
N° 1999-4104 - développement économique et grands projets + finances et programmation + urbanisme, habitat et développement social - Lyon 9° - Implantation de la SA Infogrames Entertainment dans le quartier de l'Industrie sur quatre terrains communautaires situés 54, 56, quai Paul Sédallian - 26 et 28, rue Joannès Carret - 40, rue Joannès Carret et 3, rue Jean Marcuit et enfin, 51, quai Paul Sédallian - Délégation générale au développement économique et international - Direction de l'action foncière - Service opérationnel - Subdivision val de Saône - Délégation générale au développement économique et international - Direction des affaires économiques - Mission implantation accueil -

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 mai 1999, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par délibération en date du 19 octobre 1998, le conseil de communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC "du Quartier de l'Industrie" à Lyon 9°. Cette opération, délimitée par les rues du Four à Chaux au sud, Joannès Carret à l'ouest, Jean Marcuit au nord et le quai Paul Sédallian à l'est, d'une superficie de l'ordre de 10 hectares se développera sous forme d'une ZAC sans plan d'aménagement de zone, avec application des règles du plan d'occupation des sols en vigueur. Le programme global de construction prévoit la réalisation d'environ 40 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON), à vocation d'activités, d'habitat et de tertiaire.

La Communauté urbaine a conclu le 22 janvier 1999, un protocole d'accord avec la société Infogrames Entertainment en vue de l'installation de son siège social et de ses locaux d'activités dans le 9° arrondissement de Lyon. La société Infogrames, qui est spécialisée dans la création, l'édition et la diffusion de programmes interactifs de loisirs et dont le siège est actuellement situé à Villeurbanne, a connu ces dernières années une croissance soutenue de l'ordre de 30 %. Aussi, afin de s'adapter à ses besoins actuels et à son développement futur, a-t-elle souhaité délocaliser son siège. Elle a retenu le site du quartier de l'Industrie en bordure de Saône à Lyon 9° qui lui permettra, d'une part, de réaliser son siège et ses locaux d'activités, d'autre part, de conduire à terme, la création d'une plate-forme technologique du multimédia et ce, tant par l'extension future de ses activités que par l'implantation de tierces entreprises ou d'activités culturelles ou de loisirs, présentant une connexité technique et technologique avec son objet social.

Ceci exposé, il a été décidé de scinder l'opération en deux parties. En premier lieu, il serait procédé à la vente du terrain nécessaire à la phase 1 du projet Infogrames relatif à l'installation de son siège et de ses activités directes. En second lieu, il serait consenti à la société Infogrames une promesse unilatérale de vente des terrains et immeubles, affectés aux phases 2, 3 et 4 de son projet, et nécessaires pour l'extension de ses activités, l'accueil d'entreprises sous-traitantes ou d'activités complémentaires à celles de la société et enfin, l'implantation de sociétés de services et d'activités parallèles à celles d'Infogrames, sachant qu'actuellement, une cité des jeux vidéo ainsi que la création d'un centre de formation à la création de jeux vidéo sont à l'étude.

C'est pourquoi je vous sou mets le dossier concernant la cession d'un terrain correspondant à la première phase du projet d'Infogrames. Il s'agit d'un terrain de 15 869 mètres carrés à détacher d'un tènement de plus grande importance cadastré section AM numéros 37, 46 et 49 situé 54, 56, quai Paul Sédallian à Lyon 9° sur lequel sont édifiés une maison et un château d'eau dont la démolition serait à la charge de l'acquéreur. Il est précisé que la superficie de la parcelle réellement acquise ne pourra être ni inférieure, ni supérieure à 15 % de la superficie ci-dessus indiquée. Seront édifiés sur ce terrain le siège social, les bureaux et les locaux d'activités de la société Infogrames représentant prévisionnellement 5 800 mètres carrés de locaux. Cette première phase du projet, qui serait réalisée dans un délai de deux ans maximum à compter de l'acte authentique, conduirait à la présence sur le site de 300 personnes environ. Pour les besoins du montage du dossier de construction, l'acquisition de ce terrain nécessaire à la première phase du projet Infogrames, serait réalisée par la SA Sogelym-Steiner ou toute société du groupe à elle substituée, laquelle consentirait concomitamment à la société Infogrames un bail commercial d'une durée ferme de 9 ans.

