



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du **3 juin 2019**

Décision n° **CP-2019-3142**

commune (s) : Irigny

objet : Développement de la production d'électricité photovoltaïque - Vallée de la Chimie - Avenant portant résiliation partielle du bail à construction avec la société JTEKT et mise à bail emphytéotique de volumes à la société Lyon Rhône solaire (LRS) concernant un terrain situé rue du Barrage au lieu-dit Le Broteau - Institution de servitudes

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 David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 24 mai 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 4 juin 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mme Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, M. Jacquet, Mmes Peillon, Jannot.

Absents excusés : MM. Philip, Colin (pouvoir à M. Veron), Barral, Mme Frier, MM. Pillon (pouvoir à Mme Glatard), Chabrier.

Absents non excusés : Mme Poulain, M. Vesco.

**Commission permanente du 3 juin 2019****Décision n° CP-2019-3142**

commune (s) :	Irigny
objet :	<b>Développement de la production d'électricité photovoltaïque - Vallée de la Chimie - Avenant portant résiliation partielle du bail à construction avec la société JTEKT et mise à bail emphytéotique de volumes à la société Lyon Rhône solaire (LRS) concernant un terrain situé rue du Barrage au lieu-dit Le Broteau - Institution de servitudes</b>
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 21 mai 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 les articles 1.5 et 1.6.

**I - Le projet d'implantation de panneaux photovoltaïques**

Dans le cadre de l'appel des 30 dans la Vallée de la Chimie, 6 sites ont été répertoriés pour accueillir des panneaux photovoltaïques rentrant dans le projet de développement de la production d'énergie solaire dans la Métropole de Lyon : Arkéma, JTEKT, Ken One, VOS Logistics, IFP EN et Total Cres.

Un opérateur unique a été retenu pour l'installation de ces panneaux, constitué du consortium Terre et Lac et de Langa, ce dernier s'étant depuis retiré.

Terre et Lac a créé, par l'intermédiaire de Corfu solaire dont elle est l'actionnaire unique, la société par actions simplifiées (SAS) LRS, afin de mener à bien ces projets.

Par délibération du Conseil n° 2018-3104 du 5 novembre 2018, la Métropole a approuvé le principe d'entrer au capital de la SAS LRS, à hauteur de 27,50 % du capital, le fonds d'investissement régional OSER ENR prenant la même participation et Corfu solaire conservant 45 %.

C'est donc la SAS LRS qui a la charge d'implanter les panneaux en toiture des sites retenus.

La présente décision concerne le site occupé par la société JTEKT.

Il a été convenu que des ombrières (structures destinées à fournir de l'ombre) seraient installées sur le parking de ce site, pouvant accueillir les panneaux photovoltaïques.

Afin de réaliser ce projet, il convient, après une division parcellaire et une division en volume, d'une part de réduire l'assiette foncière du bail à construction avec JTEKT par l'intermédiaire d'un avenant et, d'autre part, de signer un bail emphytéotique avec la société LRS.

**II - L'avenant portant résiliation partielle du bail à construction avec JTEKT****1° - Le bail signé en 2000**

Il a été signé, le 15 décembre 2000, un bail à construction entre la Communauté urbaine de Lyon et la société Mécanique d'Irigny, dénommée "Koyo SMI".

Ce bail a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2001 et se terminera le 31 décembre 2041. Il porte sur la parcelle cadastrée AE 9 d'une superficie de 68 858 m<sup>2</sup>, située rue du Barrage au lieu-dit Le Broteau à Irigny.

La société Koyo SMI exploitait une activité de construction d'équipements automobiles et avait un projet d'extension de son activité.

Les constructions projetées portaient sur des bâtiments industriels et de bureaux, en 3 tranches :

- une 1<sup>ère</sup> alors déjà réalisée de 10 000 m<sup>2</sup> de surface,
- une 2<sup>ème</sup> de 6 500 m<sup>2</sup>,
- une 3<sup>ème</sup> optionnelle de 10 000 m<sup>2</sup>.

