

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 27 juin 2022

Délibération n° 2022-1217

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Développement économique - Biodistrict Lyon Gerland - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, à la société Eurogal, ou toute autre société substituée à elle, pour la construction d'un immeuble de laboratoires et de bureaux, des parcelles situées 299 avenue Jean Jaurès - Autorisation donnée à ladite société de déposer les demandes nécessaires au dépôt du permis de construire - Constitution, à titre gratuit, d'une servitude de passage

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 10 juin 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Matthieu Vieira

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Domain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Asti-Lapperrière (pouvoir à M. Grivel), M. Marion (pouvoir à M. Novak), Mme Fréty (pouvoir à M. Bub), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Georgel (pouvoir à Mme Popoff), M. Boumertit (pouvoir à M. Legendre), M. Corazzol (pouvoir à Mme Jannot), M. Kabalo (pouvoir à Mme Perriet-Roux), Mme Percet (pouvoir à M. Barla).

Conseil du 27 juin 2022**Délibération n° 2022-1217**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Développement économique - Biodistrict Lyon Gerland - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, à la société Eurogal, ou toute autre société substituée à elle, pour la construction d'un immeuble de laboratoires et de bureaux, des parcelles situées 299 avenue Jean Jaurès - Autorisation donnée à ladite société de déposer les demandes nécessaires au dépôt du permis de construire - Constitution, à titre gratuit, d'une servitude de passage

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 juin 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

La Communauté urbaine de Lyon a acquis, auprès du Syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise (SYTRAL), par actes des 16 et 19 février 2018 et des 18 et 21 novembre 2011, un tènement situé 299 avenue Jean Jaurès à Lyon 7ème. Les parcelles, objet de la présente mise à disposition, sont situées sur le site du Biodistrict Lyon-Gerland qui concentre les acteurs du secteur des biotechnologies et de la santé.

Dans le contexte de demande croissante des entreprises de ce secteur, la Métropole de Lyon a été sollicitée par la société Vaillance immobilier qui a fait part de son projet d'occuper des emprises foncières métropolitaines dans le 7ème arrondissement de Lyon, afin d'y construire un immeuble de laboratoires et de bureaux associés.

Préalablement à cette mise à disposition, et en application des dispositions de l'article L 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques, la collectivité a, suite à la manifestation d'intérêt spontanée de la société, vérifié l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente en organisant un appel à projet le 30 septembre 2021. Ce dernier est resté sans réponse : aucun opérateur n'a manifesté son intérêt pour la réalisation d'un projet sur lesdits terrains.

La société Eurogal, qui s'est substituée à la société Vaillance immobilier, domiciliée 38 avenue des Frères Montgolfier à Chassieu, a été désignée lauréate de l'appel à projet. Le projet immobilier, porté par la société, consiste en la construction d'un hôtel d'entreprise dénommé Bioserra 3 (les 2 premiers bâtiments Bioserra 1 et Bioserra 2 sont implantés à Lyon 8ème au sein du Bioparc Lyon) répondant aux besoins de sociétés de biotechnologies-santé.

Il est composé de 2 bâtiments en R+3, reliés par une coursive, d'une surface de plancher (SDP) totale prévisionnelle de 6 462 m², avec 37 places de stationnement en sous-sol. Le rez-de-chaussée accueillera une zone de stockage technique mutualisée entre tous les occupants de l'immeuble. Le restant du rez-de-chaussée, le R+1 et le R+2 seront consacrés à l'implantation des laboratoires et des bureaux associés. Le R+3 sera dédié à la mutualisation des services de restauration et de réunion des occupants.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ce projet immobilier et conformément à l'avis d'appel à manifestation d'intérêt concurrent susvisé, il a été décidé la mise à disposition de ce tènement métropolitain par bail emphytéotique.

II - Désignation du bien mis à bail

L'emprise foncière donnée à bail est constituée des parcelles cadastrées CD 253 et CD 254 d'une superficie respective de 186 m² et 3 217 m², soit une superficie totale de 3 403 m², situées 299 avenue Jean Jaurès à Lyon 7^{ème}. Ces parcelles sont accessibles depuis la rue Georges Gouy.

Actuellement à usage de parking ouvert au public, ces parcelles dépendent du domaine public de la Métropole et feront, en conséquence, l'objet d'une désaffectation puis d'un déclassement préalablement à leur mise à disposition.

III - Conditions du bail

Aux termes de la promesse de bail, il a été convenu entre les parties que ce bail emphytéotique aurait une durée de 50 années à compter de la date de signature de l'acte authentique.

Le tènement sera mis à bail en son état actuel.

Le montant de la redevance annuelle a été fixé à 58 000 €, soit 8,97 € par mètre carré de SDP. Il variera à la baisse ou à la hausse en fonction de la SDP définitive obtenue.

Le loyer annuel sera révisé annuellement, et à la hausse uniquement, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction. Le montant de cette redevance tient compte des investissements projetés par la société sur le bien, estimés à 17 000 000 € TTC sur la durée du bail.

À l'issue du bail, l'ensemble des constructions reviendra de plein droit et sans indemnité à la Métropole.

Afin de permettre l'avancement des travaux de construction de l'immeuble et sans attendre la régularisation de la mise à disposition des parcelles par la signature d'un acte authentique, il est proposé, par la présente délibération, d'autoriser la société Eurogal, ou toute autre société se substituant à elle, à déposer une demande de permis de construire sur lesdites parcelles appartenant à la Métropole. Il est à noter que cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux.

Outre les conditions suspensives traditionnelles, la réitération de la promesse de bail sera subordonnée à l'obtention, par le preneur, d'un permis de construire, purgé de tout recours et conforme aux orientations définies dans l'appel à manifestation d'intérêt concurrent. Elle sera, également, conditionnée au déclassement des parcelles concernées. Celui-ci sera proposé ultérieurement à l'approbation du Conseil, après constatation de la désaffectation desdites parcelles.

IV - Institution d'une servitude de passage

Conformément à l'appel à manifestation d'intérêt concurrent, il convient d'instituer une servitude de passage de véhicules, afin de garantir l'accès à la parcelle mitoyenne cadastrée CD 252, occupée par un établissement pharmaceutique.

Cette servitude aura pour fonds servant les parcelles métropolitaines cadastrées CD 253 et CD 254, objet de la présente mise à disposition, et pour fonds dominant la parcelle cadastrée CD 252.

Elle sera instituée à titre réel, perpétuel et gratuit ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 9 mai 2022, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la mise à disposition, à titre onéreux, pour un loyer d'un montant annuel de 58 000 €, par bail emphytéotique d'une durée de 50 ans au profit de la société Eurogal, ou toute société substituée à elle, des parcelles de terrain cadastrées CD 253 et CD 254 d'une superficie totale de 3 403 m², situées 299 avenue Jean Jaurès à Lyon 7^{ème}, selon les conditions énoncées ci-dessus, en vue de la construction d'un immeuble de laboratoires et de bureaux associés,

b) - l'institution, à titre gratuit, d'une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée CD 252.

2° - Autorise :

a) - la société Eurogal, ou toute société substituée à elle, à déposer une demande de permis de construire pour réaliser un immeuble de laboratoires et de bureaux sur les parcelles susvisées,

b) - le Président de la Métropole à signer ledit bail et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - La recette correspondante, soit 58 000 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2022 - chapitre 75 - opération n° 0P28O1580.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220627-285208-DE-1-1 Date de télétransmission : 30 juin 2022 Date de réception préfecture : 30 juin 2022 |
|---|