



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2017/3095

Lyon 1er - Mise à disposition par bail emphytéotique d'un tènement bâti constitué par une église au profit de Carré d'Or Promotion situé 2 montée Saint-Sébastien - EI 01016 - Numéros inventaire 01016A000 et 01016T001

Direction Centrale de l'Immobilier

**Rapporteur** : Mme GAY Nicole

**SEANCE DU 18 JUILLET 2017**

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 19 JUILLET 2017

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 7 JUILLET 2017

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 20 JUILLET 2017

DELIBERATION AFFICHEE LE : 27 JUILLET 2017

**PRESIDENT** : M. KEPENEKIAN Georges

**SECRETAIRE ELU** : Mme HAJRI Mina

**PRESENTS** : M. KEPENEKIAN, M. BRUMM, Mme DOGNIN-SAUZE, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. CORAZZOL, Mme GAY, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme REYNAUD, M. DURAND, Mme RIVOIRE, M. LE FAOU, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. LEVY, Mme FRIH, M. MALESKI, M. DAVID, Mme NACHURY, M. FENECH, M. BLACHE, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, Mme BERRA, M. BERAT, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, Mme MANOUKIAN, Mme HAJRI, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, M. BOUDOT, Mme BAUME

**ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS** : M. GRABER (pouvoir à M. MALESKI), Mme LEVY (pouvoir à M. LAFOND), Mme BALAS (pouvoir à M. BERAT), Mme SERVIEN (pouvoir à M. BRUMM), Mme BLEY (pouvoir à M. GIORDANO), Mme BRUGNERA (pouvoir à Mme PALOMINO), M. TOURAINE (pouvoir à M. LE FAOU), M. RUDIGOZ (pouvoir à Mme REYNAUD), M. COLLOMB (pouvoir à M. KEPENEKIAN), M. JULIEN-LAFERRIERE (pouvoir à Mme DOGNIN-SAUZE), Mme SANGOUARD (pouvoir à M. GUILLAND), M. TETE (pouvoir à Mme BAUME), Mme BAUGUIL (pouvoir à M. BROLIQUIER), Mme MADELEINE (pouvoir à M. GEOURJON)

**ABSENTS NON EXCUSES** : M. BRAILLARD, M. HAVARD

2017/3095 - LYON 1ER - MISE A DISPOSITION PAR BAIL EMPHYTEOTIQUE D'UN TENEMENT BATI CONSTITUE PAR UNE EGLISE AU PROFIT DE CARRE D'OR PROMOTION SITUÉ 2 MONTEE SAINT-SEBASTIEN - EI 01016 - NUMEROS INVENTAIRE 01016A000 ET 01016T001 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 14 juin 2017 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

En application des articles L.451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, une collectivité peut mettre à disposition, par le biais d'un bail emphytéotique de droit commun, des biens relevant de son domaine privé. La Ville de Lyon envisage de mettre à disposition par ce moyen l'ensemble immobilier bâti composé d'une église, situé à l'angle de la montée Saint Sébastien et de la place Colbert, à un opérateur à même de proposer une valorisation de qualité et une reconversion pérenne de l'édifice.

Par testament en date du 25 septembre 1850, M. Frédérick Willermoz a légué à la commune, un terrain extrait du clos familial situé à l'angle de la place Colbert et de la montée Saint-Sébastien, assorti de l'obligation de faire élever et parachever une église par « une compagnie d'entrepreneurs solvables » qui portera le « vocable de Saint-Bernard » en mémoire des religieuses de Saint-Bernard de Clairvaux.

Édifiée sur une période s'étalant de 1857 à 1866, sous l'égide de l'architecte lyonnais Tony Desjardins, l'église Saint-Bernard présente la particularité d'être restée inachevée sur sa façade Sud par manque de financement. Toutefois, malgré l'absence d'un clocher et d'un parvis doté d'un escalier monumental desservant la place Colbert prévus initialement dans les plans, l'édifice est consacré et ouvert à l'exercice du culte en 1866.

