



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL**

Conseil du **8 juillet 2019**

Délibération n° 2019-3674

commission principale : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 7°

objet : Société Lyon parc auto (LPA) - Création d'une filiale dans le cadre du projet d'Hôtel logistique urbaine (HLU) - Port Edouard Herriot

service : Direction générale déléguée aux territoires et partenariats - Mission modes de gestion et délégation de service public

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Brumm

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 18 juin 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 10 juillet 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frier, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Balas, M. Barret, Mmes Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burillon, MM. Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Forissier, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneure, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Huguet, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Lung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, M. Roustan, Mme Runel, MM. Sannino, Sécheresse, Mmes Servien, Tifra, M. Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : MM. Abadie (pouvoir à M. Grivel), Kabalo (pouvoir à Mme Belaziz), Mmes Poulain (pouvoir à M. Veron), Basdereff (pouvoir à Mme Crespy), Burrucand (pouvoir à Mme Peytavin), MM. Butin (pouvoir à Mme David), Casola (pouvoir à M. Boudot), Fromain (pouvoir à M. Hamelin), Genin (pouvoir à Mme Pietka), Mme Ghemri (pouvoir à M. Bravo), M. Gillet (pouvoir à Mme Croizier), Mme Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), MM. Jeandin (pouvoir à M. Vincent), Passi, Piegay (pouvoir à M. Germain), Rudigoz (pouvoir à M. Desbos), Mme Sarselli (pouvoir à M. Cohen), MM. Sturla (pouvoir à Mme Varenne), Uhlrich (pouvoir à M. Geourjon).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Collomb.

**Conseil du 8 juillet 2019**  
**Délibération n° 2019-3674**

commission principale :	finances, institutions, ressources et organisation territoriale
commune (s) :	Lyon 7°
objet :	<b>Société Lyon parc auto (LPA) - Création d'une filiale dans le cadre du projet d'Hôtel logistique urbaine (HLU) - Port Edouard Herriot</b>
service :	Direction générale déléguée aux territoires et partenariats - Mission modes de gestion et délégation de service public

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 13 juin 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

**I - Le contexte :**

LPA est une société d'économie mixte locale (SEML) au capital de 8 000 000 € principalement répartis entre la Métropole de Lyon (37,82 %), la Ville de Lyon (21,63 %), le Conseil départemental du Rhône (2,39 %), la Caisse des dépôts et consignations (CDC) (21,46 %), la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne (3,90 %). Le reste du capital étant détenu par des établissements bancaires.

LPA a pour objet :

- l'étude et la construction, pour son compte ou celui d'autrui, de parcs de stationnement et de toutes installations connexes, commerciales, administratives ou autres,
- l'étude, la construction et l'exploitation, seule ou en partenariat, de toute infrastructure ou superstructure destinée à des activités liées au transport, et à la mobilité individuelle ou partagée en relation avec des opérations de stationnement,
- en lien avec les activités ci-dessus, l'étude, l'organisation et la gestion de toute activité liée à la mobilité urbaine, telle que le covoiturage, l'autopartage, la location de vélos ou autres,
- la vente, la location, la gestion et l'exploitation de ces constructions ou de toute autre réalisation de même nature dont la construction n'aurait pas été réalisée par la société,
- toute activité complémentaire aux objets définis ci-dessus. À cet effet, la société peut procéder à toutes études, effectuer toutes opérations mobilières ou immobilières, civiles, commerciales ou financières, créer des filiales ou prendre des participations dans toutes entités juridiques, sociétés ou autres se rapportant à ces objets.

L'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose que "*toute prise de participation d'une SEML dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou des collectivités territoriales (etc.) actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration*".

La Métropole dispose de 4 sièges au Conseil d'administration de LPA. De ce fait, il appartient au Conseil de la Métropole de préalablement autoriser la prise de participation par LPA au sein d'une structure juridique nouvelle ayant pour objet la construction et l'exploitation du futur HLU sur le Port Édouard Herriot à Lyon 7°.

**2 - L'appel à projets "Hôtel Logistique Urbain"**

L'appel à projets lancé par la Compagnie nationale du Rhône (CNR) en juin 2018 avait pour objet de mettre un terrain de 48 000 m<sup>2</sup> (conçédés par l'État et situé dans l'emprise du Port Édouard Herriot à Lyon 7°) à

disposition du futur lauréat en vue d'y implanter un HLU accueillant des activités de transport et logistique, des activités tertiaires et des activités "autres" (activités innovantes, activités sportives, etc.).

