

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU LUNDI 23 JUIN 2025



Publié le 26 JUIN 2025

COMMUNE
DE
CALUIRE & CUIRE

Date de convocation du Conseil Municipal : mardi 17 juin 2025
Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : 43

N° D2025_051

Président : M. Côme TOLLET
Secrétaire : M. Laurent MICHON

OBJET
FORT DE MONTESSUY –
PROMESSE DE BAIL
EMPHYTÉOTIQUE

Etaient présents :
M. TOLLET, Mme MAINAND, M. THEVENOT, M. COUTURIER, M. JOUBERT, Mme WEBANCK, M. CIAPPARA, Mme HAMZAOU, M. MICHON, Mme FRIOLL, Mme GOYER, M. DIALLO, Mme DEL PINO, Mme GUGLIELMI, M. TAKI, M. BALANCHE, Mme COTON, Mme CHANDIA, M. GUERIN, M. PROTHERY, M. JUENET, M. MANINI, M. KRIEF, M. JOINT, Mme LE CARPENTIER, M. GILLARD, M. FAIVRE, M. ATTAR BAYROU, M. MATTEUCCI, M. DEYGAS, M. TROTIGNON, M. COMPAGNON DE LA SERVETTE, M. BUATHIER, Mme PATET, M. MEGEVAND
Mme CRESPI (par proc. à M. TOLLET), Mme LINARES (par proc. à M. THEVENOT), Mme CORRENT (par proc. à Mme MAINAND), Mme VERNAY (par proc. à M. COUTURIER), M. GUEDJ (par proc. à M. GILLARD), M. DUVAREILLE (par proc. à M. JOUBERT)

Etai(en)t absent(s) :
M. COCHET, Mme GEHIN

PREFECTURE

Accusé de réception
Reçu le 26 JUIN 2025

Identifiant de l'Acte :

069-216900340-20250623-D2025_051-DE

Rapport de : Côme TOLLET

Acquis par la Ville en 1972, le Fort de Montessuy constitue un lieu exceptionnel, composé d'un patrimoine militaire comprenant le fort et sa galerie défensive, ainsi qu'un parc public de 3 hectares. Il ne bénéficie d'aucun classement au titre des Monuments Historiques.

La commune entretient les espaces verts et loge différentes activités à l'intérieur.

Véritable poumon vert du quartier, il constitue un espace de promenade et de détente pour les Caluirards.

En l'absence de besoin d'affectation à un service public, la Ville a eu la volonté de valoriser ce patrimoine. Conformément à la délibération n°2022_051 en date du 4 juillet 2022, la Ville a ainsi lancé une procédure d'appel à projets le 25 juillet 2022 pour la réutilisation et l'exploitation du site du Fort de Montessuy.

La Ville a souhaité conclure un bail de longue durée avec pour objectifs de :

- remettre en valeur un patrimoine situé dans un cadre d'exception,
- définir un projet en harmonie avec le site,
- renforcer l'attractivité du lieu,
- renouveler et développer l'offre en matière de services.

Au vu de l'avis de la Commission d'appel à projets en date du 21 mars 2024, l'équipe menée par URBAN PROJECT a été désignée lauréate. La Ville a négocié une promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives avec les sociétés «URBAN PROJECT» et «YOUSE» comme preneur.

Ainsi, il a été convenu entre les parties de consentir au preneur, pour une période de cinquante ans à partir de la mise en exploitation du programme, un bail emphytéotique régi par les articles L.451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, avec un droit réel portant sur le site du Fort de Montessuy et sur le parking situé au Nord du site d'une capacité de 37 places , afin qu'il réalise le programme suivant :

« Exploitation d'un tiers-lieu comprenant un espace de coworking, une offre de restauration, des animations socio-culturelles diversifiées et un espace événementiel, pouvant accueillir des séminaires, conférences conformes aux caractéristiques définies par le programme . »

Toutes les autorisations dans les termes de l'article R.423-1 du Code de l'urbanisme sont consenties par le bailleur au preneur, afin d'effectuer les démarches pour l'obtention de la ou des autorisations d'urbanisme.

