

Bureau du 22 novembre 2004

Décision n° B-2004-2688

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Pôle de loisirs du Carré de Soie - Cession, à la SNC Alta Marigny, de terrains situés avenue de Bohlen**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier - Service de l'action foncière et immobilière - Subdivision nord

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 5 novembre 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

La Communauté urbaine a initié, sur le secteur dit Carré de Soie, dans les communes de Vaulx en Velin et de Villeurbanne, un projet de pôle de loisirs associant des commerces de loisirs marchands, les activités de l'hippodrome et le futur complexe cinématographique de la société Pathé.

A l'effet de mener à bien ce projet, la Communauté urbaine a procédé à un appel d'opérateurs, procédure à l'issue de laquelle différents candidats ont remis une offre, sous la forme d'une pollicitation.

Lors du jury réuni le 7 juillet 2003, la Communauté urbaine a désigné l'opérateur SNC Alta Marigny comme étant le candidat retenu pour poursuivre le projet. Cette désignation s'est faite sur le projet présenté ainsi que sur les conditions économiques et juridiques d'acquisition prévues dans la pollicitation.

Dans cette pollicitation, la SNC Alta Marigny se proposait d'acquérir en deux phases les parcelles suivantes :

- phase 1 : parcelles figurant sous la dénomination A2, A3, C du plan joint au dossier et prise à bail emphytéotique d'une partie de la parcelle D (correspondant au cœur des pistes de l'hippodrome) pour une contenance totale de 62 000 mètres carrés environ,

- phase 2 : parcelles A1 et B pour une contenance totale de 52 000 mètres carrés environ.

L'offre globale faite par la SNC Alta Marigny, au titre de la phase 1, comprenait l'acquisition et la prise à bail de terrains, la construction d'un programme immobilier de commerces et de loisirs et la réalisation d'aménagements connexes. L'offre en numéraire s'élevait à 5 800 000 HT et la valeur des aménagements correspondait à un montant de 7 500 000 HT.

Pour ce qui concerne la phase 2, l'offre correspondait également à des acquisitions et à la réalisation d'un programme comprenant des aménagements connexes pour un montant en numéraire de 2 200 000 HT et une valeur d'aménagements de 1 500 000 HT.

La pollicitation prévoyait que la Communauté urbaine aurait jusqu'au 31 mars 2004 pour l'accepter. Compte tenu des sujétions rencontrées pour la mise au point du projet, l'opérateur a accepté de proroger la validité de sa pollicitation jusqu'au 30 novembre 2004.

A ce stade, la Communauté urbaine décide d'accepter la pollicitation qui lui avait été présentée par la SNC Alta Marigny. Il convient donc de formaliser cette acceptation par la signature d'une promesse de vente assortie d'obligations respectives et de conditions suspensives.

Cette promesse, issue de négociations entre la Communauté urbaine et la SNC Alta Marigny, présente des modifications par rapport à la pollicitation initiale afin de prendre en compte les évolutions du projet.

Tout d'abord, la promesse de vente concerne uniquement la phase 1. En effet, il est proposé au Bureau de ne pas prononcer la levée de la phase 2 pour laquelle les acquisitions foncières ne sont pas réalisées à ce jour.

En deuxième lieu, pour ce qui concerne la phase 1, la SNC Alta Marigny fait son affaire de l'acquisition du terrain A2 directement auprès de la société Pathé. Cette acquisition, d'un montant de 4 900 000 HT, est donc exclue de la promesse de vente.

De plus, alors que la pollicitation prévoyait la prise à bail emphytéotique du cœur des pistes de l'hippodrome, il a été décidé de dissocier ce bail de la présente promesse afin de permettre une meilleure adéquation avec le projet. Cette promesse de bail emphytéotique qui prévoira l'obligation de réalisation par la SNC Alta Marigny de travaux d'aménagement pour un montant de 2 889 000 HT en contrepartie d'un loyer d'un euro symbolique sera soumise au Bureau lors d'une prochaine réunion.

La Communauté urbaine cède donc les parcelles BN 67, 69 et 76 à 78 pour 23 766 mètres carrés ainsi qu'une portion de la parcelle BM 4 pour environ 8 000 mètres carrés. Ces terrains sont cédés, nettoyés, démolis et dépollués. Ces travaux sont estimés à un montant de 700 000 HT, soit 80 000 HT de nettoyage, 320 000 HT de dépollution et de remblaiement et 300 000 HT de déconstruction et feront l'objet d'une délibération en conseil de Communauté.

L'offre financière initiale de la SNC Alta Marigny en numéraire de 5 800 000 HT, défalquée du montant de l'acquisition de Pathé (4 900 000 HT), correspond à 900 000 HT.

Dans le cadre de la négociation, la Communauté urbaine a fait valoir que ce prix ne correspondait pas à la valeur foncière des terrains cédés.

