

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2016/2289

Lyon 7e - Conclusion d'un bail emphytéotique administratif par la Ville de Lyon au profit de la SASP LOU Rugby sur le tènement immobilier sis 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7e. EI 07030-07031

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 4 JUILLET 2016

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 7 JUILLET 2016

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 27 JUN 2016

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 7 JUILLET 2016

DELIBERATION AFFICHEE LE : 13 JUILLET 2016

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme BRUGNERA, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. BRUMM, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme DOGNIN-SAUZE, M. DURAND, Mme REYNAUD, M. LE FAOU, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, M. LEVY, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. FENECH (pouvoir à Mme ROUX de BEZIEUX), M. BRAILLARD, Mme MANOUKIAN (pouvoir à Mme RABATEL), M. HAVARD (pouvoir à Mme BERRA), Mme de LAVERNEE (pouvoir à Mme SANGOUARD), M. ROYER

ABSENTS NON EXCUSES :

2016/2289 - LYON 7E - CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF PAR LA VILLE DE LYON AU PROFIT DE LA SASP LOU RUGBY SUR LE TENEMENT IMMOBILIER SIS 343 AVENUE JEAN JAURES A LYON 7E. EI 07030-07031 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 21 juin 2016 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon est propriétaire d'un tènement immobilier sis au 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7^e comprenant notamment le Stade de Gerland.

Ce tènement est la principale enceinte sportive de la Ville de Lyon et constitue un de ses éléments d'équipement à forte valeur patrimoniale et historique. En effet, il fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 4 octobre 1967. Ce site a été principalement utilisé de 1950 à 2015 pour la pratique du football, par l'Olympique Lyonnais, qui, depuis janvier 2016, a intégré le nouveau « Parc Olympique Lyonnais » à Décines.

Dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti le 23 juin 2011 par la Ville de Lyon à la SASP LOU Rugby, sur le terrain dit de la Plaine des Jeux des Etats-Unis à Vénissieux, il avait été précisé contractuellement qu'il était d'intérêt général que la SASP LOU Rugby intègre le Stade de Gerland au départ de l'Olympique Lyonnais pour son nouveau stade.

Aussi, il vous est proposé de mettre à disposition de la SASP LOU Rugby, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif relevant de l'article L.1311-2 et suivant du Code Général des Collectivités Territoriales, le tènement immobilier cadastré CI 6 sis au 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7^e comprenant notamment le Stade de Gerland, la piscine de Gerland, un centre technique des sports, divers terrains de sports et bâtiments annexes, d'une superficie totale de 15 ha 12 a et 73 ca environ pour une durée de 60 ans, à compter du 1^{er} janvier 2017.

L'immeuble est destiné à usage d'enceinte sportive, de centre d'éducation, de formation et d'entraînement pour les sports habituellement pratiqués en ce lieu sans préjudice de la possibilité pour l'emphytéote de valoriser le bien mis à disposition par des opérations de construction pour en améliorer l'exploitation et en optimiser la valorisation dans la limite des dispositions d'urbanisme afférentes au tènement immobilier.

Le centre technique des sports sera libéré par la Ville au plus tard dans un délai de 18 mois à compter de la prise d'effet du bail.

Le Preneur entretiendra les biens et le domaine occupé à ses frais risques et périls et au terme du bail emphytéotique administratif, les ouvrages constructions et installations de caractère immobilier, présents sur le site à cette date deviendront la propriété du bailleur.

A cet égard, la SASP LOU Rugby s'engage à réaliser un investissement de 66 millions d'euros sur la durée du bail, correspondant aux premiers travaux d'établissement indispensables à l'exercice de l'activité rugbystique, à l'amélioration du Stade de Gerland (reconfiguration des tribunes, réfection de la pelouse...), à la construction d'un centre d'entraînement et de formation, à la rénovation de l'espace réceptif...

Cette mise à disposition donnera lieu au paiement d'une redevance annuelle comprenant une part forfaitaire et une part additionnelle variable pour tenir compte des avantages de toute nature procurés à la SASP LOU Rugby.

La redevance forfaitaire annuelle est égale à 300 000 € HT (valeur 2^e trimestre 2016), telle qu'estimée par France Domaine dans son avis du 9 juin 2016. Cette redevance fera l'objet d'une réévaluation annuelle, en fonction de l'évolution de la moyenne associée à l'indice trimestriel INSEE du coût de la construction. Elle sera payée le 1^{er} juillet de chaque année et pour la première fois le 1^{er} juillet 2020.

En effet, au regard des investissements que s'engage à réaliser la SASP LOU Rugby (à hauteur de 66 millions d'euros minimum sur la durée du bail, soit 6 millions d'euros les 3 premières années, 40 millions d'euros au cours des 7 années suivantes et 20 millions d'euros sur les années restant à courir) les redevances forfaitaires correspondant aux trois premières années du bail (2017, 2018 et 2019) seront acquittées sur les 57 échéances suivantes, qui seront augmentées à due concurrence.

La redevance variable annuelle comprendra d'une part :

- une somme égale à 2 % des loyers hors taxes perçus annuellement par le Preneur pour toutes les nouvelles constructions édifiées sur l'immeuble ;
- une somme égale :
 - pendant les 5 premières années du bail, à 2 % du chiffre d'affaires hors taxes tiré de la location de tout ou partie du Stade de Gerland à l'occasion de manifestations non sportives ;
 - à partir de la 6^e année : une somme égale à 3 % du chiffre d'affaires hors taxes tiré de la location de tout ou partie du Stade de Gerland à l'occasion de manifestations non sportives ainsi qu'une redevance de 2 % du chiffre d'affaires hors taxes tiré des contrats de naming du Stade de Gerland passés par le Preneur.

L'ensemble des frais, droits, contributions et émoluments relatifs à cet acte seront supportés par le Preneur.

Vu les articles L.1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le projet de bail emphytéotique administratif ;

Vu l'avis de France domaine n° 2016-387L1505 en date du 9 juin 2016 ;

Mme le Maire du 7^e arrondissement ayant été consultée le 16 juin 2016 ;

Vu l'avis du Conseil du 7^e arrondissement ;

Où l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

DELIBERE

1. La mise à disposition par bail emphytéotique au profit de la SAP LOU Rugby du tènement immobilier, cadastré CI6, sis 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7^e, selon les conditions précitées, est approuvée.

2. M. le Maire est autorisé à signer l'acte authentique du bail emphytéotique administratif et tout document y afférant.

3. La redevance sera imputée à la nature comptable 752, fonction 71, opération RECETDOM, programme GESTPATRIM.

4. Les biens du patrimoine de la Ville de Lyon seront enregistrés conformément aux dispositions budgétaires et comptables de la M14 comme suit :

N° d'inventaire	Désignation	Ancien compte nature	Nouveau compte nature
07030A000	Bassin (50x18) piscine de Gerland	2138	248
07030T001	Terrain piscine de Gerland	2115	248
07031A000	Bâtiment entrée	2138	248
07031B000	Tribunes du stade	2138	248
07031C000	Vestiaires	2138	248
07031D000	Billetterie	2138	248
07031F000	Pavillon entrée	2138	248
07031G000	Pavillon entrée	2138	248
07031J000	Billetterie	2138	248
07031T001	Terrain stade de Gerland	2115	248

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjointe déléguée,

N. GAY