



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2020/5417

Lyon 7e - Agrément donné par la Ville de Lyon à la SASP LOU Rugby en vue de la cession, au profit de la Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable OPCIMMO, de parts sociales détenues par la SASP LOU Rugby au sein de la SCI JDL Bâtiment 3 et de la SCI JDL Bâtiment 4, titulaires, sur les bâtiments de bureaux 3 et 4 des "Jardins du Lou", des droits réels immobiliers inhérents au bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016 consenti à la SASP Lou Rugby sur le site du stade de Gerland à Lyon 7e - Numéros EI 07030 et 07031

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 27 JANVIER 2020

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 29 JANVIER 2020

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 20 JANVIER 2020

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 3 FEVRIER 2020

DELIBERATION AFFICHEE LE : 6 FEVRIER 2020

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, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme BLEY, Mme CHEVALLIER, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, M. BERAT, M. TOURAINNE, M. COULON, Mme FONDEUR, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, 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, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme BALAS (pouvoir à M. GUILLAND), Mme SERVIEN (pouvoir à M. BRUMM), M. PHILIP (pouvoir à Mme RABATEL), Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. MALESKI), Mme BERRA (pouvoir à Mme NACHURY), Mme BURILLON (pouvoir à Mme CONDEMINE), M. JULIEN-LAFERRIERE (pouvoir à Mme PICOT), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES :

2020/5417 - LYON 7E - AGRÉMENT DONNÉ PAR LA VILLE DE LYON À LA SASP LOU RUGBY EN VUE DE LA CESSION, AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ DE PLACEMENT À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE À CAPITAL VARIABLE OPCIMMO, DE PARTS SOCIALES DÉTENUES PAR LA SASP LOU RUGBY AU SEIN DE LA SCI JDL BÂTIMENT 3 ET DE LA SCI JDL BÂTIMENT 4, TITULAIRES, SUR LES BÂTIMENTS DE BUREAUX 3 ET 4 DES "JARDINS DU LOU", DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS INHÉRENTS AU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF DU 14 SEPTEMBRE 2016 CONSENTI À LA SASP LOU RUGBY SUR LE SITE DU STADE DE GERLAND À LYON 7E - NUMÉROS EI 07030 ET 07031 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 15 janvier 2020 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération n° 2016/2289 en date du 4 juillet 2016, le Conseil Municipal a approuvé la mise à disposition, au profit de la SASP LOU Rugby, par bail emphytéotique administratif (BEA) d'une durée de 60 ans, signé par les parties le 14 septembre 2016, du tènement immobilier de plus de 15 hectares cadastré CI 6, relevant du domaine public de la collectivité, sur lequel est notamment édifié le stade de Gerland - renommé Matmut Stadium de Gerland -, sis 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7ème.

Par délibération n° 2018/3781 du 26 mars 2018, le Conseil Municipal a agréé l'opération de cession partielle des droits et obligations tirés du BEA du 14 septembre 2016 par la SASP LOU Rugby au bénéfice de 6 Sociétés Civiles Immobilières, respectivement dénommées SCI JDL Bâtiment 1, SCI JDL Bâtiment 2, SCI JDL Bâtiment 3, SCI JDL Bâtiment 4, SCI JDL Bâtiment 5 et SCI JDL Bâtiment 6, dans le cadre de l'opération tertiaire « les Jardins du Lou », correspondant à 6 bâtiments de bureaux d'une surface de plancher totale d'environ 28 000 m² et un parking souterrain, au nord du stade, à ce jour en partie livrés.

