REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3325

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 - Avenant au bail à construction pour la mise à disposition d'un tènement comprenant le château La Motte et le magasin d'armes signé avec la société par actions simplifiée (SAS) Parc B

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Michèle Edery

Président : Monsieur Bertrand Artigny

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 28 novembre 2025

Secrétaire élu(e) : Madame Guerin Monique

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. L. Barge, M. N. Barla, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M. Burricand, Mme M. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, M. P. Chambon, M. P. Charmot, M. M. Chihi, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. J. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme H. Duvivier, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, M. Y. Fournel, Mme R. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, Mme N. Georgel, M. C. Geourjon, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, M. M. Le Faou, Mme M. Lecerf, M. L. Legendre, M. J. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, M. A. Orlando, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, M. É. Perez, Mme I. Perriet-Roux, Mme N. Perrin-Gilbert, Mme I. Petiot, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. M. Rantonnet, M. J. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme.

Absents excusés : M. G. Corazzol, Mme É. Baume (pouvoir à Mme B. Vessiller), M. P. Blache (pouvoir à Mme L. Croizier), Mme S. Chadier (pouvoir à M. L. Seguin), M. H. Dalby (pouvoir à Mme N. Dehan), M. P. David (pouvoir à M. M. Vincent), Mme J. Percet (pouvoir à M. É. Perez), M. É. Vergiat (pouvoir à Mme G. Coin), Mme S. Zdorovtzoff (pouvoir à M. M. Vieira).

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3325

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 - Avenant au bail à construction pour la mise à disposition d'un tènement comprenant le château La Motte et le magasin d'armes signé avec la société par actions simplifiée (SAS) Parc B

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 novembre 2025, exposant ce qui suit :

I - Contexte

Au sein du parc Blandan à Lyon 7ème, le château La Motte, édifié au XVème 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 et comprend, notamment, plusieurs tours rondes et une tour carrée ainsi qu'un donjon et une cour intérieure.

En vue de sa réhabilitation, il a fait l'objet d'un appel à projets comprenant également le magasin d'armes de l'ancienne caserne et le terrain séparant ces deux bâtisses. L'enjeu de cet 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 Blandan.

Pour répondre à ces objectifs de cohérence architecturale et de viabilité économique du programme, il a été prévu la construction d'un 3ème bâtiment entre le château La Motte et le magasin d'armes, dénommé l'Abri, afin de relier les deux bâtiments existants.

Dans ce cadre, la Métropole de Lyon reste propriétaire des lieux mais a confié leur réhabilitation et leur gestion à un opérateur unique par le biais d'un bail à construction.

Pour rappel, les biens mis à bail, situés 37 rue du Repos à Lyon 7ème, sont constitués d'un terrain d'un seul tenant, composé de huit parcelles :

- la parcelle BI 162, d'une superficie de 782 m², sur laquelle est édifié le magasin d'armes de l'ancienne caserne,
- la parcelle BI 188, d'une superficie de 2 188 m², non bâtie,
- la parcelle BI 189, d'une superficie de 5 245 m², sur laquelle est édifié le château La Motte,
- la parcelle BI 193, d'une superficie de 143 m², non bâtie,
- la parcelle BI 194, d'une superficie de 14 m², non bâtie,
- la parcelle BI 197, d'une superficie de 293 m², non bâtie,
- la parcelle BI 198, d'une superficie de 129 m², non bâtie,
- la parcelle BI 200, d'une superficie de 481 m², non bâtie.

Le lauréat retenu dans le cadre de l'appel à projets est un groupement dont le mandataire est la SAS Carré d'Or. Le groupement a 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 sera signé entre la Métropole et la SAS Parc B, dont le gérant est la SAS Carré d'Or,
- la SAS Parc B signera 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.

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2016-1347 du 13 décembre 2016, la Métropole a approuvé la mise à disposition de ce bien au groupement retenu par bail à construction et une promesse de bail a été signée les 10 et 18 avril 2017. Du fait de la crise sanitaire de la Covid 19 qui a rendu les investissements hôteliers très incertains, le projet a été figé et la promesse signée n'a donc pu être réitérée en l'état. De plus, le château a subi un sinistre les 16 et 17 avril 2022 avec l'effondrement d'une partie de la toiture.