Le loyer prévu était de 1 F (équivalent à 0,15 €) pour toute la durée du bail en contrepartie de l'engagement de la création d'au moins 350 emplois et d'au moins 350 000 000 F (équivalent à 53 357 156,03 €) d'investissement sur le site avec une clause de révision de loyer portant sur 1 000 F (équivalent à 152,45 €) par an par emploi non créé et 1 000 F par an par million non investi.

La société JTEKT a été créée par la fusion de Koyo Seiko et Toyoda Machine works en 2006. De son côté, la Métropole s'est substituée à la Communauté urbaine.

Il convient de noter que le site de la société JTEKT comprend, outre la parcelle AE 9, une autre parcelle cadastrée AE 6, appartenant en propre à cette société.

Le parking du site industriel où la société LRS doit installer des panneaux photovoltaïques concerne un terrain d'assiette formé d'une partie de la parcelle cadastrée AE 6 et d'une partie de la parcelle cadastrée AE 9.

## **2° - La réduction de l'assiette du bail**

La parcelle cadastrée AE 9 a fait l'objet d'une division parcellaire :

- une parcelle issue de cette division, d'une superficie de 61 005 m<sup>2</sup>, est laissée en totalité à bail à la société JTEKT,
- l'autre parcelle issue de cette division, d'une superficie de 7 853 m<sup>2</sup>, a été divisée en volumes, dont certains sont laissés en totalité à bail avec la société JTEKT et d'autres sont retirés de ce bail et font l'objet de la réduction de son assiette.

Sont retirés du bail les volumes 1, 2, 3 et 4 de cette parcelle correspondants aux toitures des ombrières sur lesquels sont installés les panneaux photovoltaïques, de l'ancrage bas des bracons (pièce de bois inclinée reliant une panne à un poteau ou une autre panne) inclus jusqu'au-dessus des panneaux sans limitation de hauteur.

Par contre, la parcelle de 61 005 m<sup>2</sup> et les volumes 5 et 6 de la parcelle de 7 853 m<sup>2</sup>, issues de la parcelle cadastrée AE 9, ne sont pas retirés du bail. Le volume 5 correspond à un poste électrique présent sur le site et le volume 6 correspond au sol, au tréfonds sans limitation de profondeur, aux espaces entre les ombrières sans limitation de hauteur et aux piliers supportant les ombrières du sol jusqu'au point d'ancrage bas des bracons.

Cette division en volume nécessite la constitution de servitudes, générales ou particulières :

- servitude concernant le sol des parcelles, pour prévenir toute garantie de l'état du sol ou du sous-sol,
- servitude d'appuis, permettant à chaque volume de s'appuyer sur le volume inférieur,
- servitude d'accrochages et d'ancrages,
- servitude de vue, de prospect et de surplomb,
- servitude liée aux canalisations, gaines et réseaux divers,
- servitude d'écoulement des eaux et d'étanchéité,
- servitude de passage,
- servitude pour accès, entretien et réparation du poste électrique et des panneaux photovoltaïques,
- servitude liée au passage des câbles électriques,
- servitude d'ensoleillement, garantissant qu'il ne pourra être édifiée aucune construction, mur ou plantation d'arbre pouvant faire obstacle à l'intensité de la lumière ou de l'ensoleillement permettant un rendement approprié des panneaux photovoltaïques.

L'assiette du bail ainsi modifiée, il peut être proposé la résiliation partielle du bail concernant les 4 volumes précités.

Cette résiliation partielle constatant la réduction de l'assiette du bail n'en modifie aucune des autres dispositions qui demeurent en vigueur. Ainsi, la durée, le loyer, les conditions, les clauses relatives à la fin du bail et toutes les autres conditions restent inchangés.

Cette résiliation partielle n'est accompagnée d'aucune indemnisation ou compensation.

Les frais liés à l'établissement de l'avenant au bail à construction portant résiliation partielle de ce bail seront pris en charge par la société JTEKT.

### **III - Le bail emphytéotique avec LRS**

#### **1° - Les biens mis à bail**

Comme indiqué précédemment, le site retenu comprend 2 parcelles. Afin de réaliser son projet d'implantation de panneaux, la société LRS doit signer un bail avec la société JTEKT, propriétaire de la parcelle cadastrée AE 6 de laquelle sera détachée une nouvelle parcelle intégrant l'assiette du bail.

