



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2021/1156

Lyon 7e - Approbation des affectations hypothécaires à contracter par les sociétés SAS 5e Element, SCI La Résidence, SAS Santy Gerland, SAS KG7, SAS SPSanty sur leurs droits réels immobiliers inhérents au bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016 (Stade de Gerland), détenus au sein du volume 26 "centre de santé" à Lyon 7ème - Numéros EI 07030 et 07031.

Direction Centrale de l'Immobilier

**Rapporteur** : M. GODINOT Sylvain

**SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2021**

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 5 OCTOBRE 2021

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 23 SEPTEMBRE 2021

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

DELIBERATION AFFICHEE LE : 19 OCTOBRE 2021

**PRESIDENT** : M. DOUCET Grégory

**SECRETAIRE ELU** : Mme ZDOROVZOFF Sonia

**PRESENTS** : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, Mme LEGER, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHI, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGHEY, M. MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, M. BLANC, Mme DE MONTILLE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVAL, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme GEORGEL, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme GAILLIOUT, Mme PALOMINO, Mme FERRARI

**ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS** : M. SOUVESTRE (pouvoir à M. CHEVALIER), Mme FRERY (pouvoir à Mme PERRIN), Mme BACHA-HIMEUR (pouvoir à M. LEVY)

**ABSENTS NON EXCUSES** :

2021/1156 - LYON 7E - APPROBATION DES AFFECTATIONS HYPOTHECAIRES A CONTRACTER PAR LES SOCIETES SAS 5E ELEMENT, SCI LA RESIDENCE, SAS SANTY GERLAND, SAS KG7, SAS SPSANTY SUR LEURS DROITS REELS IMMOBILIERS INHERENTS AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF DU 14 SEPTEMBRE 2016 (STADE DE GERLAND), DETENUS AU SEIN DU VOLUME 26 "CENTRE DE SANTE" A LYON 7EME - NUMEROS EI 07030 ET 07031. (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 17 septembre 2021 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon a mis à disposition de la SASP LOU Rugby le tènement immobilier cadastré CI 6 de plus de 15 hectares situé 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7<sup>ème</sup>, sur lequel est notamment édifié le Stade de Gerland, renommé Matmut Stadium de Gerland, par bail emphytéotique administratif (BEA) d'une durée de 60 ans, approuvé par délibération n° 2016/2289 du 4 juillet 2016 et signé par les parties le 14 septembre 2016.

Par délibération n° 2018/3781 du 26 mars 2018, le Conseil municipal a agréé la cession partielle par la SASP LOU Rugby des droits réels immobiliers tirés du BEA du 14 septembre 2016, en faveur de six sociétés civiles immobilières (SCI), dénommées respectivement 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 », comprenant la réalisation, au nord du Stade, de six bâtiments de bureaux R+2 au R+4 d'environ 28 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, et d'un parking souterrain.

Par délibération n° 2019/4739 du 20 mai 2019, le Conseil municipal a approuvé la réitération de l'agrément donné à la SASP LOU Rugby en vue de la cession partielle des droits réels immobiliers relatifs au BEA du 14 septembre 2016 au profit de ces six SCI, compte tenu de modifications mineures intervenues sur le programme tertiaire des « Jardins du Lou », objet d'un permis de construire modificatif délivré au maître d'ouvrage du programme, la société F2P, le 30 janvier 2020.

Par délibération n° 2019/5042 du 23 septembre 2019, le Conseil municipal a agréé une seconde opération de cession partielle par la SCI JDL Bâtiment 6 des droits réels immobiliers inhérents au BEA du 14 septembre 2016 détenus sur le bâtiment 6 des « Jardins du Lou », en faveur de la Région Auvergne - Rhône-Alpes, dans la perspective du projet d'implantation de la « Maison régionale de l'olympisme et des sports à Lyon Gerland ».