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2023-2749 du 16 octobre 2023, la Métropole a approuvé la conclusion d'un bail à construction pour une durée de 62 ans, commençant au jour du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier relatif au permis de construire qui prévoit une franchise de loyer pendant les sept premières années du bail comprenant les trois années concernées par les travaux, augmentée des délais de remise en état du château.

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

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

Le bail à construction entre la Métropole et la SAS Parc B a été signé les 21 et 26 décembre 2023.

II - L'avenant au bail à construction

En vue de réaliser ce projet d'intérêt général visant à la fois le développement économique, touristique et la restauration du patrimoine métropolitain, le preneur a obtenu un permis de construire le 20 mars 2023.

Néanmoins, le preneur a déposé une demande de modification du permis de construire le 20 mars 2025 afin de réduire les dimensions et l'emprise de la construction neuve prévue entre le château de La Motte et le magasin d'armes et permettre ainsi l'augmentation de la surface totale de pleine terre. Cette modification permet, en outre, d'intégrer l'évolution des coûts de construction tout en maintenant le volume cible d'investissement.

Cette adaptation du programme du projet nécessite parallèlement la modification du bail à construction par voie d'avenant.

1° - Adaptation du programme

La philosophie et la conception générale du projet restent inchangées. Par contre, il est envisagé quelques modifications destinées à permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement et à minimiser sa densification et son impact, notamment en réduisant l'artificialisation des sols. Le programme devant être réalisé est dorénavant le suivant :

- le château La Motte sera toujours affecté à usage de restauration et de réception évènementielle. Il comprendra, après travaux de réhabilitation, des restaurants, des brasseries et bars avec cuisines, des bureaux, des espaces d'activités de services, des salons, et des terrasses. Sa surface de plancher (SDP) sera de 1 068 m² et la partie en hôtellerie 4 étoiles concernera l'abri à construire et le magasin d'armes,

- le magasin d'armes comprendra, après travaux de réhabilitation et de surélévation d'un étage du bâtiment existant des bureaux, des lingeries et 61 chambres. Sa SDP sera de 1 874 m²,

- l'abri construit en extension du magasin d'armes comprendra, après achèvement, un parking sur un niveau enterré, totalisant 29 places, des locaux en sous-sol (back office restaurant, sanitaires, vestiaires du personnel et locaux techniques), 39 chambres, un hall, des salles de restauration, des salles de réunions, une cuisine, des bars et une terrasse. Sa SDP sera de 2 350 m².

Après modification, l'ensemble immobilier totalise une SDP de 5 292 m² contre 5 916 m² dans le projet initial et le nombre de places de stationnement passe à 29 contre 79 initialement. La baisse du nombre de stationnements s'explique, d'une part, du fait de la diminution de la dimension du sous-sol et, d'autre part, de l'intégration de locaux techniques à ce même niveau.

2° - Avenant sous condition résolutoire

La SAS Parc B a déposé un permis de construire modificatif lui permettant de mettre en œuvre l'évolution du projet décrite ci-avant.

Les parties sont convenues de conclure le présent avenant sans attendre l'obtention et la purge du permis de construire modificatif, subordonnant toutefois leur consentement à ce qu'il intervienne sous le bénéfice de la condition résolutoire. Ainsi, cette dernière sera réalisée et l'avenant résolu de plein droit dans l'hypothèse où il ne pourrait pas être justifié par la SAS Parc B à la Métropole de l'obtention et du caractère définitif de l'arrêté de permis de construire modificatif. Dans ce cas, le preneur restera titulaire de son permis initial et les travaux entrepris resteront conformes à celui-ci.

3° - Adaptations du montage opérationnel

Il est rappelé que le bail à construction du 21 décembre 2023 prévoit que l'opération de construction et de réhabilitation doit être réalisée conformément au montage opérationnel suivant :

- cession du droit au bail à construction par la SAS Parc B, promoteur, au profit d'un investisseur, la SAS FGM 69, future exploitante du site,
- signature concomitante à la cession du droit au bail à construction d'un contrat de promotion immobilière entre les SAS FGM 69 et Parc B.

La SAS Parc B a cependant informé la Métropole que le montage opérationnel est susceptible d'être modifié de telle sorte qu'en définitive, le preneur n'aura peut-être pas recours à un contrat de promotion immobilière pour la réalisation du programme de construction et de réhabilitation.