Ainsi, la société LRS sera preneur de 2 baux : un avec la société JTEKT pour la parcelle cadastrée AE 6 p et un avec la Métropole pour la parcelle cadastrée AE 9 p.

Sur cette dernière, il est proposé à la société LRS un bail emphytéotique pour la mise à bail des volumes 1, 2, 3 et 4 retirés du bail à construction liant la Métropole à la société JTEKT.

#### **2° - Les conditions du bail**

Le bail emphytéotique prendra effet au jour de sa signature pour se terminer le 31 décembre 2041.

Il pourrait être prorogé 2 fois pour une durée de 10 ans à chaque fois, selon accord entre les parties.

Il deviendrait caduc en cas d'annulation de l'autorisation d'implantation au poste source ou du poste livraison, en cas de cessation du contrat d'achat d'électricité, en cas d'annulation du permis de construire ou en cas d'interdiction réglementaire d'exploiter la centrale photovoltaïque.

Les 2 baux signés par la société LRS, avec la société JTEKT pour une parcelle et avec la Métropole pour l'autre, sont indéfectiblement liés, de sorte que la durée des 2 baux sera la même, que leurs prorogations seront identiques, que la résiliation ou la caducité de l'un des baux entraînera automatiquement la résiliation ou la caducité de l'autre.

A l'issue du bail, la Métropole deviendra propriétaire de toutes les constructions entreprises, y compris la centrale photovoltaïque. Néanmoins, elle pourra demander à la société LRS de démanteler tout ou partie des installations aux frais de ce dernier, le matériel ainsi retiré demeurant alors propriété de la société LRS.

Le montant de la redevance, conforme à l'avis du domaine, est fixé à 5 800 € annuellement, payable pour la 1<sup>ère</sup> fois le 1<sup>er</sup> jour du mois de la mise en service de la centrale et au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2020 puis aux dates anniversaires de cette 1<sup>ère</sup> redevance.

Ce montant sera révisable annuellement sur toute la durée du contrat.

L'indexation s'effectue à chaque date anniversaire de la prise d'effet du contrat par l'application du coefficient L défini ci-après :

$$L = 0,8 + 0,1(\text{ICHTrev-TS}/\text{ICHTrev-TSo}) + 0,1(\text{FM0ABE0000}/\text{FM0ABE0000o})$$

formule dans laquelle :

- ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques,

- FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français - ensemble de l'industrie - A10 BE - prix départ usine,

- ICHTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Les frais liés à l'établissement du bail emphytéotique seront pris en charge par la société LRS.

### 3° - Les servitudes spécifiques à établir

Outre les servitudes établies dans le cadre de la division en volume et déjà relatées, un certain nombre de servitudes spécifiques à ce bail devront être établies, notamment :

- une servitude liée au passage des câbles électriques,
- une servitude de stationnement permettant le maintien de l'usage de parking des lieux et le stationnement des véhicules sous les ombrières sur lesquels sont installés les panneaux, sans pouvoir gêner la production d'électricité,
- une servitude de *non aedificandi* et d'obstructions à la lumière,
- une servitude d'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement des eaux de nettoyage,
- une servitude de tour d'échelle,
- une servitude d'implantation de la structure de la centrale ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 11 avril 2019, figurant en pièce jointe ;

## DECIDE

### 1° - Approuve :

a) - l'avenant portant résiliation partielle au bail à construction signé le 15 décembre 2000 avec la société JTEKT,

b) - la mise à bail emphytéotique à la société LRS des volumes 1 à 4 d'une parcelle détachée de la parcelle cadastrée AE 9, située rue du Barrage au lieu-dit Le Broteau à Irigny, dans le projet de développement de la production d'électricité photovoltaïque, dans le cadre de l'Appel des 30 dans la Vallée de la Chimie,

c) - l'institution de servitudes permettant l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ce site.

2° - **Autorise** monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ces baux et avenants et à l'institution de ces servitudes.

3° - **La recette** de fonctionnement en résultant, soit 5 800 € révisable annuellement, sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2019 et suivants - chapitre 75 - opération n° 0P31O5447.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 4 juin 2019.**