

Bureau du 24 octobre 2005

Décision n° B-2005-3644

commune (s) : Saint Priest

objet : **ZAC Mozart - Promesse d'achat de divers biens situés dans ladite ZAC et appartenant à la SCI Mozart 69, en cas d'annulation, par la Cour d'appel ou le Conseil d'Etat, de l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée à la société Champion par la Commission départementale d'équipement commercial (CDEC)**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 13 octobre 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2005-2606 en date du 18 avril 2005, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Sur le territoire de la commune de Saint Priest, le conseil de Communauté, par délibération en date du 16 novembre 1998, a créé une zone d'aménagement concerté dénommée la ZAC Mozart, prévoyant la réalisation d'un programme global de 24 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) à réaliser sur quatre îlots.

Plus précisément, sur l'îlot 2 de ladite ZAC, doit être édifée par la société Rhône-Saône habitat, en partenariat avec la société Comptoirs modernes supermarchés Sud-est, une première tranche d'environ 9 483 mètres carrés de SHON comprenant 59 logements, une moyenne surface commerciale en rez-de-chaussée, des boutiques et deux nappes de stationnement en sous-sol.

La SCI Mozart 69 s'est dite intéressée par l'acquisition de la moyenne surface, des boutiques et des emplacements de stationnement, notamment afin de permettre à l'enseigne Champion d'y exploiter la moyenne surface commerciale en lieu et place de son activité actuelle qui se trouvera supprimée du fait de la création et de la réalisation de la ZAC en cause.

Pour l'exploitation future de la moyenne surface, sous son enseigne Champion, la société Comptoirs modernes supermarchés Sud-est a obtenu une autorisation d'exploitation commerciale, par décision en date du 23 octobre 2001. Cette autorisation a fait l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Lyon qui en a confirmé sa validité par un jugement en date du 2 mars 2004. Toutefois, appel a été interjeté de ce jugement devant la Cour administrative d'appel, laquelle instance est encore pendante à ce jour.

Il s'ensuit que l'opération projetée par la SCI Mozart 69 est entachée d'un risque juridique et financier qui ne pourra être levé définitivement que lors de la décision de la cour administrative d'appel de Lyon, si aucune demande de pourvoi devant le Conseil d'Etat n'est formulée ensuite de sa décision, ou dans l'hypothèse d'un pourvoi, lors de la décision qui sera prise par le Conseil d'Etat.

Pour se prémunir de la perte de valeur qui pourrait résulter d'une éventuelle décision d'annulation de l'autorisation d'exploitation commerciale qui viendrait à être prononcée par l'une ou l'autre de ces instances juridictionnelles, la SCI Mozart 69 a demandé à la Communauté urbaine de lui garantir qu'elle lui achèterait la totalité des biens qu'elle doit acquérir en état futur d'achèvement de la société Rhône-Saône habitat, si une telle annulation de l'autorisation donnée par la Commission départementale d'équipement commercial (CDEC) venait à intervenir après la date d'acquisition, soit le 15 novembre 2005.

A cet effet, le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2004-2327 en date du 13 décembre 2004, a approuvé les modalités de garantie de rachat, par la Communauté urbaine, des biens immobiliers à acquérir en état futur d'achèvement par la SCI Mozart 69 dans l'îlot 2 de la ZAC Mozart à Saint Priest. Le protocole découlant de cette délibération et signé le 29 juin 2005 par monsieur le président de la Communauté urbaine et l'investisseur, la SCI Mozart 69, a prévu notamment que les engagements des parties seraient rapportés dans une promesse d'achat.

En conséquence, selon les termes de la promesse d'achat qui est présentée au Bureau, la Communauté urbaine acquerrait, en cas d'annulation par la Cour d'appel ou le Conseil d'Etat de ladite autorisation d'exploitation commerciale, ou si aucune décision n'est intervenue dans le délai de dix ans, les biens désignés ci-après, dépendant de l'ensemble immobilier en copropriété situé dans ladite ZAC Mozart, cadastré sous les numéros 188 de la section CV et 323 de la section DI et appartenant à la SCI Mozart 69 :

- une surface de vente et ses annexes de 3 314 mètres carrés de SHON environ au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier en cause,
- une surface de vente à usage de boutiques de 826 mètres carrés de SHON environ, également au rez-de-chaussée,
- soixante places de stationnement au premier sous-sol.

La validité de cette promesse d'achat serait de dix ans. Si le rachat devait intervenir dans ce délai, la SCI Mozart 69 céderait la totalité des biens en cause aux prix suivants, admis par les services fiscaux, qui seraient dégressifs en fonction de l'année effective de rachat :

- 4 400 000 € HT la première année qui suivra le procès-verbal de livraison de l'immeuble,
- 4 250 000 € HT la deuxième année,
- 4 100 000 € HT la troisième année,
- 3 950 000 € HT la quatrième année,
- 3 800 000 € HT la cinquième année,
- 3 650 000 € HT la sixième année,
- 3 500 000 € HT la septième année,
- 3 350 000 € HT la huitième année,
- 3 200 000 € HT la neuvième année,
- 3 050 000 € HT la dixième année.

Si le rachat a lieu dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux, la TVA immobilière au taux en vigueur se rajoutera au prix de vente figurant ci-dessus.

Si le rachat intervient après l'expiration du délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux, il sera soumis au droit d'enregistrement ;

Vu ladite promesse d'achat ;

DECIDE

1° - Approuve la promesse d'achat de divers biens situés dans la ZAC Mozart à Saint Priest et appartenant à la SCI Mozart 69, en cas d'annulation par la Cour d'appel ou le Conseil d'Etat de l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée à la société Champion par la Commission départementale d'équipement commercial (CDEC).

2° - Autorise monsieur le président à la signer ainsi que l'acte authentique à intervenir.

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