Séance publique du 22 janvier 2001

Délibération n° 2001-6193

commission principale : développement économique et grands projets

commune (s) : Lyon 9°

objet : **Avenant n° 1 à la promesse de vente du 11 mai 1999 - Promesse de vente d'un terrain situé quartier de l'Industrie (30, quai Paul Sédaillan) passée avec la société Infogrames Entertainment**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des affaires économiques - Mission implantation accompagnement

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 janvier 2001, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

La communauté urbaine de Lyon, dans le cadre d'une importante opération de restructuration des friches industrielles dans le quartier de Vaise, a décidé le lancement de deux opérations d'urbanisme.

Elle a approuvé, aux termes d'une délibération en date du 19 octobre 1998, la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite "du Quartier de l'Industrie" à Lyon 9°. L'approbation du programme de construction, de réalisation des équipements publics et du bilan a été entérinée par délibération en date du 8 juillet 1999.

La ZAC "Nord du Quartier de l'Industrie" a été créée par délibération en date du 27 mars 2000.

Le souhait de la communauté urbaine de Lyon est de donner la priorité dans ce quartier au développement et à l'installation d'activités tournées vers les sciences et les technologies liées à l'informatique et à la communication.

La société Infogrames, spécialisée dans la création, l'édition et la diffusion de programmes interactifs de loisirs, souhaitait regrouper, sur une nouvelle localisation, son siège social et ses activités.

Compte tenu de la complémentarité de leurs objectifs, la communauté urbaine de Lyon et la société Infogrames se sont rapprochées et ont signé un protocole d'accord destiné à fixer les conditions de l'installation des activités et du siège de la société Infogrames dans le quartier de l'Industrie à Lyon 9°.

Le projet de la société Infogrames prévoyait, outre l'implantation de ses propres activités, l'installation d'activités complémentaires et périphériques en plusieurs phases faisant l'objet de réservations de parcelles attenantes.

Ce protocole prévoyait qu'une promesse synallagmatique de vente et d'achat serait réalisée au plus tard le 30 avril 1999, date à laquelle le protocole devenait caduc. Cette date a été prorogée, par accord mutuel, jusqu'au 31 mai 1999 à la demande de la Communauté urbaine.

La concrétisation du protocole d'accord sus-visé s'est faite aux termes d'une convention sous seings privés en date du 11 mai 1999.

Aux termes de cette convention, il a été indiqué, dans l'exposé, que l'opération serait scindée en deux parties, à savoir : la signature d'un compromis de vente sous conditions suspensives en vue de la réalisation du siège social de la société Infogrames et la signature d'une promesse unilatérale de vente pour le surplus des terrains nécessaires à la réalisation des phases suivantes.

Il a été indiqué également que, pour les besoins du montage du dossier de construction, la régularisation du compromis de vente pour la réalisation du siège de la société Infogrames aurait lieu avec la société SOGELYM Steiner SA dont le siège est 139, rue Vendôme à Lyon 6^e, laquelle consentirait un bail commercial de neuf ans à la société Infogrames portant sur ce tènement, dénommé lot A.

En conséquence, aux termes de cette convention, il a été régularisé :

- entre la communauté urbaine de Lyon et la société SOGELYM Steiner, un acte de vente, le 15 mai 2000, portant sur le terrain nécessaire à la réalisation du siège d'Infogrames,
- entre les sociétés Infogrames et SOGELYM Steiner un bail commercial ferme de neuf ans concernant ce tènement,
- entre la communauté urbaine de Lyon et la société Infogrames, une promesse unilatérale de vente portant sur les terrains nécessaires à la réalisation des phases suivantes.

La promesse unilatérale de vente des lots B, C et D a été consentie à la société Infogrames (avec possibilité de substitution) pour une durée de cinq ans à compter de la date à laquelle la délibération du conseil de Communauté autorisant l'opération est devenue exécutoire (soit le 10 juin 1999). Cette opération avait fait l'objet d'un rapport des services fiscaux en date du 19 mars 1999.

Cette convention prévoyait également les engagements de la Communauté urbaine, essentiellement en matière d'aménagements urbains parmi lesquels la réalisation d'une coulée verte comprenant un bassin. Pour des raisons de commodité, la réalisation du bassin et sa gestion future ont été intégrées dans le programme immobilier porté par la société SOGELYM Steiner et loué à la société Infogrames, induisant un surcoût pour celle-ci, lié à l'assiette foncière du bassin et aux travaux de sa réalisation.

La communauté urbaine de Lyon, dans son souhait de donner la priorité dans ce quartier au développement et à l'installation d'activités tournées vers les sciences et les technologies liées à l'informatique et à la communication, a été contactée par le groupe CEGID dont les activités répondent à cet objectif et qui souhaite s'installer à brève échéance sur ce site.

Compte tenu de l'importance du programme de CEGID et de son souhait de construire sur un des terrains promis à la société Infogrames, la communauté urbaine de Lyon a donc demandé à cette dernière de renoncer au bénéfice de la promesse de vente qui lui avait été consentie pour un prix de 2,5 MF, en ce qu'elle portait sur le lot D d'une contenance de 5 010 mètres carrés situé 51, quai Paul Sédaillan, tel que défini dans la promesse de vente.

