



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **7 octobre 2019**

Décision n° **CP-2019-3457**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Plan de cession - Pentès de la Croix-Rousse - Mise à disposition à la société en nom collectif (SNC) Linkcity sud-est, par bail à construction, d'un bâtiment avec cours formant l'ancien collège François Truffaut, situé 4 place Morel - Déclassement préalable du bien du domaine public - Institution de servitudes

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

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

Président : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : jeudi 26 septembre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 8 octobre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : MM. Kabalo, Pouzol, Sellès (pouvoir à M. Veron).

Commission permanente du 7 octobre 2019**Décision n° CP-2019-3457**

commune (s) : Lyon 1 ^{er}
objet : Plan de cession - Pentes de la Croix-Rousse - Mise à disposition à la société en nom collectif (SNC) Linkcity sud-est, par bail à construction, d'un bâtiment avec cours formant l'ancien collège François Truffaut, situé 4 place Morel - Déclassement préalable du bien du domaine public - Institution de servitudes
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 19 septembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, 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 1.11, 1.6 et 1.5.

I - Contexte de la mise à bail

L'ancien collège François Truffaut, sur les pentes de la Croix-Rousse à Lyon, a fermé ses portes en 2013, à l'ouverture du collège de la Tourette dans les anciens locaux de l'Institut universitaire de formation des maîtres (IUFM).

Le bâtiment principal est depuis inoccupé et la Métropole de Lyon, propriétaire du bien depuis son transfert par la Ville de Lyon en 1972, a lancé en 2016 un appel à projet pour initier sa reconversion. Celui-ci s'est fait en fonction d'un cahier des charges permettant la réhabilitation du site pour mettre en valeur son intérêt patrimonial tout en accompagnant la mise en œuvre d'un programme immobilier ambitieux et original, en rapport avec la jeunesse et tenant compte autant des besoins à l'échelle de l'agglomération qu'à l'échelle du quartier.

A l'issue de la consultation, il a été retenu l'offre déposée par la SNC Linkcity sud-est en tant que promoteur, accompagné par la Société anonyme de construction de la Ville de Lyon (SACVL) en tant qu'investisseur et bailleur social et par le cabinet d'architectes BAMAA en tant que maître d'œuvre.

La forme juridique retenue est celle d'un bail à construction longue durée, permettant au lauréat d'avoir un droit immobilier réel et d'assurer la rentabilité de son projet et à la Métropole de retrouver la pleine propriété des biens à l'issue du bail.

Par décision de la Commission permanente n° CP-2019-3394 du 9 septembre 2019, la Métropole a :

- approuvé le principe du déclassement du domaine public métropolitain du site,
- autorisé la SNC Linkcity sud-est à déposer une demande de permis de construire pour réaliser son programme immobilier.

II - Désignation des biens mis à bail

Le bâtiment principal de l'ancien collège François Truffaut, concerné par la mise à bail, est situé au 4 place Morel à Lyon dans le 1^{er} arrondissement.

Sa parcelle cadastrale est AH 12, d'une superficie de 2 752 m². Le bâtiment existant date de la fin du XIX^e siècle. Il a été construit entre 1884 et 1887.

Sa surface totale utile est d'environ 3 740 m² ainsi répartis :

- RDC : 1 000 m²,
- entresol : 770 m²,
- 1^{er} étage : 1 000 m²,
- 2^{ème} étage : 670 m²,
- 3^{ème} étage : 300 m².

La cour intérieure bituminée a une surface d'environ 1 400 m². Elle comprend des toilettes en fond de cour.

Le bâtiment se compose de 27 salles de classes, 2 salles de gymnastique, 1 préau, des caves, 2 logements (gardien+directeur), 1 chaufferie.

L'ancienne annexe du collège, située au 18 rue Neyret, également dans le 1^{er} arrondissement de Lyon, n'est pas concernée par ce bail.

Les perrons du bâtiment, inclus dans le bail, forment une parcelle de 31 m² issue du domaine public de voirie qui a été déclassée, par décision séparée lors de la présente Commission permanente.

