

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **21 janvier 2008**

Délibération n° 2008-4655

commission principale : déplacements et urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Oullins - Pierre Bénite

objet : Exercice du droit de priorité par la Communauté urbaine en vue de l'acquisition des quatre ensembles immobiliers situés sur la commune de Oullins et de la parcelle AM 10 située sur Pierre Bénite

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

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 157

Date de convocation du Conseil : 10 janvier 2008

Secrétaire élu : Madame Samia Belaziz-Bouziani

Compte-rendu affiché le : 22 janvier 2008

Présents : MM. Collomb, Bret, Da Passano, Dumont, Mmes Pedrini, Vullien, MM. Touraine, Buna, Muet, Reppelin, Darne J., Colin, Vesco, Duport, Mme Gelas, MM. Joly, Crédoz, Abadie, Polga, Pillonel, Claisse, Barral, Mme Guillemot, MM. Daclin, Laurent, David, Mmes Rabatel, Mailler, MM. Crimier, Allais, Balme, Barge, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Beauverie, Mme Belaziz-Bouziani, M. Benarbia, Mmes Bertrix, Besnard, MM. Bideau, Bouju, Brochier, Broliquier, Buffet, Buronfosse, Chevailler, Clamaron, Collet, Mme d'Anglejan, M. Darne JC., Mme Decieux, MM. Delorme, Denis, Mme Desbazeille, MM. Deschamps, Dubernard, Mme Dubost, MM. Durieux, Fillot, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Mme Frieh, MM. Gerin, Gignoux, Gigot, Giordano, Guétaz, Guimet, Huguet, Imbert, Mme Isaac-Sibille, MM. Jeannot, Julien-Laferrière, Laréal, Lelièvre, Lévêque, Linossier, Longueval, Mansot, Mme Marquaille, M. Marquerol, Mme Mermoud, MM. Meyer, Morales, Mme Nachury, MM. Nissanian, Pacalon, Perret, Petit, Mme Peytavin, M. Plazzi, Mmes Psaltopoulos, Puvis de Chavannes, M. Rémont, Mme Reynaud, MM. Rivalta, Roche, Rousseau, Roux de Bezieux, Sangalli, Sardat, Sauzay, Serres, Sturla, Téodori, Terracher, Terrot, Tête, Thivillier, Touati, Mme Tourniaire, MM. Turcas, Vaté, Vincent.

Absents excusés : M. Charrier (pouvoir à M. Fournel), Mme Elmalan (pouvoir à M. Chevailler), MM. Malaval (pouvoir à Mme Bertrix), Passi (pouvoir à M. Plazzi), Assi (pouvoir à M. Rémont), Bertrand (pouvoir à M. Pillonel), Braillard (pouvoir à Mme Belaziz-Bouziani), Chapas (pouvoir à M. Gigot), Mmes David (pouvoir à M. Pacalon), Decriaud (pouvoir à M. Roche), MM. Desseigne (pouvoir à M. Imbert), Galliano (pouvoir à M. Laurent), Gonon (pouvoir à M. Forissier), Mme Guillaume (pouvoir à M. Sturla), MM. Le Gall (pouvoir à Mme Dubost), Millon (pouvoir à M. Barthelémy), Rendu (pouvoir à M. Clamaron), Mme Spiteri (pouvoir à M. Marquerol), M. Uhlich (pouvoir à M. Lelièvre).

Absents non excusés : MM. Calvel, Lambert, Mme Vessiller, MM. Blein, Béghain, Bonnard, Chaffringeon, Communal-Haour, Mme De Coster, MM. Genin, Girod, Guillemot, Mme Mosnier-Lai, M. Nardone, Mmes Orcel-Busseneau, Pallega, Perrin-Gilbert, Pesson, Petitjean, MM. Philip, Vial, Mme Yérémiann.

Séance publique du 21 janvier 2008**Délibération n° 2008-4655**

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Oullins - Pierre Bénite

objet : **Exercice du droit de priorité par la Communauté urbaine en vue de l'acquisition des quatre ensembles immobiliers situés sur la commune de Oullins et de la parcelle AM 10 située sur Pierre Bénite**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 2 janvier 2008, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

La loi Engagement national pour le logement (ENL) n° 2006-872 du 13 juillet 2006 est venue remanier le régime juridique du droit de priorité institué par la loi d'Orientation pour la ville du 13 juillet 1991 pour lui donner une réelle effectivité.

