



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2018/3578

Villages d'entreprises – Résiliation des conventions de concessions - Approbation des protocoles de liquidation et des actes de cessions de droits réels immobiliers entre la Ville, la SERL et la SERL@immo² - EI 02235 – EI 08269 – n° inventaire 0269T002 – EI 09300 – n° inventaire 09300T001

Direction de l'Economie du Commerce et de l'Artisanat

Rapporteur : Mme BOUZERDA Fouziya

SEANCE DU 29 JANVIER 2018

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 1 FEVRIER 2018

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 22 JANVIER 2018

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 1 FEVRIER 2018

DELIBERATION AFFICHEE LE : 7 FEVRIER 2018

PRESIDENT : M. KEPENEKIAN Georges

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. KEPENEKIAN, M. BRUMM, Mme DOGNIN-SAUZE, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. CORAZZOL, Mme GAY, M. GRABER, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme REYNAUD, M. DURAND, Mme RIVOIRE, M. LE FAOU, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. LEVY, Mme FRIH, M. MALESKI, M. DAVID, Mme NACHURY, M. FENECH, Mme LEVY, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme GRANJON, M. REMY, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. BLACHE (pouvoir à M. DAVID), Mme SERVIEN (pouvoir à Mme CONDEMINE), Mme BERRA (pouvoir à M. GUILLAND), M. COLLOMB (pouvoir à M. KEPENEKIAN), Mme de LAVERNEE (pouvoir à Mme BALAS), Mme PERRIN-GILBERT (pouvoir à M. REMY), M. BERNARD (pouvoir à M. COULON), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES : Mme MADELEINE

2018/3578 - VILLAGES D'ENTREPRISES – RESILIATION DES CONVENTIONS DE CONCESSIONS - APPROBATION DES PROTOCOLES DE LIQUIDATION ET DES ACTES DE CESSIONS DE DROITS REELS IMMOBILIERS ENTRE LA VILLE, LA SERL ET LA SERL@IMMO² - EI 02235 – EI 08269 – N° INVENTAIRE 0269T002 – EI 09300 – N° INVENTAIRE 09300T001 (DIRECTION DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 11 janvier 2018 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Depuis 1996, cinq villages d'entreprises ont été créés à l'initiative de la Ville de Lyon et du Grand Lyon. Dans le 1^{er} arrondissement, il s'agit d'une pépinière d'entreprises dédiée aux métiers de la mode et du textile, le Passage Thiaffait. Dans les 2^e (Perrache), 8^e (9 et 13 boulevard Michelet) et 9^e (Balmont) arrondissements, ces villages permettent l'accueil ou la réinstallation en tissu urbain de PME-PMI et artisans. Ils représentent au total 8 400 m² utiles, soit 70 lots d'une surface moyenne de 120 m² chacun.

La gestion des villages d'entreprises a été confiée, par le biais de conventions de concessions, à la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (SERL), Société d'Économie Mixte fondée en 1957 qui associe dans son capital des collectivités territoriales et des partenaires économiques et financiers. Les deux collectivités ont contribué aux frais d'investissement des 5 villages par le biais de subventions d'un montant total de 23 000 000 francs (valeur actuelle environ 5 000 000 euros).

Chaque village dispose de son propre modèle foncier :

- Pour le village de Perrache, la SERL est propriétaire du foncier d'une surface de 2 854 m², sur lequel se développent 14 lots. Ce terrain, situé à Confluence, a été valorisé en 1995 à 280 000 €

- Pour les villages des 9 et 13 boulevard Michelet (8^e arrondissement) et Balmont (9^e arrondissement) : ils sont édifiés sur des terrains, propriété de la Métropole de Lyon, mis, pour les deux premiers, à bail emphytéotique et pour le troisième à bail à construction à la Ville de Lyon pour une durée de 35 ans et ce, depuis la fin des années 90. Le loyer annuel dû à la Métropole est de 53 013 € pour les villages des 9 et 13 boulevard Michelet et de 17 097 € pour le village Balmont, soit 70 110 € au global (valeur 2016). Ce montant est remboursé par la SERL à la Ville de Lyon. A l'expiration des baux, la Métropole devient propriétaire de l'ensemble des constructions édifiées sur ces fonciers.

- Pour le passage Thiaffait, la SERL est propriétaire des locaux (20 lots de copropriété représentant plus de 900 m²). Ces lots ont été acquis gratuitement par la SERL à charge pour elle de les réhabiliter.