Dès lors, le programme de réhabilitation et de construction sera réalisé, le cas échéant, soit totalement par les soins de la SAS Parc B, soit en y associant un autre opérateur. Dans ce dernier cas, soit la SAS Parc B cèdera partiellement son droit au bail, soit un ou des associés de la SAS Parc B cèdera des parts correspondant à une partie du capital social de ladite SAS Parc B, étant entendu que la SAS Carré d'Or conserve le contrôle de la SAS Parc B jusqu'à l'achèvement des constructions.

La Métropole accepte le principe d'une telle modification des modalités opérationnelles de réalisation du programme sous réserve, d'une part, que les conditions spécifiques de cette évolution du montage mentionnées dans le présent avenant soient respectées et, d'autre part, sous la condition que le nouvel opérateur associé à la SAS Parc B, sous quelle forme que ce soit, reçoive l'agrément préalable de la Métropole.

III - Confirmation des autres modalités de mise à bail, notamment financières

La préparation de l'avenant au bail à construction a justifié une nouvelle consultation de la direction de l'immobilier de l'État (DIE). Ainsi, dans un nouvel avis en date du 27 mai 2025, le pôle d'évaluation domaniale de Lyon a actualisé son précédent avis du 12 juillet 2023. Il estime désormais que la redevance perçue par la Métropole pourra être arbitrée à 220 000 € par an sur la durée des 62 années du bail.

Cette actualisation procède donc, en moins de deux ans, à une revalorisation de plus de 20 % puisque le précédent avis évoquait une redevance estimée à 182 000 € sur la même durée. Cette nouvelle évaluation semble décorrélée de l'évolution des prix du foncier et de l'immobilier ancien, constatée sur la ville de Lyon entre 2023 et 2025.

Sans discuter de la méthode retenue par les services de l'État, force est de constater qu'elle conduit à une augmentation incompréhensible de la valorisation du bail, alors même que la valeur des actifs immobiliers mis à disposition a, au mieux stagné, voire même objectivement baissé sur la période, et ce sans même rappeler qu'un 1er avis évaluait cette redevance à l'euro symbolique en 2016, lors des 1ères études du projet. Au demeurant, comme indiqué dans la délibération de la Commission permanente n° CP-2023-2749 du 16 octobre 2023 ayant autorisé la signature du bail à construction, cette évaluation procède par référence à des transactions immobilières qui ne portent pas sur des bâtiments de nature analogue à celle, historique, du château ou du magasin d'armes mais essentiellement sur des logements neufs ou des plateaux de bureaux nus de dimensions réduites.

Ainsi, il est proposé de confirmer les modalités financières initiales du bail en les maintenant inchangées, avec une redevance de 30 242 € par an en moyenne sur la durée du bail. En effet, comme il est clairement expliqué dans la délibération de la Commission permanente n° CP-2023-2749 du 16 octobre 2023, la Métropole est invitée à s'écarter de l'avis de la DIE puisque le niveau de redevance envisagé est manifestement incompatible avec l'économie du projet proposé par le preneur et conduirait, purement et simplement, à renoncer à l'opération, avec toutes les conséquences induites pour la Métropole (coût du seul maintien en l'état actuel d'un patrimoine significativement délabré, absence de rénovation et de valorisation du patrimoine historique pour mise à disposition du public, mise en sécurité et gardiennage, etc.).

Toutes les autres dispositions du bail à construction non mentionnées par l'avenant, ne seront pas modifiées et demeureront inchangées ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 27 mai 2025, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - l'avenant au bail à construction signé avec la SAS Parc B les 21 et 26 décembre 2023 pour la mise à disposition d'un tènement comprenant le château La Motte et le magasin d'armes dans le parc Blandan à Lyon 7ème et correspondant à la modification du programme,

b) - la mise sous condition résolutoire de cet avenant si le permis de construire modificatif déposé le 25 mars 2025 n'était jamais obtenu de façon définitive par la SAS Parc B,

c) - les adaptations du montage opérationnel qui prévoient, notamment, que la SAS Parc B réalisera le programme de construction et de réhabilitation soit, totalement par ses soins, soit en y associant un autre opérateur préalablement agréé par la Métropole, étant précisé que la SAS Carré d'Or conserve le contrôle de la SAS Parc B jusqu'à l'achèvement des constructions.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer tous actes et documents afférents à la présente mise à disposition.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 décembre 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20251215-342619-DE-1-1
Date de télétransmission : 17 décembre 2025
Date de réception préfecture : 17 décembre 2025