



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2019/4739

Lyon 7e - Approbation des affectations hypothécaires à contracter par les SCI JDL Bâtiment 1, SCI JDL Bâtiment 2, SCI JDL Bâtiment 4, SCI JDL Bâtiment 6 et la SASP LOU RUGBY sur leurs droits réels immobiliers détenus au sein du site du Stade de Gerland et réitération de l'agrément donné par la Ville à l'opération de cession partielle des droits réels immobiliers tirés du BEA portant sur le site du Stade de Gerland, sis 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7e - EI 07 030 et 07 031

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 :

2019/4739 - LYON 7E - APPROBATION DES AFFECTATIONS HYPOTHECAIRES A CONTRACTER PAR LES SCI JDL BATIMENT 1, SCI JDL BATIMENT 2, SCI JDL BATIMENT 4, SCI JDL BATIMENT 6 ET LA SASP LOU RUGBY SUR LEURS DROITS REELS IMMOBILIERS DETENUS AU SEIN DU SITE DU STADE DE GERLAND ET REITERATION DE L'AGREMENT DONNE PAR LA VILLE A L'OPERATION DE CESSON PARTIELLE DES DROITS REELS IMMOBILIERS TIRES DU BEA PORTANT SUR LE SITE DU STADE DE GERLAND, SIS 343 AVENUE JEAN JAURES A LYON 7E - EI 07 030 ET 07 031 (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 :

Par délibération n° 2016/2289 du 4 juillet 2016, vous avez approuvé la mise à bail emphytéotique administratif (BEA) de l'ensemble immobilier couramment dénommé « Stade de Gerland » au profit de la société anonyme sportive professionnelle LOU Rugby (SASP LOU Rugby).

Par délibération n°2018/3781 du 26 mars 2018, vous avez agréé la cession partielle par la SASP LOU Rugby des droits réels immobiliers issus du BEA au profit de 6 sociétés civiles immobilières (SCI) dans le cadre de l'opération immobilière au Nord du Stade « les Jardins du Lou », programme tertiaire de six bâtiments d'une surface de plancher totale d'environ 28 000 m².

La SCI JDL Bâtiment 1, dont le capital social est détenu à 42 % par la société 6^{ème} Sens Immobilier Entreprises, à 42 % par la Foncière Polygone, à 15 % par la société CEPRAL Participations (Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Rhône Alpes Lyon), et à 1 % par la SASP LOU Rugby, est titulaire de droits réels immobiliers sur le volume 2 correspondant au bâtiment de bureaux « B1 » et son élévation. La SCI JDL Bâtiment 2, dont la composition des associés et la répartition du capital social sont identiques à celles de la SCI JDL Bâtiment 1, détient quant à elle des droits réels immobiliers sur le volume 3 correspondant au bâtiment de bureaux « B2 » et son élévation. La SCI JDL Bâtiment 4, dont le capital social est détenu à 99% par la SASP LOU Rugby et à 1 % par la Foncière Polygone, est titulaire de droits réels immobiliers sur le volume 5 correspondant au bâtiment de bureaux « B4 » et son élévation. Enfin, la SCI JDL Bâtiment 6, dont le capital social est détenu à 99 % par la Foncière Polygone et à 1 % par la SASP LOU Rugby, est titulaire des droits réels immobiliers sur le volume 7 correspondant à l'immeuble de bureaux « B6 » et son élévation.

En vue de l'acquisition des droits réels immobiliers devant permettre l'édification des immeubles de bureaux « B1 » d'une surface de plancher de 8 917 m² et « B2 » d'une surface de plancher de 7 733 m², les SCI JDL Bâtiment 1 et JDL Bâtiment 2 ont respectivement contracté un emprunt de 11 314 000 euros et de 9 817 000 euros auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Rhône Alpes, emprunts à garantir par des affectations hypothécaires. La SCI JDL Bâtiment 4 a contracté un emprunt de 8 000 000 euros auprès de la Lyonnaise de Banque, emprunt également garanti par une affectation hypothécaire en vue de l'acquisition des droits réels immobiliers destinés à la réalisation

du bâtiment de bureaux « B4 » d'une surface de plancher de 2 519 m². La SCI JDL Bâtiment 6 a, quant à elle, contracté un emprunt de 6 160 000 euros auprès de la Banque Cantonale de Genève afin de financer partiellement l'acquisition des droits réels immobiliers et la construction du bâtiment de bureaux « B6 » d'une surface de plancher de 1 825 m², emprunt garanti par une affectation hypothécaire. Enfin, la SASP LOU Rugby a contracté un emprunt de 12 000 000 euros auprès de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Centre-Est en vue du financement de la construction d'un parking souterrain de 340 places.