Enfin, par délibération n° 2021/986 du 8 juillet 2021, le Conseil municipal a agréé la cession partielle par la SASP LOU Rugby des droits réels immobiliers tirés du BEA du 14 septembre 2016, portant sur le centre de santé au profit des cinq sociétés suivantes :

- SAS Santy Gerland (surface acquise : 581 m<sup>2</sup>) ;
- SAS KG7 (surface acquise : 505 m<sup>2</sup>) ;

- SCI La Résidence (surface acquise : 330 m<sup>2</sup>) ;
- SAS SPSANTY (surface acquise : 353 m<sup>2</sup>);
- SAS 5<sup>ème</sup> Elément (surface acquise : 356 m<sup>2</sup>).

Le centre de santé, d'une surface de plancher de 2 125 m<sup>2</sup>, constitue le volume n° 26 du projet d'état descriptif de division en volumes (EDDV) modificatif du 9 novembre 2020. Il est projeté au sud-ouest de la parcelle, face à l'avenue Jean Jaurès. Ce volume sera soumis au régime de la copropriété et les droits réels immobiliers afférents seront cédés à chacun des cinq copropriétaires dans le cadre de cinq actes de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

En vue de l'acquisition des droits réels immobiliers portant sur le centre de santé, les cinq sociétés cessionnaires ont respectivement contracté des emprunts à garantir par des affectations hypothécaires. Les éléments détaillés des emprunts contractés et des affectations hypothécaires sont présentés dans le tableau suivant :

	<b>SAS Santy Gerland</b>	<b>SAS KG7</b>	<b>SCI La Résidence prêt 1</b>	<b>SCI La Résidence prêt 2</b>	<b>SAS SPSanty</b>	<b>SAS 5<sup>ème</sup> Elément</b>
Organisme prêteur	BNP Paribas	BNP Paribas	Banque Populaire BFC	Crédit Agricole Centre Est	BNP Paribas	BNP Paribas
Montant du prêt	2 706 179 €	2 260 063 €	850 000 €	850 000 €	1 943 690 €	1 564 353 €
Durée du prêt	240 mois 220 mois hors période d'utilisation s'il y a lieu	240 mois 220 mois hors période d'utilisation s'il y a lieu	180 mois	180 mois	240 mois 220 mois hors période d'utilisation s'il y a lieu	240 mois 220 mois hors période d'utilisation s'il y a lieu
Taux effectif global (annuel)	0,95%	0,96%	1.139 %	1.07 %	0,95%	0,96%
Désignation des biens hypothéqués	lot de copropriété n° 7 au sein du volume 26	lots de copropriété n° 3, 4, 5 et 8 au sein du volume 26	lot de copropriété n° 6 au sein du volume 26	lot de copropriété n° 6 au sein du volume 26	lot de copropriété n° 1 au sein du volume 26	lots de copropriété n° 2, 9 et 10 au sein du volume 26
Durée de l'inscription	252 mois	252 mois	192 mois	192 mois	252 mois	252 mois

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 ».

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

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 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<sup>ème</sup> ;

Vu la délibération n° 2018/3781 du 26 mars 2018 relative à l'agrément de la Ville de Lyon donné à la SASP LOU Rugby en vue de la cession partielle des droits réels immobiliers inhérents au bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016 en faveur de six SCI ;

Vu la délibération n° 2019/4739 du 20 mai 2019 relative à la réitération de l'agrément de la Ville de Lyon donné à la SASP LOU Rugby en vue de la cession partielle des droits réels immobiliers tirés du bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016 au bénéfice de six SCI ;

Vu la délibération n° 2019/5042 du 23 septembre 2019 relative à l'agrément de la Ville de Lyon donné à la SCI JDL Bâtiment 6 en vue de la cession partielle des droits réels immobiliers issus du bail emphytéotique du 14 septembre 2016 au profit de la Région Auvergne - Rhône-Alpes ;

Vu le bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016 consenti à la SASP LOU Rugby ;

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

Vu les projets d'acte constituant les affectations hypothécaires ;

Mme le Maire du 7<sup>ème</sup> arrondissement ayant été saisie pour avis par courrier du 4 août 2021 ;

