

Le Conseil,

Vu le rapport du 3 juin 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

La société d'équipement automobile SMI (société mécanique d'Irigny) fabrique des directions automobiles assistées et manuelles hydrauliques. Son capital est détenu à 82 % par le groupe KOYO -filiale de TOYOTA- et à 18 % par Renault, principal client de SMI. Elle a généré, en 1997, un chiffre d'affaires de 1 447 MF et emploie un effectif d'environ 1 200 personnes. SMI a investi environ 500 MF depuis 1991 sur son site à Irigny.

L'entreprise a deux projets : un à court terme, l'autre à moyen terme.

Le premier projet est de construire une usine de directions assistées électriques, permettant d'économiser l'énergie. L'investissement prévu est de 393 MF, la construction envisagée représente 18 000 mètres carrés de SHON et le nombre de créations d'emplois prévues avoisine 390 personnes d'ici la fin de 2001. Ce projet représente une innovation technologique significative : il s'agit en effet d'une rupture technologique pour laquelle SMI/KOYO est en avance sur ses concurrents. Le marché est très favorable à ce nouveau produit. Cette fabrication fera appel à la sous-traitance locale.

Le deuxième projet de SMI est un centre de recherche européen à l'horizon 2005 qui représenterait l'emploi de 100 personnes environ, un investissement de l'ordre de 250 MF sur plusieurs années et un bâti de 10 000 mètres carrés avec une piste d'essais (3 hectares de terrain en tout). Ce projet permettra des relations nombreuses avec le pôle de recherche lyonnais : écoles d'ingénieurs, universités, laboratoires, et de renforcer l'image technopolitaine de l'agglomération lyonnaise et le pôle automobile lyonnais.

Pour des raisons de process industriel, les deux projets doivent se réaliser sur un terrain contigu au site actuel de SMI. Après des études approfondies, il est apparu que seul le terrain occupé actuellement par la société Air Liquide (75 emplois) convient. Dans le protocole d'accord signé entre le Grand Lyon, SMI/KOYO et la ville d'Irigny le 7 juillet 1997, ce projet est prévu en trois tranches s'étalant de janvier 2000 à la fin de 2002 dans ce terrain de 7 hectares.

Un protocole parallèle avec la société Air Liquide a été signé afin de prévoir les conditions techniques et financières du transfert d'Air Liquide qui s'est engagé à rester sur le territoire communautaire et des sites de relocalisation lui ont été proposés. Le site voisin d'Yvours a été choisi pour l'activité régionale d'Air Liquide, le site de Sous-Gournay à Feyzin pour l'activité pluri-régionale et le site du parc de l'hippodrome à Saint Priest pour la troisième activité.

Le terrain proposé à SMI concerne un tènement industriel appartenant à la société Air Liquide, situé chemin du Barrage sur les communes de Pierre Bénite (parcelles AO 12 et 13 de 4 375 mètres carrés) et d'Irigny (parcelle AE 9 de 68 858 mètres carrés). Il est contigu à la propriété SMI KOYO pour laquelle il constitue la seule possibilité d'extension.

Ce tènement comporte différentes constructions à usage de bureaux, d'ateliers de fabrication et de conditionnement de l'acétylène, de locaux annexes et d'équipements propres au fonctionnement de cette entreprise.

La société Air Liquide, qui ne peut pas interrompre sa fabrication et la commercialisation de sa production, doit reconstituer l'ensemble de ses équipements avant de libérer son site. Cette libération aurait lieu suivant l'échéancier suivant :

- au plus tard le 1er septembre 1999 : une bande de terrain d'environ 16 000 mètres carrés ;
- au plus tard le 1er avril 2000 : une seconde bande de terrain d'environ 18 500 mètres carrés ;
- au plus tard le 1er avril 2002 : le surplus (38 733 mètres carrés),

soit au total 73 233 mètres carrés.

Le coût total programmé de cette opération est de 90 MF se décomposant de la façon suivante :

- 7,3 MF correspondant à la valeur du terrain libéré de toute construction et occupation, conforme à l'avis des services fiscaux, soit 100 F le mètre carré hors taxe ;

- une indemnité programmée de 82,7 MF correspondant à la reconstitution de l'outil de production, déduction faite de la vétusté d'une partie des constructions et du surcroît d'image dont bénéficiera la société Air Liquide du fait de la relocalisation de ses activités dans des sites plus nobles.

