

Bureau du 14 janvier 2002

Décision n° B-2002-0391

commune (s) : Villeurbanne

objet : **11-13, avenue Albert Einstein - Centre scientifique et technique de la Doua - Plan d'action technopôle - Avenant au bail à construction passé avec la Serl - Avenant à la convention de concession consentie à la Serl**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction de l'action foncière - Service opérationnel - Subdivision nord

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 4 janvier 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2001-0379 en date du 21 décembre 2001, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Par délibération en date du 27 mars 2000, la Communauté urbaine a repris la maîtrise d'ouvrage du centre scientifique et technique d'entreprises de la Doua, en accord avec la ville de Villeurbanne, et selon les modalités définies par la convention de concession signée le 12 juillet 1999 entre la Serl et la ville de Villeurbanne.

Ce centre scientifique et technique d'entreprises est destiné à accueillir des PME dont l'activité de haut niveau technologique nécessite une constante relation avec le milieu de la recherche et de la proximité de laboratoires (la Doua).

Dans ce cadre, un bail à construction de 35 ans a été consenti à la Serl sur le tènement communautaire de 6 556 mètres carrés, pour un loyer de 10 671,43 € et qui devait permettre la réalisation d'un programme immobilier de 6 000 mètres carrés de SHON.

Aux termes de la convention de concession entre la Communauté urbaine et la Serl, l'opération devait se dérouler en trois phases, à savoir :

- une première phase dite pré-opérationnelle permettant de terminer les études, de démolir les anciens bâtiments édifiés sur le site et de désigner un architecte et une équipe de maîtrise d'œuvre,
- une deuxième phase dite opérationnelle - 1ère tranche comprenant la réalisation d'une première tranche de travaux, représentant environ 3 000 mètres carrés de SHON sur un terrain de 3 065 mètres carrés,
- une troisième phase dite opérationnelle - 2° tranche comprenant la réalisation d'une deuxième tranche de travaux représentant environ 3 000 mètres carrés de SHON sur un terrain de 3 491 mètres carrés.

A ce jour, les deux premières phases ont été réalisées et les locaux entièrement occupés. De plus, face à la forte demande d'implantation d'entreprises, il apparaît souhaitable d'apporter une extension de plus de 1 000 mètres carrés de SHON au programme initialement prévu.

Cette extension porterait à 4 213 mètres carrés de SHON le programme immobilier réalisé sur les 3 065 mètres carrés de terrain de la phase opérationnelle-1ère tranche, dont le lancement a été validé par délibération en date du 10 juillet 2000.

De plus, la Communauté urbaine a été sollicitée par une filiale de l'entreprise Merial qui souhaite implanter dans ce secteur un centre informatique et de télécommunications, indispensable à ce groupe, fortement présent sur le territoire communautaire.

Devant l'urgence de cette implantation, il lui a donc été proposé d'occuper provisoirement 600 mètres carrés dans les locaux actuellement réalisés, en attendant la construction d'un programme immobilier dédié sur les 3 491 mètres carrés de terrain.

Le programme immobilier qui pourrait se développer sur ce terrain devrait être porteur d'environ 4 500 mètres carrés de SHON, pour un besoin d'environ 2 000 à 3 000 mètres carrés pour le projet de la filiale de la société Merial, et pourrait se faire à la suite d'une cession ou d'une location (bail à construction ou emphytéotique) directe par la Communauté urbaine à la filiale de l'entreprise Merial ou à un investisseur.

Aussi est-il proposé de ne pas développer l'opération immobilière publique sur cette partie du terrain communautaire prévu initialement dans le cadre de la convention de concession avec la Serl, ce qui nécessiterait :

- la réduction de l'assiette du terrain du bail à construction consentie à la Serl au seul terrain supportant la 1ère tranche de travaux de construction et son extension, soit sur 3 065 mètres carrés,
- la modification du loyer réclamé à la Serl, pour tenir compte de la réduction du programme immobilier à réaliser et qui passerait de 10 671,43 à 9 299,39 €, admis par les services fiscaux,
- de décider de ne pas lancer la 3° phase - 2° tranche de la convention pour permettre de céder ou de louer le terrain de 3 491 mètres carrés restant afin d'y installer en partie et de façon définitive le centre informatique et de télécommunications de la filiale de la société Merial.

La Communauté urbaine ayant participé au déficit structurel de l'opération (2° phase - 1ère tranche, y compris l'extension prévue) par le versement d'une subvention d'équipement de 1 524 490,20 €, approuvée par délibération en date du 10 juillet 2000, aucun autre financement ne sera nécessaire pour équilibrer ladite opération, le coût total du centre scientifique et technique d'entreprises auparavant estimé à 7 012 654,70 € ayant été ramené à 4 573 470,5 € ;

Vu ledit dossier ;

Vu la convention de concession passée entre la Serl et la ville de Villeurbanne le 12 juillet 1999 ;

Vu les délibérations du Conseil en date des 27 mars et 10 juillet 2000 et celle n° 2001-0379 en date du 21 décembre 2001 ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'il convient de lire, dans le dernier paragraphe de la 2° page (avant les visas) :

..."coût total du centre scientifique et technique d'entreprise auparavant estimé à 7 012 654,70 € ayant été ramené à 5 250 000 €,

au lieu de :

..."coût total du centre scientifique et technique d'entreprise auparavant estimé à 7 012 654,70 € ayant été ramené à 4 573 470,5 € ;

DECIDE

1° - Accepte les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

2° - Autorise monsieur le président à signer :

a) - l'avenant au bail à construction consenti à la Serl tenant compte de la réduction du terrain mis à disposition (3 065 mètres carrés au lieu de 6556 mètres carrés) et le loyer révisé (9299,39 € au lieu de 10 671,43 €),

b) - l'avenant à la convention de concession pour permettre à la Serl de réaliser l'extension du programme immobilier prévu à la deuxième phase opérationnelle - 1ère tranche et de le porter, au total, à 4 213 mètres carrés de SHON au lieu des 3 000 mètres carrés initialement prévus.

3° - Décide de ne pas lancer la troisième phase opérationnelle de la convention de concession afin que la Communauté urbaine puisse céder ou louer directement le terrain restant et ainsi permettre l'installation sur une partie du programme à réaliser de la filiale de l'entreprise Merial.

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