L'approbation de la Ville en vue de la constitution desdites affectations est requise conformément à l'article L.1311-3 2° du code général des collectivités territoriales lequel dispose que « *le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué. Ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée. Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale.* ».

Les conditions de ces deux emprunts garantis par la constitution d'hypothèques sont les suivantes :

	SCI JDL Bâtiment 1	SCI JDL Bâtiment 2	SCI JDL Bâtiment 4	SCI JDL Bâtiment 6	SASP LOU RUGBY
Montant du prêt	11 314 000 euros	9 817 000 euros	8 000 000 euros	6 160 000 euros	12 000 000 euros
Durée du prêt	36 mois	36 mois	197 mois	25 ans	177 mois
Taux effectif global (annuel)	2.87 %	2.88 %	1.97 %	1.651 %	1.71%
Frais de dossier	10 000 euros	10 000 euros	10 000 euros	6 000 euros	6 000 euros
Désignation des biens hypothéqués	Volume 2 : bâtiment de bureaux B1 et élévation	Volume 3 : bâtiment de bureaux B2 et élévation	Volume 5 : bâtiment de bureaux B4 et élévation	Volume 7 : bâtiment de bureaux B6 et élévation	Volume 10 : parking souterrain de 340 places
Fin de l'inscription	21/06/2022	21/06/2022	31/07/2036	01/04/2044	11/03/2035

Après examen des contrats, il apparaît que les conditions des cinq emprunts et des inscriptions hypothécaires sur les droits réels immobiliers conférés aux SCI peuvent être acceptées par la Ville.

Par ailleurs, il est projeté, dans le cadre de l'opération tertiaire « Les Jardins du Lou », l'adjonction d'un restaurant d'entreprise et d'un hall commun reliant les bâtiments de bureaux « B1 » et « B2 », représentant respectivement une surface de plancher de 164 m², et formant un jardin intérieur entre ces 2 bâtiments.

Ces évolutions mineures apportées au programme tertiaire « Les Jardins du Lou » ont pour incidence de modifier la division en volumes du site et par conséquent, l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) sur la base duquel s'est notamment appuyée la décision d'agrément de la ville de la cession partielle des droits réels immobiliers résultant du BEA au profit des 6 SCI par délibération n°2018/3781 du 26 mars 2018.

Ainsi, après examen du projet d'EDDV modifié, il vous est proposé de réitérer l'agrément relatif à l'opération de cession partielle par la SASP LOU Rugby des droits réels immobiliers tirés du BEA au profit des 6 SCI.

Vu l'article L.1311-3 2° du code général des collectivités territoriales ;

Vu les délibérations du Conseil municipal n° 2016/2289 du 4 juillet 2016 et n° 2018/3781 du 26 mars 2018 ;

Vu lesdits contrats de prêt ;

Vu les projets d'acte constituant les affectations hypothécaires ;

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

Madame le Maire du 7^{ème} arrondissement ayant été consultée pour avis par courrier en date du 18 avril 2019 ;

Où l'avis de la commission immobilier - bâtiments ;

DELIBERE

- 1- Les conditions de prêt et des affectations hypothécaires au profit des SCI JDL Bâtiment 1, SCI JDL Bâtiment 2, SCI JDL Bâtiment 4, SCI JDL Bâtiment 6 et la SASP LOU Rugby sont acceptées par la Ville de Lyon.
- 2- Les contrats constituant les affectations hypothécaires selon les conditions susmentionnées sont approuvés.
- 3- M. le Maire est autorisé à signer les actes authentiques contenant les affectations hypothécaires ainsi que tout document y afférent.
- 4- L'agrément donné par la Ville à l'opération de cession partielle des droits réels immobiliers tirés du BEA portant sur le site du Stade de Gerland au profit de 6 SCI est réitéré.

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

Nicole GAY