



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2019/4937

Société d'économie mixte LPA – Autorisation pour une prise de participation dans une société commerciale à créer pour gérer un hôtel logistique urbain sur le site du port Edouard Hériot – Lyon 7e

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

Rapporteur : M. BRUMM Richard

SEANCE DU 1 JUILLET 2019

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 3 JUILLET 2019

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 24 JUIN 2019

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 8 JUILLET 2019
DELIBERATION AFFICHEE LE : 11 JUILLET 2019

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme DOGNIN-SAUZE, M. BRUMM, Mme AIT MATEN, M. SECHERESSE, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GRABER, Mme CONDEMINE, M. GIORDANO, Mme REYNAUD, M. CLAISSE, Mme RIVOIRE, M. DURAND, Mme RABATEL, M. LE FAOU, Mme BESSON, M. CUCHERAT, Mme FRIH, M. LEVY, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme CROIZIER, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, 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, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme LEVY (pouvoir à M. BROLIQUIER), Mme BERRA (pouvoir à M. DAVID), Mme MANOUKIAN, M. HAMELIN (pouvoir à Mme NACHURY), M. BOUDOT, Mme MADELEINE (pouvoir à Mme CROIZIER)

ABSENTS NON EXCUSES :

2019/4937 - SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LPA – AUTORISATION
POUR UNE PRISE DE PARTICIPATION DANS UNE
SOCIETE COMMERCIALE A CREER POUR GERER UN
HOTEL LOGISTIQUE URBAIN SUR LE SITE DU PORT
EDOUARD HERIOT – LYON 7E (DIRECTION GÉNÉRALE
DES SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 20 juin 2019 par lequel M. le Maire expose
ce qui suit :

I- Le contexte :

Lyon Parc Auto (LPA) est une société d'économie mixte locale (SEML) au capital de 8 000 000 € principalement répartis entre la Métropole de Lyon (37.82%), la Ville de Lyon (21.63%), le Conseil départemental du Rhône (2.39%), la Caisse des dépôts et consignations (21.46%), et la Chambre de commerce et d'industrie de Lyon (3.90%), le reste du capital étant détenu par des établissements bancaires.

LPA a pour objet :

- l'étude et la construction, pour son compte ou celui d'autrui, de parcs de stationnement et de toutes installations connexes, commerciales, administratives ou autres ;
- l'étude, la construction et l'exploitation, seule ou en partenariat, de toute infrastructure ou superstructure destinée à des activités liées au transport, et à la mobilité individuelle ou partagée en relation avec des opérations de stationnement ;
- en lien avec les activités ci-dessus, l'étude, l'organisation et la gestion de toute activité liée à la mobilité urbaine, telle que le covoiturage, l'autopartage, la location de vélos ou autres ;
- la vente, la location, la gestion et l'exploitation de ces constructions ou de toute autre réalisation de même nature dont la construction n'aurait pas été réalisée par la société ;
- toute activité complémentaire aux objets définis ci-dessus. A cet effet, la société peut procéder à toutes études, effectuer toutes opérations mobilières ou immobilières, civiles, commerciales ou financières, créer des filiales ou prendre des participations dans toutes entités juridiques, sociétés ou autres se rapportant à ces objets.

L'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales dispose que « *toute prise de participation d'une société d'économie mixte locale dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou des collectivités territoriales (...) actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration* ».

La Ville de Lyon disposant de 3 sièges au Conseil d'administration de LPA, il appartient à son Conseil municipal d'autoriser, préalablement à sa réalisation, la prise de participation par LPA au sein d'une structure juridique nouvelle ayant pour objet la construction et l'exploitation du futur Hôtel logistique urbain (HLU) sur le Port Edouard Herriot à Lyon 7^{ème}.

II- L'appel à projets « Hôtel logistique urbain » :

L'appel à projets lancé par la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) en juin 2018 avait pour objet de mettre à disposition du futur lauréat, un terrain de 48 000 m² concédé par l'Etat, situé dans l'emprise du Port Edouard Herriot (Lyon 7^{ème}), en vue d'y implanter un Hôtel logistique urbain accueillant des activités de transport et logistique, des activités tertiaires et des activités « autres » (activités innovantes, activités sportives ...).

Le projet d'Hôtel logistique urbain à présenter par les candidats se devait de répondre aux objectifs suivants :

- apporter des éléments de réponse aux problématiques de transition énergétique, de congestion routière, de pollution de l'air, de nuisances sonores générées par le transport de marchandises en ville ;
- s'insérer dans un paysage urbain en cohérence avec son environnement ;
- construire un modèle économique innovant et pérenne ;
- accompagner le développement économique de la métropole de Lyon ;
- faciliter les conditions d'émergence d'une logistique urbaine alimentée par des modes massifiés (amont/aval).

