

Séance publique du 10 juillet 2006

Délibération n° 2006-3562

commission principale : finances et institutions

objet : **Déclassement du MIN de Lyon-Perrache - Principes d'indemnisation des professionnels concernés par la perte du périmètre de protection**

service : Délégation générale aux ressources - Direction des affaires juridiques et de la commande publique - Service des affaires juridiques

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 juin 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Conformément à la délibération en date du 3 mars 2003 faisant suite aux délibérations précédentes en date des 2 décembre 1991 et 21 février 1994, la Communauté urbaine a engagé auprès de l'Etat la procédure d'abrogation du décret de classement du marché gare en Marché d'intérêt national (MIN) (décret n° 66-38 en date du 5 janvier 1966) par courrier adressé à monsieur le préfet du Rhône le 31 mars 2003.

La consultation des collectivités, des communes et des chambres consulaires a été menée à bien par les services préfectoraux en 2003.

Cependant, dans l'attente de la publication de l'ordonnance n° 2004-274 en date du 25 mars 2004, puis du décret n° 2005-1595 en date du 19 décembre 2005 et de l'arrêté en date du 13 janvier 2006 définissant la procédure de classement/déclassement des MIN, cette procédure avait été suspendue.

Si l'ordonnance n° 2004-274 contient des dispositions constituant une indéniable avancée par rapport au caractère obsolète des textes antérieurs, la réglementation et le fonctionnement des MIN demeurent inchangés et apparaissent difficilement compatibles avec l'intervention d'un investisseur privé, notamment au regard du manque d'attractivité économique de telles contraintes réglementaires.

Par ailleurs, la Communauté urbaine a déjà engagé la cession du site à l'opérateur choisi après mise en concurrence : la société PRD.

En conséquence, la Communauté urbaine a maintenu sa décision, délibérée en 2003, de tout mettre en œuvre pour la construction d'un marché de gros alimentaire privé, géré par les professionnels en dehors du statut MIN et donc sans périmètre de référence (cf. ex-périmètre de protection).

L'arrêté en date du 13 janvier 2006 définit désormais les nouvelles procédures de classement/déclassement des MIN.

La Communauté urbaine a ainsi saisi la région Rhône-Alpes pour qu'elle émette son avis quant au déclassement du MIN de Lyon-Perrache. Cet avis a été rendu lors de la séance plénière du Conseil régional les 18 et 19 mai 2006. La demande a donc été transmise à monsieur le préfet de Région afin que les deux ministères concernés, Commerce et Agriculture, puissent se prononcer sous un délai de six mois.

Par ailleurs, conformément à la délibération en date du 3 mars 2003, la Communauté urbaine a engagé, au 4^e trimestre 2005, une procédure de prise en compte des demandes des professionnels du marché avec la mise en place d'une commission d'indemnisation composée d'élus de différents groupes représentés au sein du conseil de Communauté.

En effet, le déclassement voulu par la Communauté urbaine entraînera *de facto* la perte du bénéfice du périmètre de protection dont bénéficiaient les professionnels présents sur le site de Perrache et pour lesquels un droit de première accession avait été acquitté. De plus, la fermeture future du site, propriété de la Communauté urbaine (16,5 hectares) mis à disposition de la Sogely, amène la Communauté urbaine à devoir indemniser le montant des investissements immobilisés qui ne pourront être transférés sur un autre site ou cédés à d'autres professionnels.

Il convient par ailleurs de noter que la libération de ce site de 16,5 hectares au centre de la seconde phase de l'opération Lyon Confluence présente pour la Communauté urbaine un intérêt urbanistique et patrimonial évident. Dès lors, dans un souci de saine gestion, le montant des indemnités versées pour la fermeture du MIN de Perrache devra au minimum être compensé par la cession des droits fonciers sur la future opération d'aménagement de Lyon Confluence.

Ainsi, proposition a été faite aux professionnels de prendre en compte à fin d'indemnisation de leur préjudice lié à la suppression du statut MIN et à la fermeture du site de Perrache :

- les investissements immobiliers non amortis,
- les droits de première accession, calculés par case occupée et dont le montant est défini chaque année par le conseil d'administration de la Sogely et approuvé par les services de l'Etat,
- de plus, pour les professionnels qui s'installeront à Corbas, seront pris en compte notamment :
 - . un coût forfaitaire de déménagement en fonction du nombre de cases occupées,
 - . une indemnité établie à partir de leur valeur ajoutée pour perte d'exploitation pendant la période de déménagement.

Après discussions avec les syndicats professionnels concernés, il est proposé de retenir les principes d'indemnisation suivants, étant entendu qu'en application de cette délibération seront signés avec chaque professionnel concerné par la perte du droit de première accession (DPA) lié au statut MIN, un protocole d'accord transactionnel prévoyant notamment la renonciation à tous recours contre la Communauté urbaine et la Sogely.

