Le Conseil,

Vu le rapport du 28 février 1996, par lequel monsieur le président :

A. Expose ce qui suit :

Dans le cadre de la mise en oeuvre du grand projet urbain des Minguettes à Vénissieux, le centre commercial Vénissy a fait l'objet d'une opération de rénovation physique destinée à en améliorer le cadre et l'image.

Cependant, malgré la mise en place, au mois de juillet 1993, d'une société spécialisée dans la gestion des centres commerciaux, la direction commerciale de ce centre s'est révélée insuffisante, compte tenu du statut juridique de la copropriété qui ne permet pas une maîtrise des mutations.

C'est pour cette raison que la Communauté urbaine et la ville de Vénissieux ont confié en juin 1995, à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), une étude sur la faisabilité d'une restructuration foncière du centre commercial. Cette étude a mis en évidence trois points essentiels :

- les objectifs de la restructuration foncière :

hormis les lots correspondant à l enseigne Europa Discount, la poste et les services publics, les murs commerciaux appartiennent à un seul propriétaire ou à défaut à deux ou trois propriétaires regroupés en société de participation (mise en commun des loyers).

Le propriétaire confierait à une société spécialisée la gestion locative et la recommercialisation qui seraient menées, conformément au plan de marchandisage (plan type d'une offre commerciale cohérente). Cette modification importante du statut juridique du centre commercial permettrait une réelle gestion du centre et donnerait les moyens de pérenniser une offre commerciale cohérente.

- le mode d'intervention adapté :

l'acquisition immédiate de l'ensemble des murs commerciaux, par des investisseurs privés, n'est pas envisageable.

Les investisseurs potentiels ne s'engageront qu'au terme de la restructuration foncière et commerciale, au vu d'une rentabilité connue dans un contexte stabilisé, notamment par :

- * la présence d'une société de gestion spécialisée,
- * la présence durable de services publics (projet de pôle services publics),
- * des comptes assainis,
- * une offre commerciale cohérente et attractive.

Aussi, pour mener à bien cette étape intermédiaire, la ville de Vénissieux a-t-elle confié, à la SERL par délibération du 15 janvier 1996, la réalisation de la restructuration foncière et commerciale et sollicite-t-elle la participation de la communauté urbaine de Lyon, de l'Etat et de la Caisse des dépôts et consignations.

La maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement serait assurée par la ville de Vénissieux, en tant que concédant, et l'opérateur serait la SERL, en tant que concessionnaire.

Les missions de l'opérateur seraient les suivantes :

- acquisition amiable ou sous préemption dans un premier temps des locaux commerciaux,
- travaux de mise aux normes des boutiques et travaux de création de surfaces de vente sur les parties communes privatisées,
- gestion locative et recommercialisation,
- revente à un investisseur de l'ensemble des murs commerciaux.
- la nécessité d'engager une première phase d'acquisitions dites "d'urgence".

Compte tenu de l'importance de l'opération, notamment d'un point de vue financier et de son caractère novateur, il convient de phaser sa réalisation.

L'engagement de cette première phase doit permettre de lancer le processus de restructuration afin d'améliorer la commercialité du centre.

A l'issue de cette phase, d'une durée de trois ans, le maître d'ouvrage de l'opération peut décider de mettre en oeuvre une des deux options suivantes :

- revente des murs acquis à une structure publique ayant les moyens d'achever la restructuration foncière (établissement public, société d'économie mixte ou organisme d'HLM) ;
- extension de la concession d'aménagement à l'ensemble de la restructuration foncière et commerciale.

Le bilan financier de cette première phase, qui correspond à l'acquisition de dix locaux commerciaux, est de 8 851 000 F HT, soit 10 674 306 F TTC.

Il s'équilibrerait grâce à une subvention des collectivités locales et de l'Etat fixée à 1 300 000 F HT, soit 1 567 800 F TTC.

La participation financière de la communauté urbaine de Lyon serait fixée au tiers de la subvention d'équilibre du bilan plafonnée à 522 600 F TTC, le solde étant partagé entre l'Etat et la ville de Vénissieux ;

B. Propose, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, d'approuver le principe de la restructuration foncière du centre commercial Vénissy à Vénissieux réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Vénissieux ainsi que le versement d'une participation financière à la ville de Vénissieux destinée à équilibrer le bilan financier de l'opération et fixée au maximum à 522 600 F, de l'autoriser à signer la convention correspondante à intervenir avec la ville de Vénissieux et de fixer l'imputation de la dépense ;

Vu le présent dossier ;

Vu sa délibération en date du 15 janvier 1996 ;

Où l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

DELIBERE

1° - Approuve le principe de la restructuration foncière du centre commercial Vénissy à Vénissieux réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Vénissieux ainsi que le versement d'une participation financière à la ville de Vénissieux destinée à équilibrer le bilan financier de l'opération et fixée au maximum à 522 600 F.

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention correspondante à intervenir avec la ville de Vénissieux.

3° - La dépense en résultant sera prélevée sur les crédits ouverts au budget de la Communauté urbaine - exercices 1996 et suivants - section d'investissement - sous-chapitre 912-86 - article 130 - dossier n° 1 339-95.

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