Cette indemnité est supérieure à l'avis des services fiscaux qui ont fixé à 18 MF son montant.

En effet, s'agissant d'une vente amiable et non d'une expropriation au sens juridique, ceux-ci ont considéré que pour la réalisation de cette opération, la société Air Liquide aliénait volontairement son patrimoine et n'ont pas pu prendre en considération les préjudices supportés et les valeurs de reconstruction des process industriels nécessaires à l'activité de l'entreprise.

La proposition d'Air Liquide était de 148 MF. L'analyse comptable et financière, d'une part, la négociation, d'autre part, ont abouti à un accord à hauteur de 83 MF. Cette différence provient, pour l'essentiel, de la prise en compte de la vétusté des installations d'Air Liquide.

Pour permettre à la société SMI KOYO de réaliser ses projets, la Communauté urbaine mettrait à sa disposition, sous forme de bail à construction, la partie de ce tènement situé à Irigny, soit la parcelle AE 9 de 68 858 mètres carrés et suivant l'échéancier décrit ci-dessus (les parcelles de Pierre Bénite étant destinées à une extension du terrain de la station d'épuration).

Ce bail serait consenti pour une durée de 40 ans, prenant effet le 1er septembre 1999 pour se terminer le 31 août 2039 et moyennant un loyer de 1 F.

En contrepartie, la société SMI KOYO s'engagerait à créer sur le site au minimum 350 emplois et à effectuer 350 MF d'investissement avant le 31 décembre 2006.

Si ces objectifs n'étaient pas atteints, la société SMI KOYO verserait un loyer capitalisé de 1 000 F par emploi non créé et de 1 000 F par million non investi, ces sommes constituant le ratio entre la valeur du loyer de base annuel évalué par les services fiscaux à 350 000 F et le nombre d'emplois à créer ainsi que le nombre de millions à investir.

Ces dispositions seraient plafonnées à 75 % de ces objectifs à la date du 31 décembre 2006, étant précisé que les 25 % d'emplois ou d'investissement non réalisés devraient faire l'objet d'une programmation effective.

A l'expiration du bail, les constructions réalisées ainsi que les améliorations apportées reviendraient de plein droit et sans indemnité à la Communauté urbaine qui aurait la faculté soit de consentir un bail commercial au preneur, soit de lui vendre le terrain.

Ces dispositions, qui permettraient à l'entreprise de se développer en créant de nombreux emplois, tout en renforçant l'activité économique liée à l'automobile dans notre région, préservent les intérêts de la Communauté urbaine et sont acceptées par les services fiscaux ;

B - Propose, dans ces conditions, de valider le montage de cette opération, de l'autoriser, le moment venu, à signer le compromis et le bail à construction destinés à régulariser ce dossier ainsi que les actes authentiques à intervenir et d'autoriser, d'une part, Air Liquide à déposer un permis de démolir sur le terrain devenu propriété communautaire, d'autre part, la société SMI/KOYO à déposer un permis de construire sur ce même terrain, enfin de fixer l'imputation de la dépense ;

Vu le présent dossier ;

Vu le protocole passé entre le Grand Lyon, la société SMI/KOYO et la ville d'Irigny le 7 juillet 1997 ;

Vu le protocole passé avec la société Air Liquide ;

Où l'avis de ses commissions développement économique et grands projets et finances et programmation ;

DELIBERE

1° - Valide le montage de cette opération et autorise monsieur le président, le moment venu, à signer le compromis et le bail à construction destinés à régulariser ce dossier ainsi que les actes authentiques à intervenir.

2° - Autorise :

- a) - Air Liquide à déposer un permis de démolir sur le terrain devenu propriété communautaire,
- b) - la société SMI/KOYO à déposer un permis de construire sur ce même terrain.

3° - La dépense correspondante, de l'ordre de 90 MF, sera imputée au budget principal de la Communauté urbaine - sur des crédits à ouvrir à l'exercice 1998 à hauteur de 30 MF environ et 60 MF restants à l'exercice 1999 - compte 211 800 - fonction 90 - opération 0362 .

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