



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **15 mai 2017**

Décision n° **CP-2017-1632**

commune (s) : Lyon 9°

objet : Développement économique - Zone d'aménagement concerté (ZAC) La Duchère - Acquisition, à titre onéreux, par l'intermédiaire d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), d'un clos couvert d'un bien immobilier situé à l'angle de l'avenue Ben Gourion et de l'avenue Rosa Parks et appartenant à la SCCV Chuel La Duchère Ilot 34, du Groupe Fontanel Immobilier

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 5 mai 2017

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 16 mai 2017

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : Mme Vullien (pouvoir à M. Rousseau), MM. Passi, Vesco (pouvoir à M. Bernard).

Commission permanente du 15 mai 2017**Décision n° CP-2017-1632**

commune (s) :	Lyon 9°
objet :	Développement économique - Zone d'aménagement concerté (ZAC) La Duchère - Acquisition, à titre onéreux, par l'intermédiaire d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), d'un clos couvert d'un bien immobilier situé à l'angle de l'avenue Ben Gourion et de l'avenue Rosa Parks et appartenant à la SCCV Chuel La Duchère Ilot 34, du Groupe Fontanel Immobilier
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 3 mai 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015 modifiée, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

I - Contexte de l'acquisition**1° - La mise en place des pôles entrepreneuriaux**

Depuis 2001, la Communauté urbaine de Lyon conduit une politique de soutien à l'entrepreneuriat avec le dispositif Lyon Ville de l'entrepreneuriat (LVE).

Le concept de pôle entrepreneurial s'inscrit dans le cadre de la stratégie économique horizon 2020 de la Métropole de Lyon et, plus précisément, dans le volet proximité de la stratégie entrepreneuriat.

Le pôle entrepreneurial est un outil à destination des créateurs et des jeunes entreprises. Il revêt 2 dimensions :

- une dimension immobilière (continuité de la chaîne immobilière, adaptation aux besoins des entrepreneurs, etc.),
- une dimension d'accompagnement (proximité et visibilité des acteurs, fluidité du parcours, etc.).

Les pôles entrepreneuriaux développés sur le mandat permettront de répondre aux principaux enjeux suivants :

- favoriser la création d'entreprise sur les territoires par une meilleure couverture territoriale,
- rendre visible et accessible l'offre de services entrepreneuriat de la Métropole,
- mener une politique de développement économique s'adressant à tous les publics, y compris ceux des quartiers en politiques de la ville,
- renforcer l'efficacité du dispositif d'accompagnement à la création, améliorer la fluidité du parcours des créateurs, favoriser la création, la pérennité et l'implantation des jeunes entreprises,
- consolider le modèle économique : maîtriser les coûts d'investissements et les coûts de fonctionnement pour la collectivité,
- générer un effet levier sur l'investissement immobilier privé.

Le pôle entrepreneurial est constitué d'un bâtiment dédié aux créateurs (bureaux, ateliers, espaces coworking, services mutualisés, accompagnement) et d'un bâtiment " post pépinière " (locaux d'activités et de bureaux de dimensionnement supérieur).

2° - Le pôle entrepreneurial de la Duchère

La Métropole, par délibération du Conseil n° 2015-0697 du 2 novembre 2015, a approuvé le lancement de la phase études et acquisitions foncières de 3 projets de pôles entrepreneuriaux à Neuville sur Saône, Givors et La Duchère à Lyon 9°.

Le projet de la Duchère vise à développer un programme d'immobilier d'entreprises permettant d'accompagner la création et la pérennisation des jeunes entreprises du bassin Lyon 9° / nord-ouest tout en s'intégrant dans le projet de renouvellement du quartier de la Duchère.