III- La candidature et l'offre du groupement comprenant LPA :

LPA, forte de son expérience dans l'usage d'une partie des parcs des Cordeliers et des Halles et prochainement Cité Internationale P2 pour des activités de type logistique urbaine, souhaite s'impliquer plus avant dans ce domaine, en mettant en place un ensemble de services pour créer un nouveau métier de gestionnaire de fonctions logistiques. À la fois investisseur et preneur de surface, LPA a pour objectif de créer un réseau maillé d'espaces logistiques afin de faire évoluer le système de la logistique urbaine et faire émerger de nouvelles formes de services et fonctions logistiques. Dans le cadre de l'appel à projets, LPA a intégré un groupement composé de 3 autres investisseurs publics :

- **Poste Immo** (société anonyme) ayant pour objet social l'acquisition, la détention, la gestion et l'administration, la location, la cession et la construction de tous biens et droits immobilier et mobiliers et disposant d'une expertise reconnue en matière de bâtiments logistiques urbains (à Bordeaux, Paris...);
- **Serl@Immo** (société par actions simplifiée à associé unique) ayant pour objet l'acquisition, la propriété, la construction, l'aménagement, la gestion et la location de tous biens et droits immobiliers et disposant d'une expertise des montages immobiliers complexes et de la gestion à long terme des bâtiments ;
- **La Caisse des dépôts et consignations** (établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifié aux articles L 518-2 et suivants du code monétaire et financier) accompagnant les territoires sur les projets d'avenir, innovants, ambitieux et audacieux et ayant une forte dimension environnementale.

3.1. Les objectifs de l'offre du groupement :

Les questions de la logistique urbaine occupent une place de plus en plus importante dans les politiques publiques. Les modifications des modes de consommation, dont le développement du e-commerce, entraînent une croissance très forte des livraisons du dernier kilomètre. En milieu urbain dense, où l'espace est rare, les livraisons posent des enjeux de congestion, de pollution et de bruit qui interpellent les pouvoirs publics. Dans ce contexte, les principaux objectifs d'un Hôtel logistique urbain sont de capter les flux

de marchandises entrant dans la ville et réduire les nuisances environnementales du transport de marchandises en ville.

Le projet permet de construire un outil de pilotage de la politique publique garantissant l'équilibre entre libéralisme et régulation totale. L'objectif de ce projet est de poser la première pierre d'un système de distribution urbaine durable en lien avec un réseau maillé d'infrastructures logistiques dont les Espaces Logistiques Urbains de LPA (Cordeliers, Halles, Cité Internationale).

L'Hôtel Logistique Urbain permet également d'accompagner la mise en place de la Zone à faibles émissions (ZFE) en proposant des solutions foncières aux transporteurs et logisticiens.

3.2. Caractéristiques techniques :

Le projet immobilier se compose d'une surface de 28 269 m² dont environ 2000 m² de surface dédiée au tertiaire.

Il s'agira de deux bâtiments évolutifs et modulables :

- le Bâtiment plot Sud : sur 2 niveaux d'une surface totale de 18 601 m², ce bâtiment 100 % logistique permettra de regrouper des marchandises de natures diverses acheminées par la route, par voie d'eau ou par fer et qui seront ensuite triées et distribuées dans le centre de l'agglomération ;
- le Bâtiment plot Nord constitué à la fois d'activités logistiques mais également d'activités et services innovants. Ce bâtiment permettra d'accueillir l'ensemble de l'écosystème de la logistique urbaine. Il intégrera notamment une plate-forme d'innovation, un centre d'expertise de véhicule propre, un incubateur dédié à la logistique urbaine.

3.3. Caractéristiques opérationnelles :

L'Hôtel logistique urbain tirera ses recettes de la mise en location des surfaces logistiques aux transporteurs/logistiques, artisans et autres prestataires et de la commercialisation de services à ces occupants.

Des engagements fermes pour près de 50 % des surfaces ont d'ores et déjà été pris par LPA pour 6000 m², DPD pour 3000 m² (spécialiste de la messagerie express) et URBLYON pour 3000 m², (spécialiste dans la livraison du dernier km). D'autres enseignes telles que Casino, Système U et Chronopost ont par ailleurs manifesté leur intérêt.