Les conventions de concession doivent prendre fin au plus tard en décembre 2020. A l'expiration des conventions de concession des villages Perrache, 9 et 13 boulevard Michelet et Balmont, la SERL doit, en principe, remettre gratuitement à la Ville, en état normal d'entretien, tous les ouvrages et équipements qui font partie intégrante de la concession. Pour Thiaffait, la convention de concession prévoit que la SERL cédera à la Ville tous les ouvrages et équipements qui font partie intégrante de la concession. Les parties renoncent d'un commun accord à l'application de ces dispositions.

La Métropole ayant indiqué qu'elle souhaitait rester propriétaire des terrains d'assiette des villages d'entreprises Michelet et Balmont, la SERL a proposé à la Ville de Lyon le rachat des cinq villages d'entreprises par le biais de sa filiale SERL@immo².

La SERL et la Ville sont convenues des modalités suivantes :

- La Ville de Lyon cède à la SERL, laquelle acquiert dans le cadre de la concession d'aménagement dont elle est titulaire, les droits réels immobiliers issus des baux emphytéotiques et du bail à construction consentis par la Métropole pour les trois villages sis 9 et 13 boulevard Michelet et Balmont, moyennant le prix total de 476 000 €, conforme aux avis de France Domaine, réparti sur les trois villages concernés et payable à la signature des actes de cession.

- La Ville de Lyon autorise la SERL, conformément aux dispositions des conventions de concession, à céder l'ensemble des cinq villages d'entreprises, avec les droits au bail ainsi acquis, à sa filiale SERL@immo², moyennant le prix total de 2 400 000 €

- Dès signature de l'acte de vente par la SERL à SERL@immo², les concessions sont liquidées conformément aux protocoles de liquidation, lesquels prévoient que le solde des concessions qui intègre à la fois le prix d'acquisition par la SERL des droits au bail susvisés et les prix de cession des immeubles au profit de SERL@immo², s'élève à la somme totale de 3 324 000 €

La Ville constatera par voie de conséquence dans ses écritures les charges et produits suivants :

- elle percevra, pour 476 000 € le produit de la cession des droits réels immobiliers issus des baux consentis par la Métropole ;
- elle percevra une recette de 3 339 000 € au titre des soldes des concessions excédentaires ;
- elle devra acquitter une dépense de 15 000 € au titre du déficit de la concession relative au passage Thiaffait.

En conséquence, le montant global dû par la SERL à la Ville est de 3 800 000 € s'établissant comme suit :

Synthèse des flux financiers						
Programme	Décomposition des bilans de liquidation définitifs				Cessions de baux (D)	Produit net Ville (C+D)
	Solde des concessions en 2017 (A)	Résultat prévisionnel 2018, y compris acquisition des baux (B)	Dont vente des bâtiments à Serl@immo ²	Solde des concessions (C=A+B)		
Perrache	711 397	549 603	550 000	1 261 000	-	1 261 000
9 Michelet	247 178	359 822	450 000	607 000	86 000	693 000
13 Michelet	623 362	643 638	1 150 000	1 267 000	310 000	1 577 000
Balmont	72 521	131 479	250 000	204 000	80 000	284 000
Thiaffait	- 7 402	- 7 598	-	- 15 000	-	- 15 000
TOTAL	1 647 056	1 676 944	2 400 000	3 324 000	476 000	3 800 000
	dont excédents (à titrer par la Ville)			3 339 000		
	dont déficits (à mandater par la Ville)			- 15 000		

Par ailleurs, à la demande de la Ville de Lyon, la SERL@immo² s'engage à maintenir la vocation actuelle des sites jusqu'aux :

- 31 décembre 2031 pour le village d'entreprises sis 9 boulevard Michelet dans le 8^e arrondissement ;
- 31 décembre 2033 pour le passage Thiaffait dans le 1^{er} arrondissement et pour le Village d'entreprises « Perrache » dans le 2^e arrondissement ;
- 15 septembre 2034 pour le village d'entreprises « Balmont » dans le 9^e arrondissement ;
- 31 mars 2035 pour le village d'entreprises sis 13 boulevard Michelet dans le 8^e arrondissement.

Il vous est en conséquence proposé, pour approbation, les protocoles de liquidations et les actes authentiques de cession des droits réels immobiliers, joints au rapport.

Pour l'ensemble des missions objets des présents protocoles, la SERL demande un montant forfaitaire de 10 000 €par protocole.

