

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

**Commission permanente du 16 octobre 2023**

**Délibération n° CP-2023-2749**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Développement urbain - Parc Blandan - Abrogation de la délibération de la Commission permanente n° CP-2020-3802 du 10 février 2020 - Déclassement de 4 parcelles appartenant au domaine public métropolitain - Mise à disposition, par bail à construction d'une durée de 62 ans, d'un tènement comprenant le château La Motte et l'ancien magasin d'armes situé 37 rue du Repos

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

**Rapporteur** : Madame Béatrice Vessiller

**Président** : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 septembre 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Jean-Claude Ray

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Duvivier Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Charmot (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Crespy (pouvoir à M. Seguin), Mme Dehan (pouvoir à M. Ray), M. Marion (pouvoir à Mme Brunel), Mme Vacher (pouvoir à Mme Khelifi).

**Commission permanente du 16 octobre 2023****Délibération n° CP-2023-2749**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Développement urbain - Parc Blandan - Abrogation de la délibération de la Commission permanente n° CP-2020-3802 du 10 février 2020 - Déclassement de 4 parcelles appartenant au domaine public métropolitain - Mise à disposition, par bail à construction d'une durée de 62 ans, d'un tènement comprenant le château La Motte et l'ancien magasin d'armes situé 37 rue du Repos

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 27 septembre 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

**I - Contexte****1° - L'appel à projet**

La Communauté urbaine de Lyon a acquis, en 2007, le site de l'ancienne caserne Sergent Bandan, situé rue du Repos à Lyon 7ème.

Ce site a fait l'objet d'un aménagement afin de l'ouvrir au public. Dans ce cadre, plusieurs baux emphytéotiques ont été signés avec la Ville de Lyon qui ont permis, entre autres, l'ouverture du parc urbain en 2014.

Dans le même temps, un appel à projets a été lancé afin de réhabiliter le château La Motte et le magasin d'armes de l'ancienne caserne.

Le château La Motte, édifié au XV<sup>ème</sup> siècle, est l'un des rares témoins de l'architecture Renaissance sur la rive gauche du Rhône. Il est inscrit à l'inventaire des monuments historiques de Lyon. Il comprend, notamment, plusieurs tours rondes, une tour carrée, un donjon et une cour intérieure.

L'enjeu de l'appel à projets était, d'une part, de réhabiliter et de valoriser un patrimoine architectural de qualité et, d'autre part, de lui donner des fonctions d'accueil et d'animation nouvelles, le tout en cohérence avec le projet global du parc Sergent Blandan. Pour répondre à ces objectifs de cohérence architecturale et de viabilité économique du programme, il a été prévu la construction d'un 3<sup>ème</sup> bâtiment entre le château La Motte et le magasin d'armes, dénommé l'abri, afin de relier les 2 bâtiments existants.

La Métropole de Lyon restera propriétaire des lieux mais a souhaité confier leur réhabilitation et leur gestion à un opérateur unique par le biais d'un bail à construction.

**2° - La désignation du lauréat**

À l'issue d'un appel à projets initié par la Métropole, la Ville de Lyon et la Mairie du 7ème arrondissement, le groupement dont le mandataire est la société par actions simplifiée (SAS) Carré d'Or a été retenu.

La proposition retenue repose sur la cohabitation d'activités variées et complémentaires d'hébergement hôtelier, de restauration et d'animations culturelles qui permettront de créer un véritable lieu de vie, ludique, populaire et vivant pour les touristes comme pour les habitants du quartier.

### **3° - La promesse de bail signée en 2017**

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2016-1347 du 13 décembre 2016, il a été approuvé la mise à disposition de ce bien au groupement retenu, par bail à construction d'une durée de 60 ans.

La promesse de bail a été signée les 10 et 18 avril 2017.

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2020-3802 du 10 février 2020, il a été approuvé un avenant à cette promesse de bail modifiant l'emprise du terrain mis à bail, la division foncière opérée en 2013 ne recoupant pas complètement la réalité du terrain ainsi que l'évolution du programme et de la surface de plancher.

La crise sanitaire liée à la Covid 19, qui a rendu les investissements hôteliers très incertains, a figé le projet et n'a pas permis la signature de l'avenant en question.

La promesse signée n'a donc pu être réitérée à ce jour.

### **4° - Le sinistre sur le château La Motte**

Le bâtiment constituant le château La Motte a subi un sinistre les 16 et 17 avril 2022. Les principaux dommages constatés font suite à l'effondrement d'une partie de la toiture.