Consécutivement à l'agrément donné par la Ville par délibération n° 2018/3781 du 26 mars 2018 :

S'agissant des SCI JDL Bâtiment 1, SCI JDL Bâtiment 2, SCI JDL Bâtiment 5 et SCI JDL Bâtiment 6, la SASP LOU Rugby a conclu 4 contrats de cession partielle des droits et obligations du BEA au profit, d'une part de la SCI JDL Bâtiment 1 et de la SCI JDL Bâtiment 2 par deux contrats de cession partielle intervenus le 28 juin 2018, et d'autre part de la SCI JDL Bâtiment 5 et de la SCI JDL Bâtiment 6 par deux contrats de cession partielle datés du 21 décembre 2018, permettant à ces 4 SCI de disposer des droits réels immobiliers relatifs aux bâtiments 1, 2, 5 et 6 composant l'opération tertiaire « les Jardins du Lou ».

S'agissant des SCI JDL Bâtiment 3 et SCI JDL Bâtiment 4, la SASP LOU Rugby a procédé, in fine, aux transferts des droits réels immobiliers tirés du BEA à ces deux SCI par deux traités d'apport conclus le 26 mars 2019 entre la SASP LOU Rugby et

ces deux SCI, permettant à ces dernières d'être détentrices, via l'augmentation par la SASP LOU Rugby de leur capital social (initialement réparti entre la SAS Foncière Polygone à hauteur de 99 % et la SASP LOU Rugby à 1%) des droits réels immobiliers :

- sur le bâtiment 3 (volume n°4 de l'Etat Descriptif de Division en Volumes) des « Jardins du Lou » en ce qui concerne la SCI JDL Bâtiment 3 ;
- sur le bâtiment 4 (volume n°5 de l'EDDV) des « Jardins du Lou » en ce qui concerne la SCI JDL Bâtiment 4.

Le Conseil Municipal a réitéré, par délibération n° 2019/4739 du 20 mai 2019, l'agrément donné à la SASP LOU Rugby en vue de la cession partielle des droits et obligations découlant du BEA par la SASP LOU Rugby aux 6 SCI, à la suite de modifications techniques mineures apportées au projet tertiaire des « Jardins du Lou », à l'origine d'une nouvelle demande de permis de construire modificatif déposée le 14 novembre dernier par le maître d'ouvrage du programme, la société F2P.

Par délibération n° 2019/5042 du 23 septembre 2019, le Conseil Municipal a agréé une seconde opération de cession partielle des droits et obligations inhérents au BEA par la SCI JDL Bâtiment 6 au profit de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, dans la perspective du projet d'installation de la « Maison Régionale de l'Olympisme et des Sports à Lyon Gerland » au sein du bâtiment 6 des « Jardins du Lou ».

Par courrier du 2 décembre 2019, la SASP LOU Rugby, détenant à ce jour 744 100 parts sociales au sein de la SCI JDL Bâtiment 3 et 377 950 parts sociales au sein de la SCI JDL Bâtiment 4, a sollicité l'agrément préalable de la Ville de Lyon en vue de céder les parts sociales qu'elle détient, à l'exception d'une part sociale, soit une cession de ses 744 099 parts sociales détenues au sein de la SCI JDL Bâtiment 3 et de ses 377 949 parts sociales détenues au sein de la SCI JDL Bâtiment 4, à un nouvel associé majoritaire pressenti de ces 2 SCI, OPCIMMO, SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) gérée par Amundi Immobilier, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033, filiale de Amundi détenue à 69,8 % par le Groupe Crédit Agricole. La SASP LOU Rugby demeurera ainsi détentrice d'une part sociale au sein de ces 2 SCI, son vote étant exigé dans toutes les décisions stratégiques à intervenir au sein des SCI.

Il est précisé que la totalité des parts sociales que détenait initialement la SAS Foncière Polygone au sein de ces 2 SCI (99 parts sociales) a été cédée par la SAS Foncière Polygone à la SASP LOU Rugby par acte sous seing privé en date du 6 décembre dernier.