Le groupe Fontanel Immobilier a le projet de construire un bâtiment permettant d'accueillir une entreprise (Hydreka), ainsi que des bureaux " en blanc ", sans les aménagements intérieurs, sur l'îlot 34 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Duchère, situé à l'angle de l'avenue Ben Gourion et de l'avenue Rosa Parks. L'entreprise Hydreka (42 salariés - 10 M€ de chiffre d'affaires) spécialisée dans l'assemblage et la distribution d'instrumentation pour la gestion des réseaux d'eau potable souhaite rationaliser son implantation sur l'ouest lyonnais en regroupant ses 2 sites actuels (Limonest et Saint Cyr au Mont d'Or) sur un nouveau site.

Les bureaux " en blanc ", du projet de construction envisagé par Fontanel Immobilier, s'adapteraient au projet de la Métropole afin d'assurer la réalisation de l'ensemble des fonctions du pôle entrepreneurial, excepté le " post pépinière " pour les locaux d'activités.

Il a donc été envisagé un montage immobilier pour la réalisation du bâtiment dédié aux créateurs : la Métropole achèterait, par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), 1 636 mètres carrés de ce bâtiment en clos couvert, c'est-à-dire un bâtiment hors d'eau et hors d'air, conforme à un cahier des prescriptions techniques mais dont tous les aménagements resteraient à faire. Elle réaliserait ensuite, en maîtrise d'ouvrage publique, le second œuvre et les aménagements restants. Fontanel Immobilier déposerait un permis de construire et assurerait la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble du bâtiment.

Ce montage permet d'apporter une réponse aux principales difficultés du projet :

- foncières : il y a un seul acquéreur de l'ensemble de la parcelle sans division du terrain, l'îlot 34 n'ayant pas à être partagé entre Fontanel et la Métropole,
- techniques : l'ensemble de la construction du bâtiment est réalisé dans un même temps par un seul maître d'ouvrage,
- architecturales : le clos couvert permet d'avoir une continuité des façades notamment sur l'avenue Rosa Parks,
- de construction : le bâtiment en clos couvert correspond aux besoins de la Métropole qui pourra, par la suite, réaliser les aménagements en fonction des besoins spécifiques de la destination des locaux,
- économiques : ce montage est compatible avec la prévision de dépense votée par la délibération précitée du 2 novembre 2015,
- de calendrier : ce montage permet une livraison du bâtiment dédié au créateur plus rapidement que si la Métropole réalisait un bâtiment pour elle-même.

II - Désignation des biens acquis

Le tènement, situé à l'angle de l'avenue Rosa Parks et de l'avenue Ben Gourion à Lyon 9°, forme l'îlot 34 de la ZAC de la Duchère. Il a une superficie d'environ 4 873 mètres carrés et est composé de 2 parcelles :

- la parcelle cadastrée AR 137, d'une superficie de 109 mètres carrés,
- une parcelle issue de la parcelle cadastrée AR 132, d'une superficie d'environ 4 764 mètres carrés.

Les biens à construire feront l'objet d'une division en 4 volumes :

- le volume 1, propriété de l'Association syndicale libre (ASL) à créer : tréfonds général, pleine-terre et espaces extérieurs,
- le volume 2, privatif, dénommé bâtiment " Ben Gourion ", destiné à accueillir la société Hydreka et un pôle tertiaire,
- le volume 3, privatif, dénommé bâtiment " Rosa Parks Est ", destiné à accueillir le pôle entrepreneurial,
- le volume 4, en copropriété, qui est un parc de stationnement en sous-sol.

Les biens devant être acquis par la Métropole sont :

- le volume 3, vendu en clos couvert, soit brut de béton, qui accueillera le pôle entrepreneurial. Il est formé du hall d'entrée et de trois étages de la partie du bâtiment " Rosa Parks Est ", auxquels s'ajoutent la portion attenante du parc de stationnement en sous-sol constituant 12 places ainsi que le tréfonds, les toitures-terrasses végétalisées et l'élévation au droit de cette partie du bâtiment. La surface de plancher du pôle entrepreneurial hors stationnement est prévue à 1 636 mètres carrés,

- dans le volume 4, 12 lots représentant des places de stationnement dont 2 accessibles aux personnes à mobilité réduite. Il s'agit des lots 1 à 5 et 56 à 62.

