

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2018/3781

Lyon 7e - Agrément donné par la Ville de Lyon à la SASP LOU RUGBY en vue de la cession partielle des droits réels immobiliers tirés du bail emphytéotique administratif consenti sur le tènement immobilier sis 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7e - Numéros EI 07030 et 07031

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 26 MARS 2018

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 29 MARS 2018

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 19 MARS 2018

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 29 MARS 2018

DELIBERATION AFFICHEE LE : 5 AVRIL 2018

PRESIDENT : M. KEPENEKIAN Georges

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. KEPENEKIAN, M. BRUMM, Mme DOGNIN-SAUZE, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. CORAZZOL, Mme GAY, M. GRABER, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme REYNAUD, M. DURAND, Mme RIVOIRE, M. LE FAOU, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. LEVY, Mme FRIH, M. MALESKI, 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. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, Mme MANOUKIAN, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. BERNARD, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. FENECH (pouvoir à Mme de LAVERNEE), Mme BERRA (pouvoir à Mme SANGOUARD), M. RUDIGOZ (pouvoir à M. DURAND), M. COLLOMB (pouvoir à M. KEPENEKIAN), M. REMY

ABSENTS NON EXCUSES : M. HAVARD, M. TETE

2018/3781 - LYON 7E - AGREMENT DONNE PAR LA VILLE DE LYON A LA SASP LOU RUGBY EN VUE DE LA CESSION PARTIELLE DES DROITS REELS IMMOBILIERS TIRES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF CONSENTI SUR LE TENEMENT IMMOBILIER SIS 343 AVENUE JEAN JAURES A LYON 7E - NUMEROS EI 07030 ET 07031 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 12 mars 2018 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon est propriétaire d'un tènement immobilier cadastré CI6, d'une surface de 15 ha 12a et 73 ca environ, situé 343 avenue Jean Jaurès dans le 7^e arrondissement, et qui comprend notamment le Stade de Gerland et divers équipements sportifs.

Par délibération n° 2016/2289 du 4 juillet 2016, le Conseil municipal a approuvé la mise à disposition de ce tènement, par bail emphytéotique administratif d'une durée de 60 ans, au profit de la SASP LOU RUGBY.

Ce bail emphytéotique administratif, signé le 14 septembre 2016, précise en son article 11 que le bien immobilier est destiné à usage d'enceinte sportive, de centre d'éducation, d'entraînement et de formation, dans le domaine des sports habituellement pratiqués dans un stade, sans préjudice de la possibilité pour le Preneur de valoriser le bien par des opérations de construction dans le respect des règles fixées par les documents d'urbanisme.

A ce jour, la SASP LOU RUGBY a procédé à la réalisation, sur le site donné à bail, du village réceptif du LOU RUGBY (boutique, brasserie, espaces réceptifs), du centre d'entraînement du club du LOU RUGBY, et à la modernisation du Stade de Gerland (tribunes Jean Jaurès, Jean Bouin, loges et espaces réceptifs).

La SASP LOU RUGBY a par ailleurs confié à la société de promotion immobilière F2P la maîtrise d'ouvrage d'un projet de construction dénommé « Les Jardins du LOU ». Cet ensemble immobilier, implanté au Nord du stade, en bordure de l'avenue Tony Garnier, sera dédié à de l'activité tertiaire. Conçu par AIA Architectes, il sera composé de 6 bâtiments, représentant environ 28 000 m² de surface de plancher, projetés en bandes parallèles Nord Sud, et présentant des longueurs et des hauteurs différentes (épannelage progressif de R+2 à R+4) avec des jardins permettant des percées visuelles sur le Stade. Un niveau de parking en sous-sol desservira l'ensemble de l'opération.

L'ensemble de ce projet, qui correspond à une opération unique et à un ensemble architectural homogène, a été conçu en cohérence avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et conformément au PLU en vigueur depuis le 6 mars 2017.