Désormais codifié sous les articles L 240-1 à L 240-3 du code de l'urbanisme, le droit de priorité fait obligation à l'Etat, aux sociétés dont il détient la majorité du capital, ainsi qu'à certains établissements publics de proposer prioritairement aux Communes et établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption l'acquisition de leurs biens situés sur leur territoire.

L'une des particularités du droit de priorité issu de la loi ENL est l'obligation faite au vendeur de mentionner un prix tel qu'évalué par le directeur des services fiscaux.

A ce titre, la société de valorisation foncière et immobilière (Sovafim), soumise aux dispositions précitées, a notifié le 22 novembre 2007 à la commune d'Oullins une demande de purge de droit de priorité pour un ensemble de quatre biens immobiliers sur la Commune d'Oullins constituant quatre unités foncières, par courrier recommandé avec accusé réception reçu le 26 novembre 2006.

En outre, par courrier recommandé avec accusé réception du 22 novembre 2007, reçu à la mairie de Pierre Bénite le 26 novembre 2007, la société Sovafim demandait également la purge du droit de priorité sur un terrain cadastré section AM n° 10.

Les biens immobiliers mentionnés dans la notification sont devenus la propriété du vendeur suivant un arrêté interministériel du 26 juin 2006 portant déclassement du domaine public de Réseau ferré de France (RFF) et transfert à la société Sovafim, chargée d'en assurer la valorisation. Préalablement, ces biens appartenaient en pleine propriété à RFF.

Suivant un avis de France Domaine délivré à la société Sovafim le 29 octobre 2007, les biens immobiliers ont été estimés à un montant de :

- 1er ensemble immobilier - Anciens Ateliers (lot A figurant sur le plan ci-après annexé) : AM 14, 15, 16, 18, 197 et AN 21, 45 et 56 d'une superficie de 105 162 mètres carrés

. 6 080 0000 € hors coût de dépollution compte tenu du classement du bien au plan local d'urbanisme (PLU) en zones AU 1, UA1, UI2 avec un complément de 8 510 000 € hors coût de dépollution si la règle d'urbanisme venait à être modifiée dans un délai de 10 ans à compter de l'acquisition du terrain,

- 2° ensemble immobilier-Ouest Gare (lot B figurant sur le plan ci-après annexé) : AM 172 de 7 463 mètres carrés

. 250 000 € hors coût de dépollution (en cas de changement de la règle d'urbanisme, le complément de prix a été intégré dans la valeur du 1er ensemble immobilier).

De plus, il est précisé que si dans les 10 ans qui suivent l'exercice du droit de priorité, le terrain était revendu sans que l'opération ayant justifié l'exercice du droit de priorité ne soit réalisée, l'acquéreur sera redevable d'une indemnité égale à la plus value réalisée,

- 3° ensemble immobilier-Ouest déchetterie (lot D figurant sur le plan ci-après annexé) : AN 45 de 9 127 mètres carrés

. 300 000 € hors coût de dépollution compte tenu du classement du bien au PLU en zone AU1 avec un complément de 340 000 € hors coût de dépollution si la règle d'urbanisme venait à être modifiée dans un délai de 10 ans à compter de l'acquisition du terrain,

- 4° ensemble immobilier-Pierre Séward/Yzeron (visible sur le plan d'ensemble à droite de l'Yzeron) : AM 19 de 557 mètres carrés

. 346 065 € hors coût de dépollution.

De plus, il est également précisé que si dans les 10 ans qui suivent l'exercice du droit de priorité, le terrain était revendu sans que l'opération ayant justifié l'exercice du droit de priorité ne soit réalisée, l'acquéreur sera redevable d'une indemnité égale à la plus-value réalisée,

- Pierre-Bénite : parcelle AM 10 d'environ 322 mètres carrés

. 35 000 € hors coût de dépollution.

La Communauté urbaine, titulaire du droit de préemption urbain, est pleinement compétente pour exercer ce droit de priorité en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ou pour réaliser des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

En l'espèce, l'acquisition des biens immobiliers présente un intérêt majeur pour la constitution d'une réserve foncière en vue de la mise en œuvre d'un projet urbain de requalification et de valorisation du quartier de la Saulaie à Oullins, quartier en devenir et destiné à constituer une pièce importante de la commune et de la rive droite du Rhône au sein de la Porte Sud en accueillant toutes les vocations urbaines (logements, commerces et services, équipements publics).

