

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **8 octobre 2012**

Décision n° **B-2012-3593**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Cession, à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), de 2 parcelles de terrain situées 11 et 13, boulevard Einstein

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 1er octobre 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 9 octobre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, MM. Buna, Charrier, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, David G..

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Darne J.), M. Calvel, Mmes Pédrini, Dognin-Sauze (pouvoir à M. Kimelfeld), M. Crédoz, Mme Peytavin (pouvoir à M. Passi), MM. Blein (pouvoir à M. Bouju), Vesco, Mme Frih, M. Sangalli (pouvoir à M. Reppelin).

Absents non excusés : MM. Daclin, Arrue, Barge, Brachet, Sécheresse, Lebuhotel.

Bureau du 8 octobre 2012**Décision n° B-2012-3593**

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Cession, à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), de 2 parcelles de terrain situées 11 et 13, boulevard Einstein**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 26 septembre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

Dans le cadre de sa politique de soutien à la création d'entreprises et à l'entrepreneuriat, la Communauté urbaine de Lyon s'est engagée dans la rénovation et la construction d'une offre immobilière réservée aux jeunes entreprises innovantes.

2 types de produits ont été développés parmi lesquels les Centres scientifiques et techniques d'entreprises (CSTE) qui accueillent de jeunes entreprises en développement et les pépinières pour les créations d'entreprises.

Cette démarche a été contractualisée par le biais de conventions publiques d'aménagement avec la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) portant sur la réalisation, le financement et l'exploitation de ces opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises innovantes.

A ce titre, et par acte des 8 et 11 octobre 1999, la Communauté urbaine a acquis un tènement immobilier composé de 2 parcelles de terrain d'une superficie totale de 7 396 mètres carrés et sur lequel étaient édifiés divers bâtiments d'activité à usage industriel et de bureaux à démolir et situés 11 et 13, rue Albert Einstein, à l'angle de la rue Jean-Baptiste Clément à Villeurbanne.

Les conventions publiques d'aménagement :

Le Centre scientifique et technique d'entreprises (CSTE) Einstein à Villeurbanne, situé au 11 et 13, rue Albert Einstein dans le quartier de la Doua, a fait l'objet d'une convention publique d'aménagement le 12 juillet 1999 entre la Ville de Villeurbanne et la SERL, afin notamment de confier à cet aménageur la réalisation d'un programme immobilier destiné à l'accueil d'entreprises à dominante scientifique et technologique, souhaitant plus particulièrement développer des partenariats de recherche et de développement avec l'Université de la Doua.

Ce CSTE a été conçu pour proposer des espaces modulables de bureaux et de laboratoires sur 4 200 mètres carrés.

Par avenant du 2 mai 2000, la Communauté urbaine, dans le cadre de ses compétences économiques, s'est substituée à la Ville de Villeurbanne dans les droits et obligations fixés par ladite convention.

Au terme d'un avenant n° 2 du 25 juillet 2000, la Communauté urbaine a mis fin à la phase pré-opérationnelle et a lancé la première tranche de la phase opérationnelle pour la réalisation du programme dénommé CSTE d'une surface hors œuvre nette (SHON) totale d'environ 3 100 mètres carrés et d'une superficie utile louable de 2 770 mètres carrés sous forme d'un bâtiment élevé pour partie sur 2 étages et pour partie sur 3 étages destiné à être loué.

Au résultat de la commercialisation, la Communauté urbaine a décidé de céder une partie du terrain initialement réservé à la phase opérationnelle - 2 tranche et d'étendre la 1ère tranche pour une SHON d'environ 1 000 mètres carrés. La réalisation de ces travaux d'extension a été confiée par la Communauté urbaine à la SERL par avenant n° 3 du 8 mars 2002.

Après réalisation de la totalité des travaux de la première tranche et de l'extension, le CSTE présente aujourd'hui une SHON de 4 213 mètres carrés et une surface louable de 3 400 mètres carrés environ.

Un 4ème avenant du 12 janvier 2006 est intervenu visant à :

- renommer le programme immobilier et rappeler ses caractéristiques principales,
- améliorer le produit offert aux locataires par la réalisation de travaux d'investissement connexes (câblage téléphonique et informatique),
- préciser les missions confiées à l'aménageur,
- prendre en compte l'évolution des conditions de location en affectant une partie des locaux à un usage de pépinière d'entreprises,
- ajuster le bilan de l'opération et le montant de la participation de la collectivité.

Le bail à construction :

Le terrain d'assiette constitué des parcelles cadastrées section AI n° 229, 231 et 232 d'une superficie totale de 6 556 mètres carrés est propriété de la Communauté urbaine et a fait l'objet d'un bail à construction d'une durée de 35 années au profit de la SERL du 15 octobre 2001.

Au terme d'un avenant des 8 et 12 novembre 2002, ce bail a fait l'objet d'une modification tendant à réduire le terrain d'assiette de l'immeuble donné à bail, le tènement nouvellement constitué se composant des seules parcelles cadastrées section AI n° 229 et 231 d'une superficie totale de 3 065 mètres carrés.

En 2010, la Communauté urbaine s'est orientée vers la création d'une société d'économie mixte patrimoniale afin de porter notamment les projets immobiliers visant à développer une offre d'hôtels d'entreprises pour les filières d'excellence. La création de cette société de portage a fait l'objet d'une validation, par délibération n° 2012-2834 du Conseil de communauté du 19 mars 2012.

L'acquisition des pépinières d'entreprises dont fait partie le CSTE Einstein a été intégrée dans le périmètre de la SEM Patrimoniale.

En conséquence, l'objet de la présente décision est d'approuver la cession à la SERL du terrain d'assiette du CSTE Einstein composé des parcelles cadastrées sous les numéros 229 et 231 de la section AI d'une superficie totale de 3 065 mètres carrés, sur laquelle sont édifiées des constructions propriété de la SERL et exploitées par cette dernière dans le cadre de la convention publique d'aménagement et de ses avenants susvisés. Cette décision permettra l'intégration des biens visés en pleine propriété dans le périmètre de la SEM Patrimoniale.

Il est, par ailleurs, précisé que cette cession met fin au bail à construction et à l'avenant également susvisés consentis à la SERL.

Ainsi, la Communauté urbaine céderait ce bien à la SERL au prix de 347 000 € ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'avis de France domaine réputé favorable le 6 avril 2012 ;

DECIDE

1° - Approuve la cession, à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), pour un montant de 347 000 € TTC, du terrain d'assiette du Centre scientifique et technique d'entreprises (CSTE) Einstein composé des parcelles cadastrées sous les numéros 229 et 231 de la section AI d'une superficie totale de 3 065 mètres carrés, et situées 11 et 13, boulevard Einstein à Villeurbanne, en vue de l'intégration dans le périmètre de la Société d'économie mixte (SEM) patrimoniale.

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

3° - La recette totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée sur l'opération n° OP06O2079, le 30 novembre 2009 pour la somme de 3 600 000 € en dépenses.

4° - La somme à encaisser sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2012 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 347 000 € en recettes - compte 7751 - fonction 824,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 368 654,87 € en dépenses - compte 675 - fonction 824 - et en recettes : compte 2118 - fonction 824.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 9 octobre 2012.