

Séance publique du 26 février 2001

Délibération n° 2001-6364

commission principale : domaine et administration générale

commission (s) consultée (s) pour information : urbanisme, habitat et développement social

commune (s) : Limonest

objet : **ZAC "du Bois des Côtes" - Règlement transactionnel et reprise de la convention d'aménagement**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel
Délégation générale aux affaires générales - Service marchés publics et affaires juridiques

Le Conseil,

Vu le rapport du 14 février 2001, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

La ZAC "du Bois des Côtes" a été créée le 21 décembre 1992.

Elle se situe au sud de la commune de Limonest entre la RN 6 et le chemin de Saint André, sur la crête ouest du vallon de Rochecardon.

L'aménageur pouvait développer 38 800 mètres carrés de surface œuvre nette (SHON) réparties en deux zones :

- la zone ZH à vocation de locaux hôteliers et/ou bureaux permettant 15 000 mètres carrés de SHON,
- la zone ZA à vocation de locaux d'activités, (bureaux, production, exposition) pour 23 800 mètres carrés de SHON.

Les participations se répartissaient de la façon suivante :

- 350 000 F au titre des travaux inscrits au programme des équipements publics (PEP),
- 6 500 000 F représentant un terrain de 10 024 mètres carrés, situé dans le centre-bourg de Limonest, la moitié de cette superficie étant destinée à la Communauté urbaine en vue de réaliser du logement social, sur les pentes du vallon, l'autre moitié, cédée à la commune de Limonest, comprenait une propriété remaniée, qui constitue aujourd'hui le nouvel hôtel de Ville.

Ce montage exonérant de la taxe locale d'équipement (TLE) les futures constructions dans le périmètre de la ZAC, était fragile, mais a été maintenu, car il est intervenu avant la promulgation de la loi Sapin (29 janvier 1993), qui a réformé de façon assez stricte le régime des participations aux opérations d'urbanisme.

Cette opération n'a connu un début de commercialisation qu'en 1998 car confrontée à la crise immobilière. A ce jour, 5 296 mètres carrés de bureaux sont réalisés en ZH, la totalité des locaux est en location-vente. L'aménageur a informé la communauté urbaine de Lyon qu'il ne souhaitait pas développer d'autre programme en ZH.

Sur la zone ZA, un permis a été délivré en janvier 2001 offrant la possibilité de 7 000 mètres carrés de SHON à vocation tertiaire.

Il resterait un potentiel de 16 800 mètres carrés de SHON d'activités à développer sur cette zone. La convention d'aménagement a expiré le 13 janvier 2001.

Or, la Communauté urbaine n'a pas été saisie d'une demande de prorogation, conformément aux dispositions de l'article 5 de cette convention, qui précise que cette demande doit être formulée au minimum trois mois avant son expiration.

L'aménageur a, par recours gracieux, en date du 27 février 1998, demandé le remboursement des participations en nature à la commune de Limonest.

N'ayant pas obtenu satisfaction, il a engagé une action en répétition des participations litigieuses devant le tribunal administratif de Lyon, tant à l'encontre de la commune de Limonest que de la communauté urbaine de Lyon.

La requête portait pour chacune des collectivités sur une demande principale à hauteur de 3 250 000 F, assortie d'une demande de règlement des intérêts moratoires et de capitalisation des intérêts.

Le montant total de la demande indemnitaire, intérêts compris, s'élèverait au 31 décembre 2000 à la somme globale de 10 600 000 F, pour la Communauté urbaine et la commune de Limonest.

Aussi, pour mettre un terme à l'instance en cours et permettre l'achèvement de l'opération, est-il proposé de transiger sur les bases suivantes, formalisées dans le protocole :

La communauté urbaine de Lyon et la commune de Limonest indemnisent à titre transactionnel la société RIC lotissement aujourd'hui dénommée société Filying, à hauteur de 3 250 000 F TTC. La répartition financière proposée intègre les modifications de domanialité induites par le projet de centralité. Ainsi, outre un terrain d'origine, la Communauté urbaine récupèrera 2500 mètres carrés du terrain initialement affecté à la Commune. Sur cette base, la répartition financière est la suivante :

- pour la communauté urbaine de Lyon : 70 % du montant, soit 2 275 000 F TTC,
- pour la commune de Limonest : 30 % du montant, soit 975 000 F TTC.

L'indemnité correspond, approximativement, à la valeur des évaluations faites par les services fiscaux en 1997, soit de 3 150 000 F pour les deux tènements, montant assorti d'une marge de négociation de plus ou moins 10 %.

En contrepartie, l'aménageur s'engage à se désister de son action et à renoncer à toutes réclamations ou recours ultérieurs à l'encontre de la communauté urbaine de Lyon et de la commune de Limonest.

Enfin, à cette condition, la communauté urbaine de Lyon et la commune de Limonest s'engagent à signer une nouvelle convention d'aménagement pour une durée de deux ans reprenant le contenu de la précédente convention pour permettre l'achèvement de l'opération ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 21 décembre 1992 ;

Vu la loi Sapin en date du 29 janvier 1993 ;

Vu l'article 5 de la convention d'aménagement ;

Vu le recours gracieux de l'aménageur auprès de la commune de Limonest en date du 27 février 1998 ;

Vu l'article R 311-6 du code de l'urbanisme ;

Oùï l'avis de ses commissions domaine et administration générale et urbanisme, habitat et développement social ;

DELIBERE

1° - Accepte les conditions du protocole transactionnel tripartite et le versement de la somme 2 275 000 F TTC à la société Filying pour la Communauté urbaine.

2° - Approuve la nouvelle convention d'aménagement pour une durée de deux ans à partir de la notification de cette dernière, à la société Filying.

La présente délibération fera l'objet des modalités de publicités prévues à l'article R 311-6 du code de l'urbanisme.

3° - Le montant de la transaction sera porté sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2001 - compte 622 700 - ligne 0104497 - frais d'acte et contentieux.

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