

**Bureau du 4 septembre 2006**

**Décision n° B-2006-4537**

commune (s) : Lyon 9°

objet : **Cession, à la SNC Chirpaz 95 (Sogelym Steiner), d'une parcelle de terrain située 40, rue Joannès Carret et 3, rue Jean Marcuit**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier - Pôle opérationnel - Subdivision nord

**Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 24 août 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2006-3289 en date du 27 mars 2006, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Aux termes d'une délibération en date du 19 octobre 1998, le conseil de Communauté a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Quartier de l'Industrie à Lyon 9° dont le périmètre s'étend de la rue Jean Marcuit au nord jusqu'à la rue du Four à Chaux au sud, des voies ferrées à l'ouest jusqu'au quai Paul Sédaillan à l'est.

Aux termes d'une délibération en date du 8 juillet 1999, le conseil de Communauté a approuvé la réalisation de la ZAC du Quartier de l'Industrie dont le concessionnaire est la SERL.

Par délibération en date du 22 janvier 2001, le conseil de Communauté a entériné l'avenant n° 1 à la promesse de vente du 11 mai 1999 selon laquelle la Communauté urbaine s'était engagée, au profit de la SA Infogrames entertainment, d'une part, à lui céder le terrain nécessaire dans la ZAC de l'Industrie à la réalisation de son siège social (lot A) par voie de compromis de vente, d'autre part, à signer une promesse unilatérale de vente des trois terrains nécessaires à la réalisation des phases suivantes à entreprendre par cette même société (lots B, C et D) sur des terrains limitrophes.

Dans le cadre de la promesse de vente en date du 11 mai 1999, il a été régularisé les cessions suivantes, à savoir :

- vente, par la Communauté urbaine, au profit de la société Sogelym Steiner qui s'est substituée dans les droits de la SA Infogrames entertainment, d'un terrain situé 55, quai Paul Sédaillan et 56, rue des Docks à Lyon 9° (lot A) selon un acte authentique en date du 15 mai 2000. Ce terrain supporte un ensemble de bâtiments dont le siège social de la SA Infogrames entertainment dénommée aujourd'hui Atari France,

- vente, par la Communauté urbaine, à la société Infogrames entertainment, selon un acte authentique en date du 8 juin 2001, du tènement situé 26 et 28, rue Joannès Carret et 45, rue des Docks à Lyon 9° (lot B),

- avenant n° 1 à la promesse de vente du 11 mai 1999, la société dénommée SCI Lyon 9° - quai Paul Sédaillan, a acquis de la SERL, concessionnaire de la ZAC, par acte authentique en date du 3 avril 2002, le tènement immobilier situé 51, quai Paul Sédaillan (lot D) permettant ainsi la réalisation du siège social de la société Cegid.

En effet, le lot D, promis initialement à la société Infogrames entertainment, a été, dans le cadre de l'avenant n° 1 à la promesse sus-indiquée, remplacé par l'offre de vente d'un terrain communautaire de 5 000 mètres carrés à détacher d'un terrain de plus grande superficie situé 30, quai Paul Sédaillan à Lyon 9°, la SA Infogrames entertainment renonçant ainsi à l'acquisition du lot D. Par la suite, la SA Infogrames entertainment a renoncé à lever l'option sur le terrain situé 30, quai Paul Sédaillan à Lyon 9°.

En outre, aux termes de la promesse de vente en date du 11 mai 1999, l'emprise du lot C a été définie ainsi : un immeuble situé 40, rue Joannès Carret et 3, rue Jean Marcuit à Lyon 9°, d'une superficie maximum de 7 503 mètres carrés à détacher d'un tènement de plus grande importance, cadastré sous le numéro 8 de la section AM pour 7 757 mètres carrés.

Il est précisé qu'aujourd'hui, la SERL et la Communauté urbaine sont propriétaires des terrains intégrant l'îlot C, soit du tènement cadastré sous le numéro 7 de la section AM pour la SERL et du tènement cadastré sous les numéros 6, 8 et 77 de la section AM pour la Communauté urbaine.

Cette promesse de vente du périmètre du lot C avait été consentie moyennant le prix de 500 F HT (76,22 € hors taxes) le mètre carré de terrain, à condition que le transfert de propriété intervienne dans les cinq ans à compter de la date à laquelle la délibération du conseil de Communauté autorisant l'opération est devenue exécutoire, soit le 8 juin 1999, étant rappelé qu'aux termes de cette promesse de vente, il avait été prévu une faculté de substitution au profit de toute personne morale.