La SASP LOU RUGBY a souhaité mettre l'ensemble immobilier sous le statut de la division en volumes. A cet égard, le projet d'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) identifie 16 volumes, dont :

- le Volume 2 comprenant le bâtiment B1 de type R+4 à usage de bureaux ;
- le Volume 3 correspondant au bâtiment B2 de type R+4 à usage de bureaux ;
- le Volume 4 comprenant le bâtiment B3 de type R+3 à usage de bureaux ;
- le Volume 5 correspondant au bâtiment B4 de type R+2 à usage de bureaux ;

- le Volume 6 comprenant le bâtiment B5 de type R+2 à usage de bureaux ;
- le Volume 7 correspondant au bâtiment B6 de type R+2 à usage de bureaux.

A partir de cet Etat Descriptif de Division en Volumes, la SASP LOU RUGBY souhaiterait procéder à des cessions partielles de droits au bail auprès de 6 sociétés civiles immobilières (SCI) composées de deux associées, la société Foncière Polygone détenant 99 % du capital des SCI et la SASP LOU RUGBY dont le vote favorable est exigé pour l'adoption de toute décision stratégique, et dénommées comme suit :

- la SCI JDL Bâtiment 1 ;
- la SCI JDL Bâtiment 2 ;
- la SCI JDL Bâtiment 3 ;
- la SCI JDL Bâtiment 4 ;
- la SCI JDL Bâtiment 5 ;
- la SCI JDL Bâtiment 6.

Dans son article 23, le bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016, précise notamment : « *Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales, les droits résultant du présent bail ne peuvent être cédés par le Preneur qu'avec l'agrément du Bailleur et à une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant du bail...* ».

Les cessions seront donc réalisées au travers de contrats de cession partielle de droits au bail, reprenant strictement l'ensemble des droits et obligations issus du bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016. Chacun des 6 cessionnaires s'acquittera, auprès de la Ville, de la quote-part de redevance forfaitaire et variable annuelle pendant la durée du bail emphytéotique administratif conformément aux dispositions de ses articles 13.1 et 13.2.

Afin de garantir à la Ville de Lyon le respect des obligations découlant du bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016, les contrats de cession partielle prévoient que la SASP LOU RUGBY demeurera garant solidaire des cessionnaires pour l'exécution de toutes les conditions du bail.

Par ailleurs, les cessionnaires seront tenus d'obtenir l'autorisation préalable de la Ville de Lyon lors de toute cession de parts sociales ayant pour effet d'attribuer la détention de plus de 50 % des parts sociales à un nouvel associé, ou à plusieurs associés contrôlés directement ou indirectement par une même personne morale ou physique.

Ainsi, la Ville s'étant assurée que les 6 SCI cessionnaires présentaient les mêmes garanties financières et techniques que la SASP LOU RUGBY, je vous propose d'agrèer intuitu personæ la cession partielle de droits au bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016 par la SASP LOU RUGBY au profit des 6 SCI ci-dessus dénommées, selon les modalités définies ci-dessus, et notamment du projet d'Etat Descriptif de Division en Volumes.

Vu le code général des collectivités territoriales et, notamment, ses articles L 1311-3 et suivants, et L 2241-1 ;

Vu la délibération n° 2016/2289 du 4 juillet 2016 portant sur la conclusion du 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 7^e ;

Vu le bail emphytéotique administratif conclu le 14 septembre 2016 et, notamment, ses articles 11 et 23 ;

Vu le projet d'Etat Descriptif de Division en Volumes, les projets de statuts des SCI, les projets d'actes de cession ;

Vu l'examen des garanties techniques et financières des 6 SCI concernées, et plus particulièrement de la société Foncière Polygone, actionnaire largement majoritaire ;

Mme le Maire du 7^e arrondissement ayant été consultée le 28 février 2018 ;

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

Où l'avis de la commission immobilier - bâtiments ;

DELIBERE

1- Le Conseil municipal agréé intuitu personæ la cession partielle par la SASP LOU RUGBY à 6 sociétés civiles immobilières dénommées respectivement SCI JDL Bâtiment 1, SCI JDL Bâtiment 2, SCI JDL Bâtiment 3, SCI JDL Bâtiment 4, SCI JDL Bâtiment 5, SCI JDL Bâtiment 6, des droits et obligations résultant du bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016 portant sur le tènement immobilier sis 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7^e, conformément aux projets de contrats.

2 M. le Maire est autorisé à prendre toute décision relative à la présente délibération.

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

Nicole GAY