III - Déclassement de l'ancien collège

Le bâtiment, où ne s'exerce plus d'activité scolaire depuis 2013 et qui est depuis inoccupé, a fait l'objet d'un arrêté de désaffectation signé par le Rectorat le 4 mars 2019.

Aussi, il est prononcé, par la présente décision, son déclassement du domaine public et son intégration dans le domaine privé métropolitain.

IV - Le programme de construction prévu

Le programme à réaliser est le suivant :

- démolition du bâtiment de plain-pied en fond de cour, abritant notamment les anciens WC,
- réhabilitation et réaménagement du bâtiment principal, qui comprendra une surface de plancher (SdP) d'environ 5 472 m² après travaux, ainsi répartie :
 - . un hôtel de 2 419 m² de SdP, exploité par la société Hirundi, proposant un large panel de lits allant du dortoir à la chambre double,
 - . une résidence étudiante, gérée par la SACVL et à caractère social, de 1 986 m² de SdP,
 - . un tiers lieux et FabLab ouvert à tous dont l'exploitation sera assurée par YouFactory, de 323 m² de SdP,
 - . une crèche exploitée par les Petits Chaperons Rouges, de 252 m² de SdP,
 - . des espaces de bureaux, destinés à Lyon BD Festival, de 254 m² de SdP,
 - . une salle plurielle destinée aux associations du quartier mais également aux particuliers et aux entreprises selon des tarifs différenciés, d'environ 238 m² de SdP.

Les travaux devront être réalisés dans les 24 mois suivant la signature de la réitération de la promesse de bail par acte authentique. À cet effet, le preneur remettra à la Métropole une garantie financière d'achèvement.

Toute modification substantielle des constructions ou aménagements projetés devra faire l'objet au préalable de l'autorisation de la Métropole.

V - Les conditions du bail

Le bail à construction sera signé entre la Métropole et la SNC Linkcity sud-est, du groupe Bouygues Construction.

Il aura une durée de 60 ans suivant la signature de l'acte authentique. A l'issue de cette durée, il ne pourra pas faire l'objet d'une reconduction tacite.

Le montant du loyer est prévu ainsi :

- il sera versé un loyer unique et forfaitaire d'un montant de 800 000 € au jour de la signature de l'acte,
- il sera ensuite versé un premier complément de loyer à compter de la 31^{ème} année du bail jusqu'à son terme, d'un montant annuel de 36 000 €, actualisé en fonction de l'indice du coût de construction (ICC) émis par l'INSEE ou tout indice se substituant à lui,
- il sera également versé un deuxième complément de loyer à compter de la 41^{ème} année du bail jusqu'à son terme, d'un montant annuel de 15 300 €, actualisable dans les mêmes conditions que le premier complément de loyer,
- il sera enfin versé un troisième complément de loyer à compter de la 51^{ème} année du bail jusqu'à son terme, d'un montant annuel de 10 800 €, actualisable dans les mêmes conditions que le premier complément de loyer.

A l'issue du bail, l'ensemble des biens reviendra à la Métropole, y compris les constructions et aménagements réalisés, sans qu'il soit versé une indemnité au preneur.

VI - Les servitudes

Pour les besoins de l'utilisation des lieux, il est institué plusieurs servitudes :

1° - la servitude liée à l'ouverture de la cour au public :

Le bail à construction comprend l'institution d'une convention d'ouverture au public de la cour du bâtiment. Celle-ci sera effective en journée, de 8 à 20 heures et 7 jours sur 7, afin que la cour puisse être ouverte tant aux utilisateurs des lieux qu'au public, pour toute la durée du bail.

À cette fin, il est institué une servitude grevant la parcelle cadastrée AH 12. Elle assurera un usage strictement piétonnier de la cour. La Métropole sera autorisée à installer à ses frais, à l'entrée du site, une signalétique rappelant l'intérêt patrimonial, touristique ou culturel des lieux.