Le projet d'HLU à présenter par les candidats se devait de répondre aux objectifs suivants :

- apporter des éléments de réponse aux problématiques de transition énergétique, de congestion routière, de pollution de l'air, de nuisances sonores générées par le transport de marchandises en ville,
- s'insérer dans un paysage urbain en cohérence avec son environnement,
- construire un modèle économique innovant et pérenne,
- accompagner le développement économique de la métropole,
- faciliter les conditions d'émergence d'une logistique urbaine alimentée par des modes massifiés (amont/aval).

### **3 - Candidature et offre du groupement comprenant LPA**

LPA, forte de son expérience dans les parcs des Cordeliers, des Halles et de la Cité Internationale P2, souhaite s'impliquer dans la logistique urbaine, en mettant en place un ensemble de services pour créer un nouveau métier de gestionnaire de fonctions logistiques. À la fois investisseurs et preneur de surface, l'objectif de LPA est de créer un réseau maillé d'espace logistique afin de faire évoluer le système de la logistique urbaine et faire émerger de nouvelles formes de services et fonctions logistiques. Dans le cadre de l'appel à projets, LPA a intégré un groupement composé de 3 autres investisseurs :

- **Poste Immo** (société anonyme) ayant pour objet social l'acquisition, la détention, la gestion et l'administration, la location, la cession et la construction de tous biens et droits immobilier et mobiliers et disposant d'une expertise reconnue en matière de bâtiments logistiques urbains,

- **Serl@Immo** (société par actions simplifiée à associé unique) ayant pour objet l'acquisition, la propriété, la construction, l'aménagement, la gestion et la location de tous biens et droits immobiliers et disposant d'une expertise des montages immobiliers complexes et de la gestion à long terme des bâtiments,

- **la CDC** (établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifié aux articles L 518-2 et suivants du code monétaire et financier) accompagnant les territoires sur les projets d'avenir, innovants, ambitieux et audacieux et ayant une forte dimension environnementale.

#### **3.1 - Les objectifs de l'offre du groupement**

Les questions de la logistique urbaine occupent une place de plus en plus importante dans les politiques publiques. Les modifications des modes de consommation, dont le développement du e-commerce, entraînent une croissance très forte des livraisons du dernier kilomètre. En milieu urbain dense, où l'espace est rare, les livraisons posent des enjeux de congestion, de pollution et de bruit qui interpellent les pouvoirs publics. Dans ce contexte, les principaux objectifs d'un HLU sont de capter les flux de marchandises entrant dans la ville et de réduire les nuisances environnementales du transport de marchandises en ville.

Le projet permet de construire un outil de pilotage de la politique publique garantissant l'équilibre entre libéralisme et régulation totale. L'objectif de ce projet est de poser la 1<sup>ère</sup> pierre d'un système de distribution urbaine durable en lien avec un réseau maillé d'infrastructures logistiques dont les espaces logistiques urbains de LPA (Cordeliers, Halles, Cité Internationale).

L'HLU permet également d'accompagner la mise en place de la zone à faibles émissions (ZFE) en proposant des solutions foncières aux transporteurs et logisticiens.

#### **3.2 - Caractéristiques techniques**

Le projet immobilier se compose d'une surface de 28 269 m<sup>2</sup> dont environ 2 000 m<sup>2</sup> de surface dédiée au tertiaire.

Il s'agira de 2 bâtiments évolutifs et modulables :

- le bâtiment plot sud : sur 2 niveaux d'une surface totale de 18 601 m<sup>2</sup>, ce bâtiment 100 % logistique permettra de regrouper des marchandises de natures diverses acheminées par la route, par voie d'eau ou par fer et qui seront ensuite triées et distribuées dans le centre de l'agglomération,

- bâtiment plot nord constitué à la fois d'activités logistiques mais également d'activités et services innovants. Ce bâtiment permettra d'accueillir l'ensemble de l'écosystème de la logistique urbaine. Il intégrera notamment une plate-forme d'innovation, un centre d'expertise de véhicules propres, un incubateur dédié à la logistique urbaine.

### 3.3 - Caractéristiques opérationnelles

L'HLU tirera ses recettes de la mise en location des surfaces logistiques aux transporteurs/logistiques, artisans et autres prestataires et de la commercialisation de services à ces occupants.

Des engagements fermes pour près 50 % des surfaces ont d'ores et déjà été pris par LPA pour 6 000 m<sup>2</sup>, DPD pour 3 000 m<sup>2</sup> (spécialiste de la messagerie express) et URBLYON pour 3 000 m<sup>2</sup>, (spécialiste dans la livraison du dernier kilomètre). D'autres enseignes telles que Casino, Système U et Chronopost ont par ailleurs manifesté leur intérêt.

