



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **8 décembre 2014**

Décision n° **B-2014-0495**

commune (s) : Lyon 7°

objet : Acquisition d'un site industriel, situé au 65, rue Challemel Lacour et appartenant à la société FAGORBRANDT SAS - Approbation du principe d'un bail commercial avec la société Cenntro Motors France et d'une promesse unilatérale de vente du site à la société Cenntro Motors France

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 1er décembre 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mardi 9 décembre 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Brachet, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mme Vessiller, MM. Vesco, Vincent, Rivalta, Gouverneyre, Longueval.

Absents excusés : Mmes Vullien (pouvoir à M. Vincent), Cardona (pouvoir à M. Abadie), M. Rousseau (pouvoir à M. Colin).

Absents non excusés : MM. Desbos, Chabrier, Lebuhotel.

Bureau du 8 décembre 2014**Décision n° B-2014-0495**

commune (s) : Lyon 7°

objet : **Acquisition d'un site industriel, situé au 65, rue Challemel Lacour et appartenant à la société FAGORBRANDT SAS - Approbation du principe d'un bail commercial avec la société Cenntro Motors France et d'une promesse unilatérale de vente du site à la société Cenntro Motors France**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 26 novembre 2014, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2014-0006 du 23 avril 2014, 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.

Depuis 2004, la Communauté urbaine de Lyon met en œuvre une politique globale de proximité dont l'objectif est de garantir le dynamisme du tissu économique de l'agglomération grâce à un accompagnement complet à destination de toutes les entreprises du territoire, à travers un réseau territorial de développeurs économiques. La Communauté urbaine accompagne, non seulement les entreprises dans leurs projets de développement sur le territoire de la Communauté urbaine, mais permet également une veille sur les entreprises en difficulté et la mise en œuvre d'actions spécifiques liées à ces situations exceptionnelles.

La Communauté urbaine a souhaité accompagner la mutation industrielle du site FAGORBRANDT situé au 65, rue Challemel Lacour à Gerland, dans le 7° arrondissement de Lyon.

Le site héberge depuis une soixantaine d'années une usine de fabrication d'équipements électroménagers. Jusqu'en 2010, FAGORBRANDT y assemblait des machines à laver à chargement par le haut. Le marché ayant évolué et devant des difficultés accrues de commercialisation, FAGORBRANDT s'est orientée vers une fermeture du site.

La SCOP Mondragon, propriétaire de FAGORBRANDT, a choisi, à l'issue d'un appel à projets, de proposer le site à la société SITL dont le plan de réindustrialisation et de reconversion prévoyait une transition progressive de l'activité historique vers des activités plus porteuses avec la fabrication de véhicules électriques utilitaires.

La société SITL bénéficiait, par ailleurs, d'un contrat de sous-traitance avec FAGORBRANDT jusqu'en 2015 pour la production de machines à laver qui devait lui permettre la montée en puissance parallèle des nouvelles activités émergentes, tout en permettant à l'outil industriel de fonctionner et en maintenant la totalité des 400 emplois encore présents sur le site.

Or, le dépôt de bilan de la société FAGORBRANDT en novembre 2013, puis sa liquidation judiciaire prononcée par le Tribunal de commerce de Nanterre le 11 avril 2014, a mis la société SITL en difficulté. Elle a elle-même été placée en procédure de redressement judiciaire le 2 janvier 2014 par le Tribunal de commerce de Lyon, avec une période d'observation de 6 mois afin de trouver un repreneur.

De janvier à juin 2014, plusieurs projets de reprises ont été envisagés mais seulement 2 projets d'envergure ont été déposés au Tribunal de commerce de Lyon le 24 mai 2014 dont celui de la société Cenntro Motors Group LTD.

Les conditions de l'offre de Cenntro étaient les suivantes :

- la société Cenntro Motors Group LTD, prévoyait de maintenir les 395 emplois afin de poursuivre la fabrication de véhicules électriques de la gamme SITL et de filtres pour l'épuration de l'eau, tout en développant une nouvelle activité de fabrication de véhicules électriques pour personnes à mobilité réduite. Une quarantaine de salariés devait débiter immédiatement la production et plus d'une centaine reprendra l'activité d'ici la fin de l'année. Les autres salariés devaient être mis en chômage partiel et en formation pour une période de 12 à 18 mois,
- Cenntro ne souhaitait pas investir sur le foncier et l'immobilier à court terme.