La Métropole sera autorisée, dans les conditions définies dans le bail, à disposer de la cour pour y organiser un ou des événements de son choix pour une durée ne pouvant excéder 30 jours par an au total.

Cette servitude est instituée à titre réel, temporaire pour la durée du bail et à titre gratuit.

2° - la servitude liée à l'utilisation du tampon d'accès aux galeries souterraines :

Il existe, dans la cour du bâtiment, un tampon permettant d'accéder aux galeries souterraines présentes en tréfonds, liées à l'écoulement des eaux. Une servitude sera donc constituée, grevant la parcelle cadastrée AH 12, afin de permettre aux services métropolitains ou municipaux concernés de pouvoir accéder, par ce biais, aux dites galeries.

Cette servitude est instituée à titre réel, temporaire pour la durée du bail et à titre gratuit.

VII - Les conditions suspensives et la réitération de la promesse

Outre les conditions suspensives classiques, liées à l'état hypothécaire ou à la réglementation d'urbanisme en vigueur devant être compatible avec le projet, il est constitué plusieurs conditions suspensives devant être réalisées avant la réitération par acte de la promesse de bail :

1° - l'obtention d'un permis de construire valant permis de démolir :

Un permis de construire valant permis de démolir devra être délivré et purgé de tout recours avant le 30 juin 2020.

2° - la vente en l'état futur d'achèvement au profit de la SACVL :

Le preneur devra régulariser, par acte authentique, une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec la SACVL ou toute société que la SACVL détiendrait majoritairement.

Les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation de la promesse, permettant sa réitération au plus tard le 30 juin 2020.

Une prorogation de ce délai pourra intervenir si, à cette date, le permis de construire valant permis de démolir est toujours en cours d'instruction, s'il est délivré mais n'est pas encore devenu définitif ou si un recours a été déposé à son encontre. De même, une prorogation pourrait intervenir dans le cas où le notaire, rédacteur de l'acte, ne serait pas en possession de toutes les pièces et documents nécessaires à la réitération. Dans tous les cas de figure, la prorogation ne devra pas aller au-delà du 31 janvier 2021.

La réitération pourra se faire au profit de la SNC Linkcity sud-est ou de toute personne morale dont cette société serait associée prépondérante ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) du 29 octobre 2018, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Prononce le déclassement du bâtiment principal formant l'ancien collège François Truffaut, situé au 4 place Morel à Lyon 1er, du domaine public métropolitain et son intégration dans le domaine privé de la Métropole.

2° - Approuve :

a) - la mise à disposition, par bail à construction d'une durée de 60 ans, par la Métropole, à titre onéreux à la SNC Linkcity sud-est ou à toute personne morale dont cette société serait associée prépondérante, d'un bâtiment avec cours, ayant pour emprise la parcelle cadastrée AH 12 et une parcelle issue du domaine public de voirie, situé au 4 place Morel à Lyon 1er, pour la réalisation d'un programme immobilier, dans le cadre de l'aménagement de l'ancien collège François Truffaut,

b) - les conditions de la promesse du bail à construction et notamment le montant des loyers prévu ainsi :

- un loyer unique et forfaitaire d'un montant de 800 000 € au jour de la signature de l'acte,

- un premier complément de loyer à compter de la 31^{ème} année du bail jusqu'à son terme, d'un montant annuel de 36 000 € actualisable,

- un deuxième complément de loyer à compter de la 41^{ème} année du bail jusqu'à son terme, d'un montant annuel de 15 300 € actualisable,

- un troisième complément de loyer à compter de la 51^{ème} année du bail jusqu'à son terme, d'un montant annuel de 10 800 € actualisable.

c) - l'institution d'une servitude liée à l'ouverture de la cour au public et d'une servitude liée à l'utilisation du tampon d'accès aux galeries souterraines.

3° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce bail et à l'institution de ces servitudes.

4° - La recette en résultant sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2020 et suivants - chapitre 75 - opération n° 0P28O1580.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 8 octobre 2019.