



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2019/4738

Lyon 1er - Mise à disposition par bail emphytéotique administratif au profit de la
Compagnie de Phalsbourg de l'ensemble immobilier situé 29 rue de la Martinière angle 5
rue Hippolyte Flandrin couramment dénommé "Salle Rameau" - EI 01015 - N° inventaire
01015 A 000 - 01015 T 001

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 20 MAI 2019

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 22 MAI 2019

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 13 MAI 2019

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 27 MAI 2019

DELIBERATION AFFICHEE LE : 31 MAI 2019

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

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

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme SERVIEN (pouvoir à M. BRUMM), Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. MALESKI), Mme BERRA (pouvoir à Mme NACHURY), M. BERAT (pouvoir à Mme BALAS), Mme BURILLON (pouvoir à Mme CONDEMINE), Mme MANOUKIAN (pouvoir à Mme RABATEL), Mme BAUGUIL (pouvoir à M. BROLIQUIER), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES :

2019/4738 - LYON 1ER - MISE A DISPOSITION PAR BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF AU PROFIT DE LA COMPAGNIE DE PHALSBOURG DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SITUE 29 RUE DE LA MARTINIÈRE ANGLE 5 RUE HIPPOLYTE FLANDRIN COURAMMENT DENOMME "SALLE RAMEAU" - EI 01015 - N° INVENTAIRE 01015 A 000 - 01015 T 001 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 7 mai 2019 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon est devenue propriétaire d'un terrain situé au 29 rue de la Martinière et à l'angle du 5 rue Hippolyte Flandrin dans le 1^{er} arrondissement, aujourd'hui cadastré AP 172, à la suite de jugements d'expropriation des 25 juillet 1901 et 31 janvier 1903 et par acte d'acquisition des 22 et 29 août 1902. Sur ce terrain, a été édifié, sous la direction des architectes François Clermont et Eugène Riboud, un bâtiment d'environ 3 000 mètres carrés abritant une vaste salle de spectacles. Cette salle, appelée « Salle Rameau », a été achevée et inaugurée en 1908.

Par délibération n° 2017/3096 du 18 juillet 2017, vous avez approuvé la sortie de cette salle municipale du périmètre des services publics. En effet, face à la baisse structurelle de son activité, de son offre limitée eu égard à des contraintes techniques lourdes rendant impossible l'accueil de certains spectacles et face à la charge financière importante que représentait son exploitation, cette salle a été fermée dans la perspective de sa mise à disposition à un porteur de projet.

Le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment étaient respectivement occupés par l'Académie de Billard de Lyon et l'association Rhône sportif section tennis de table par conventions d'occupation temporaire. Il a été mis fin à ces mises à disposition de sorte que l'ensemble immobilier est devenu définitivement vacant au 20 novembre 2017.

Par délibération n° 2019/4433 du 21 janvier 2019, vous avez approuvé le déclassement du domaine public communal de cet ensemble immobilier à la suite de sa désaffectation constatée par arrêté du 3 décembre 2018.

La Ville a initié, en décembre 2017, une consultation d'opérateurs destinée à recueillir des propositions portant à la fois sur une rénovation de qualité du bâtiment et le maintien d'une activité de salle de spectacles. Sur les 13 candidatures déposées au premier tour, trois candidats ont été admis à formuler une offre. Le comité d'examen réuni le 4 octobre 2018, a jugé l'offre formulée par la Compagnie de Phalsbourg comme la plus satisfaisante sur la base de critères architecturaux, programmatiques et financiers.

En effet, le projet de travaux porté la Compagnie permet à la fois le traitement de la problématique acoustique de la salle et la mise en valeur architecturale de l'édifice. La programmation envisagée est variée et diversifiée, ce qui apporte une garantie de pérennité au projet, et donc au maintien de l'affectation de la salle au spectacle vivant.

En application de l'article L.1311-2 du code général des collectivités territoriales, un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L.451-1 du code rural et de la pêche maritime, en vue de

la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif.