Vu l'avis du Conseil du 7<sup>ème</sup> arrondissement ;

Où l'avis de la commission Transition écologique - Mobilités ;

Vu le rectificatif déposé sur Espace élu-es ;

**a) - Dans L'EXPOSE DES MOTIFS :**

- lire : «

	<b>SAS Santy Gerland</b>	<b>SAS KG7</b>	<b>SCI La Résidence prêt 1</b>	<b>SCI La Résidence prêt 2</b>	<b>SAS SPSanty</b>	<b>SAS 5<sup>ème</sup> Elément</b>
Organisme prêteur	BNP Paribas	BNP Paribas	Banque Populaire BFC	<b>Crédit Agricole Centre Est</b>	BNP Paribas	BNP Paribas
Montant du prêt	2 706 179 €	<b>2 260 063 €</b>	850 000 €	<b>850 000 €</b>	1 943 690 €	1 564 353 €
Durée du prêt	<b>240 mois 220 mois hors période d'utilisation s'il y a lieu</b>	<b>240 mois 220 mois hors période d'utilisation s'il y a lieu</b>	180 mois	180 mois	<b>240 mois 220 mois hors période d'utilisation s'il y a lieu</b>	<b>240 mois 220 mois hors période d'utilisation s'il y a lieu</b>
<b>Taux effectif global (annuel)</b>	<b>0,95%</b>	<b>0,96%</b>	<b>1.139 %</b>	<b>1.07 %</b>	<b>0,95%</b>	<b>0,96%</b>
Désignation des biens hypothéqués	lot de copropriété n° 7 au sein du volume 26	lots de copropriété n° 3, 4, 5 et 8 au sein du volume 26	lot de copropriété n° 6 au sein du volume 26	lot de copropriété n° 6 au sein du volume 26	lot de copropriété n° 1 au sein du volume 26	lots de copropriété n° 2, 9 et 10 au sein du volume 26
Durée de l'inscription	252 mois	252 mois	192 mois	192 mois	252 mois	252 mois

»

- au lieu de :

«

	<b>SAS Santy Gerland</b>	<b>SAS KG7</b>	<b>SCI La Résidence prêt 1</b>	<b>SCI La Résidence prêt 2</b>	<b>SAS SPSanty</b>	<b>SAS 5<sup>ème</sup> Elément</b>
Organisme prêteur	BNP Paribas	BNP Paribas	Banque Populaire BFC	<b>HSBC France</b>	BNP Paribas	BNP Paribas
Montant du prêt	2 706 179 €	<b>2 340 063 €</b>	850 000 €	<b>833 002,60 €</b>	1 943 690 €	1 564 353 €
<b>Durée du prêt</b>	<b>240 mois</b>	<b>240 mois</b>	<b>180 mois</b>	<b>180 mois</b>	<b>240 mois</b>	<b>240 mois</b>
<b>Taux hors assurance (annuel)</b>	<b>0.8 %</b>	<b>0.8 %</b>	<b>1.05 %</b>	<b>1.6 %</b>	<b>0.8 %</b>	<b>0.8 %</b>
Désignation des biens hypothéqués	lot de copropriété n°7 au sein du volume 26	lots de copropriété n°3, 4, 5 et 8 au sein du volume 26	lot de copropriété n°6 au sein du volume 26	lot de copropriété n°6 au sein du volume 26	lot de copropriété n°1 au sein du volume 26	lots de copropriété n°2, 9 et 10 au sein du volume 26
Durée de l'inscription	252 mois	252 mois	192 mois	192 mois	252 mois	252 mois

»

### **DELIBERE**

- 1- Les conditions de prêt et d'affectations hypothécaires au profit de la SAS Santy Gerland, la SAS KG7, la SCI La Résidence, la SAS SPSANTY, la SAS 5<sup>ème</sup> Elément, 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.

(Et ont signé les membres présents)  
 Pour extrait conforme,  
 Le Maire,

Grégory DOUCET