Afin de permettre, aux côtés de l'Etat et de la Région Rhône-Alpes, la sauvegarde des emplois et le maintien de projets industriels sur son territoire, la Communauté urbaine a proposé à la liquidation de FAGORBRANDT l'acquisition du bien immobilier au prix de 2 000 000 €, seul actif valorisable, sous condition déterminante de la reprise de l'activité de SITL par le repreneur retenu par le Tribunal de commerce de Lyon.

Le site est composé des parcelles cadastrées BV 16, BV 17, BV 18, BV 21, BV 23, BV 26, BV 29, BV 30 et BV 36, représentant une superficie de 63 649 mètres carrés. Il comprend 6 bâtiments à usage d'activité et d'entrepôts pour une surface de 45 000 mètres carrés.

Le montant de l'acquisition proposé, inférieur à l'estimation de France domaine, se justifie pour tenir compte des contraintes de l'activité industrielle qui y est exercée, de l'occupation partielle du site, des difficultés d'une éventuelle reconversion et de la nécessité d'assurer rapidement la cession dans l'intérêt des créanciers.

Le Tribunal de commerce de Nanterre a autorisé, par ordonnance du 4 juin dernier, cette acquisition dans les conditions suivantes :

- attribution d'un droit de jouissance anticipée à la Communauté urbaine, qui s'est matérialisée par la signature d'une convention entre cette dernière et la liquidation FAGORBRANDT le 31 juillet 2014, une fois les lieux assurés par la Communauté urbaine,
- toute cession du bien immobilier par la Communauté urbaine dans un délai de 5 ans à compter de son acquisition à un prix supérieur à 2 M€ donnera lieu au reversement au bénéfice de la liquidation judiciaire de FAGORBRANDT d'une somme représentant la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition,
- la Communauté urbaine prendra le site en l'état. La liquidation de FAGORBRANDT n'aura pas la charge de la dépollution du site,
- engagement de la Communauté urbaine à consentir à la société Brandt France un droit d'occupation des locaux dans lesquels cette dernière exerce actuellement une activité et ce pour une durée de un an à compter de la signature de l'acte authentique de cession et de rechercher une solution tripartite satisfaisante avec le repreneur du SITL pour la suite.

Il est précisé que Gingko Participations, titulaire d'une promesse de vente et l'Etat, bénéficiaire de promesses d'hypothèque, ont renoncé à leurs droits sur ce foncier.

Concernant la reprise de l'activité SITL, le Tribunal de commerce de Lyon a désigné, par jugement du 18 juin 2014, la société américaine Cenntro Motors Group LTD en tant que repreneur.

Il est donc prévu que la Communauté urbaine mette le site à disposition de la société Cenntro Motors France, filiale française de Cenntro Motors Group LTD, aux conditions suivantes :

- un bail commercial de 9 ans avec un loyer annuel de 105 000 € HT. Le preneur ne versera pas de loyer les 2 premières années, mais prendra en charge la taxe foncière, ceci afin de permettre la montée en charge progressive de l'activité industrielle,
- le maintien des activités de la société Brandt France pendant la durée minimum d'une année.

De plus, la Communauté urbaine signera avec Cenntro Motors France une promesse unilatérale de vente d'une durée de 4 ans, pour un prix ferme de 2 M€, auxquels se rajouteront les frais engagés par la Communauté urbaine lors de son acquisition ainsi que les coûts d'élaboration de diagnostics amiante.

A défaut d'option d'achat exercée sous 2 ans, le preneur paiera un loyer annuel de 105 000 € HT, outre la taxe foncière au titre des troisième et quatrième années. A défaut d'option d'achat exercée sous 4 ans, le preneur paiera un loyer annuel de 105 000 € HT, outre la taxe foncière au titre des années suivantes jusqu'au terme du bail de 9 ans.

Il est précisé que l'acte de vente consécutif à la levée de l'option prévoira une clause résolutoire d'une durée de 5 ans à compter de la décision du Tribunal de commerce de Lyon du 18 juin 2014, conditionnant la validité de la vente au maintien d'au moins 300 emplois sur le périmètre de la Communauté urbaine par toute société du groupe Cenntro et à l'absence de modification de la destination industrielle du site.