Cette vente serait consentie moyennant un prix de 300 F HT par mètre carré de terrain (constructions intégrées), soit 4 760 700 F HT pour 15 869 mètres carrés. Ce prix, qui diffère de l'estimation dégagée par les services fiscaux (600 F HT par mètre carré de terrain), a été fixé eu égard aux intérêts pour la communauté urbaine de Lyon, d'une part, d'aménager et de réanimer ce secteur actuellement en friche, d'autre part, d'accueillir le siège et les activités d'Infogrames dans le cadre d'une opération conséquente de développement d'un pôle des sciences et des technologies des médias.

Enfin, il a été prévu dans le compromis de cession entre la Communauté urbaine et la SA Sogelym-Steiner, outre les conditions suspensives d'usage, une clause résolutoire au profit de la Communauté Urbaine en cas de non-réalisation des constructions par Sogelym-Steiner dans les délais qui lui sont impartis et un pacte de préférence pendant une durée de neuf ans à compter de la date d'effet du bail commercial. Ce pacte de préférence serait mis en oeuvre en cas de cession de gré à gré de l'ensemble immobilier par la SA Sogelym-Steiner et dans l'hypothèse d'une rupture anticipée dudit bail commercial rendant de ce fait les locaux vides d'occupation. En outre, en cas de changement du titulaire du bail commercial, l'acquéreur s'engage à faire connaître à la Communauté urbaine, préalablement à la conclusion d'un nouveau bail, le nom et la qualité du preneur.

Par ailleurs, dans le cadre de la concrétisation des phases 2, 3 et 4 du projet de la société Infogrames, il serait consenti à cette dernière ou à toute société à elle substituée, une promesse unilatérale de vente des biens immobiliers ci-après désignés et dans les conditions suivantes :

- un terrain situé 26, 28, rue Joannès Carret et 45, rue des Docks à Lyon 9°, d'une superficie de l'ordre de 11 568 mètres carrés à détacher d'un tènement de plus grande importance cadastré section AM numéros 1 et 2. Ce terrain comporte divers bâtiments industriels qui devraient être démolis à l'exception de celui dit "des ex-Chais" d'une superficie utile de 2 886 mètres carrés qui est inscrit au POS de Lyon en immeuble à ne pas démolir. Ce terrain destiné à la phase 2 du projet Infogrames concernerait l'implantation de locaux d'activités complémentaires. Aux termes de la promesse de vente dont bénéficie Infogrames pour une durée de cinq ans à compter de la date à laquelle la délibération du conseil de communauté autorisant l'opération sera devenue exécutoire, ce terrain serait cédé, bâtiments industriels intégrés, au prix de 300 F HT par mètre carré de terrain, soit 3 470 400 F HT pour 11 568 mètres carrés alors que l'estimation des domaines est de 500 F HT par mètre carré de terrain (constructions intégrées). Cependant, ce prix de cession serait porté à 500 F HT par mètre carré de terrain au cas où la réitération par acte authentique interviendrait au-delà de la deuxième année et avant les cinq ans révolus à compter de la date à laquelle la délibération du conseil de communauté autorisant l'opération sera devenue exécutoire,

- un terrain situé 40, rue Joannès Carret et 3, rue Jean Marcuit à Lyon 9° de 7 503 mètres carrés, à détacher d'un tènement de plus grande importance cadastré section AM numéro 8. Ce terrain destiné à la phase 3 du projet Infogrames serait affecté à l'accueil d'entreprises sous-traitantes ou de sociétés d'activités complémentaires à celles de la société Infogrames qui pourraient représenter dans les cinq ans à venir 150 à 200 emplois. Aux termes de la promesse de vente dont bénéficie Infogrames pour une durée de cinq ans à compter de la date à laquelle la délibération du conseil de communauté autorisant l'opération sera devenue exécutoire, ce terrain serait cédé au prix de 500 F HT par mètre carré de terrain, soit 3 751 500 F HT pour 7 503 mètres carrés, prix admis par les services fiscaux,

