



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2022/2203

Lyon 7e - Agrément de la Ville de Lyon délivré à la SASP LOU Rugby en vue d'une opération de cession partielle des droits réels immobiliers inhérents au bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016 (Stade de Gerland), au profit de la SAS The Ruck Hôtel sur le volume n° 21 "hôtel" et approbation des affectations hypothécaires à contracter par la société The Ruck Hôtel - EI 07030 et 07031

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : M. GODINOT Sylvain

SEANCE DU 15 DÉCEMBRE 2022

LISTE DES DELIBERATIONS AFFICHEE LE : 20 DECEMBRE 2022

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 8 DECEMBRE 2022

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

DELIBERATION PUBLIEE LE : 23 DECEMBRE 2022

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme ZDOROVITZOFF Sonia

PRESENTS : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGHEY, M. MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVITZOFF, 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, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVALE, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRERY, Mme GEORGEL, M. KIMELFELD, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, Mme BACHA-HIMEUR, M. SECHERESSE, Mme GAILLIOUT

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme LEGER (pouvoir à M. PRIETO), M. CHIH (pouvoir à Mme DUBOT), M. GIRAUD (pouvoir à Mme RUNEL), M. COLLOMB (pouvoir à M. CUCHERAT), Mme FERRARI (pouvoir à M. KIMELFELD)

ABSENTS NON EXCUSES :

2022/2203 - LYON 7E - AGREMENT DE LA VILLE DE LYON DELIVRE A LA SASP LOU RUGBY EN VUE D'UNE OPERATION DE CESSION PARTIELLE DES DROITS REELS IMMOBILIERS INHERENTS AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF DU 14 SEPTEMBRE 2016 (STADE DE GERLAND), AU PROFIT DE LA SAS THE RUCK HOTEL SUR LE VOLUME N° 21 "HOTEL" ET APPROBATION DES AFFECTATIONS HYPOTHECAIRES A CONTRACTER PAR LA SOCIETE THE RUCK HOTEL - EI 07030 ET 07031 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 28 novembre 2022 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par un bail emphytéotique administratif (BEA) d'une durée de 60 ans signé par les parties le 14 septembre 2016, 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^{ème}, sur lequel est notamment édifié le Stade de Gerland.

Depuis 2018, la SASP Lou Rugby a réalisé différentes opérations de valorisation immobilière :

- par les délibérations du 26 mars 2018 et du 20 mai 2019, le Conseil municipal a agréé la cession partielle de droits réels 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 m² de surface de plancher totale, et d'un parking souterrain ;
- par délibération du 8 juillet 2021, le Conseil municipal a agréé la cession partielle de droits réels en vue de la réalisation d'un centre de santé d'une surface de plancher de 2 125 m² à l'angle sud-ouest du site, le long de l'avenue Jean Jaurès.

Outre ces opérations, la SASP LOU Rugby a également engagé la construction d'un Hôtel pour lequel un permis de construire (PC n° 069 387 19 00221) a été délivré en date du 27 février 2020.

Ce bâtiment de niveau R+2 et d'une superficie de 5 232 m² est situé le long de l'avenue Jean Jaurès, au nord de la Piscine de Gerland. L'ensemble immobilier bénéficie d'un parc de stationnement souterrain et d'espaces extérieurs. Il correspond au volume n° 21 de l'état descriptif de division en volume (EDDV) du 8 juillet 2021.

La SASP Lou Rugby envisage de céder les droits réels immobiliers portant sur ledit volume à la société dénommée « The Ruck Hôtel », immatriculée sous le numéro 909 343 667 au registre du commerce et des sociétés de Lyon. The Ruck Hôtel est une société par action simplifiée (SAS) dont les actions sont, à l'heure actuelle, intégralement détenue par la SASP LOU Rugby.

En vue de l'acquisition des droits réels immobiliers portant sur l'hôtel, la société The Ruck Hôtel sollicite un prêt garanti par une affectation hypothécaire. Les éléments détaillés de cet emprunt et de l'affectation hypothécaire sont précisés dans le tableau suivant :

Bénéficiaire du prêt	SAS The Ruck Hôtel
Organisme prêteur	Caisse régionale de crédit agricole mutuel centre-est
Montant du prêt	10 000 000 €
Durée du prêt	144 mois
Taux hors assurance (annuel)	1,5 %
Désignation des biens hypothéqués	volume « Hôtel » n° 21 de l'EDDV du 8 juillet 2021
Durée de l'inscription	156 mois

L'approbation de la Ville de Lyon est nécessaire à double titre pour cette opération :

- d'une part, conformément aux dispositions de l'article L 1311-3 du code général des collectivités territoriales et en vertu de l'article 23 du BEA, les droits résultant du bail ne peuvent être cédés par la SASP LOU Rugby qu'avec l'agrément de la Ville à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant du BEA ;
- d'autre part, l'approbation de la Ville de Lyon en vue de la constitution d'une affectation hypothécaire est requise conformément à l'article L 1311-3 2° du Code général des collectivités territoriales.

L'examen des documents d'ordre technique et financier permettent de garantir à ce jour à la Ville de Lyon le respect par le cessionnaire des droits et obligations du BEA. Il vous est par conséquent proposé d'agréer la cession partielle des droits réels immobiliers inhérents au BEA par la SASP LOU Rugby à la société The Ruck Hôtel, s'agissant du volume n° 21 « Hôtel » de l'EDDV.

Par ailleurs, après examen du contrat de prêt sollicité par la société The Ruck Hôtel, les conditions de l'emprunt et de l'inscription hypothécaire peuvent être acceptées par la Ville de Lyon.

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 situé 343 avenue Jean Jaurès à Lyon 7^{ème} ;

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 le bail emphytéotique administratif du 14 septembre 2016 consenti à la SASP LOU Rugby, notamment son article 23 ;

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

Vu le projet d'acte de cession des droits réels immobiliers à conclure entre la SASP LOU Rugby et la SAS The Ruck Hôtel, ainsi que les statuts de ladite société ;

Vu le projet d'acte constituant l'affectation hypothécaire portant sur le volume n° 21 de l'EDDV du 8 juillet 2021 ;

Mme le Maire du 7^{ème} arrondissement ayant été saisie pour avis par courrier du 21 novembre 2022 ;

Vu l'avis du Conseil du 7^{ème} arrondissement ;

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

Vu le rectificatif déposé sur l'Espace élu-es ;

a) - Dans les VISAS :

- lire :

« Mme le Maire du 7^{ème} arrondissement ayant été saisie pour avis par courrier du **21 novembre 2022** »

- au lieu de :

« Mme le Maire du 7^{ème} arrondissement ayant été saisie pour avis par courrier du **XXXX** »

DELIBERE

- 1- Le Conseil municipal agréé l'opération de cession partielle, par la SASP LOU Rugby, des droits réels immobiliers issus du BEA du 14 septembre 2016 relatif au site du Stade de Gerland, au profit de la société The Ruck Hôtel, s'agissant du volume n° 21 « Hôtel », conformément au projet d'acte de cession.
- 2- Les conditions de prêt et d'affectation hypothécaire au profit de la société The Ruck Hôtel sont acceptées par la Ville de Lyon et le contrat constituant l'affectation hypothécaire est approuvé.

- 3- M. 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,

Le Maire,

Grégory DOUCET