

Le Conseil,

Vu le rapport du 29 avril 1997, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

A la suite de la délibération en date du 21 février 1994, la communauté urbaine de Lyon a réduit le périmètre des abattoirs de Lyon-Corbas concédés à la société CIBEVIAL et consenti, pour les terrains sortis de la concession, un bail emphytéotique de 75 ans à la société CEDIV.

Ces mesures devaient permettre à la société CIBEVIAL de reconstituer son capital social et de développer les tonnages par une politique tarifaire incitative afin d'atteindre rapidement le seuil de 26 000 tonnes pour lequel l'abattoir était conçu. La société CEDIV devait, notamment, prendre en charge la réalisation des travaux de mise aux normes sanitaires de la salle des ventes estimés alors à 5 MF.

La situation financière du concessionnaire s'est améliorée en 1995, grâce à ce nouveau découpage. Toutefois, la filière viande déjà très fragilisée a subi, en 1996, les conséquences négatives de la crise de la "vache folle".

Aujourd'hui, la baisse de la consommation de viande et les mesures sanitaires drastiques mises en place par les pouvoirs publics pour ce secteur d'activité ne permettent plus à ces sociétés d'honorer leurs engagements initiaux.

Aussi, d'un commun accord, elles sollicitent l'intervention économique de notre collectivité. Les sociétés CIBEVIAL et CEDIV proposent, l'une, la "privatisation" de l'abattoir, l'autre, la réduction du périmètre de son bail, sous des conditions financières qui permettent une activité pérenne des sociétés. C'est ainsi que :

- la société Cibévial propose la résiliation du contrat de concession dont elle ne peut plus assurer l'équilibre économique et demande l'examen par la Communauté urbaine d'une vente de l'abattoir et des terrains le jouxtant par un financement de crédit-bail que la Communauté urbaine lui consentirait,

- les professionnels du site proposent l'acquisition de la salle des ventes, par une société anonyme qu'ils créeraient, et la réalisation des travaux de mise aux normes estimés à 12 MF. Cette proposition répondrait dans les délais aux injonctions des services vétérinaires et permettrait aux entreprises de poursuivre leurs activités.

Enfin, la société CEDIV accepte la réduction du périmètre de son bail emphytéotique, qui l'exempterait des travaux de la salle des ventes qu'elle n'a pas la capacité de financer, et sollicite la mise en adéquation de son loyer à son nouveau chiffre d'affaires.

Leur situation financière appelle une réponse rapide de la collectivité pour éviter aux sociétés CIBEVIAL et CEDIV de se trouver en situation de dépôt de bilan à la fin de 1997.

La Communauté urbaine a intérêt à maintenir la filière viande qui représente, d'une part, un enjeu économique certain, d'autre part, un des éléments de la filière agro-alimentaire garantissant à l'agglomération un approvisionnement de qualité.

Compte tenu de sa fragilité financière actuelle ne lui permettant pas de faire appel aux concours bancaires, le souhait de la société CIBEVIAL d'acquérir l'abattoir ne peut se réaliser que par l'intermédiaire d'un crédit-bail dont la Communauté urbaine serait le crédit-bailleur à ses risques et périls.

Sur le plan juridique, il serait possible à la Communauté urbaine de consentir un crédit-bail (cf. réponse ministérielle en date du 20 mai 1996) :

"Une collectivité territoriale peut, à titre exceptionnel et lorsque l'intérêt local l'exige, effectuer une opération de crédit-bail en vue d'assurer le développement ou le maintien d'activités économiques en

particulier dans le domaine du commerce et de l'artisanat. Il doit cependant rester un moyen occasionnel de remédier à la défaillance ou à l'absence d'initiative privée".

Il paraîtrait donc acceptable pour notre collectivité de donner satisfaction aux requêtes des sociétés CIBEVIAL et CEDIV sous les conditions suivantes :

1° - Caractéristiques du crédit-bail à consentir pour l'abattoir -

- durée : 15 ans,
- valeur de l'outil et du terrain : 19 MF,
- loyer de départ : 1,5 MF,
- taux d'intérêt : 5,12 %,
- progressivité annuelle : 1,5 %,
- levée d'option à terme : 3,2 MF,
- caution bancaire de 1,5 MF permanente sur la durée du contrat, progressant selon l'annuité.

2° - Salle des ventes -

Compte tenu de l'investissement de 12 MF à réaliser par les professionnels sur la salle des ventes, la cession du tènement pourrait être proposée pour 2 MF. Cette valeur tiendrait compte du prix du foncier, minoré d'une décote de vétusté du bâtiment.

3° - Bail CEDIV -

La mission de la société CEDIV était principalement le développement du site. La conjoncture économique alliée à l'absence au sein de la société d'un véritable développeur ont cantonné la société sur une mission de gestionnaire de l'existant. Le retrait de la salle des ventes du périmètre du bail réduit considérablement le chiffre d'affaires de la société. Son compte d'exploitation prévisionnel après cette modification devrait dégager un résultat de l'ordre de 0,5 MF avant la charge du loyer.

Néanmoins, cette société contribue à l'équilibre général du projet de restructuration du site. En conséquence, il pourrait être proposé :

- une réduction de la durée du bail : 18 ans au lieu de 75 ans, ce qui permettrait à la Communauté urbaine de s'assurer de la capacité de développeur de la société sans se pénaliser sur la durée,
- une réduction de la surface,
- un loyer modulé en fonction :
 - . du chiffre d'affaires actuel : 0,25 MF indexé annuellement sur l'indice du coût à la construction,
 - . de l'activité de développement : 15% du produit des nouveaux loyers.

Ces propositions seraient une réponse pragmatique à la fois à l'enjeu de maintien de l'activité économique de la filière et à la prise en compte de la situation financière des entreprises ;

B - Propose de donner un avis favorable de principe à la restructuration du site des abattoirs de Lyon-Corbas, dans les conditions définies ci-dessus ;

C - Précise que les actes afférents à la validation définitive du projet seront soumis à son approbation lors du prochain conseil ;

Vu le présent dossier ;

Vu la délibération du précédent conseil en date du 21 février 1994 ;

Vu la réponse ministérielle en date du 20 mai 1996 ;

Oùï l'avis de sa commission finances et programmation ;

DELIBERE

1° - Donne un avis favorable de principe à la restructuration du site des abattoirs de Lyon-Corbas, dans les conditions définies ci-dessus.

2° - Décide que les actes afférents à la validation définitive du projet seront soumis à son approbation lors du prochain conseil.

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