

**Bureau du 2 juillet 2007**

**Décision n° B-2007-5392**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Acquisition de la parcelle située 63, rue de la Poudrette - Indemnisation de la société R Stat SAS présidée par le groupe Alvega**

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 21 juin 2007, 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.

Le conseil de Communauté, par sa délibération en date du 12 juin 2007, a approuvé l'individualisation d'une autorisation de programme de 9 M€ pour les acquisitions, la réinstallation et la libération d'un îlot stratégique au sein du grand tènement des anciennes usine Tase dans le cadre de l'opération Carré de Soie.

Dans le cadre du processus d'acquisition foncière concernant cet îlot délimité par la rue Grosso prolongée au nord, la rue Salengro à l'est et le tracé du prolongement de la rue Nelly au sud, la Communauté urbaine doit se rendre propriétaire, notamment par voie de préemption, de plusieurs immeubles dont un immeuble situé 63, rue de la Poudrette cadastré sous la section BN 59 pour 8 765 mètres carrés, appartenant à la SCI La Poudrette.

Il s'agit d'un tènement immobilier à usage industriel comprenant :

- des locaux d'activité et des bureaux loués à la société R Stat SAS pour une superficie totale de 2 648 mètres carrés,
- des locaux d'activités et des bureaux loués à la banque alimentaire du Rhône pour une superficie totale de 1 744 mètres carrés.

Or, suivant acte sous seing privé en date du 2 octobre 2004, la SCI Poudrette Immos a donné à bail une partie des locaux comme décrits ci-dessus à la société R Stat SAS, société fabriquant des fibres techniques. La durée du bail est fixée à neuf ans à compter du 1er septembre 2004 et jusqu'au 31 août 2013, le montant du loyer initial est de 76 500 € par an hors taxes et hors charges.

Il est proposé de libérer la parcelle et d'indemniser la société R Stat SAS occupant la majeure partie des locaux, sous réserve que la Communauté urbaine acquiert auparavant la parcelle BN 59 et les murs des locaux appartenant à la SCI La Poudrette.

Un accord pourrait être trouvé avec la société R Stat SAS dont le groupe Alvega associé unique, détient 100 % des parts. La société accepterait de libérer les lieux sous réserve de percevoir une indemnité de réinstallation et dont le montant a été établi le 5 février 2007 par le cabinet d'experts judiciaires Boulez Abric, experts auprès de la cours d'appel de Lyon, à la demande de la société R Stat SAS.

Par ailleurs, la Communauté urbaine a transmis, par courrier en date du 24 mai 2007, copie de ce rapport d'expertise à la direction des services fiscaux.

Conformément au rapport établi par le cabinet d'expertise Boulez Abric associés, le montant total de l'indemnisation arrondi est fixé à 3 051 000 € répartis de la manière suivante :

- perte sur immobilisations	40 500 €
- frais normaux de déménagement et de réinstallation	2 684 500 €
- trouble d'exploitation	276 400 €
- frais de publicité	3 580 €
- autres frais	29 500 €
- indemnité de emploi	16 800 €

L'indemnisation de la société R Stat SAS et du groupe Alvega à hauteur de 3 051 000 € permettra de compenser le coût du transfert dans de nouveaux locaux, notamment les coûts induits par le nouveau loyer et le remplacement à neuf des immobilisations non transférables.

Compte tenu de la baisse attendue du résultat d'exploitation attendue de la société R Stat SAS consécutive au transfert d'activité, le groupe Alvega, associé unique de cette dernière, a apprécié la future dépréciation de la valeur de ses titres de participation à hauteur de 2 651 000 €.

Aussi les sociétés R Stat SAS et Alvega ont-elles demandé à la Communauté urbaine de verser les indemnités de la manière suivante :

- une indemnité de 400 000 € à verser à la société R Stat SAS au titre de la résiliation de son bail, soit :

. 60 % après la signature de l'acte réitérant le protocole d'indemnisation,

. 40 % après la libération des locaux par l'entreprise R Stat, cette libération s'effectuant au plus tard pour le 28 février 2008 ;

- une indemnité de 2 651 000 € à verser au groupe Alvega en sa qualité d'associé unique de la société R Stat SAS, soit :

. 60 % après la signature de l'acte réitérant le protocole d'indemnisation,

. 40 % après la libération des locaux par l'entreprise R Stat, cette libération s'effectuant au plus tard pour le 28 février 2008 ;

Vu ledit protocole d'indemnisation ;

#### DECIDE

**1° - Approuve**, sous réserve que la Communauté urbaine acquiert auparavant la parcelle BN 59 et les murs des locaux propriété de la SCI La Poudrette, le protocole d'indemnisation ainsi que le montant des indemnités de 3 051 000 € à répartir entre la société R Stat pour un montant de 400 000 € et le groupe Alvega pour un montant de 2 651 000 € en deux fois, 60 % à la signature de l'acte authentique et le complément, soit 40 %, à la libération des lieux par la société R Stat.

**2° - Autorise** monsieur le président à signer le protocole d'indemnisation et l'acte authentique à intervenir dès que la Communauté urbaine aura acquis la parcelle BN 59 et les murs des locaux propriété de la SCI La Poudrette.

**3° - Les dépenses** correspondantes seront imputées sur l'autorisation de programme individualisée le 12 juin 2007 pour la somme de 9 000 000 €.

**4° - La dépense** correspondante sera imputée au budget principal de la Communauté urbaine - compte 213 200 - fonction 824, à hauteur de 3 051 000 € pour l'indemnisation et de 34 000 € pour les frais d'actes notariés - exercice 2007.

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