Ainsi, aux termes d'un acte sous seings privés en date des 27 novembre 2002 et 6 janvier 2003, la société Infogrames entertainment s'est substituée la société Sogelym Steiner dans le bénéfice de la promesse du 11 mai 1999 en ce qu'elle concerne l'acquisition correspondant à l'îlot C ci-dessus désigné.

Cet acte contenant substitution a été notifié à la Communauté urbaine par courrier avec accusé de réception en date du 10 janvier 2003. Par courrier en date du 11 juin 2004, la société Sogelym Steiner a levé l'option sur l'îlot C, dans les conditions prévues aux termes de la promesse de vente en date du 11 mai 1999 ci-dessus analysée.

Par ailleurs, compte tenu de l'antériorité et de l'évolution du projet initial étudié par la société Sogelym Steiner d'une part, de la propriété des fonciers détenus dans l'îlot C par la SERL et la Communauté urbaine et de l'évolution du marché sur le secteur concerné, d'autre part, la société Sogelym Steiner a proposé, par courrier en date du 2 juin 2004, l'acquisition du lot C en cause non plus sur la base de prix de 76,22 € par mètre carré de terrain mais sur la base d'un prix de 200 € par mètre carré de surface hors œuvre nette (SHON). Il est expressément convenu entre les parties que les présentes se substituent à l'acte sous seings privés en date du 11 mai 1999.

Le projet actuel de la société Sogelym Steiner à laquelle est substituée la SNC Chirpaz 95, consiste à édifier sur un terrain de 7 534 mètres carrés appartenant pour partie à la Communauté urbaine pour 6 991 mètres carrés et pour partie à la SERL pour 543 mètres carrés un programme immobilier d'une SHON totale de 13 226 mètres carrés comprenant un ensemble de bureaux, un restaurant inter-entreprises et 203 places de stationnement.

Ainsi, aux termes du compromis de vente qui a été établi, la Communauté urbaine céderait un terrain, libre de toute location ou occupation, situé 40, rue Joannès Carret et 3, rue Jean Marcuit à Lyon 9° d'une superficie totale de 6 991 mètres carrés, cadastré sous le numéro 89 de la section AM pour 69 mètres carrés à détacher d'un tènement de plus grande importance, cadastré sous le numéro 6 de la section AM, un terrain cadastré sous le numéro 91 de la section AM pour une superficie de 5 451 mètres carrés à détacher d'un tènement de plus grande importance cadastré sous le numéro 8 de la section AM, un terrain de 26 mètres carrés à détacher d'un tènement de plus grande importance cadastré sous le numéro 74 de la section AM, un terrain de 1 445 mètres carrés cadastré sous le numéro 95 de la section AM, à détacher d'un tènement de plus grande importance cadastré sous le numéro 77 de la section AM au profit de la SNC Chirpaz 95, moyennant le prix de 200 € hors taxes par mètre carré de SHON, prix admis par les services fiscaux.

Le prix sera réparti entre la Communauté urbaine et la SERL au *pro rata* des mètres carrés de SHON respectivement vendus, à savoir :

- le prix revenant à la Communauté urbaine sera fixé en considération d'une superficie de terrain de 6 991 mètres carrés, soit :  $\frac{200 \text{ € hors taxes} \times 13\,226 \times 6\,991}{7\,534} = 2\,454\,551,80 \text{ €}$

7 534

- le prix revenant à la SERL sera fixé en considération d'une superficie de terrain de 543 mètres carrés, soit :  

$$\frac{200 \text{ € hors taxes} \times 13\,226 \times 543}{7\,534} = 190\,648,20 \text{ €}$$

soit un prix de cession par la Communauté urbaine de 2 454 551,80 € hors taxes, admis par les services fiscaux.

De plus, en cas de pollution avérée ou de fouilles archéologiques dans le terrain vendu par la Communauté urbaine, il est prévu dans le compromis que la Communauté urbaine prendra à sa charge le coût de la dépollution et des fouilles archéologiques à hauteur maximum de 30 % du prix de vente, cette somme venant en diminution du prix de vente lui revenant. A cet effet, l'acquéreur s'engage à adresser à la Communauté urbaine les justificatifs et factures émanant des sociétés étant intervenues sur le site et à présenter un document précisant les modalités de gestion des terres polluées selon le principe de traçabilité.