La modification n°4 du PLU-H, approuvée le 16 décembre 2024 par le Conseil de la Métropole de Lyon et devenue exécutoire le 23 janvier 2025, prévoit la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) permettant la surélévation du bâtiment existant, et la réalisation du programme dont la destination est ci-après littéralement reproduite :

« Réhabilitation d'un immeuble à destination d'équipement, de commerce, de restauration, de services en lien avec la vocation loisir/culture du lieu».

L'activité de coworking peut relever de la destination « commerce et activité de service » - " sous destination " : « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » puisque, comme le retient la doctrine commerciale, l'exploitation d'un espace de coworking suppose bien un contrat de prestation de services.

Afin de pérenniser et sécuriser les activités qui se développeront dans le cadre du bail emphytéotique conclu pour une durée de cinquante ans, il conviendrait de faire évoluer les destinations prévues par le STECAL créé lors de la modification n°4 du PLU-H.

Ainsi, la Ville s'engage à demander à la Métropole de Lyon, lors d'une prochaine évolution du PLU-H selon les modalités qu'elle aura définie, ce changement, pour permettre l'implantation d'activités « des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », définies à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme et notamment les sous-destinations "bureau, centre de congrès et d'exposition".

Les conditions suspensives de la promesse de bail sont relatives à :

- l'origine de propriété du terrain
- la situation hypothécaire
- les servitudes
- l'urbanisme
- la signature des contrats entre le preneur (investisseur) et les exploitants des activités de restauration et de coworking et de l'espace événementiel
- la signature d'un contrat de promotion immobilière au profit du preneur (promoteur)
- l'obtention par le preneur d'une offre ferme de financement bancaire du montant du contrat de promotion immobilière
- l'obtention définitive des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet
- le changement de PLU-H définitif
- la désaffectation du terrain et son déclassement

- la purge des droits de préemption et/ou de préférence

L'emprise foncière du bail emphytéotique est constituée par un ou plusieurs volumes ayant pour assiette un terrain d'une contenance d'environ 3 388 m² :

- la parcelle du Fort et ses abords, désignée « AY206 Le Fort » dans les documents annexés, concédée entièrement pour une contenance de 2 913m²,
- la parcelle sur laquelle seules des portions d'espaces ou volumes seront concédées, désignée « AY206 Les volumes » pour une contenance de 475m².

Cette contenance de 3 388m² est à distraire de la parcelle cadastrée section AY, numéro 206, située sur la commune de Caluire et Cuire, lieudit « Allée Turba-Choux » d'une contenance de 27 605 m².

- Un parc de stationnement d'environ 1.162 m² à distraire de la parcelle cadastrée section AY numéro 406 d'une contenance de 18.480 m², à destination de stationnements aériens permettant la réalisation des stationnements réglementaires nécessaires au titre des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet.

L'emprise foncière comprend :

- Le bâtiment principal du Fort de Montessuy dans son intégralité,
- Le parvis d'entrée à l'Ouest dit la « cour d'honneur »,
- La terrasse R+1 côté Nord,
- L'espace extérieur de plain-pied à l'est ainsi que le « théâtre de verdure »,
- L'entrée du stand de tir longue distance pour l'installation d'une future guinguette,
- La salle de stockage,
- Le passage Nord-Sud,
- L'espace spécifique pour le local technique chauffage.

L'ensemble de l'assiette foncière et des volumes objets du bail emphytéotique a été formalisé par un cabinet de géomètres-experts.

Dans le cadre du bail, une redevance assujettie à la TVA sera versée au bailleur par le preneur.

Le versement du loyer annuel est composé :

- D'une part fixe :
- d'un montant d'un (1) euro symbolique, pendant la phase de travaux jusqu'à la mise en exploitation du programme,
- puis d'un (1) euro/m² de surface de plancher, à compter de la mise en exploitation du programme. Le montant définitif sera fixé en fonction de la surface de plancher (existante, à démolir et à créer) autorisée par le permis de construire définitif soit environ 1 523,00 € HT ;
- D'une part variable représentant 1% du chiffre d'affaires annuel HT des activités commerciales, due à compter de la quatrième année d'exploitation, applicable en cas de chiffre d'affaires (2.669.593€) réalisé égal à 100% du chiffre d'affaires prévisionnel résultant du compte d'exploitation prévisionnel annexé et en cas de résultat net positif, soit un montant prévisionnel de 26.696€ HT environ.

