



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **8 avril 2019**

Décision n° **CP-2019-3003**

commune (s) : Lyon 2°

objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Lyon Confluence 2ème phase - Acquisition, à titre onéreux, du volume 1 d'un bâtiment situé au 70 quai Perrache et appartenant à la société publique locale (SPL) Lyon Confluence, dans le cadre de l'aménagement du pôle numérique H7

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

Président : Monsieur Marc Grivel

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 mars 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 9 avril 2019

Présents : M. Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mme Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Peillon), Da Passano (pouvoir à Mme Bouzerda), Galliano (pouvoir à M. Grivel), Bernard (pouvoir à Mme Jannot), Mme Panassier.

Commission permanente du 8 avril 2019**Décision n° CP-2019-3003**

commune (s) :	Lyon 2°
objet :	Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Lyon Confluence 2ème phase - Acquisition, à titre onéreux, du volume 1 d'un bâtiment situé au 70 quai Perrache et appartenant à la société publique locale (SPL) Lyon Confluence, dans le cadre de l'aménagement du pôle numérique H7
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 26 mars 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

I - Contexte**1° - La Halle Girard**

Située dans la partie sud du quartier en réaménagement urbain qu'est la Confluence, la Halle Girard présente un intérêt patrimonial important et a été préservée des démolitions. Il s'agit d'un édifice datant de 1857, typique des bâtiments industriels du XIX^e siècle, avec des murs en pierre, peu d'ouvertures en façade, des sheds en toiture pour laisser entrer la lumière et, à l'intérieur, une vaste nef centrale d'un seul tenant de 16,50 m de large pour 77 m de long et d'une hauteur sous plafond de 12,50 m. Elle a accueilli diverses activités au cours de son histoire et notamment des activités de chaudronnerie et de fabrication de matériel pour les chemins de fer.

2° - Lyon French Tech

La Métropole de Lyon est le 2^{ème} pôle numérique en France. Elle est forte de 7 000 entreprises et de plus de 50 000 emplois dans ce secteur.

Elle a reçu, en 2015, le label "French Tech".

Pour favoriser et amplifier le développement de cette filière, il a été décidé de créer un lieu "totem" qui lui est destiné.

3° - La création du pôle numérique H7

Ce lieu "totem", installé dans la Halle Girard, porte le nom de H7 ("H" pour Halle Girard et "7" pour 70, le numéro de son adresse, quai Perrache).

Le projet du pôle numérique H7 porte 5 ambitions :

- accueillir et accélérer les startups,
- être le hub de l'innovation pour le numérique,
- faire de la Métropole une porte d'entrée vers les marchés européens,
- accompagner la transformation des startups en entreprises pérennes et rentables,
- mettre en relation PME et startups pour favoriser leur entrée dans l'ère du digital.

Il permet d'accueillir et de valoriser des incubateurs et des accélérateurs existants pour qu'ils puissent exercer leurs programmes dans un lieu unique et connecté.

Ainsi, 60 à 80 startups peuvent être accueillies dans ce lieu, pour une durée de 12 à 18 mois. Elles pourront tisser des liens avec d'autres initiatives du monde entier et développer leur activité économique et leur chiffre d'affaire, afin de les aider dans leur croissance et à leur internationalisation, dans des espaces de travail conçus pour favoriser les échanges.

Le temps d'assurer leur développement, ces entreprises bénéficient de plusieurs aides comme des séminaires et du coaching d'accompagnement.

Les lieux ont une surface de près de 5 000 m², dont environ 600 m² en extérieur. Ils se partagent en espace de travail, espaces partagés (salles de réunions, espaces de détente, salle de captation vidéo...) et espace événementiel pouvant accueillir salons, conférences, expositions. Une partie de l'espace est ouvert au public avec, entre autre, une zone de restauration de type "food court" baptisé Heat, composé de différents kiosques basés sur le concept de la "food culture".

La gestion du projet est assurée par la société par actions simplifiée (SAS) dénommée H7, qui regroupe :

- le Groupe SOS, 1^{ère} entreprise sociale européenne, qui développe un réseau international d'incubateurs qui participe à la création, la cogestion ou le soutien d'accompagnement d'entrepreneurs en France et à l'international,
- Arty Farty, association lyonnaise dédiée à l'organisation de débats et d'initiatives artistiques œuvrant pour le renouvellement des stratégies publiques dans le champ de la culture, de l'entrepreneuriat et des pratiques démocratiques,
- Axeleo, qui fournit aux fondateurs ou investisseurs de startups, un support entrepreneurial, opérationnel et financier pour accélérer la croissance de leur business.

Les autres acteurs du projet sont Lyon French Tech et Culture Next, qui gère notamment "Le Sucre" à la Confluence.

Le pôle numérique H7 doit ouvrir ses portes en avril 2019.

II - Désignation des biens

Le bâtiment appartient à la SPL Lyon Confluence pour l'avoir acquis de la Ville de Lyon.

