

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 26 septembre 2022

Délibération n° 2022-1323

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Vénissieux

Objet : Développement économique - Prise à bail à construction d'un terrain nu situé au 41-47 boulevard Marcel Sembat et appartenant à la société par actions simplifiée (SAS) Usin Lyon Parilly

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 9 septembre 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Valérie Roch

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chih, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Ebery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimefeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Maire, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Cardona (pouvoir à M. Grivel), Mme Carrier (pouvoir à M. Geourjon), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Corazzol (pouvoir à M. Le Faou), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), M. Girard (pouvoir à M. Quiniou), M. Kabalo (pouvoir à Mme Panassier), M. Lungenstrass (pouvoir à Mme Brunel Vieira), M. Marguin (pouvoir à Mme Nachury).

Conseil du 26 septembre 2022**Délibération n° 2022-1323**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Vénissieux

Objet : Développement économique - Prise à bail à construction d'un terrain nu situé au 41-47 boulevard Marcel Sembat et appartenant à la société par actions simplifiée (SAS) Usin Lyon Parilly

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 septembre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération pôles d'entrepreneurs Arc Est fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte

La Métropole de Lyon est l'une des plus actives et des plus dynamiques en France pour les entrepreneurs. Toutefois, au-delà du nombre d'entreprises créées, l'enjeu est que ces entreprises puissent se pérenniser et se développer sur le territoire. C'est en ce sens que la Métropole a entièrement refondu son offre d'accompagnement auprès des entrepreneurs et lancé, en juin 2018, l'offre de services Lyon Ville de l'entrepreneuriat (LYVE).

Il existe actuellement 3 pôles d'entrepreneurs situés au nord de la Métropole à Neuville-sur-Saône, au sud à Givors et à l'ouest à La Duchère à Lyon 9ème. Ces lieux proposent de l'hébergement (bureaux, ateliers et postes de travail en espace partagé) et de l'accompagnement aux entrepreneurs avec un rayonnement sur leurs bassins de vie et d'emplois.

La PPI 2021-2026 a retenu l'implantation d'un nouveau pôle au sud-est à Vénissieux pour accompagner cette dynamique entrepreneuriale et compléter le maillage territorial sur la partie est de la Métropole.

Le modèle retenu est que la Métropole, dans le cadre de sa compétence développement économique, soit maître d'ouvrage des projets.

Par délibération du Conseil n° 2021-0795 du 13 décembre 2021, la Métropole a approuvé le lancement de la phase études et acquisitions foncières d'un projet de pôle entrepreneurial à Vénissieux et a décidé les individualisations partielles de l'autorisation de programme pour un montant de 557 000 € pour ce pôle d'entrepreneurs du sud-est.

II - Désignation des biens

La SAS Usin Lyon Parilly, présidée par la société SERL@Immo, dispose d'un tènement situé au 41-47 boulevard Marcel Sembat à Vénissieux, d'une superficie de 105 350 m² et cadastré AV 2.

Il a été entendu, entre les parties, qu'il serait détaché de cette parcelle une emprise d'environ 1 850 m² destinée à faire l'objet d'un bail à construction au profit de la Métropole.

Cette emprise forme le lot n° 7 du site USIN (usines connectées pour industriels inspirés) de Lyon Parilly.

Cette emprise est actuellement bâtie. Les bâtiments existants sont actuellement mis à bail à la

société Les Alchimistes, qui fabrique du compost à partir de déchets alimentaires collectés, par convention d'occupation précaire. Cette entreprise sera relocalisée avant la signature du bail.

Les biens seront donc libérés et démolis avant la mise à bail, de telle sorte qu'ils seront pris par la Métropole -libres de toute occupation-.

Les frais liés à la démolition des bâtiments et à la division du terrain seront intégralement pris en charge par la SAS Usin Lyon Parilly.

III - Conditions de la prise à bail

Comme énoncé, le terrain issu de la division de la parcelle AV 2 sera mis à bail à construction à la Métropole afin que celle-ci édifie un bâtiment destiné à accueillir son pôle entrepreneurial LYVE sud-est.

Ce bail aura une durée de 45 ans, après laquelle l'ensemble des biens immobiliers reviendront au bailleur.

Il sera édifié, par la Métropole, un bâtiment de 3 niveaux, rez-de-chaussée compris, pour une surface de plancher d'environ 1 800 m² dont 1 050 m² de bureaux et 750 m² d'atelier.

Le montant des travaux pour la Métropole a été estimé à 3 041 295 € HT.

Le montant de la redevance, eu égard à cette estimation, a été évalué au montant forfaitaire de 350 250 € HT auquel se rajoute le montant de la TVA, au taux de 20 % et s'élevant à 70 050 €, soit un montant TTC de 420 300 € pour toute la durée du bail. Il sera versé en une seule fois et en intégralité à la SAS Usin Lyon Parilly à la signature du bail.

Le début des travaux des constructions envisagées devront commencer dans le délai de 3 mois après la signature du bail. Ces constructions devront être achevées dans le délai de 24 mois, sauf cas de force majeure définie dans la promesse de bail.

Il sera préalablement constitué, au profit du pôle LYVE ou de façon réciproque, des servitudes de passage de véhicules et d'implantation de réseaux.

Outre les conditions suspensives habituelles (état hypothécaire, absence de servitude empêchant la réalisation du projet, etc) seront établies :

- une condition suspensive d'une mainlevée de la Caisse d'épargne et de prévoyance Rhône-Alpes, qui possède une garantie hypothécaire sur le bien,
- une condition suspensive de libération des lieux et de démolition des bâtiments existants,
- une condition suspensive d'obtention, par la Métropole, d'un permis de construire pour l'édification du bâtiment pour lequel elle consent la prise à bail. Afin de satisfaire cette condition, le bailleur autorise la Métropole à déposer sur ce terrain sa demande de permis de construire.

Il est prévu que la réitération de la promesse, par la signature du bail à construction, interviendra au plus tard le 28 juin 2024 ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 2 décembre 2021, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la prise à bail à construction, par la Métropole, au loyer forfaitaire de 350 250 € HT auquel se rajoute le montant de la TVA, au taux de 20 % et s'élevant à 70 050 €, soit un montant TTC de 420 300 € pour toute la durée du bail, d'un terrain nu d'environ 1 850 m² à détacher de la parcelle AV 2, situé au 41-47 boulevard Marcel Sembat à Vénissieux, et appartenant à la SAS Usin Lyon Parilly, afin d'édifier un bâtiment à usage de pôle entrepreneurial d'environ 1 800 m² de surface de plancher, dans le cadre de l'offre de service LYVE,

b) - le versement de ce loyer forfaitaire en une seule fois et en intégralité à la signature du bail.

2° - Autorise le Président de la Métropole à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - La dépense en résultant, sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 21 - opération n° OP01O9684 pour un montant de 420 300 €, correspondant au montant du loyer et de 4 800 € au titre des frais estimés d'acte notarié.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 28 septembre 2022

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220926-287196-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 septembre 2022 Date de réception préfecture : 28 septembre 2022