III - Conditions de l'acquisition

Les biens décrits ci-dessus sont cédés par la société civile de construction vente (SCCV) Chuel La Duchère Ilot 34, du groupe Fontanel Immobilier.

Ils feront l'objet d'une VEFA.

1° - Le prix

Le prix de vente a été fixé à 2 300 000 € HT, auquel s'ajoute le montant de la TVA, au taux en vigueur actuellement de 20 %, représentant 460 000 €, soit un montant de 2 760 000 € TTC.

Le paiement du prix se fera selon les échéances suivantes :

- 15 % à la signature de l'acte de vente, représentant 414 000 €,
- 15 % à l'achèvement des fondations et au plus tôt le 1er août 2017, représentant 414 000 €,
- 20 % à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée, représentant 552 000 €,
- 20 % à la mise hors d'eau et hors d'air du rez-de-chaussée, représentant 552 000 €,
- 10 % à l'achèvement du plancher haut du 3° étage, représentant 276 000 €,
- 15 % à la livraison des biens, représentant 414 000 €,
- 1 % à la levée de 90 % du nombre des réserves émises lors de la livraison des biens, représentant 27 600 €,
- 2 % à la levée du solde des réserves émises lors de la livraison des biens, représentant 55 200 €,
- 2 % à l'obtention de la conformité, représentant 55 200 €.

La TVA sera ainsi versée progressivement avec le montant HT de chaque échéance. Une modification du taux de la TVA entraînerait automatiquement une modification du montant de chaque échéance.

Il a été convenu que le prix de vente serait réduit dans le cas où le bâtiment livré aurait une surface de plancher inférieure de plus de 2 % à la surface prévue, qui est, comme il a été indiqué ci-dessus, de 1 636 mètres carrés hors stationnement. Chaque mètre carré manquant, au-delà de cette franchise, réduirait le prix de vente de 1 130 €. Par contre, toute surface supplémentaire n'entraînerait pas de variation du prix de vente.

2° - La mise à disposition anticipée

L'achèvement des travaux de gros œuvre par Fontanel Immobilier et la livraison à la Métropole se fera, au plus tard, le 8 septembre 2018.

Toutefois, afin que la Métropole puisse, sans tarder, commencer ses travaux de second œuvre et les aménagements intérieurs, il a été convenu d'une mise à disposition anticipée aux dates suivantes : le 30 janvier 2018 pour les locaux réservés au pôle artisanal et le 30 avril 2018 pour les locaux réservés aux bureaux.

Dans le cas où Fontanel Immobilier ne respecterait pas ces délais sans qu'il puisse être invoqué un cas de force majeure, celui-ci serait redevable à la Métropole d'une pénalité s'élevant à 750 € par jour de retard.

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 16 janvier 2017, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve l'acquisition, par la Métropole de Lyon, pour un montant total de 2 300 000 € HT, auquel se rajoute la TVA, représentant 460 000 €, soit 2 760 000 € TTC, par l'intermédiaire d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), d'un clos couvert d'un bien immobilier d'une superficie d'environ 4 764 mètres carrés, situé à l'angle de l'avenue Ben Gourion et de l'avenue Rosa Parks à Lyon 9° et appartenant à la SCCV Chuel La Duchère Ilot 34, du groupe Fontanel Immobilier, dans le cadre du projet de création d'un pôle entrepreneurial dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) La Duchère.

2° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette acquisition.

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P01 - Développement économique local, individualisée sur l'opération n° 0P01O4929, le 2 novembre 2015 pour la somme de 807 000 € en dépenses et 60 500 € en recettes.

4° - Le montant à payer sera prélevé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2017 et suivants - compte 21321 - fonction 62, pour un montant de 2 760 000 € correspondant au prix de l'acquisition et de 32 000 € au titre des frais estimés d'acte notarié.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 16 mai 2017.