Le projet d'aménagement de ce quartier, s'articule, à terme, autour de la réalisation d'un pôle d'échanges qui pourrait comporter :

- une station de métro,
- une gare SNCF attachée au cadencement de la ligne TER Givors-Perrache,
- une gare bus accueillant les lignes rabatées sur la station de métro,
- un parc relais,
- un dépôt bus (Sytral) sur environ 5 hectares.

En considération de ces orientations, il apparaît opportun pour la Communauté urbaine d'exercer son droit de priorité.

Toutefois, l'estimation faite par France Domaine de la valeur des biens immobiliers, objet de la purge, apparaît inacceptable, notamment pour les motifs suivants.

En premier lieu, la demande de compléments de prix en cas de modification de la règle d'urbanisme apparaît totalement injustifiée, l'évaluation du bien ne pouvant tenir compte que de la seule règle d'urbanisme opposable au moment de la purge du droit de priorité.

En deuxième lieu, l'estimation ne prend pas en considération les coûts de dépollution, *a fortiori* très importants eu égard aux activités polluantes exercées par le passé sur ce site.

A cet égard, le diagnostic environnemental annexé à la demande de purge ne permet nullement d'avoir une idée précise de la qualité des sols et du passif environnemental, des sondages complémentaires s'avérant

en tout état de cause indispensables pour avoir une évaluation précise des coûts prévisibles de dépollution au regard de l'usage envisagé sur ces biens immobiliers.

En troisième lieu, l'estimation ne prend pas en compte le fait que ces biens immobiliers sont concernés par plusieurs périmètres de risques identifiés au PLU, à savoir :

- les périmètres de protection ZPTE1 et ZPTE2 liés au site d'Arkéma de Pierre Bénite,
- le périmètre de protection lié au Port Edouard Herriot (ZP),
- les périmètres de protection ZPR et ZPE,
- les servitudes d'utilité publique suivantes : zones submersibles et plan de prévention des risques (PPR) du ruisseau de l'Yzeron.

En quatrième lieu, la consistance des biens immobiliers mentionnés dans la notification présente des incertitudes et des incohérences, notamment au regard de l'arrêté interministériel du 26 juin 2006 décrivant les biens cédés à la société Sovafim.

Plus précisément, la contenance des biens, objet de la purge du droit de priorité, n'est pas précisément définie et le dossier joint à la notification ne contient aucun élément sur les éventuelles servitudes liées au passage de réseaux.

En conséquence, la Communauté urbaine ne peut accepter en l'état le prix et les conditions contenus dans le projet d'acte tel que notifié par Sovafim.

Conformément à l'article L 240-3 du code de l'urbanisme encadrant l'exercice du droit de priorité, la Communauté urbaine n'a ainsi d'autre possibilité, pour contester le prix mentionné dans la demande de purge, que de saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix des immeubles cédés, ladite saisine devant intervenir au plus tard le 22 janvier 2007.

Etant précisé que la saisine du juge de l'expropriation ne lie nullement la Communauté urbaine qui disposera d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

Oùï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que dans le paragraphe 7 commençant par : "Suivant un avis de France Domaine délivré à la société Sovafim le 29 octobre 2007, les biens immobiliers ont été estimés à un montant de... :" il convient de lire, à l'alinéa correspondant au 1er ensemble immobilier, une estimation de 6 080 000 € au lieu de 6 080 0000 € ;

DELIBERE

1° - Accepte :

a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,

b) - l'exercice du droit de priorité par la Communauté urbaine en vue de l'acquisition des quatre ensembles immobiliers situés sur la commune d'Oullins et de la parcelle AM 10 située sur Pierre Bénite.

2° - Autorise monsieur le président à saisir le juge de l'expropriation dans le délai de deux mois visé par l'article L 240-3 du code de l'urbanisme en vue de faire fixer judiciairement le prix et à signer tous les actes consécutifs à l'exercice du droit de priorité.

3° - Cette opération fera l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme ultérieurement.

4° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget de la Communauté urbaine - compte 211 300 - fonction 824.

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