Séance publique du 18 mars 2002

Délibération n° 2002-0484

commission principale :	développement économique
commune (s) :	Lyon 7°
objet :	**Mise en place des programmes immobiliers et animation du biopôle de Gerland : opération Châteaubriand - Bail - Travaux**
service :	Délégation générale au développement économique et international - Direction de l'action foncière - Service opérationnel - Subdivision sud

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 février 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Inscrite au plan de mandat comme prioritaire dans le développement de l'agglomération, la filière Bio-santé (66 000 emplois publics et privés) fait l'objet d'efforts importants de la Communauté urbaine, qu'ils se traduisent par une implication directe (implantation d'entreprises leader, animation, etc.) ou par l'appui et le financement de structures spécialisées.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'opération Châteaubriand, élément clé du nouveau dispositif immobilier dédié à la filière des sciences du vivant de la Communauté urbaine.

C'est pourquoi, la Communauté urbaine a pris à bail le 1er mars 2001, pour une durée de six ans, des locaux d'une superficie de 2 647 mètres carrés dans un bâtiment situé 181 à 203, avenue Jean Jaurès à Lyon 7°, en vue d'y installer des jeunes pousses en biotechnologie.

Cette contractualisation s'est faite à titre conservatoire compte tenu de la forte carence de l'offre immobilière privée dans le biopôle de Gerland.

A cette date, ont été lancées des études de faisabilité opérationnelles. Au regard des conclusions de ces études, il ressort que la Communauté urbaine, pour être en mesure de proposer des locaux aux start-up, doit réaliser des travaux d'aménagement dans ce bâtiment à hauteur de 1 021 408,40 € HT. En contrepartie, elle a souhaité obtenir un accord du propriétaire (la SCI des 181 à 203 avenue Jean Jaurès) en vue de l'augmentation de la durée du bail passant de six à seize ans à compter du 1er avril 2002 ainsi qu'un réajustement du loyer moyen passant de 76,53 € HT par mètre carré à 72,57 € HT afin d'amortir lesdits travaux.

Le bilan de l'opération, prenant en compte l'investissement des travaux et la gestion des loyers pendant seize ans, fait apparaître une charge nette pour la Communauté urbaine, déduction faite des rentrées de loyers attendus, de 677 788 € HT. Ce montant est le résultat de la différence des recettes, soit 5 345 624,79 € (loyers et charges perçus sur la base de 75 % d'occupation et 10 % d'impayés ; chiffres habituels des pépinières), et des dépenses, soit 6 023 413,12 € (loyers et charges versés et investissement de réhabilitation initiale). Par ailleurs, la Communauté urbaine a opté pour le régime de la TVA ;

Vu ledit dossier ;

Vu le bail initial signé le 12 février 2001 ;

Ouï l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) le bail sus-visé,

b) le montant des travaux nécessaires à la réhabilitation.

2° - Autorise monsieur le président à :

a) signer le nouveau bail.

b) engager la dépense en résultant :

. en ce qui concerne les loyers, soit 192 092,79 € HT (229 742,97 € TTC), cette somme sera prélevée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2002 et suivants - compte 613 210 - fonction 90 - opération 549,

. en ce qui concerne les travaux en résultant, soit 1 021 408,40 € HT (1 221 604,40 € TTC), cette somme sera prélevée sur les crédits inscrits au budget de la Communauté urbaine - exercice 2002 - compte 615 220 - fonction 90 - opération 549.

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