- un terrain situé 51, quai Paul Sédaillan à Lyon 9° d'une superficie de l'ordre de 5 010 mètres carrés à détacher d'un tènement de plus grande importance, cadastré section AM numéro 62. Ce terrain comporte divers bâtiments industriels qui devraient être démolis par l'acquéreur à l'exception de celui dit la halle de la Navigation d'une superficie utile de 1 834 mètres carrés qui est inscrit au POS de Lyon en immeuble à ne pas démolir. Ce terrain, dédié à la phase 4 du projet Infogrames, serait destiné à recevoir des sociétés de services et d'activités parallèles à celles d'Infogrames, sachant qu'actuellement, une cité des jeux vidéo est à l'étude. Celle-ci pourrait être complétée par un centre de formation à la création de jeux vidéo et par des structures d'accueil hôtelières ou para-hôtelières pour les visiteurs. Aux termes de la promesse de vente dont bénéficie Infogrames pour une durée de cinq ans à compter de la date à laquelle la délibération du conseil de communauté autorisant l'opération sera devenue exécutoire, ce terrain serait cédé au prix de 500 F HT le mètre carré de terrain (constructions intégrées), soit 2 505 000 F HT pour 5 010 mètres carrés, prix inférieur à l'estimation des services fiscaux, (soit 600 F HT par mètre carré de terrain constructions intégrées).

En outre, la communauté urbaine de Lyon s'engage à réaliser, entre autres, dans le cadre de la ZAC et concomitamment aux travaux correspondant à la construction du siège social et des locaux d'activités d'Infogrames (phase 1), une coulée verte avec un bassin au nord de la rue Antonin Laborde. Par ailleurs, la Communauté urbaine mettrait à disposition de la société Infogrames la bande de terrain de 3188 mètres carrés environ, destinée à long terme à devenir une voie nouvelle reliant le quai Paul Sédaillan à la rue des Docks à la limite nord du terrain cédé (phase 1) étant précisé que le preneur ne pourra construire aucun ouvrage de quelque nature que ce soit sur cette parcelle. Cette mise à disposition, à titre gratuit, prendrait fin dans deux hypothèses :

- si la société Infogrames ne levait pas l'option d'acquisition de la parcelle D (phase 4) dans le délai qui lui est imparti,
- si les parcelles A (phase 1) et D (phase 4) étaient occupées par des preneurs différents.

B - Propose, compte tenu de la complémentarité des objectifs qui animent les parties aux présentes et afin d'amorcer l'opération d'urbanisme de la ZAC "du Quartier de l'Industrie" à Lyon 9° qui concoure, entre autres, au redéploiement économique de ce secteur et au développement en réseaux d'entreprises avec pour objectif la création et la préservation d'emplois, de délibérer comme suit ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 19 octobre 1998 ;

Vu le protocole d'accord conclu avec la société Infogrames Entertainment le 22 janvier 1999 ;

Ouï l'avis de ses commissions développement économique et grands projets, finances et programmation et urbanisme, habitat et développement social ;

DELIBERE

1° - Approuve le compromis de cession sus-indiqué entre la Communauté urbaine et la SA Sogelym-Steiner et les trois promesses de vente unilatérale entre la Communauté urbaine et la SA Infogrames Entertainment.

2° - Autorise :

a) - monsieur le président à signer lesdits documents et les actes authentiques y afférents,

b) - les sociétés Sogelym-Steiner et Infogrames Entertainment ou toutes sociétés à elles substituées, d'une part, à déposer les permis de démolir et de construire ou à bénéficier du transfert des permis de démolir déjà accordés, nécessaires à ces opérations, d'autre part, à effectuer les travaux de sondages nécessaires à leurs études.

3° - Accepte de mettre gratuitement à la disposition de la SA Infogrames la bande de terrain ci-dessus indiquée.

4° - Le montant de la cession (phase 1) fera l'objet d'une inscription au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1999 :

- produit de la cession : 4 760 700 F en recettes - compte 775 100 - fonction 824,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 22 486 373 F en dépenses - compte 675 100 - fonction 824 et en recettes - compte 211 800 - fonction 824,

- moins-value réalisée sur la vente du bien : 17 725 673 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,