S'agissant des services proposés, avec ses 2 000 m<sup>2</sup> dédiés au "tertiaire spécialisé" un écosystème de la logistique urbaine du futur sera proposé aux professionnels. Ainsi, outre les activités principales que sont le transport et la logistique, pourront être proposés :

- des activités supports : centre d'expertise véhicules propres, auto-partage de véhicules utilitaires propres, logiciels de mutualisation, insertion sociale, plateforme d'expérimentation, etc.,

- des activités de services aux entreprises : accueil, conciergerie, évènementiel / ingénierie, innovation, co-working / plan de déplacement inter-établissements (PDIE) / collecte et recyclage de déchets / gardiennage, sécurisation / gestion des baux / fournitures d'énergie (eau, gaz, électricité, fibre optique, etc.).

Pour ce faire, le groupement a d'ores et déjà fédéré 27 partenaires autour du projet tels que le commissariat à l'énergie atomique, le pôle de compétitivité CARA, ou des laboratoires de recherches (Laboratoire aménagement économie transports (LAET) et l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (IFSTTAR)).

### 3.4 - Caractéristiques financières

L'investissement total s'élève à environ 40 000 000 €.

Il est prévu de financer cet investissement à hauteur de 12,5 % par fonds propres, 12,5 % par quasi fonds propres et les 75 % restants par emprunt bancaire.

La durée d'amortissement de l'HLU sera de 70 ans pour se caler sur la durée de la convention d'occupation temporaire à signer entre la CNR et le groupement.

Le bâtiment est aujourd'hui pré-commercialisé à 41 %. Le prix des loyers est estimé de 80 €/m<sup>2</sup> à 120 €/m<sup>2</sup> en fonction notamment de leur affectation pour une moyenne égale à 87,50 €/m<sup>2</sup>.

Au vu des surfaces, il est prévu un chiffre d'affaire de 2 400 000 € dès la mise en place de l'HLU.

Compte tenu des hypothèses et notamment du coût de construction (1 400 € du mètres carrés), de la redevance à verser à la CNR, des coûts de fonctionnement de la structure dédiée, des différentes hypothèses de commercialisation et des coûts de gros entretiens futurs, le taux de rentabilité interne (TRI) de l'opération sur 15 ans s'élèverait à 5,2 %.

## 4 - La création d'une structure juridique nouvelle

L'offre proposée par le groupement ayant été déclarée attributaire, il convient à présent de créer une structure juridique ayant la capacité de signer la future convention d'occupation temporaire avec la CNR et prendre l'ensemble des engagements nécessaires à la construction et l'exploitation de l'HLU.

L'ouverture de l'HLU étant programmée pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2021, la création de la structure juridique devra intervenir au plus vite afin de pouvoir mener à bien l'ensemble des études préalables aux opérations d'aménagement et de construction.

Il est donc proposé d'autoriser la société LPA à participer à la création d'une société dont l'objet social est de financer, construire et gérer le futur HLU en application de la convention d'occupation temporaire à signer avec la CNR pour une durée maximum de 70 ans et dont le capital social s'élèvera à 4 947 075 € répartis entre :

- LPA à hauteur de 40 %, cette part pourra être réévaluée jusqu'à hauteur de 43,80 %,
- la CDC à hauteur de 30 %, cette part pourra être réévaluée jusqu'à hauteur de 33,80 %,
- Poste Immo à hauteur de 20 %,
- Serl@Immo entre 6,2 et 10 %.

Étant précisé que les parts respectives de LPA et de la CDC pourront être revues à la hausse, dans les limites précisées ci-dessus, en fonction de la part de capital effectivement investi par la Serl@Immo.

Étant précisé également qu'outre la participation au capital de la société, LPA apportera un financement par compte courant d'associés et par avance de trésorerie pour un montant global estimé à 4 657 000€.

En application de l'article L 1524-5 du CGCT, il appartient au Conseil de la Métropole en sa qualité d'actionnaire disposant de sièges au conseil d'administration d'autoriser préalablement toute prise de participation d'une SEML dans le capital d'une société commerciale ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission finances, institutions, ressources et organisation territoriale ;

#### **DELIBERE**

##### **1° - Autorise :**

a) - la société LPA à participer au capital de la nouvelle société jusqu'à hauteur de 43,80% dans le cadre de la construction et l'exploitation de l'HLU - Port Édouard Herriot à Lyon 7° - selon les termes de la convention à passer avec la CNR,

b) - les représentants de la Métropole au sein du conseil d'administration de la société LPA à prendre toute décision et signer tout acte en ce sens.

**3° - Approuve** les projets de statuts de la nouvelle société et autorise les représentants de la Métropole à prendre toute décision et signer tout acte en ce sens.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 10 juillet 2019.**

.