Ce sinistre a fait l'objet d'une déclaration auprès de la compagnie d'assurances de la Métropole. En outre, 2 référés ont été déposés par la Métropole :

- un référé constat auprès du tribunal administratif consistant dans la réalisation d'un état des lieux après sinistre, préalable à la réalisation de toutes mesures conservatoires et de tous travaux de remise en état. L'ensemble a donné lieu à un rapport d'expertise,
- un référé expertise auprès du tribunal judiciaire consistant dans la réalisation d'une expertise destinée à déterminer les causes, les conséquences et les responsabilités du sinistre.

À la suite du référé constat susvisé, la Métropole a diligenté, à ses frais et sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux correspondants aux mesures conservatoires qui ont été identifiées comme indispensables pour empêcher une dégradation supplémentaire du château.

Afin d'éteindre la procédure judiciaire en cours, condition pour les intervenants au projet à la signature du bail à construction, un protocole d'accord transactionnel avec la SAS Carré d'Or, est également porté au vote de la Commission permanente par délibération séparée.

### **5° - Le contexte actuel**

Le groupement lauréat de l'appel à projets souhaite toujours la mise à disposition des biens à son profit pour la réalisation de son projet. Pour ce faire, il a été proposé que cette opération soit réalisée dans le cadre juridique d'un contrat de promotion immobilière (CPI).

Ainsi, il a été convenu :

- que le bail à construction serait signé entre la Métropole et la SAS Parc B, dont le gérant est la SAS Carré d'Or,
- que la SAS Parc B signerait un CPI avec la SAS FGM 69, regroupant la société Metronomy Group et la Banque des territoires en vue de la cession du bail à construction.

La SAS Parc B a obtenu un permis de construire le 22 décembre 2020. Suite à différents échanges avec la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), la SAS Parc B devra obtenir un permis de démolir afin d'effectuer le curage du château, suite au sinistre, puis déposer un permis de construire modificatif pour effectuer sa reconstruction sous contrôle de la DRAC.

## **II - Abrogation de la délibération de la Commission permanente n° CP-2020-3802 du 10 février 2020**

L'avenant précité n'ayant jamais été signé et, à des fins de clarté, il convient d'abroger la délibération n° CP-2020-3802 du 10 février 2020.

### III - Désignation des biens mis à bail

Les biens mis à bail sont constitués d'un terrain d'un seul tenant, formant 8 parcelles :

- la parcelle BI 162, d'une superficie de 782 m<sup>2</sup>, sur laquelle est édifié le magasin d'armes de l'ancienne caserne,
- la parcelle BI 188, d'une superficie de 2 188 m<sup>2</sup>, non bâtie,
- la parcelle BI 189, d'une superficie de 5 245 m<sup>2</sup>, sur laquelle est édifié le château La Motte,
- la parcelle BI 193, d'une superficie de 143 m<sup>2</sup>, non bâtie,
- la parcelle BI 194, d'une superficie de 14 m<sup>2</sup>, non bâtie,
- la parcelle BI 197, d'une superficie de 293 m<sup>2</sup>, non bâtie,
- la parcelle BI 198, d'une superficie de 129 m<sup>2</sup>, non bâtie,
- la parcelle BI 200, d'une superficie de 481 m<sup>2</sup>, non bâtie.

Les parcelles BI 162, BI 188, BI 189 et BI 197 appartiennent au domaine privé métropolitain.

Les parcelles BI 193, BI 194, BI 198 et BI 200 appartiennent au domaine public métropolitain et qu'il convient de déclasser avant leur mise à bail.

### IV - Déclassement de 4 parcelles du domaine public métropolitain

Les parcelles BI 193, BI 194, BI 198 et BI 200, qui appartiennent au domaine public, n'ont plus d'affectation publique et ont fait l'objet d'un constat de désaffectation par huissier le 15 mai 2023. La présente délibération prononce donc leur déclassement du domaine public et leur classement dans le domaine privé métropolitain.

### V - Termes du bail

#### 1° - La durée du bail à construction

Le bail à construction est conclu pour une durée de 62 ans. Ce délai commencera au jour du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DROC) relatif au permis de construire, si bien qu'il sera postérieur à la prise d'effet du bail.

L'entrée en jouissance des biens par le preneur, la SAS Parc B, se fera à compter de la constatation contradictoire de l'achèvement des mesures conservatoires réalisées par la Métropole suite au sinistre.

Les travaux à réaliser par le preneur devront commencer dans le délai de 3 mois suivant l'achèvement des mesures conservatoires à réaliser par la Métropole, prévu au plus tard le 31 décembre 2023.

L'ensemble des travaux et constructions prévus dans le bail devront être réalisés dans le délai de 36 mois suivant le dépôt de la DROC du permis de construire.

À l'issue du bail, l'ensemble des biens, y compris ceux construits par le preneur, reviendront à la Métropole, sans indemnité ou contrepartie.