L'agrément de la Ville de Lyon est requis préalablement à ces opérations de cessions de parts sociales projetées par la SASP LOU Rugby en faveur de la SPPICAV OPCIMMO, conformément à la délibération n° 2018/3781 du 26 mars 2018 et à l'article 1.2.c des traités d'apports du 26 mars 2019 intervenus entre la SASP LOU Rugby et les SCI JDL Bâtiment 3 et SCI JDL Bâtiment 4, stipulant que :

« le bénéficiaire sera tenu d'obtenir l'agrément préalable de la commune de Lyon et de l'apporteur par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de trois (3) mois à compter de leur réalisation, de tout changement apporté à sa forme juridique, ainsi que de toute cession de parts sociales ayant pour effet d'attribuer la détention de plus de 50 % des parts sociales à un nouvel associé contrôlé directement ou indirectement par une même personne physique ou morale. L'apporteur et la commune de Lyon s'engagent à répondre dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours, à compter du jour de la première présentation de la

lettre. En l'absence de réponse au terme de quatre-vingt-dix (90) jours, le projet sera réputé agréé ».

L'examen des capacités financières et techniques de la SPPICAV OPCIMMO, à travers les documents d'ordre financier et administratif communiqués sur la société (dont les rapports annuels 2016 à 2018, ses statuts, la plaquette de présentation de ses activités) et les projets d'actes de cessions de parts sociales, garanti à la Ville de Lyon à ce jour, la solidité financière de ce nouvel associé majoritaire pressenti des SCI JDL Bâtiment 3 et SCI JDL Bâtiment 4, et par conséquent le respect par ces dernières des droits et obligations issus du BEA du 14 septembre 2016, dont l'acquittement de la redevance exigible par la Ville de Lyon sur la durée du bail.

La SPPICAV OPCIMMO présentant toutes les conditions requises, il vous est proposé, par conséquent, d'agréer les opérations de cessions des 744 099 parts sociales de la SASP LOU Rugby détenues au sein de la SCI JDL Bâtiment 3, et des 377 949 parts sociales de la SASP LOU Rugby détenues au sein de la SCI JDL Bâtiment 4, en faveur de cette société.

Vu la délibération n° 2016/2289 du 4 juillet 2016 relative à 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^{ème} ;

Vu la délibération n° 2018/3781 du 26 mars 2018 portant sur l'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 du 14 septembre 2016 consenti à la SASP LOU Rugby sur le tènement immobilier sis 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7^{ème}, au profit de 6 SCI ;

Vu la délibération n° 2019/4739 du 20 mai 2019 relative à la réitération de l'agrément donné par la Ville de Lyon à l'opération de cession partielle des droits réels immobiliers tirés du bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016 consenti à la SASP LOU Rugby sur le tènement immobilier sis 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7^{ème}, au profit de 6 SCI ;

Vu les deux traités d'apports du 26 mars 2019 conclus entre la SASP LOU Rugby et la SCI JDL Bâtiment 3, et entre la SASP LOU Rugby et la SCI JDL Bâtiment 4 ;

Vu les rapports annuels 2016 à 2018 de la SPPICAV OPCIMMO, ses statuts et la présentation de ses activités ;

Madame la Maire du 7^{ème} arrondissement ayant été saisie pour avis par courrier en date du 30 décembre 2019 ;

Vu les deux projets d'actes de cessions de parts sociales détenues par la SASP LOU Rugby au sein des SCI JDL Bâtiment 3 et SCI JDL Bâtiment 4 en faveur de la SPPICAV OPCIMMO ;

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

Ouï l'avis de la commission immobilier - bâtiments ;

DELIBERE

- 1- Le Conseil Municipal agrée les opérations de cessions des 744 099 parts sociales détenues par la SASP LOU Rugby au sein de la SCI JDL Bâtiment 3, et des 377 949 parts sociales détenues par la SASP LOU Rugby au sein de la SCI JDL Bâtiment 4, au profit de la SPPICAV OPCIMMO, présentant les conditions requises, conformément aux projets d'actes de cessions de parts sociales.
- 2- Monsieur le Maire est autorisé à prendre toute décision relative à la mise en œuvre de la présente délibération.

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

Nicole GAY