



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **13 décembre 2016**

Décision n° **CP-2016-1347**

commune (s) : Lyon 7°

objet : Parc Blandan - Mise à disposition, à la société 1850 Invest ou toute société substituée à elle, par bail à construction d'une durée de 60 ans, d'un tènement composé des parcelles cadastrées BI 161, BI 162 et d'une partie de BI 166, comprenant le Château La Motte et l'ancien magasin d'armes, situées au 37, rue du Repos - Autorisation donnée à cette société de déposer une demande de permis de construire sur ce terrain

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 2 décembre 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mercredi 14 décembre 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frier, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : MM. Galliano, Colin, Bernard.

Absents non excusés : M. Barge.

Commission permanente du 13 décembre 2016**Décision n° CP-2016-1347**

commune (s) : Lyon 7°

objet : **Parc Blandan - Mise à disposition, à la société 1850 Invest ou toute société substituée à elle, par bail à construction d'une durée de 60 ans, d'un tènement composé des parcelles cadastrées BI 161, BI 162 et d'une partie de BI 166, comprenant le Château La Motte et l'ancien magasin d'armes, situées au 37, rue du Repos - Autorisation donnée à cette société de déposer une demande de permis de construire sur ce terrain**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 28 novembre 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015 modifiée, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon les articles 1.6 et 1.23.

I - Contexte

La Communauté urbaine de Lyon, à laquelle s'est substituée la Métropole de Lyon le 1er janvier 2015, a acquis en 2007 le site Sergent Bandan situé rue du Repos à Lyon 7°.

Cet ancien site militaire 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 autre, l'ouverture du Parc urbain en 2014.

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

Le Château La Motte, édifié au XVème siècle, est l'un des rares témoins de l'architecture Renaissance sur la rive gauche du Rhône. Sa toiture et ses murs sont inscrits à l'inventaire des Monuments historique de Lyon. Il comprend notamment plusieurs tours rondes et une tour carrée ainsi qu'un donjon et une cour intérieure.

L'enjeu de l'appel à projet était à la fois de réhabiliter et de valoriser un patrimoine architectural de qualité et de lui donner des fonctions d'accueil et d'animation nouvelles, le tout en cohérence avec le projet global du Parc Blandan. Pour répondre aux objectifs de lui donner une cohérence architecturale et de permettre la viabilité économique du programme, il a été prévu la construction d'un troisième bâtiment afin de relier les 2 existants.

La Métropole 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.

C'est le groupement coordonné par Urban Project qui a été désigné lauréat de cet appel à projet par la Métropole, la Ville de Lyon et la mairie du 7° arrondissement. Ce groupement réunit notamment Carré d'or Promotion et 1850 Invest pour la maîtrise d'ouvrage, les agences ALEP Architectes et Clément Vergely architectes pour la maîtrise d'œuvre et La Bellevilloise - groupe Oriza pour l'exploitation du lieu.

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.

Le preneur du bail à construction avec la Métropole sera le groupe 1850 Invest, qui portera l'ensemble des investissements et contractualisera des baux commerciaux pour la gestion des bâtiments.

II - Désignation des biens mis à bail

Ce bail portera sur les parcelles suivantes :

- parcelle cadastrée BI 161 en totalité, d'une superficie de 2 358 mètres carrés, non bâtie,
- parcelle cadastrée BI 162 en totalité, d'une superficie de 782 mètres carrés, sur laquelle se trouve le magasin d'armes,
- une partie de la parcelle cadastrée BI 166, sur laquelle se situe le Château,

La superficie globale mise à bail sera d'environ 8 500 mètres carrés.