#### 2° - Montant de la redevance

Un 1<sup>er</sup> avis a été demandé par la Métropole et rendu par la direction générale des finances publiques (DGFIP) le 1<sup>er</sup> février 2016. Cet avis a déterminé le montant de la redevance à percevoir par la Métropole. Il a été fixé à l'euro symbolique, compte tenu de l'importance des investissements financiers engagés par le preneur du bail.

Au regard de l'évolution du dossier telle que décrite ci-avant, la Métropole a dû saisir de nouveau la DGFIP. Ainsi, le 12 juillet 2023, l'avis du domaine a été rendu pour un montant de redevance annuelle de 182 000 € par an pour une durée de 62 ans.

Une telle évolution de l'estimation du montant de la redevance, passant de l'euro symbolique à 182 000 € en 7 ans, a interpellé les services de la Métropole.

S'il est certain que la forte hausse des taux bancaires (multipliés par 3) entraîne une majoration des montants de redevance, le doublement du montant des travaux (13 M€ en 2016 et 25,5 M€ aujourd'hui) circonscrit fortement cette hausse. Ces nouvelles données financières ont conduit la Métropole à adapter le montant de la redevance afin d'assurer la faisabilité financière du projet.

De surcroît, l'analyse des références de prix utilisées pour déterminer le montant de la redevance ne sont manifestement pas adaptées. En effet, pour déterminer la valeur des bâtiments existants (château et magasin d'armes), des références de prix relatives à des mutations portant sur des logements neufs et des plateaux de bureaux de faibles dimensions ont été utilisées.

Par ailleurs, si la Métropole devait renoncer à la mise en œuvre de ce projet au regard de l'avis rendu, les conséquences financières seraient importantes. Ainsi, la Métropole devrait laisser en place l'échafaudage installé pour plusieurs années (coût annuel de 500 k€ HT), assurer le curage du bâtiment (enlèvement des gravats issus du sinistre sous le contrôle de la DRAC) pour un montant estimé à 1,2 M€HT et assurer la remise en état du château La Motte pour un montant estimé, par le conseil en assurances de la Métropole, de 4,4 M€HT.

À ces sommes devraient s'ajouter les frais relatifs au contrôle des échafaudages et aux différentes études à mener, le démontage de l'échafaudage ainsi que les aléas de chantiers forts probables pour ce type de réhabilitation. Il convient enfin de préciser que le lancement d'une nouvelle consultation dans le contexte inflationniste actuel pourrait s'avérer infructueux, ce qui alourdirait considérablement les frais à supporter par la Métropole.

Au-delà des aspects financiers, l'abandon du projet au regard de l'avis contesté conduirait la Métropole à maintenir le château La Motte, patrimoine précieux classé aux monuments historiques, dans un état de délabrement avancé au sein du parc Sergent Blandan pour une durée indéterminée. Cette situation priverait alors les usagers du parc du bénéfice de l'installation de ce projet.

Au regard de ces éléments, dans le cadre de la bonne gestion des deniers publics et de l'intérêt des citoyens, il a été décidé de ne pas suivre l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) rendu le 12 juillet 2023 car les conditions financières négociées avec l'opérateur ne sont pas compatibles avec ce dernier.

Aussi, il est prévu une franchise de loyer pendant les 7 premières années du bail comprenant les 3 années concernées par les travaux, augmentée des délais de remise en état du château.

Par la suite, le montant du loyer annuel est fixé à :

- 5 000 € pour une durée de 15 ans, soit de la 8<sup>ème</sup> à la 22<sup>ème</sup> année,
- 15 000 € pour une durée de 10 ans, soit de la 23<sup>ème</sup> à la 32<sup>ème</sup> année,
- 55 000 € pour les 30 années restantes, soit de la 33<sup>ème</sup> année à la fin du bail.

Ce montant sera actualisé annuellement et indexé sur la base de l'indice des loyers commerciaux.

### **3° - Le programme de construction**

Le preneur à l'obligation de réaliser les travaux de remise en état du château La Motte, après son sinistre, pour un montant minimum de 1 200 000 € HT, comprenant les honoraires techniques et la réalisation du programme pour lequel le bail est conclu.

Le programme prévu est :

- pour le château La Motte à restaurer, sur une surface de plancher de 1 026 m<sup>2</sup> :

. restaurants, brasseries et bars avec cuisines,

. bureaux,

. espaces d'activités de services, culturelles et événementielles, organisation et accueil d'événements privés de jour et de nuit (réceptions, expositions, ateliers d'entreprises, conférences, spectacles, concerts, séminaires d'entreprises, etc.),

. salons,

. terrasses ;

- pour le magasin d'armes à rehausser d'un étage, sur une surface de plancher de 1 938 m<sup>2</sup> :

. espace d'activités de services et événementielles,

. terrasses,

. espaces restaurations et bars,

- . chambres pour hébergement hôtelier et touristique,
- . bureaux ;

- pour l'abri à construire, sur une surface de plancher de 2 952 m<sup>2</sup> :

- . chambre pour hébergement hôtelier et touristique,
- . hall, salles de restauration, bars, salles de réunions,

. activités de bien-être (bassin de nage, spa, hammam, etc.), culturelles et événementielles, organisation et accueil d'évènements privés de jour et de nuit (réceptions, expositions, ateliers d'entreprises, conférences, spectacles, concerts, séminaires d'entreprises, etc.),

- . terrasses,
- . bureaux.