De même, une clause de retour à meilleure fortune sera également incluse pendant une durée de 10 ans au bénéfice de la Communauté urbaine, prévoyant le reversement à cette dernière de la totalité de la plus-value nette d'impôt qui serait éventuellement réalisée par Cenntro Motors France en cas de revente du site, sauf si celle-ci était investie dans un projet industriel sur le périmètre de la Communauté urbaine.

La Communauté urbaine n'a pas pu devenir immédiatement propriétaire des biens car un recours a été déposé à l'encontre de l'ordonnance du 4 juin 2014. En parallèle, le jugement du 18 juin 2014 a aussi fait l'objet d'un recours. Par jugement du 9 juillet 2014, le Tribunal de commerce de Nanterre a déclaré irrecevable le premier recours et par jugement du 23 juillet 2014, le Tribunal de commerce de Lyon a déclaré irrecevable le second recours.

Ayant la jouissance anticipée du bien en application de l'ordonnance du 4 juin 2014 du Tribunal de Nanterre et pour permettre la reprise rapide de l'activité économique par la société Cenntro Motors France, la Communauté urbaine lui a mis immédiatement à disposition le site par convention d'occupation temporaire, signée le 31 juillet 2014, tout en permettant à la Société Brandt France d'occuper une partie des locaux le temps de sa relocalisation.

A ce jour, Cenntro est en train d'installer ses propres lignes de montage. En parallèle, les anciennes lignes de montage de SITL sont en train d'être démontées. Ce travail de montage/démontage sera terminé courant décembre. 125 personnes ont déjà repris le travail. Les autres personnes doivent suivre un plan de formation fin 2014.

La fabrication du 1er véhicule sous la marque Cenntro devrait démarrer très prochainement.

A ce jour, toutes les conditions sont levées afin de permettre la réalisation de ce projet de reprise industrielle ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 4 juin 2014, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - l'acquisition, par la Communauté urbaine de Lyon, pour un montant de 2 000 000 €, d'un site industriel cadastré BV 6, BV 17, BV 18, BV 21, BV 23, BV 26, BV 29, BV 30 et BV 36, d'une superficie de 63 649 mètres carrés, situé au 65, rue Challemel Lacour à Lyon 7° et appartenant à la société FAGORBRANDT SAS, acquisition assortie d'une clause de retour à meilleure fortune d'une durée de 5 ans au profit de la liquidation judiciaire de FAGORBRANDT à compter de son acquisition par la Communauté urbaine, dans le cadre du maintien de l'activité et de l'emploi sur le territoire de la Communauté urbaine de Lyon,

b) - le principe de la mise à disposition par bail commercial de 9 ans de ce site à la société Cenntro Motors France, au loyer annuel de 105 000 € HT, avec une dispense du paiement du loyer les 2 premières années à l'exception des taxes foncières,

c) - la promesse unilatérale de vente permettant la cession, pour un montant de 2 000 000 €, auquel se rajouteront les frais engagés par la Communauté urbaine lors de son acquisition, de ce site industriel, à la société Cenntro Motors France ; la cession sera alors assortie des conditions suivantes :

- condition résolutoire d'une durée de 5 ans de maintien d'au moins 300 emplois sur le périmètre de la Communauté urbaine et de maintien de la destination industrielle du site,

- clause de retour à meilleure fortune pendant une durée de 10 ans au bénéfice de la Communauté urbaine, prévoyant le reversement à cette dernière de la totalité de la plus-value nette d'impôt qui serait éventuellement réalisée par Cenntro Motors France, en cas de revente du site, sauf si celle-ci était investie, par le groupe Cenntro, dans un projet industriel sur le périmètre de la Communauté urbaine.

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

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisée sur l'opération n° OP07O1759, le 13 janvier 2014 pour la somme de 14 235 000 € en dépenses.

4° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2014 - compte 2113 - fonction 824, pour un montant de 2 000 000 € correspondant au prix de l'acquisition et de 24 000 € au titre des frais estimés d'acte notarié.

5° - La recette correspondant à la valeur de la sortie du bien sera imputée sur l'autorisation de programme globale P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisée sur l'opération n° OP07O1759, le 13 janvier 2014 pour la somme de 14 235 000 € en dépenses.

6° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2015 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 2 000 000 € en recettes - compte 775 - fonction 824,

- sortie estimée du bien du patrimoine communautaire : 2 024 000 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et en recettes - comptes 2113 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 9 décembre 2014.