L'assiette foncière relative à la présente acquisition est constituée d'un tènement détaché des parcelles cadastrées BE 11 et BE 13, qui font l'objet d'une division parcellaire. Ce tènement a une superficie d'environ 4 359 m². Il est situé au 70 quai Perrache à Lyon 2^e, à l'intérieur du périmètre de la ZAC Lyon Confluence 2^{ème} phase.

Les biens faisant l'objet de la présente décision consistent en un volume à l'intérieur du bâtiment formant la halle. Il s'agit du volume 1.

Il comprend :

- la totalité du tréfonds, à l'exception du tréfonds situé sous le local transformateur,
- la totalité du bâtiment, comprenant la nef centrale, les parties annexes, au nord et au sud, avec toitures en sheds et la place ouverte,
- le jardin aménagé au sud du bâtiment,
- le sursol au-dessus des portions de toiture ne comprenant pas de panneaux photovoltaïques,
- le sursol au-dessus du jardin.

Au niveau toiture, au droit des panneaux photovoltaïques, la limite supérieure du volume 1 se situe sur le dessus de la structure de la toiture, correspondant au-dessous de la structure des panneaux photovoltaïques.

Pour rappel, le volume 2 comprend le local transformateur aménagé au niveau 0 du bâtiment et le tréfonds situé sous ce local et le volume 3 correspond à la totalité des panneaux photovoltaïques implantés sur la toiture et le sursol situé au-dessus de ces panneaux. Les volumes 2 et 3 ne sont pas concernés par cette acquisition.

III - Conditions de l'acquisition

1° - La valeur du bien et le montant de l'acquisition

La valeur vénale du volume 1 est estimée au montant de 11 896 000 € HT.

Il est proposé par la présente décision, que la Métropole acquiert ce bien, au montant d'une participation de financement correspondant à cette valeur vénale, de laquelle est déduite la subvention versée par la Région Auvergne-Rhône-Alpes, d'un montant de 3 200 000 €, lui laissant donc une part de 8 696 000 € HT, outre une TVA au montant de 20 %, représentant 1 739 200 €, soit un montant de 10 435 200 € TTC.

L'avenant n° 4 au traité de concession signé entre la Métropole et la SPL Lyon Confluence, a confié à cette dernière la maîtrise d'ouvrage de cet équipement et l'avenant n° 7 à ce traité a actualisé les modalités opérationnelles de ce projet.

L'avenant n° 9 à ce traité a modifié la participation de la Métropole au financement d'équipements structurants concourant à l'opération.

Ainsi, il y est mentionné que la part de la participation affectée par la Métropole au financement du bâtiment French Tech relevant de la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, fixée en fonction du bilan prévisionnel, s'élève à la somme de 8 696 000 € HT et pourra être versé en 2 temps :

- 3 295 000 € HT à la signature de l'acte de vente, soit 3 954 000 € TTC,
- le solde, représentant 5 401 000 € HT, soit 6 481 200 € TTC, pourra être versé à la signature de l'acte ou à une date ultérieure, mais au plus tard en 2025. En effet, les parties se sont entendues sur la possibilité de faire varier et/ou d'anticiper le versement de tout ou partie des échéances.

La Métropole étant en capacité de verser l'intégralité de la somme à la signature de l'acte, il ne sera finalement fait qu'un seul versement.

2° - L'entrée en jouissance et l'occupation des lieux

Il est rappelé que dans le cadre de la mise en œuvre du traité de concession d'aménagement, la remise des ouvrages réalisés par la SPL Lyon Confluence à la Métropole, constatée par procès-verbal de livraison, emporte transfert de la jouissance des lieux au profit de cette dernière, lui conférant ainsi qualité de bailleur.

Un bail commercial a été signé entre la Métropole, en tant que bailleur et la société par actions simplifiée (SAS) H7 en tant que preneur, d'une durée de 12 années, prenant effet au 31 janvier 2019, pour se terminer au 31 janvier 2031.

Le montant du loyer a été fixé à 350 000 € HT annuel, indexé sur l'indice des loyers commerciaux.

3° - L'adhésion à l'association syndicale libre (ASL)

Le bien est situé dans un secteur dénommée "Le Champ", sur lequel des aménagements paysagers seront réalisés. Les propriétaires des parcelles situées dans ce périmètre adhéreront de plein droit à une association syndicale libre (ASL) à créer, ayant pour but d'assurer la gestion, l'entretien et la maintenance des espaces verts et des aménagements paysager de chacun des îlots privatifs ainsi que des espaces communs à tous les îlots de ce secteur ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 27 février 2019, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve l'acquisition, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 10 435 200 €, du volume 1 d'un bâtiment situé au 70 quai Perrache à Lyon 2° et appartenant à la SPL Lyon Confluence, dans le cadre de l'aménagement du pôle numérique H7 dans la ZAC Lyon Confluence 2^{ème} phase.

2° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette acquisition.

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée le 18 mars 2019, pour un montant de 45 436 701 € en dépenses et 4 550 000 € en recettes sur l'opération n° OP06O2299.

4° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2019 - chapitre 21 - compte 2113 - fonction 515, pour un montant de 10 435 200 € correspondant au prix de l'acquisition et de 104 352 € au titre des frais estimés d'acte notarié.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 9 avril 2019.