S'agissant des services proposés, avec ses 2000 m² dédiés au « tertiaire spécialisé » un écosystème de la logistique urbaine du futur sera proposé aux professionnels. Ainsi, outre les activités principales que sont le transport et la logistique, pourront être proposées :

- des activités supports : centre d'expertise véhicules propres, auto-partage de véhicules utilitaires propres, logiciels de mutualisation, insertion sociale, plateforme d'expérimentation ... ;
- des activités de services aux entreprises : accueil, conciergerie, événementiel / ingénierie, innovation, co-working / plan de déplacement inter-entreprises (PDIE) / collecte et recyclage de déchets / gardiennage, sécurisation / gestion des baux / fournitures d'énergie (eau, gaz, électricité, fibre optique...).

Pour ce faire le groupement a d'ores et déjà fédéré 27 partenaires autour du projet tels que le Commissariat à l'Energie Atomique, le pôle de compétitivité CARA, ou des laboratoires de recherches (Laboratoire Aménagement Economie Transports - LAET - et l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux - IFSTTAR -).

3.4. Caractéristiques financières :

L'investissement total s'élève à environ 40 millions d'euros.

Il est prévu de financer cet investissement à hauteur de 12.5% par fonds propres, 12.5% par quasi fonds propres et les 75% restants par emprunt bancaire.

La durée d'amortissement de l'Hôtel logistique urbain sera de 70 ans pour se caler sur la durée de la convention d'occupation temporaire à signer entre la CNR et le groupement. Le bâtiment est aujourd'hui pré commercialisé à 41 %. Le prix des loyers est estimé de 80 €/ m² à 120 €/ m² en fonction notamment de leur affectation, pour une moyenne égale à 87,50 €/m².

Au vue des surfaces, il est prévu un chiffre d'affaires de 2,4 millions d'euros dès la mise en place de l'Hôtel logistique urbain.

Compte tenu des hypothèses et notamment du coût de construction (1 400€ du m²), de la redevance à verser à la CNR, des coûts de fonctionnement de la structure dédiée, des différentes hypothèses de commercialisation et des coûts de gros entretiens futurs, le taux de rentabilité interne (TRI) de l'opération sur 15 ans s'élèverait à 5.2%.

IV- La création d'une structure juridique nouvelle :

L'offre proposée par le groupement ayant été déclarée attributaire, il convient à présent de créer une structure juridique ayant la capacité de signer la future convention d'occupation temporaire à signer avec la CNR et prendre l'ensemble des engagements nécessaires à la construction et l'exploitation de l'Hôtel logistique urbain.

L'ouverture de l'HLU étant programmée pour le 2^{ème} semestre 2021, la création de la structure juridique devra intervenir au plus vite afin de pouvoir mener à bien l'ensemble des études préalables aux opérations d'aménagement et construction.

Il est donc proposé d'autoriser la société LPA à participer à la création d'une société :

- sous la forme de société par actions simplifiée (SAS), dont l'objet social est de financer, construire et gérer le futur Hôtel logistique urbain en application de la convention d'occupation temporaire signée avec la CNR pour une durée maximum de 70 ans ;
- dont le capital social s'élèvera à 4 947 075 euros répartis entre :
 - LPA à hauteur de 40 % cette part pourra être réévaluée jusqu'à hauteur de 43,80 % ,
 - La Caisse des dépôts et consignations à hauteur de 30 %, cette part pourra être réévaluée jusqu'à hauteur de 33,80 % ,

- Poste Immo à hauteur de 20 %,
- Serl@Immo entre 6,2 et 10 %.

Etant précisé que les parts respectives de LPA et de la Caisse des dépôts et consignations pourront être revues à la hausse, dans les limites précisées ci-dessus, en fonction de la part de capital effectivement investi par la Serl@Immo.

Etant précisé également qu'outre la participation au capital de la société, LPA pourra apporter un financement par compte courant d'associés et par avance de trésorerie pour un montant proportionnel à son apport en capital.

En application de l'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales, il appartient au Conseil municipal d'autoriser préalablement toute prise de participation d'une SEML, dans laquelle elle dispose de sièges au conseil d'administration, dans le capital d'une société commerciale.

Vu l'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales ;

Ouï l'avis de la commission ad hoc ;

DELIBERE

- 1- La société LPA est autorisée à participer au capital de la nouvelle société, jusqu'à hauteur de 43, 80 %, dans le cadre de la construction et l'exploitation de l'Hôtel Logistique Urbain – Port Edouard Herriot à Lyon 7^{ème}, selon les termes de la convention d'occupation temporaire à établir avec la Compagnie nationale du Rhône.
- 2- Les représentants de la Ville de Lyon au Conseil d'administration de la société LPA sont autorisés à prendre toute décision et signer tout acte en ce sens.
- 3- Les projets de statuts de la nouvelle société sont approuvés et Les représentants de la Ville de Lyon au Conseil d'administration de la société LPA sont autorisés à prendre toute décision et signer tout acte en ce sens.

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

Richard BRUMM