



GRANDLYON  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DU BUREAU**

Bureau du **10 juillet 2014**

Décision n° **B-2014-0158**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord - Acquisitions et libérations des biens situés 11, rue Hippolyte Kahn sur la parcelle cadastrée BD 132 - Autorisation de signer le protocole d'accord transactionnel

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 30 juin 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : vendredi 11 juillet 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mmes Frih, Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Gouverneyre.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Le Faou), M. Philip (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Laurent), MM. Galliano (pouvoir à M. Abadie), Brumm (pouvoir à M. Crimier), Brachet (pouvoir à Mme Cardona), Claisse (pouvoir à Mme Frih), Chabrier.

Absents non excusés : MM. Rivalta, Lebuhotel, Longueval.

**Bureau du 10 juillet 2014****Décision n° B-2014-0158**

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord - Acquisitions et libérations des biens situés 11, rue Hippolyte Kahn sur la parcelle cadastrée BD 132 - Autorisation de signer le protocole d'accord transactionnel**

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

**Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 24 juin 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 1.18.

La création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord, projet d'extension du centre ville de Villeurbanne, a été approuvée par délibération n° 2011-2059 du Conseil du 7 février 2011.

Ce projet d'aménagement, d'une superficie d'environ 7 hectares, situé entre le cours Emile Zola et la rue Francis de Pressensé, au nord de l'ensemble emblématique des Gratte-Ciel, doit permettre de construire un centre-ville adapté à la taille d'une commune de plus de 140 000 habitants, de répondre à des besoins de proximité mais aussi de favoriser le rayonnement de Villeurbanne à l'échelle de l'agglomération lyonnaise.

Les objectifs du projet Gratte-Ciel nord sont :

- la réalisation d'un programme commercial,
- la création d'un groupe scolaire et d'un équipement petite enfance,
- la création d'un équipement sportif,
- la reconstruction sur site du lycée Brossolette,
- le développement d'un programme d'environ 850 à 900 logements mixtes,
- l'intégration de la nouvelle ligne forte de transport en commun A7,
- l'amélioration du confort des circulations piétonnes, notamment par le prolongement de l'avenue Henri Barbusse entre le cours Emile Zola et la rue Francis de Pressensé,
- le prolongement de la rue Racine jusqu'à la rue Francis de Pressensé,
- la création d'un nouveau parcours piétonnier permettant de desservir le lycée reconstruit,
- la création d'un espace public est-ouest.

Le projet devra, en outre, s'articuler avec le réaménagement à venir du cours Emile Zola.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, la Communauté urbaine de Lyon doit préalablement obtenir la maîtrise foncière nécessaire au projet. Les acquisitions amiables ont été approuvées, par délibération n° 2010-1294 du Conseil du 15 février 2010. Parallèlement à la poursuite de la procédure d'acquisitions amiables, la Communauté urbaine a décidé de lancer une procédure d'expropriation au regard de l'utilité publique du projet, approuvée par décision n° B-2012-3621 du Bureau du 8 octobre 2012.

L'arrêté préfectoral n° 2013-350-0009 du 16 décembre 2013 a déclaré le projet d'aménagement de la ZAC Gratte-Ciel nord d'utilité publique. Par arrêté préfectoral n° E-2014-94 du 12 février 2014, les parcelles et les lots de copropriétés nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Gratte Ciel Nord ont été déclarées cessibles. Enfin, l'ordonnance d'expropriation a été rendue par le Tribunal de grande instance de Lyon le 3 avril 2014 sous le numéro RG14/00010.

Ainsi, la Communauté urbaine souhaite acquérir les biens situés dans le périmètre de la ZAC et notamment ceux situés 11, rue Hippolyte Kahn sur la parcelle cadastrée BD 132. Un accord est intervenu entre la Communauté urbaine et les sociétés propriétaires et locataires du site. Les termes de cet accord font l'objet du protocole transactionnel soumis à l'approbation de ce Bureau dans les conditions suivantes :

- un ensemble immobilier à usage d'entrepôts, de bureaux et de places de stationnement appartenant à la SCI MIB représentée par messieurs Olivier et Pascal Benhamou pour un montant de 1 166 000 € au titre de l'indemnité principale et de 117 600 € au titre de l'indemnité de remploi soit un total de 1 283 600 €,

- 2 places de stationnements, occupées, appartenant à la SCI ZOLA 127 représentée par messieurs Olivier et Pascal Benhamou pour un montant de 19 200 € au titre de l'indemnité principale et de 2 920 € au titre de l'indemnité de remploi, soit un total de 22 120 €

Le paiement des indemnités d'acquisition interviendra au plus tard 30 jours après la publication de l'ordonnance d'expropriation à la conservation des hypothèques sous réserve de l'obtention des pièces justificatives inscrites dans le présent protocole.

Lesdits biens sont actuellement occupés par la SARL Andy représentée par messieurs Olivier et Pascal Benhamou et la SARL Mael représentée par monsieur Raphaël Azoulay, la Communauté urbaine s'engage à indemniser les locataires comme suit :

- la SARL Andy pour un montant global de 443 250 € payable, sous réserve de l'obtention des pièces justificatives, à hauteur de 50 %, soit 221 625 € au plus tard 30 jours après la signature du présent protocole et le solde, soit 221 625 € au plus tard 30 jours après la libération effective des lieux devant intervenir avant le 30 avril 2015. Passé ce délai, des pénalités ont été fixées à 1 500 € par jour de retard,

- la SARL Mael pour un montant global de 200 370 € payable, sous réserve de l'obtention des pièces justificatives, au plus tard 30 jours après la libération effective des lieux devant intervenir avant le 31 juillet 2014. Passé ce délai, des pénalités sont fixées à 1 500 € par jour de retard ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes des avis de France domaine du 5 mai 2014, figurant en pièce jointe ;

## DECIDE

### 1° - Approuve :

a) - l'acquisition, pour un montant de 1 283 600 €, des biens situés 11, rue Hippolyte Kahn à Villeurbanne et appartenant à la SCI MIB dans le cadre de la réalisation de la ZAC Gratte-Ciel nord,

b) - l'acquisition, pour un montant de 22 120 €, des biens situés 11, rue Hippolyte Kahn à Villeurbanne et appartenant à la SCI ZOLA 127 dans le cadre de la réalisation de la ZAC Gratte-Ciel nord,

c) - l'indemnisation d'un montant de 443 250 € pour l'éviction commerciale de la SARL Andy des biens situés 11, rue Hippolyte Kahn à Villeurbanne en 2 versements :

- 221 625 € en 2014,

- 221 625 € en 2015,

d) - l'indemnisation d'un montant de 200 370 € pour l'éviction commerciale de la SARL Mael des biens situés 11, rue Hippolyte Kahn à Villeurbanne.

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

3° - **La dépense** totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagement urbains, individualisée sur l'opération n° OP06O2121, le 13 janvier 2014 pour la somme de 28 420 000 € en dépenses.

**4° - Le montant** à payer sera prélevé sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2014 - compte 2132 - fonction 824, pour un montant global de 1 949 340 € correspondants aux acquisitions et évictions.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 11 juillet 2014.**