Les indemnités dues à tous les professionnels concernés par la perte du DPA liée au statut MIN

- l'indemnisation du DPA

La dernière délibération du conseil d'administration de la Sogely validée par les services de l'Etat datant de 1992, établissait le montant du DPA à 48 000 € et 24 000 € par case selon la destination des dites cases.

Compte tenu de l'évolution des coûts depuis cette date et compte tenu du fait que la Sogely n'a pas eu à délibérer de nouveau pour fixer un nouveau montant de DPA, il est proposé d'actualiser ce montant en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction entre le 1er trimestre 1992 (soit 1006) et le 4^e trimestre 2005 (soit 1289).

Dès lors, les montants retenus s'élèveraient à 61 502 € pour les cases dont le DPA initial avait été fixé à 48 000 € et à 30 751 € pour les cases dont le DPA initial avait été fixé à 24 000 €.

Compte tenu du nombre et de la nature des cases présentes sur le MIN de Perrache, l'indemnisation maximum prévisionnelle due au titre de ce poste est évaluée à 8,7 M€.

- les indemnités au titre des aménagements réalisés par les utilisateurs et non transférables

Afin de dédommager les professionnels concernés des investissements réalisés et non transférables ou non cessibles du fait de leur incorporation aux biens immobiliers, il est proposé de fixer l'indemnité sur la base de la valeur nette comptable de ces investissements non amortis, telle qu'elle figurera au bilan comptable de l'année 2005.

Cette évaluation des aménagements non amortis et non transférables fera l'objet d'une expertise par un expert désigné par la Communauté urbaine.

Une première estimation réalisée en 2005 sur la base des derniers bilans connus (2003 et 2004) faisait ressortir un montant de VNC de l'ordre de 1,5 M€.

Les indemnités dues aux professionnels concernés par la perte du DPA liée au statut MIN et par le transfert de leur activité sur le site de Corbas

Outre la perte de statut MIN indépendante de la question de la localisation du marché, se pose la problématique du déménagement des activités de Perrache vers Corbas. Dès lors, les professionnels qui auront signé avec l'aménageur une promesse d'achat en vue de leur implantation sur le site de Corbas pourront prétendre à deux types d'indemnités complémentaires.

- les indemnités liés à la rupture d'activité liée au transfert du MIN de Lyon-Perrache vers le site de Corbas.

Compte tenu de l'ampleur de l'opération de déménagement et de sa durée, les professionnels concernés par le transfert subiront de fait une perte d'exploitation importante.

Il est proposé d'établir le montant de cette indemnité en se basant sur la moyenne annuelle de la valeur ajoutée réalisée sur les exercices 2003-2004-2005 tels qu'ils figurent sur l'imprimé fiscal 2059 E.

La formule retenue s'établirait ainsi : valeur ajoutée moyenne x (15 jours / 235 jours), 15 jours étant la durée estimée des opérations de déménagement, 235 jours étant le nombre de jours travaillés moyens par an (soit 5 jours x 47 semaines).

Compte tenu des derniers bilans connus, l'indemnisation prévisionnelle due au titre de ce poste est évaluée à 1,7 M€.

- les indemnités forfaitaires de déménagement

Afin de ne pas s'immiscer dans la gestion des entreprises transférées et afin d'être neutre par rapport aux diverses solutions envisagées de déménagement, il est proposé de fixer une indemnité forfaitaire de déménagement établie comme suit :

- moins de 3 cases	15 000 €
- entre 3 et 5 cases	20 000 €
- entre 5 et 10 cases	30 000 €
- plus de 10 cases	50 000 €

Compte tenu du nombre de cases présentes sur le MIN de Perrache, l'indemnisation prévisionnelle due au titre de ce poste est évaluée à 0,5 M€.

Aussi, le montant total estimé de ces différentes indemnités s'élèverait à 12,4 M€.

Compte tenu du délai prévisible de publication de l'arrêté ministériel de déclassement, la majeure partie de cette somme sera à décaisser sur l'exercice 2007, le solde sur 2008.

A cet effet, les protocoles transactionnels prévoient que 50 % des sommes seront versées 30 jours après signature et que les 50 % restants seront versés à la date de libération définitive des locaux du MIN de Perrache.

Enfin, il convient de noter que s'agissant d'indemnités transactionnelles, l'ensemble des sommes évoquées s'entend net de toutes taxes ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission finances et institutions ;

DELIBERE

1° - Approuve les principes d'indemnisation tels que présentés dans ce rapport sous réserve de l'obtention du déclassement.

2° - Autorise monsieur le président :

a) - à signer les protocoles d'accord transactionnel avec les professionnels concernés sur la base des principes adoptés sous réserve de l'obtention du déclassement,

b) - en vertu de sa délégation à engager toutes les procédures contentieuses nécessaires le cas échéant.

3° - Les crédits à prévoir au titre de ces indemnisations sont à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - compte 617 800 - fonction 92.

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