En 1888, la percée du tunnel pour le passage du funiculaire reliant la place Croix-Paquet à la place de la Croix-Rousse sous le tènement de l'église perturbe durablement la stabilité de l'édifice, par des affaissements de terrains et des dommages sur la structure des murs et du sol sur sa partie Sud-Ouest. Ces désordres feront l'objet d'une surveillance assidue par une équipe d'experts mandatés par la ville jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup>. Les premiers travaux de confortement de l'édifice débutèrent dès 1900.

Au début des années 1990, l'apparition de nouvelles fissures et désordres impose non seulement une surveillance renforcée de l'édifice accompagnée de plusieurs études géotechniques, mais aussi la réalisation de deux campagnes de travaux de confortement provisoires menées par la ville comprenant notamment l'étampage des voûtes les plus endommagées situées dans la partie Sud-Est de l'édifice.

Pour des raisons de sécurité, l'église fut fermée au public en 1999 puis désaffectée par arrêté préfectoral n° 1569 du 6 février 2008 après l'accord de l'Archevêque de Lyon survenu le 12 avril 2003. Et, en application des canons 1212 et suivants, l'Archevêque de Lyon, informé du projet novateur de reconversion, incluant un aménagement architectural réversible, a décrété la désacralisation de l'église, le 8 juin 2016.

Pour ce qui concerne ce projet, la société dédiée à la création de projets immobiliers novateurs Urban Project, avec l'investissement du promoteur Carré d'Or Promotion, proposa en 2016 à la Ville une étude de restauration et de reconversion de l'édifice dédié à un centre d'affaires, créateur d'emplois et d'innovations, prévoyant notamment de doter l'édifice d'une ouverture sur sa façade Sud et d'un parvis.

Ce projet de centre d'affaires, sous maîtrise d'ouvrage de Carré d'Or Promotion, accueillerait une série de modules de bureaux privatifs de petites surfaces destinés à répondre aux besoins des très petites entreprises (TPE) de l'industrie créative, une salle de conférence, des espaces de détente et de convivialité, bar et restaurant ouverts sur une travée centrale donnant accès au parvis remis en scène. Une liaison par un escalier avec plusieurs volées et paliers reliera l'entrée principale Sud de l'église à la place Colbert.

Il est précisé qu'au sein de cette église, dans le narthex, des biens constituant des immeubles par destination devront être maintenus, entretenus et protégés tout au long de la vie du bail. Sont ainsi concernés :

- la sculpture du patron de l'église « Saint-Bernard » placée en pendant, et la statue de « Saint-Sébastien », patron secondaire de l'église ;
- le monument « A nos Morts pour la France 1914-1918 ».
- la cloche en bronze ;
- Les plaques commémoratives de pose de la première pierre et en l'honneur de la famille Willermoz.

Des valeurs patrimoniales, historiques et mémorielles sont attachées à ces biens, en conséquence, ceux-ci ne devront jamais être réduits à un usage inconvenant ou irrespectueux.

Aujourd'hui, ce projet de reconversion et de requalification du patrimoine communal, permettra une réappropriation du site aux habitants du quartier avec la création d'une ouverture sur l'extérieur et d'une liaison depuis le parvis jusqu'à la place Colbert. Ainsi, il vous est :

- Demandé de prononcer le déclassement du bâtiment et des espaces extérieurs pour mener à bien la mise à disposition de ce tènement immobilier dans le cadre du projet sus décrit.

- Proposé d'approuver la mise à disposition, par bail emphytéotique du tènement bâti, sis 2 montée Saint-Sébastien au profit de Carré d'Or Promotion, constitué par les parcelles cadastrées AL 96, 283, et 284, aux conditions suivantes :

- une durée de 50 ans ;
- une redevance annuelle fixée à 5 000 euros et payable à partir de la première année de la signature de l'acte authentique ;
- le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 5<sup>e</sup> année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction par l'Insee.

