

N° 493

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

Enregistré à la Présidence du Sénat le 5 mai 2014

PROPOSITION DE LOI

*relative à la sécurisation des transactions relatives à la zone
d'aménagement concerté du quartier de Gerland de Lyon,*

PRÉSENTÉE

Par M. Gérard COLLOMB,

Sénateur

(Envoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La « zone d'aménagement concerté du quartier central de Gerland » créée par arrêté du préfet du Rhône du 16 février 1983, a eu pour objet de contribuer à la réhabilitation du quartier de Gerland en utilisant notamment les terrains appartenant à la ville de Lyon qui avaient servi d'assiette aux anciens abattoirs municipaux.

Le dossier de création-réalisation de cette zone d'aménagement concerté a été approuvé par le conseil de communauté du Grand Lyon – compétent en matière d'urbanisme – et a fait l'objet d'un avis favorable du conseil municipal de Lyon par délibération du 21 juin 1982.

Ce projet prévoyait une redistribution de la propriété et notamment la construction d'immeubles à usage de logements et de bureaux sous le régime du bail à construction.

Ce dispositif était incompatible avec le maintien des terrains concernés sous le régime de domanialité publique que leur avait conféré leur affectation au service public des abattoirs. Mais, cette affectation ayant pris fin, il suffisait pour assurer leur « sortie » du domaine public et permettre qu'ils soient donnés à bail ou vendus, que la ville de Lyon constate leur déclassement.

Or, en entérinant par délibération du 21 juin 1982 le projet de cette zone d'aménagement concerté dont la mise en œuvre impliquait inévitablement que ces terrains soient affectés à des usages ou placés sous un régime incompatible avec la domanialité publique, le conseil municipal de la ville de Lyon en a nécessairement constaté le déclassement.

L'absence de formalisation expresse du déclassement n'a pas eu d'incidence sur la substance de la réalisation de la zone d'aménagement concerté ; elle n'a affecté ni la transparence ni la sincérité des opérations.

Toutefois, il paraît souhaitable, en l'absence de régularisation administrative immédiate pouvant couvrir le nombre très important de transactions intervenues sur cette parcelle, de garantir la situation juridique

des habitants, des occupants et propriétaires de logements – notamment à caractère social –, d'équipements d'intérêt général et commerciaux, ainsi que de bureaux, en sécurisant les transactions portant sur les immeubles construits dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté et signées par le passé de façon à prévenir le risque que des contestations artificielles surgissent à l'occasion de litiges relatifs à de nouvelles transactions.

Sur le secteur, 34 baux à construction ont ainsi été consentis, ayant donné lieu à moins de 14 divisions en copropriété. Six de ces baux ont été consentis au profit de bailleurs sociaux. Dans de nombreux cas, les preneurs deviendront propriétaires du terrain (et des constructions réalisées) à l'issue du bail. La fragilité liée au non déclassement formel a donc un impact fort sur une multitude de petits propriétaires.

Le périmètre de la zone d'aménagement concerté est également un secteur faisant l'objet de projets importants pour le développement du campus scientifique et technologique de Lyon-Gerland dans le cadre du pôle de compétitivité Lyonbiopole et du projet de développement de l'Université de Lyon. Ce campus fait l'objet d'investissements importants du Grand Lyon, de la Région Rhône-Alpes et de l'État.

Or, le non déclassement pourrait générer des risques de contentieux pouvant retarder voire remettre en cause la mise en œuvre de ces projets d'intérêt général parmi lesquels figurent notamment :

- le développement du pôle de recherche en infectiologie de l'institut national de la santé et de la recherche médicale (extension du laboratoire P4 en cours, études en cours pour la création d'un nouveau centre de recherche dans le cadre du contrat de projets État-région) ;
- le projet de relocalisation sur le site du centre international de recherche en cancérologie de l'organisation mondiale de la santé ;
- l'extension engagée d'un laboratoire de l'école normale supérieure de Lyon dans le cadre du plan campus ;
- le projet de construction d'une résidence universitaire et d'un restaurant interuniversitaire ;
- la construction du nouveau siège social de Sanofi à Lyon, regroupant le siège mondial de la division Vaccins du groupe (Sanofi-Pasteur) et le siège mondial de la division santé animale du groupe (Merial), soit près de 700 personnes.

Il convient donc de sécuriser d'une part les transactions déjà réalisées depuis la création de la zone d'aménagement concerté par le préfet du Rhône le 16 février 1983 et d'autre part les projets en cours et à venir.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Les contrats – cessions, locations, baux ou concessions d'usage notamment assorties de droits réels – autorisés et passés par la ville de Lyon et relatifs à des terrains compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté du quartier central de Gerland, créée par arrêté du préfet du Rhône du 16 février 1983, sont validés en tant qu'ils seraient contestés par le motif qu'ils n'auraient pas été précédés d'un acte administratif formel constatant qu'après leur désaffectation ces terrains avaient été déclassés du domaine public de la ville, sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée.