

**Séance publique du 13 décembre 2004**

**Délibération n° 2004-2327**

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Saint Priest

objet : **ZAC Mozart - Engagement de rachat des commerces en cas d'annulation de la Commission départementale d'équipement commercial**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 24 novembre 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

La commune de Saint Priest connaît, comme de nombreuses communes concernées par le développement de la grande distribution, un déclin de son appareil commercial accentué par un manque de centralité urbaine.

Pour remédier à cette situation, la Commune et la communauté urbaine de Lyon ont développé une opération d'aménagement dite ZAC Mozart dont l'objet vise, principalement à travers un programme de construction de 24 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), à développer, conformément aux objectifs du programme local de l'habitat, des logements locatifs en accession avec, au rez-de-chaussée, un appareil commercial constitué d'une moyenne surface de vente et de petits commerces.

Aujourd'hui intégrée à l'opération de renouvellement urbain du centre de Saint Priest, cette ZAC a été créée par délibération du conseil de Communauté le 16 novembre 1998. L'aménagement de ce projet a été confié par voie de convention publique d'aménagement (CPA) à la SERL.

Une grande partie du programme d'équipement public (PEP) est aujourd'hui réalisée.

Dans le cadre de sa mission d'aménagement, la SERL a conclu un compromis de vente avec la société Rhône-Saône habitat le 1er août 2001, compromis au terme duquel cette société s'engageait à réaliser un programme de cinquante-neuf logements au-dessus d'un volume destiné à accueillir des locaux commerciaux.

Cette surface commerciale devait permettre, pour partie, la relocalisation du supermarché de l'enseigne Champion présent dans le centre, dont l'appareil commercial était trop exigu (785 mètres carrés de surface de vente) et dont les locaux sont aujourd'hui obsolètes.

Le programme commercial de cette première tranche se décline comme suit :

- 3 300 mètres carrés de SHON (2 000 mètres carrés de surface de vente) destinés à l'installation de l'enseigne Champion,
- 800 mètres carrés de boutiques,
- 60 places de stationnement.

L'enseigne Champion ne souhaitant pas être propriétaire des locaux, la société Rhône-Saône habitat a dû trouver un acquéreur pour les surfaces commerciales et les parcs de stationnement correspondants.

La SAS Immovalor et la Caisse des dépôts et consignations (CDC) se sont montrées intéressées par l'acquisition de cet ensemble commercial. Un accord de principe a été trouvé.

Cependant, l'autorisation d'exploitation commerciale de la moyenne surface Champion, en date du 30 octobre 2001, a fait l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lyon. Par jugement du 2 mars 2004, le tribunal a confirmé la validité de la Commission départementale d'équipement commercial (CDEC).

Cette décision fait l'objet d'un recours en appel.

Dans ce contexte, la SERL pour sécuriser les investisseurs et ne pas retarder cette opération a sollicité la communauté urbaine de Lyon aux fins de racheter l'ensemble des surfaces commerciales et des parcs de stationnement correspondants en cas d'annulation effective de la CDEC.

Cette promesse de rachat est enfermée dans un délai de dix ans.

Le risque financier pour la Communauté urbaine s'élève à :

- 4 400 000 € HT la 1<sup>ère</sup> année,
- 4 250 000 € HT la 2<sup>°</sup> année,
- 4 100 000 € HT la 3<sup>°</sup> année,
- 3 950 000 € HT la 4<sup>°</sup> année,
- 3 800 000 € HT la 5<sup>°</sup> année,
- 3 650 000 € HT la 6<sup>°</sup> année,
- 3 500 000 € HT la 7<sup>°</sup> année,
- 3 350 000 € HT la 8<sup>°</sup> année,
- 3 200 000 € HT la 9<sup>°</sup> année,
- 3 050 000 € HT la 10<sup>°</sup> année,

conformément au protocole joint au dossier et à l'avis des services fiscaux en date du 27 octobre 2004.

Ce protocole est conclu pour une durée de six mois, délai maximal pour signature devant notaire d'une promesse synallagmatique de vente réitérant les présents ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### DELIBERE

**1° - Approuve** les modalités de rachat des commerces de la ZAC Mozart à Saint Priest en cas d'annulation de la Commission départementale d'équipement commercial (CDEC).

**2° - Autorise** monsieur le président à signer le protocole avec les investisseurs Caisse des dépôts et consignations (CDC) et SAS Immovalor.

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