À titre indicatif, le montant de l'investissement estimé par le futur emphytéote est de l'ordre de 8 263 548.00 euros TTC.

Ces conditions sont conformes à l'avis n° 2017-388L0804 rendu par France Domaine le 14 avril 2017.

L'entrée en jouissance du preneur aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique du bail emphytéotique. En fin de bail, il sera prévu le retour des constructions et améliorations sans indemnité dans le patrimoine privé de la Ville de Lyon.

En outre, la conclusion du bail dans sa version authentique étant conditionnée à la réalisation de conditions suspensives en faveur du preneur, il sera passé une promesse de bail préalablement à la signature du bail emphytéotique. Les conditions suspensives contenues dans la promesse de bail sont l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées du recours des tiers de deux mois (à compter de l'affichage) et n'ayant pas fait l'objet d'un retrait par l'administration dans le délai de trois mois à compter de la délivrance desdites autorisations.

La promesse de bail est consentie pour un délai expirant au 1<sup>er</sup> juin 2018, date à laquelle les conditions suspensives sont supposées être réalisées. A défaut, et à la suite des constats d'usage, la promesse de bail sera réputée caduque.

Pour votre parfaite information, il est précisé que les frais d'acte seront pris en charge par la Société Carré d'Or Promotion.

Enfin, il vous est proposé d'autoriser, d'ores et déjà, la société Carré d'Or Immobilier à :

- déposer toutes demandes nécessaires pour l'obtention des autorisations d'urbanisme et administratives ;
- faire réaliser à ses frais, sous son entière responsabilité les diagnostics complémentaires ainsi que toutes les études strictement nécessaires, le cas échéant aux futurs travaux.

Vu l'article L.2222-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu les articles L.451-1 à L.451-13 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 1569 prononçant la désaffectation de l'église Saint-Bernard du 6 février 2008 ;

Vu le décret de désacralisation établi par l'Archevêque de Lyon du 8 juin 2016 ;

Vu ladite promesse de bail emphytéotique ;

Vu l'avis de France Domaine ;

Mme la Maire du 1<sup>er</sup> arrondissement ayant été consultée pour avis par courrier du 6 juin 2017 ;

Vu l'avis du Conseil du 1<sup>er</sup> arrondissement ;

Oùï l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

## DELIBERE

1- Le Conseil municipal prononce le déclassement du domaine public du tènement composé par les parcelles cadastrées AL 96 AL 283 et AL 284 développant une superficie de 3 209 m<sup>2</sup> (terrain et bâtiment) situé 2 montée Saint-Sébastien à Lyon 1<sup>er</sup>.

2- La mise à disposition par bail emphytéotique, aux conditions sus-énoncées, du tènement bâti composé par les parcelles cadastrées AL 96 AL 283 et AL 284 sis au profit de la Société Carré d'Or Promotion, ou toute autre société substituée, est approuvée.

3- M. le Maire est autorisé à signer la promesse de bail emphytéotique, le bail emphytéotique à venir, ainsi que tout document y afférent.

4- La société Carré d'Or, ou toute autre société substituée, est autorisée à déposer toutes demandes nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme et administratives et à pénétrer sur le terrain et le bâtiment pour faire réaliser à ses frais, sous son entière responsabilité les diagnostics complémentaires, ainsi que toutes les études strictement nécessaires, le cas échéant aux futurs travaux.

5- Les recettes liées à ce bail emphytéotique seront inscrites au budget de la Ville de Lyon et imputées à la nature comptable 752, fonction 71, de l'opération RECETDOM, du programme GESTPATRIM.

6- La modification des comptes nature de cette opération sera intégrée à l'actif du patrimoine de la ville comme suit :

N° inventaire	Désignation	Surface cédée m <sup>2</sup>	Ancien compte nature	Nouveau compte nature
01016A000	Eglise Saint-Bernard	1 410,72	2138	248
01016T001	Terrain	3 209,00	2115	248

(Et ont signé les membres présents)  
Pour extrait conforme,  
Le Maire,

Georges KEPENEKIAN