D'un commun accord, la Ville de Lyon et la SERL résilient les conventions de concessions.

En 2018, le Conseil municipal sera informé des derniers Comptes Rendus Annuels aux Collectivités et du bilan qualitatif des cinq villages pour la période du 1^{er} janvier 2017 jusqu'à la date de liquidation et de cession des droits réels immobiliers.

Les frais notariés seront pris en charge par la SERL.

Vu les délibérations n° 1996/0872, n° 1998/3114 et n° 2000/4867 ;

Vu les baux emphytéotiques des 11 août 1997 et 3 décembre 2001 ;

Vu le bail à construction du 15 septembre 1999 ;

Vu les contrats de concession des 4 février 1997, 29 avril 1999 et 10 juin 1997 et leurs avenants ;

Vu les avis de France Domaine en date des 19 et 20 décembre 2017 ;

Vu lesdits protocoles de liquidation ;

Vu lesdits actes authentiques de cession des droits réels immobiliers ;

Vu l'avis du Conseil des 1^{er}, 2^e, 8^e et 9^e arrondissements ;

Ouï l'avis de la commission relations internationales - économie - commerce et artisanat - tourisme ;

DELIBERE

1. Les conventions de cessions liant la Ville à la SERL pour les villages d'entreprises sont résiliées.

2. Les protocoles de liquidation entre la Ville de Lyon, la SERL et la SERL@immo² visés ci-dessus sont approuvés.

3. Les actes authentiques susvisés de cession, par la Ville de Lyon, des droits réels immobiliers issus des baux emphytéotiques et du bail à construction conclus avec la Métropole de Lyon, au profit de la SERL, concessionnaire, ou toute autre société substituée, sur les sites des 8^e et 9^e arrondissements sont approuvés.

4. M. le Maire est autorisé à signer lesdits documents.

5. Les recettes correspondant à la mutation des droits réels immobiliers issus des baux emphytéotiques et du bail à construction consentis par la Métropole, pour un montant global de 476 000 € se décomposent comme suit :

- 86 000 € au titre de la mutation des droits réels immobiliers issus du bail emphytéotique portant sur le terrain du village d'entreprises 9 Michelet ;
- 310 000 € au titre de la mutation des droits réels immobiliers issus du bail emphytéotique portant sur le terrain du village d'entreprises 13 Michelet ;
- 80 000 € au titre de la mutation des droits réels immobiliers issus du bail à construction portant sur le terrain du village d'entreprises Balmont.

6. La prévision de recette sera inscrite au budget de la Ville de Lyon et imputée à la nature comptable 024, fonction 01, de l'opération FONCESSI du programme FONCIERVDL. La réalisation de cette recette sera imputée sur les crédits du budget 01 de l'exercice en cours, nature 775, de l'opération FONCESSI du programme FONCIERVDL.

7. La cession par la SERL, concessionnaire, au profit de sa filiale SERL@immo² des cinq villages d'entreprises situés dans les 1^{er}, 2^e, 8^e et 9^e arrondissements de Lyon, moyennant le prix total de 2 400 000 € est autorisée.

8. Les recettes correspondant aux excédents tels que constatés dans les bilans de liquidation définitifs, pour un montant global de 3 339 000 € se décomposent comme suit :

- 1 261 000 € pour le village d'entreprises Perrache ;
- 607 000 € pour le village d'entreprises 9 Michelet ;
- 1 267 000 € pour le village d'entreprises 13 Michelet ;
- 204 000 € pour le village d'entreprises Balmont.

et seront imputées sur les crédits du budget 01 de l'exercice en cours, nature 7788, fonction 020, de l'opération ACOMSTRU, du programme DEVELOPMENT.

9. Les dépenses correspondant au déficit constaté dans le bilan de liquidation définitif du village d'entreprises passage Thiaffait, pour un montant de 15 000 € seront imputées sur les crédits du budget 01 de l'exercice en cours, nature 678, fonction 020, de l'opération ACOMSTRU, du programme DEVELOPMENT.

10. La sortie du bien du patrimoine de la Ville de Lyon sera enregistrée conformément aux dispositions budgétaires et comptables de la M14 :

N° d'inventaire	Désignation	Compte nature	Montant €	Observations
08269T002	Terrain	2145	86 000,00	9, rue Michelet
08269T002	Terrain	2145	310 000,00	13, rue Michelet
09300T001	Terrain	2211	80 000,00	370, boulevard Balmont

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjointe déléguée,

Fouziya BOUZERDA