Si le coût de la dépollution et des fouilles était inférieur aux 30 % du prix de vente, la Communauté urbaine prendrait à sa charge le seul coût réel de la dépollution et des fouilles archéologiques sur justificatif définitif présenté par l'acquéreur après réalisation des travaux. Si le coût de la dépollution et des fouilles était supérieur aux 30 % du prix de vente, l'acquéreur prendrait à sa charge le surcoût.

Pour ce faire, l'acquéreur fera réaliser à ses frais à des sondages complémentaires dans les terrains cédés afin de s'assurer de l'état du sous-sol et ceci avant le 30 novembre 2006 et entreprendra également les travaux rendus nécessaires à la dépollution afin que le coût définitif soit connu des parties au jour du paiement. De ce fait, le paiement du prix par la SNC Chirpaz 95 interviendrait au plus tard le 15 février 2007, lequel prix sera garanti par une inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire.

Par ailleurs, la SNC Chirpaz 95 ou toute société du groupe à elle substituée envisage de déposer une demande concernant un second permis de construire sur l'assiette du terrain cédé par la Communauté urbaine et la SERL en vue de la réalisation d'un complément de programme qui sera situé à l'extrémité sud du tènement pour une SHON d'environ 5 000 mètres carrés.

Il est convenu que si l'acquéreur obtenait un permis de construire purgé de tout recours et retrait au plus tard le 31 décembre 2008, il serait redevable envers la Communauté urbaine d'un complément de prix calculé sur la base de 200 € hors taxes par mètre carré de SHON.

Le prix serait indexé sur le taux d'intérêt légal à compter du jour de la décision du Bureau approuvant la présente opération.

Le prix supplémentaire serait réparti entre la Communauté urbaine et la SERL dans les mêmes conditions que le prix principal et serait payable dans le délai de quinze jours de l'expiration du délai de retrait administratif dudit permis, à savoir un prix complémentaire par la Communauté urbaine de :

$$\frac{200 \text{ € hors taxes} \times 5\,000 \times 6991}{7\,534} = 927\,926,68 \text{ €}$$

A défaut d'obtention du permis de construire précité purgé de tout recours et retrait dans le délai fixé au 31 décembre 2008, la SNC Chirpaz 95 s'engage à rétrocéder à la Communauté urbaine la parcelle de terrain constituant l'assiette foncière résiduelle non construite. Cette rétrocession sera consentie à titre gratuit et sera réitérée par acte authentique le 15 janvier 2009 au plus tard. Les frais de géomètre et de l'acte étant supportés par la SNC Chirpaz 95.

Enfin, la Communauté urbaine et la SERL autorisent la cession par l'acquéreur du solde du foncier non construit à l'une des sociétés filiales de la compagnie foncière franco-suisse identifiée dans le compromis de vente, étant précisé que la société cessionnaire devra reprendre l'ensemble des engagements pris par la SNC Chirpaz 95 envers la Communauté urbaine et la SERL ;

Vu ledit compromis ;

**DECIDE**

**1° - Approuve** ledit compromis concernant la cession par la Communauté urbaine au profit de la SNC Chirpaz 95 d'un terrain de 6 991 mètres carrés situé rues Joannès Carret, Jean Marcuit, des Docks et de la Navigation, à Lyon 9°.

**2° - Autorise** monsieur le président à le signer ainsi que l'acte authentique à intervenir.

**3° - La somme** à encaisser sur l'exercice 2007 sera inscrite sur les crédits du budget principal de la Communauté urbaine :

- produit de la cession (au minimum) : 1 718 186,30 €, en recettes : compte 775 100 - fonction 820 - opération 0096,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 741 629,79 € en dépenses : compte 675 100 - fonction 820 - et en recettes - compte 211 800 - fonction 820 - opération 0096,

- plus-value réalisée (au minimum) : 976 556,60 €, en dépenses : compte 676 000 - fonction 01 - et en recettes - compte 192 000 - fonction 01.

**4° - La somme** à encaisser sur l'exercice 2008 (si l'acquéreur obtient son permis de construire), soit 927 926,68 €, sera inscrite sur les crédits du budget principal de la Communauté urbaine.

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