La mise à disposition de ce bien est prévue selon les modalités suivantes :

- objet du bail : immeuble voué à la culture et aux loisirs comprenant la restructuration complète d'une salle de spectacle principalement dédiée au spectacle vivant. A titre complémentaire, création d'espaces de détente, loisirs, restauration et de vente ;
- durée du bail : 60 ans ;
- droit d'entrée : 3 000 000 euros ;
- réalisation par le preneur de travaux à hauteur de 14 300 000 euros, hors frais et honoraires.

Ces conditions sont conformes à l'avis de France Domaine n° 2018-381L2327 du 17 janvier 2019.

En fin de bail, l'intégralité des aménagements et des améliorations qui auront pu être réalisés par l'emphytéote sur l'immeuble loué deviendront propriété de la Ville de Lyon.

La promesse de bail est consentie pour un délai expirant au 30 septembre 2020, date à laquelle les conditions suspensives inscrites à la demande du preneur seront réputées être réalisées et notamment l'obtention par la Compagnie de Phalsbourg de son permis de construire purgé de tout recours et retrait. L'entrée en jouissance du preneur aura lieu au jour de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique.

Pour votre parfaite information, il est précisé que les frais d'acte seront pris en charge par la Compagnie de Phalsbourg.

Enfin, conformément à l'article 3 de l'ordonnance n° 45-2339 du 13 octobre 1945 relative aux spectacles qui dispose que « *les baux d'immeubles à usage de spectacle, les locations, sous-locations et cession de fonds de commerce d'entreprises de spectacle, doivent, à peine de nullité être autorisés par le ministre chargé de la culture* », la Ville de Lyon a obtenu par courrier du 4 avril 2019, l'accord du ministère de la culture sur la présente mise à bail.

Ainsi, il vous est proposé d'approuver la mise à disposition, par bail emphytéotique administratif, de l'ensemble immobilier situé 29 rue de la Martinière angle 5 rue Hippolyte Flandrin dans le 1^{er} arrondissement au profit de la Compagnie de Phalsbourg aux conditions précitées.

Vu l'article L.1311-2 du code général des collectivités territoriales et l'article L.451-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu les délibérations n° 2017/3096 du 18 juillet 2017 et n° 2019/4433 du 21 janvier 2019 ;

Vu l'avis favorable du Ministère de la culture en date du 4 avril 2019 ;

Vu la promesse sous seing privé de bail emphytéotique administratif ;

Vu l'avis de France Domaine n°2018-381L2327 du 17 janvier 2019 ;

Vu le courrier par lequel Madame la Maire du 1^{er} arrondissement a été consultée pour avis en date du 1^{er} avril 2019 ;

Vu l'avis défavorable de Madame la Maire du 1^{er} arrondissement en date du 9 avril 2019 ;

Vu l'avis du Conseil du 1^{er} arrondissement ;

Oùï l'avis de la commission immobilier - bâtiments ;

DELIBERE

- 1- La mise à disposition par bail emphytéotique administratif de l'ensemble immobilier situé 29 rue de la Martinière angle 5 rue Hippolyte Flandrin à Lyon 1^{er} au profit de la Compagnie de Phalsbourg est approuvée.
- 2- Monsieur le Maire est autorisé à signer la promesse de bail emphytéotique administratif, l'acte authentique ainsi que tout document y afférent.
- 3- Les recettes liées à ce bail emphytéotique seront inscrites au budget de la Ville de Lyon et imputées à la nature comptable 752, fonction 71, de l'opération RECETDOM, du programme GESTPATRIM.
- 4- La modification des comptes nature de cette opération sera intégrée à l'actif du patrimoine de la Ville comme suit :

N° inventaire	Désignation	Surface cédée m ²	Ancien compte nature	Nouveau compte nature
01015A000	Salle rameau	3 000,00	21318	248
01015T001	Terrain d'assiette (AP 172	849,00	2115	248

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

Nicole GAY