La SNC Alta Marigny a donc accepté d'augmenter le montant de son offre en numéraire pour tenir compte du prix d'acquisition des terrains par la Communauté urbaine. Ce montant a ainsi été porté à 2 200 000 HT.

Cependant, s'il correspond au prix d'acquisition du foncier par la Communauté urbaine, ce prix reste inférieur à l'estimation du service des domaines qui s'élève à 4 146 000 .

Il est cependant proposé au Bureau d'accepter ce prix de 2 200 000 HT au regard de l'intérêt que présente le projet de la SNC Alta Marigny pour la Communauté urbaine, notamment en ce qu'il prévoit la réalisation d'aménagements qui présentent un intérêt général significatif.

Ces aménagements concernent les berges du canal de Jonage ainsi que la réalisation d'une passerelle piétonne permettant de rejoindre le pôle multimodal (stations de métro, tramway et bus) à l'hippodrome.

La réalisation de ces aménagements, dont la valeur est estimée à 3 311 000 HT, constitue une obligation essentielle sans laquelle la Communauté urbaine ne consentirait pas à la vente.

En effet, les aménagements prévus sur les berges permettront d'animer ce lieu et de le mettre en valeur. La passerelle, si elle dessert les commerces depuis le pôle multimodal, permet également de créer une liaison piétonne entre le quartier Tase, à vocation résidentielle, et les espaces verts que constituent l'hippodrome et les berges du canal. La passerelle ainsi que les aménagements des berges participent donc à l'amélioration urbaine du secteur.

De plus, ce projet de pôle de commerces et de loisirs se situe au cœur d'une requalification urbaine de plus grande ampleur dans ce secteur touché par la désindustrialisation. En effet, il est prévu l'arrivée des transports en commun au pôle multimodal ainsi que des aménagements de voirie. Ces aménagements de voirie réalisés par la Communauté urbaine ont fait l'objet d'une autorisation de programme pour les études, par délibération en date du 12 juillet 2004, et ne feront l'objet d'une autorisation de programme pour les travaux qu'après l'obtention par l'opérateur des autorisations administratives relatives au projet.

Dans le cadre de ce projet de requalification urbaine du secteur du Carré de Soie, le pôle de loisirs et de commerces va engendrer un dynamisme économique nouveau en accueillant des commerces, des activités de loisirs et un cinéma qui sont autant d'activités créatrices d'emplois.

Il est donc proposé au Bureau d'accepter cette promesse de vente au prix de 2 200 000 au vu des intérêts qu'elle présente, tant pour les aménagements connexes proposés que pour sa contribution à la requalification urbaine de la zone et à sa redynamisation économique.

Par ailleurs, il est demandé au Bureau d'autoriser la SNC Alta Marigny à déposer les différentes autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet sur les parcelles objets de la promesse de vente ;

Vu ledit dossier ;

Vu les délibérations du Conseil n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003 et celle en date du 12 juillet 2004 ;

DECIDE

1° - Arrête de ne pas lever la phase 2 de la pollicitation en date du 4 juillet 2003.

2° - Approuve le projet de promesse de vente à la SNC Alta Marigny au prix de 2 200 000 HT payable pour 1 100 000 HT à la signature de l'acte authentique et pour 1 100 000 HT à l'ouverture du pôle de commerces et de loisirs.

3° - Autorise :

a) - monsieur le président à signer la promesse de vente ainsi que l'acte authentique à venir,

b) - le dépôt des permis de construire, des autorisations de la commission départementale d'exploitation commerciale, de la commission départementale d'exploitation cinématographique, des autorisations au titre des installations classées et au titre de la loi sur l'eau, nécessaires à la réalisation du programme sur les parcelles BN 67, 69, 76, 77, 78 et partie de BM 4.

4° - Les sommes à encaisser sur les exercices 2005-2007, soit 2 200 000 HT, seront inscrites sur les crédits du budget principal de la Communauté urbaine et feront l'objet des mouvements comptables suivants :

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 807 979,80 en dépenses - compte 675 100 - fonction 820 - et en recettes - compte 211 100 - fonction 820 - opération 0552,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 1 371 408,42 en dépenses - compte 675 100 - fonction 820 - et en recettes - compte 211 100 - fonction 820 - opération 0485,

- constatation de la créance de la SNC Alta Marigny, écritures pour ordre : 2 200 000 en recettes - compte 775 200 - fonction 824 - et en dépenses - compte 276 400 - fonction 824 - opération 0092,

- plus-value réalisée : 20 611,78 en dépenses - compte 676 100 - fonction 01 - et en recettes - compte 192 000 - fonction 01,

- en recettes réelles pour un montant de 1 100 000 en 2005 et de 1 100 000 en 2007 : compte 276 400 - fonction 824 - opération 0092.

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