En outre, il est prévu 79 places de stationnement en parking souterrain avec bornes de recharge et station de mobilité douce et un kiosque-buvette ouvert sur le parc Sergent Blandan.

#### **4° - La condition résolutoire liée au CPI**

La SAS Parc B devant céder le bail à construction à la SAS FGM 69 concomitamment à la signature de ce bail entre la Métropole et la SAS Parc B, il est instauré une clause résolutoire. La Métropole est ainsi assurée du profil du futur exploitant et du respect du programme défini lors de l'appel à projets.

Ainsi, en cas de non signature du CPI avec la SAS FGM 69 au 31 décembre 2024, la SAS Parc B aura 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026, pour présenter un nouvel exploitant à la Métropole pour agrément. La Métropole disposera alors d'un délai de 3 mois suivant présentation pour agréer ou pas l'exploitant présenté et son projet.

En cas d'accord, un CPI devrait être signé entre la SAS Parc B et l'exploitant retenu par cette dernière et agréé par la Métropole dans un délai de 6 mois.

S'il a pu être signé un CPI entre la SAS Parc B et la SAS FGM 69 ou, à défaut, tout autre exploitant agréé par la Métropole, le bail aura un caractère définitif.

Dans le cas contraire, si aucun CPI n'a pu être signé au plus tard au 30 septembre 2027, le bail sera résolu de plein droit et n'aura plus d'existence légale. Ce délai interviendra dès le 31 janvier 2027, si aucun nouvel exploitant n'a pu être présenté et agréé par la Métropole à cette date.

En cas de résolution, la Métropole reprendra alors le bien et devra procéder au remboursement des travaux d'évacuation des gravats réalisés par la SAS Parc B, sur présentation des factures et dans la limite de la somme de 1 200 000 € HT.

Il sera établi un acte constatant la résolution ou la non résolution du bail à construction, à la charge de la SAS Parc B qui prendra également à sa charge les frais liés à l'établissement du bail.

Il est rappelé que la promesse signée avait fait l'objet d'un avis de la DIE du 1<sup>er</sup> février 2016 ;

Vu les termes des avis de la DIE en date des 1<sup>er</sup> février 2016 et du 12 juillet 2023, joints au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

### **DELIBERE**

**1° - Abroge** la délibération de la Commission permanente n° CP-2020-3802 du 10 février 2020.

**2° - Prononce**, après constatation de la désaffectation, le déclassement du domaine public métropolitain des parcelles BI 193, BI 194, BI 198 et BI 200, situées rue du Repos à Lyon 7<sup>ème</sup> et intègre ces parcelles, ainsi déclassées, dans le domaine privé de la Métropole.

**3° - Approuve :**

a) - la mise à disposition à titre onéreux, par bail à construction d'une durée de 62 ans, au profit de la SAS Parc B, d'un tènement comprenant le château La Motte et l'ancien magasin d'armes et formé des parcelles BI 162, BI 188, BI 189, BI 193, BI 194, BI 197, BI 198 et BI 200, situé rue du Repos à Lyon 7ème, selon les conditions énoncées ci-dessus, dans le cadre de l'aménagement du parc Sergent Blandan,

b) - les termes du bail à construction et, notamment, sa clause résolutoire liée à la signature d'un CPI entre la SAS Parc B et le futur exploitant, assortie d'un remboursement par la Métropole des travaux d'évacuation dans la limite de la somme de 1 200 000 € HT.

**4° - Autorise** le Président de la Métropole à signer, le moment venu, ledit bail, à accomplir toutes démarches et à signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

**5° - La recette** correspondante, soit :

- 5 000 € pour une durée de 15 ans, soit de la 8<sup>ème</sup> à la 22<sup>ème</sup> année,
- 15 000 € pour une durée de 10 ans, soit de la 23<sup>ème</sup> à la 32<sup>ème</sup> année,
- 55 000 € pour les 30 années restantes, soit de la 33<sup>ème</sup> année à la fin du bail,

montants indexés sur l'indice des loyers commerciaux, sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal, exercice 2023 et suivants - chapitre 70 - opération n° 0P28O1580.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 17 octobre 2023**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20231016-310893-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 octobre 2023 Date de réception préfecture : 17 octobre 2023
---