

Le Conseil,

Vu le rapport du 11 septembre 1997, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Je vous sou mets le dossier concernant le projet d'acquisition, par la Communauté urbaine, d'un tènement immobilier en vue de la réalisation, par l'école centrale de Lyon, d'un centre scientifique.

Un centre scientifique est un bâtiment destiné à accueillir des PME dont l'activité de haut niveau technologique nécessite une constante relation avec les milieux de la recherche et la proximité de laboratoires.

Ce projet est né de la conjonction de trois facteurs :

- une politique de valorisation de la recherche menée depuis de nombreuses années par l'école centrale de Lyon à travers sa filiale Centrale Lyon Innovation et sa volonté d'ouverture vers les entreprises locales,
- les demandes pressantes d'entreprises qui cherchent à se rapprocher de l'Ecole centrale. Pour certaines, leur implantation revêt un caractère d'urgence,
- l'opportunité d'un tènement bâti, à la suite du déménagement d'une entreprise, situé à proximité des laboratoires de l'Ecole centrale.

Soutenu par la chambre de commerce et d'industrie de Lyon, ce projet est en parfaite cohérence avec les objectifs de la Communauté urbaine affirmés dans le plan de mandat, à savoir :

- une politique de développement technologique de la Communauté urbaine,
- une volonté de redéploiement de l'ouest lyonnais, notamment par la valorisation du tissu des PME de haute technologie et du pôle d'enseignement et de recherche d'Ecully ; volonté déjà manifestée par l'implantation du pôle textile à Ecully et à Vaise.

La mise en oeuvre de ce projet porté par l'école centrale de Lyon à travers sa filiale de valorisation Centrale Lyon Innovation repose sur :

- l'acquisition dudit tènement par la Communauté urbaine qui le mettrait à disposition de Centrale Lyon Innovation, par bail de longue durée,
- la réhabilitation lourde des locaux existants par Centrale Lyon Innovation,
- la garantie de la ville d'Ecully des emprunts contractés par Centrale Lyon Innovation.

Le tènement immobilier que la Communauté urbaine se propose donc d'acquérir est situé 64, chemin des Mouilles à Ecully, contigu au terrain d'Euronews et appartient à la société civile immobilière (SCI) FLUVIB.

Il est constitué d'une parcelle de terrain de 8 823 mètres carrés comportant trois bâtiments à usage de bureaux représentant une surface hors oeuvre totale de 2900 mètres carrés, dont 1 200 hors oeuvre doivent être démolis compte tenu de leur état de vétusté ; les 1700 mètres carrés hors oeuvre restants nécessitent, quant à eux, une réhabilitation et une restructuration dont le coût est estimé à 5 100 000 F HT incluant tous les frais inhérents à ces opérations.

A l'issue des négociations avec les gérants de la SCI FLUVIB et compte tenu de l'avis des services fiscaux, un accord pourrait être conclu aux termes duquel cette société céderait le tènement en cause au prix de 3 500 000 F.

En outre, l'acquisition ne pourrait intervenir que sous la réserve des conditions suivantes :

- la vente en cause devra être approuvée par les associés de la SCI FLUVIB,
- le tènement acquis par la Communauté urbaine fera l'objet d'un bail de longue durée au profit de la société anonyme (SA) Centrale Lyon Innovation, filiale de l'Ecole centrale, société chargée de l'aménagement et de la gestion des locaux mis à la disposition des entreprises.

En conséquence, je vous soumetts également le projet de mise à disposition du tènement en cause par bail de longue durée.

Sous conditions de l'obtention d'un permis de démolir, d'un permis de construire pour une surface hors oeuvre nette limitée à 1 800 mètres carrés sur l'ensemble du tènement mis à bail et d'un prêt d'un montant de 4 500 000 F, la SA Centrale Lyon Innovation prendrait le tènement en location pour une durée de trente-cinq ans, moyennant les conditions financières ci-après, admises par les services fiscaux :

- un loyer annuel de 87 000 F indexé,
- la prise en charge, par le preneur, de tous les travaux de démolition, de réhabilitation et de restructuration mentionnés ci-dessus et estimés à 5 100 000 F HT.

Par ailleurs, à l'expiration du bail, le terrain et les constructions resteraient la propriété de la Communauté urbaine ;

B - Propose d'approuver, d'une part, l'acquisition du tènement appartenant à la SCI FLUVIB sous réserve des conditions qui lui ont été exposées, d'autre part, la mise à disposition du tènement acquis, par bail de longue durée au profit de la SA Centrale Lyon Innovation, selon les conditions ci-dessus relatées, de l'autoriser à signer le compromis d'acquisition, l'acte authentique et le bail définitif à intervenir et d'autoriser la SA Centrale Lyon Innovation à déposer les permis de démolir et de construire afférents aux travaux nécessaires à l'installation des entreprises, enfin de fixer l'imputation de la dépense ainsi que l'inscription de la recette ;

Vu le présent dossier ;

Ouï l'avis de ses commissions développement économique et grands projets, domaine et administration générale et finances et programmation ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - l'acquisition du tènement appartenant à la SCI FLUVIB sous réserve des conditions qui lui ont été exposées,

b) - la mise à disposition du tènement acquis, par bail de longue durée au profit de la SA Centrale Lyon Innovation, selon les conditions ci-dessus relatées.

2° - Autorise :

a) - monsieur le président à signer le compromis d'acquisition, l'acte authentique et le bail définitif à intervenir,

b) - la SA Centrale Lyon Innovation à déposer les permis de démolir et de construire afférents aux travaux nécessaires à l'installation des entreprises.

3° - La dépense résultant de cette acquisition, y compris les frais d'acte notarié évalués à 42 000 F, sera prélevée sur le budget de la Communauté urbaine - compte 211 800 - fonction 651 - opération 0096.

4° - La recette résultant de la perception des loyers sera inscrite au budget de la Communauté urbaine - compte 752 100 - fonction 022.

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

pour le président,