association gestionnaire ainsi que les locaux des jeunes entreprises au prix locatif annuel d'une valeur moyenne de 117 € HT le mètre carré,
- affectation du rez-de-chaussée, 2° et 3° étage partiel dédiés aux activités numériques, d'une surface approximative de 1 400 mètres carrés utiles environ, au prix locatif du marché, soit environ 180 € HT le mètre carré par an,
- le paiement d'un loyer annuel par le preneur à la Communauté urbaine de 18 000 € HT tenant compte du loyer préférentiel de la pépinière d'entreprises ; ce loyer annuel serait ramené à 44 000 € HT en cas de disparition de la pépinière, conforme à l'avis de France domaine,
- à l'issue du bail, transfert de la propriété des terrains et des constructions au profit du preneur.

Par ailleurs, un diagnostic archéologique de l'Institut national de recherches archéologiques préventives (Inrap) a révélé la présence de vestiges gallo-romain et de l'âge de bronze sur ce site et préconise la réalisation de fouilles archéologiques sur l'emprise du projet de construction. A cet effet, la Communauté urbaine participerait aux travaux à hauteur de 180 000 € sur un montant envisagé de 350 000 €, le solde restant à la charge du preneur. Cette prise en charge par la Communauté urbaine s'effectuerait par une franchise de loyer sur les 10 premières années du bail à construction.

Ces fouilles archéologiques nécessitent également un terrassement préalable du terrain proche de la ligne ferroviaire Lyon-Paris dont le coût est estimé à 400 000 €. Ces travaux de terrassement qui devront être engagés par le preneur sont également utiles à la réalisation du programme immobilier.

Il est convenu entre le bailleur et le preneur que si la présence de vestiges archéologiques rendait irréalisable en totalité le programme de construction, la Communauté urbaine rembourserait au vu de justificatifs l'ensemble des coûts susmentionnés engagés par la société Icade Promotion dans cette opération, dans la limite d'un montant maximum de 750 000 €. Tous les autres frais engagés par la société Icade Promotion restant à la charge de cette dernière ;

Vu ledit projet de bail ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la mise à disposition, de la société Icade Promotion ou de toute société à elle substituée, par bail à construction de 60 ans, de quatre parcelles de terrain nu et d'un lot de volume de tréfonds situés 25 à 29, rue Joannès Carret à Lyon 9°, selon les conditions susénoncées,

b) - le projet de bail susvisé.

2° - **Autorise** monsieur le président à signer le bail à intervenir.

3° - **La recette** de 1 080 000 € liée au loyer à percevoir a minima durant toute la durée du bail sera à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2010 - compte 752 100 - fonction 020 - opération 1580.

4° - **Les dépenses** correspondant aux remboursements et sommes susceptibles d'intervenir dans les conditions susénoncées, pour un montant maximum de 750 000 €, seront imputées en dépenses : compte 617 300 - fonction 020 - opération 1889.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,

le président,
pour le président,

Reçu au contrôle de légalité le : 14 octobre 2009.