La société Infogrames ayant renouvelé son souhait de conserver, dans ce quartier, une capacité identique de développement, la communauté urbaine de Lyon lui a proposé, en substitution du lot D, le terrain nécessaire pour développer un programme analogue dans le cadre de la ZAC "Nord".

La société Infogrames a accepté le principe de l'abandon de son option sur le lot D et la proposition d'un terrain en substitution situé 30, quai Paul Sédaillan selon les modalités ci-après développées.

Ceci exposé, compte tenu du souhait de la Communauté urbaine de donner une suite favorable au projet d'implantation du groupe CEGID dans le quartier de l'Industrie et de sa demande acceptée par la société Infogrames de renoncer à son option sur le lot D, il serait consenti, pour une durée allant jusqu'au 10 juin 2004, à la société Infogrames, une promesse unilatérale de vente d'un terrain d'une superficie de l'ordre de 5 000 mètres carrés ; ledit terrain étant inclus dans le périmètre de la ZAC "Nord" créée par délibération du conseil de Communauté en date du 27 mars 2000.

Le terrain, objet de cette promesse, est à détacher d'une parcelle de plus grande superficie cadastrée AL 30 située 30, quai Paul Sedaillan, actuellement occupé par l'association Emmaüs.

La vente, si elle se réalise, aurait lieu moyennant le prix de 5 100 000 F HT admis par les services fiscaux.

Il est acquis que l'ensemble des conditions à la charge tant de la communauté urbaine de Lyon que de la société Infogrames, présentées dans la promesse de vente du 11 mai 1999 les liant, sont réputées être reprises dans cette promesse, sauf à ce qu'elles aient fait l'objet d'une stipulation contraire explicite dans la nouvelle promesse.

En outre :

- compte tenu du fait que la communauté urbaine de Lyon n'a finalement pas gardé à sa charge l'assiette foncière du bassin, sa construction et sa gestion, conformément à son engagement initial et que cette charge a été intégrée au programme immobilier du siège de la société Infogrames,

- compte tenu également de la différence de coût à la charge de la société Infogrames de 2,6 MF entre le prix (2,5 MF) du lot D abandonné au profit du projet CEGID et le prix (5,1 MF) de la nouvelle parcelle consentie en option,

la communauté urbaine de Lyon s'engagerait à :

* réaliser, sur le lot B défini dans la convention du 11 mai 1999, les travaux de démolition des bâtiments annexes aux ex-Chais beaucairois, édifice qui est lui, par contre, inscrit à conserver au POS. Il est à noter que ces bâtiments annexes aux Chais ont, pour partie, subi un incendie et ont été fréquemment squattés. Ces démolitions ont été estimées à 1,5 MF,

* consentir également à la société Infogrames une possibilité de fractionner le paiement des terrains (lots B, C et AL 30) sur lesquels la société lèverait ses options : 10 % à chaque levée d'option puis 30 % annuellement à chaque anniversaire de chaque acte authentique. Le tableau ci-après détaille par lot le fractionnement :

lots	10 %	30 %	30 %	30 %
B avant le 10 juin 2001*	347 040 F	1 041 120 F	1 041 120 F	1 041 120 F
B après le 10 juin 2001*	578 400 F	1 735 200 F	1 735 200 F	1 735 200 F
C	375 150 F	1 125 450 F	1 125 450 F	1 125 450 F
AL 30	510 000 F	1 530 000 F	1 530 000 F	1 530 000 F

(*après le 10 juin 2001, le lot B passe de 300 F à 500 F par mètre carré)

Vu ses délibérations en date des 19 octobre 1998, 8 juillet 1999 et 27 mars 2000 ;

Vu la convention sous seings privés passée avec la société Infogrames en date du 11 mai 1999 ;

Vu l'acte de vente passé avec la société SOGELYM Steiner en date du 15 mai 2000 ;

Vu le rapport des services fiscaux en date du 19 mars 1999 ;

Où l'avis de sa commission développement économique et grands projets ;

DELIBERE

1° - Prend acte de la renonciation de la société Infogrames à son option sur le lot D permettant le développement du projet du groupe CEGID.

2° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer un avenant modifiant les conditions de paiement des lots réservés à la société Infogrames pour lesquels l'option serait levée,

b) - consentir une nouvelle promesse de vente en substitution du lot D comme développé ci-avant,

c) - signer tous documents et actes authentiques y afférents,

d) - déposer le permis de démolir nécessaire à cette opération ou à bénéficier du transfert des permis de démolir déjà accordés.

3° - La prise en charge des démolitions nécessaires sur le lot B de la promesse de vente sera à inscrire au budget de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercice 2001 - compte 615 221 - opération 111.

4° - La recette fera l'objet des mouvements comptables suivants :

- produit de la cession : 5 100 000 F en recettes - compte 775 100 - fonction 824,

- sortie du patrimoine communautaire : 5 425 000 F en dépenses - compte 675 100 - fonction 824 et en recettes - compte 211 800 - fonction 824,

- moins-value réalisée sur la vente du bien : 325 000 F en recettes - compte 776 100 - fonction 01 et en dépenses - compte 190 000 - fonction 824.

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