Les conditions financières du bail ont fait l'objet d'un avis du service départemental des domaines en date du 07/02/2025, complété par un avis en date du 27 mai 2025. Celui-ci évalue le montant de la redevance annuelle à 14 390 € HC-HT par an sur 50 ans. Le montant de la redevance projetée est donc supérieur à l'estimation établie par le Service Départemental des Domaines.

Dans le cadre de la réalisation du programme, le preneur sera tenu de réaliser ou de faire réaliser à ses frais les travaux prévus par les plans annexés à la promesse.

Le preneur s'engage à réaliser à ses frais les travaux d'aménagement paysager de l'entrée du site (accroche rue Turba et Choux) qui, bien qu'extérieurs au terrain, participent directement à la mise en valeur du projet et à son exploitation. Le contenu et les modalités desdits travaux seront définis par une convention d'offre de concours conclue entre le bailleur et le preneur indissociable du bail, conformément au programme annexé.

Par ailleurs, le preneur mettra à disposition du bailleur l'espace événementiel douze fois par an gratuitement. Les modalités seront fixées par des conventions à conclure entre le bailleur et les exploitants des activités concernées au plus tard dans les six mois de l'ouverture au public du programme.

Le preneur ne pourra céder à titre onéreux les droits qu'il tient de la promesse. Le preneur (promoteur) pourra néanmoins substituer dans ses droits et obligations, toute société (investisseur) par simple notification au bailleur et au notaire soussigné avant la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives, à condition toutefois que la substitution soit préalablement agréée par le bailleur.

Enfin, le calendrier prévisionnel du projet prévoit que :

- Le preneur s'engage à déposer la demande de permis de construire dans les quatre mois suivant la signature de la promesse.
- La désaffectation des activités présentes sur le terrain doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2025, pour permettre un déclassement du domaine public à cette date qui fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal, les conditions de délai de désaffectation déterminées dans la précédente délibération n°2022_053 n'ayant pu être réalisées.
- La signature des contrats entre le preneur (investisseur) et les exploitants des activités de restauration et de coworking et de l'espace événementiel, la signature du contrat de promotion immobilière au projet du preneur (promoteur), et l'obtention pour le preneur (investisseur) d'une offre ferme de financement bancaire doivent être réalisées au plus tard six mois suivant l'obtention du permis de construire définitif.

Le Conseil Municipal décide, après avoir délibéré,

à l'unanimité, par 41 voix pour,

- D'APPROUVER le principe de la conclusion d'un bail emphytéotique entre la Ville de Caluire et Cuire et les sociétés Urban Project et Youse, avec faculté de substitution, relatif au Fort de Montessuy, dans les conditions ci-dessus exposées ;
- DE S'ENGAGER à demander, dans le cadre de la prochaine évolution du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon, une modification des destinations prévues au STECAL relatif au Fort de Montessuy, en autorisant les activités du secteur tertiaire (bureaux, centre de congrès, et d'exposition) ;
- D'OPTER pour l'assujettissement de la redevance au régime fiscal de la TVA ;
- D'AUTORISER le Maire ou son remplaçant à accomplir les formalités nécessaires auprès de l'administration fiscale ;
- D'AUTORISER le Maire ou son remplaçant à signer la promesse de bail emphytéotique, le bail emphytéotique, les avenants éventuels, toutes les conventions ayant un lien avec le bail, et tous les documents s'y rapportant ;
- DE DIRE que les recettes seront versées au budget de la commune selon le plan de compte 510 – 752 ;
- DE CHARGER le Maire ou son remplaçant de l'exécution de la présente délibération et de signer tout acte afférent.



POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE
Philippe COCHET



TELETRANSMIS EN PREFECTURE LE 26 JUIN 2025
LE PRESENT ACTE EST EXECUTOIRE A CETTE DATE
LE MAIRE
Philippe COCHET

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Lyon dans les deux mois suivants son entrée en vigueur.