Le projet comportera 3 affectations :

- Château : activités de restauration, bars et brasseries, dans le Château La Motte. Il comprendra 2 restaurants dans l'aile ouest, une table semi-gastronomique, le Bistrot du Château et une table plus classique, la Cantine du Château et une offre de restauration rapide, un bar à vin et un bar à cocktails dans l'aile est, l'îlot épicurien,
- Hostel : activités d'hébergement hôtelier, dans l'ancien magasin d'armes qui sera surélevé. Il comprendra une hôtellerie collective sur le modèle d'auberge de jeunesse et une hôtellerie plus classique,
- Abri : activités culturelles et événementielles, organisation d'événements privés, parkings. Cet espace semi-enterré, construit sur un terrain actuellement en friche permettra de créer un lien entre les 2 autres bâtiments. Il comprendra 2 espaces autour d'un patio central : un espace modulable destiné à accueillir des événements en journée (conférences, ateliers d'entreprise, expositions, etc.) et une salle destinée à accueillir des événements en soirée (spectacles, concerts, etc.). Il comprendra aussi un parking souterrain.

III - Conditions du bail

Le loyer du bail sera équivalent à la somme de 5 % des loyers perçus par 1850 Invest auprès du ou des exploitants, gestionnaires des biens, sans toutefois que son montant puisse être inférieur à 55 000 €, dont 5 000 € représentant les parkings, cette somme constituant un loyer de base. Ce montant sera indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) et sera actualisé au bout de la 30^e année en fonction de la moyenne des 3 derniers montants réellement dus.

Une franchise totale de loyer sera accordée pendant les travaux de construction, soit au maximum 36 mois à compter de la signature du bail à construction. Une franchise partielle sera ensuite accordée pendant les 2 premières années d'exploitation. Elle sera de 20 % la première année et de 10 % la seconde année.

La durée de ce bail sera de 60 ans. A son terme, l'ensemble des biens construits ou réhabilités par le preneur seront propriété de la Métropole.

La Métropole reprendra à son compte les baux commerciaux en vigueur à l'échéance du bail à construction. Ce dernier comportera une clause de revoyure afin que la Métropole soit partie prenante des nouveaux baux ou avenants aux baux en cours à partir de la 51^e année suivant sa signature.

Parmi les conditions suspensives dans la promesse de bail, figurent l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et la régularisation par le preneur d'un ou plusieurs baux en l'état futur d'achèvement avec les futurs exploitants. La réitération du bail à construction est prévue au plus tard le 31 décembre 2017.

Une faculté de substitution est prévue au profit d'une société choisie par 1850 Invest.

IV - Autorisation de dépôt d'une demande de permis de construire

La présente décision vaut autorisation donnée au preneur de déposer une demande de permis de construire et de réaliser, à ses frais, les études de sol et les sondages utiles à son projet ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 1er février 2016, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la mise à disposition à la société 1850 Invest ou toute société substituée à elle, par bail à construction d'une durée de 60 ans, au montant d'un loyer jusqu'au terme du bail représentant la somme de 5 % des loyers perçus par 1850 Invest auprès du ou des exploitants, gestionnaires des biens, sans toutefois que son montant puisse être inférieur à 55 000 €, indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), d'un tènement composé des parcelles cadastrées BI 161, BI 162 et d'une partie de BI 166, comprenant le Château La Motte et l'ancien magasin d'armes, situées au 37, rue du Repos à Lyon 7°, dans le cadre de l'aménagement du site Parc Blandan,

b) - la franchise totale de loyer accordée pendant les travaux de construction, soit au maximum 36 mois à compter de la signature du bail à construction et la franchise partielle de loyer accordée pendant les 2 premières années d'exploitation qui sera de 20 % la première année et de 10 % la seconde année.

2° - Autorise :

a) - la société 1850 Invest à déposer une demande de permis de construire sur ce terrain pour réaliser son projet. Cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux et ne préjuge en rien du bail à intervenir,

b) - monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce bail.

3° - La recette de fonctionnement en résultant sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2016 et suivants - compte 752 - fonction 824 - opération n° 0P06O01387 selon l'échéancier suivant : 55 000 € annuels.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 14 décembre 2016.