



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2022/1516

Lyon 1er - Mise à disposition par bail emphytéotique administratif au profit de la Compagnie de Phalsbourg du tènement situé 29 rue de la Martinière, couramment dénommé "salle Rameau" - Avenant à la promesse de BEA - EI 01015 - N° inventaire 01045 A 000 et 01015 T 001

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : M. GODINOT Sylvain

SEANCE DU 27 JANVIER 2022

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 1 FEVRIER 2022

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 20 JANVIER 2022

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

DELIBERATION AFFICHEE LE : 3 FEVRIER 2022

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : M. GODINOT Sylvain

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 AUGÉY, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, 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, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVALE, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRÉRY, 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. MAES (pouvoir à M. VASSELIN), Mme ZDOROVITZOFF (pouvoir à Mme TOMIC), Mme DE MONTILLE (pouvoir à Mme CROIZIER), Mme BACHA-HIMEUR (pouvoir à M. LEVY)

ABSENTS NON EXCUSES :

2022/1516 - LYON 1ER - MISE A DISPOSITION PAR BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF AU PROFIT DE LA COMPAGNIE DE PHALSBOURG DU TENEMENT SITUÉ 29 RUE DE LA MARTINIÈRE, COURAMMENT DENOMME "SALLE RAMEAU" - AVENANT A LA PROMESSE DE BEA - EI 01015 - N° INVENTAIRE 01045 A 000 ET 01015 T 001 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 17 janvier 2022 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 3000 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, le Conseil municipal a 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 compte tenu de 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.

Par délibération n° 2019/4433 du 21 janvier 2019, le Conseil municipal a 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 de Lyon 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. Le comité d'examen, réuni le 4 octobre 2018, a retenu l'offre formulée, dans le cadre d'un montage en bail emphytéotique administratif, par la Compagnie de Phalsbourg.

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 mise à bail.

Par délibération n° 2019/4738 du 20 mai 2019 le Conseil municipal a approuvé le projet de promesse de bail emphytéotique administratif entre la Ville et la Compagnie de Phalsbourg dont les conditions principales sont les suivantes :

- objet du bail : immeuble voué à la culture et aux loisirs comprenant la restructuration complète d'une salle de spectacles, 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.

La promesse de bail emphytéotique administratif a été signée les 8 avril et 3 juin 2019, et le permis de construire, porté par la Compagnie de Phalsbourg, a été délivré le 3 février 2020.

Compte tenu de la crise sanitaire et de son impact sur l'économie du spectacle vivant, la Compagnie de Phalsbourg s'est rapprochée de la Ville de Lyon en vue d'ajuster certains paramètres du projet.

Une première phase de discussions avec la Compagnie de Phalsbourg a permis d'aboutir à une nouvelle proposition basée notamment sur un projet de réhabilitation estimé à 12,5 millions d'euros. Cette dernière a fait l'objet d'un avis conforme de la Direction de l'Immobilier de l'Etat rendu le 5 juillet 2021, validant ainsi une redevance d'un montant de 18 170 euros sur une période de 60 ans, sans versement de droit d'entrée.

Les discussions avec la Compagnie de Phalsbourg se sont poursuivies. Elles aboutissent aujourd'hui à une proposition faisant l'objet d'un avenant à la promesse de bail. Les adaptations portent sur les aspects programmatiques, pour renforcer l'orientation culturelle du site, les conditions financières du contrat, les conditions suspensives et les délais de validité de la promesse. Un document synthétique de présentation du projet est annexé à cet avenant.

Les nouvelles conditions financières de la promesse de bail emphytéotique administratif sont les suivantes :

- versement d'un droit d'entrée d'un montant égal à 1 000 000 euros payé selon trois échéances à compter de l'année 2024, comme suit :
 - 300 000 euros à l'ouverture de la salle et au plus tard le 30/09/2024 (non-indexé) ;
 - 300 000 euros au plus tard le 28/02/2025 (non-indexé) ;
 - 400 000 euros au plus tard le 28/02/2026 (non-indexé).
- paiement d'une redevance annuelle de 18 182 euros à compter de la 6^{ème} année du bail et pendant les 55 années restantes, indexée annuellement dès le premier versement, l'indice de base étant le dernier indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE connu à la date anniversaire de la 5^{ème} année du bail ;
- réalisation, par le preneur, de travaux à hauteur de 12 500 000 euros, hors frais et honoraires.

La Direction de l'Immobilier de l'Etat, de nouveau sollicitée compte tenu de l'évolution des conditions financières du bail, a estimé, dans son avis du 28 décembre 2021, le montant de la redevance annuelle à 22 700 euros, et ce, malgré le versement d'un droit d'entrée de 1 000 000 d'euros.

Il convient par ailleurs de préciser que cette offre financière renégociée reste significativement supérieure aux offres présentées par les deux autres candidats sélectionnés et non retenus à l'issue de la consultation menée en 2018.

Pour ces motifs, il est proposé de retenir l'offre financière renégociée avec la Compagnie de Phalsbourg.

Les conditions suspensives sont, quant à elles, liées au caractère définitif de la présente délibération et du contrat de bail emphytéotique administratif.

Enfin, la durée de validité de la promesse de bail est étendue jusqu'au 30 juin 2022.

Les autres termes de la promesse de bail emphytéotique administratif restent inchangés.

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

Ainsi, il vous est proposé d'approuver le projet d'avenant à la promesse de bail emphytéotique administratif signée les 8 avril et 3 juin 2019, portant sur l'ensemble immobilier situé 29 rue de la Martinière angle 5 rue Hippolyte Flandrin dans le 1^{er} arrondissement.

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 délibération n° 2019/4738 du 20 mai 2019 ;

Vu la promesse de bail emphytéotique administratif des 8 avril et 3 juin 2019 ;

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat n° 2021-69381-47838 en date du 5 juillet 2021;

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat n° 2021-69381-93611 en date du 28 décembre 2021;

Madame la Maire du 1^{er} arrondissement ayant été consultée pour avis par courrier en date du 6 janvier 2022.

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

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

DELIBERE

- 1- L'avenant à la promesse de bail emphytéotique administratif signée les 8 avril et 3 juin 2019, portant sur 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 approuvé.

- 2- M. le Maire est autorisé à signer l'avenant à la promesse de bail emphytéotique administratif, le bail emphytéotique administratif à venir ainsi que tout document y afférent.

(Et ont signé les membres présents)

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Grégory DOUCET