

Séance publique du 12 juillet 2004

Délibération n° 2004-2005

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Ilot Berthelot-Epargne - Aménagement - Avenant au protocole transactionnel**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 juin 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Compte tenu des réflexions mises en œuvre concernant la reprise de l'urbanisation du site de l'ex-ZAC Berthelot à Lyon 8° depuis juillet 2003 et de la venue à terme du protocole transactionnel signé à cette date, entre la communauté urbaine de Lyon et la SNC Les Allées de l'Europe, devenue Nexity Apollonia, il est proposé de proroger ce protocole pour une durée de six mois supplémentaires ; ce délai supplémentaire permettra au groupe Nexity Apollonia de préciser son projet d'aménagement en cohérence avec les attentes de la Communauté urbaine et de la ville de Lyon pour l'automne 2004.

Rappel du contexte

La ZAC Berthelot a été créée par délibération du Conseil en date du 21 décembre 1992 et confiée par convention du 23 décembre 1992 à la SNC Les Allées de l'Europe. La convention, d'une durée de sept ans, est arrivée à expiration le 23 décembre 1999 et n'a pas été prorogée. L'aménageur n'a commercialisé que 8% environ du programme de construction défini dans la convention et pour le programme des équipements publics (PEP), ne sont réalisés que la viabilisation nécessaire aux deux seuls bâtiments construits et 25 % de la voie nouvelle traversant l'opération, le solde de cette voie n'ayant pu être réalisé du fait de la non-mise à disposition des terrains par l'aménageur. En outre, la SNC ne s'est jamais acquittée complètement du remboursement, prévu à la convention de ZAC, des indemnités d'éviction versées aux commerçants dont les fonds avaient été achetés par anticipation par la Communauté urbaine.

La ZAC Berthelot a été supprimée par délibération du Conseil en date du 27 mars 2000. La SNC Les Allées de l'Europe a engagé une procédure contentieuse contre la Communauté urbaine visant à obtenir :

- la résiliation aux torts exclusifs de la Communauté urbaine de la convention de ZAC (demande caduque depuis l'expiration de la convention),
- une indemnisation du préjudice estimé pour la SNC à hauteur de 20 M€ environ.

De son côté, la Communauté urbaine a engagé une procédure visant à annuler la vente à la SNC sans versement de prix, des terrains dont elle était propriétaire, dont des emprises de voies déclassées. Ces terrains, représentant une surface de 9 867 mètres carrés, avaient été évalués suivant avis des domaines en date du 13 juin 1995 à 15 179 780 F, soit 2 314 142 €. Cette vente avait été consentie en échange de la cession sans versement de prix des emprises des voies et places prévues au programme de la ZAC, cession qui n'est jamais intervenue malgré une délibération en ce sens du conseil de Communauté en date du 25 mai 1998.

Depuis novembre 2001, le groupe Georges V, devenu le Nexity Apollonia, représentant la SNC Les Allées de l'Europe s'est engagé avec la Communauté urbaine dans une réflexion visant à définir de nouvelles conditions d'urbanisation dans le périmètre de l'ex-ZAC Berthelot.

Depuis juillet 2003, un certain nombre d'avancées notables ont été accomplies :

- le projet urbain et architectural est en cours de définition ; le fonctionnement global du site est techniquement validé (étude déplacements, recalage du plan de masse initial),
- les désistements respectifs de chacune des parties ont été mis en œuvre.

Il reste désormais à préciser :

- le contenu précis du projet urbain et architectural (plan de masse final, solutions techniques en accord avec les services gestionnaires, ouvrages retenus),
- le schéma de principe d'une régularisation foncière ainsi que le chiffrage des évictions,
- le chiffrage des équipements du PEP.

Des rencontres régulières se tiendront entre la communauté urbaine de Lyon et le groupe Nexity Apollonia afin de mener à bien les différentes étapes du projet.

Un premier comité de suivi, dans lequel siègent les élus concernés, sera réuni fin juin 2004 pour permettre de constater l'avancement du dossier et valider le cas échéant les premières propositions techniques et financières.

Ainsi il est proposé au Conseil de passer un avenant au protocole transactionnel (prévu initialement pour une durée de neuf mois) pour le proroger d'une durée de six mois supplémentaires (soit octobre 2004).

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du Bureau restreint le 14 juin 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 21 décembre 1992, 25 mai 1998, 27 mars 2000 et 7 juillet 2003 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

Autorise monsieur le président à signer l'avenant au protocole transactionnel avec le groupe Nexity Apollonia, relatif à l'élaboration du projet d'aménagement de l'ex-ZAC Berthelot, portant prorogation de six mois dudit protocole.

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