

# Patrimoine : quand Lyon et les HCL liquident les bijoux de famille

Depuis la vente de l'Hôtel-Dieu par les Hospices civils de Lyon (HCL) et de Grolée par la ville, une vague de cessions immobilières a été engagée par les pouvoirs publics. Etat des lieux sur un phénomène qui fait les bonnes affaires des promoteurs privés.

Par **Morgane Remy** - 1 novembre 2017 ⌚ 10 minutes





L'ancienne Ecole nationale des beaux-arts, vendue de gré-à-gré par la ville de Lyon au Crédit agricole. photo : N.Barriquand/Mediacités.

“Le grand bidouillage »... La formule revient systématiquement parmi l’opposition municipale – de gauche comme de droite – de Gérard Collomb, et désormais de Georges Képénékian. Elle décrirait la série de cessions immobilières de la ville de Lyon enchaînées sans grande transparence ces dernières années.

Mediacités a fait les comptes : sur 15 ans, entre 2001 et 2016, la ville a gagné pas moins de 30 millions d’euros, solde de ses ventes minorées de ses acquisitions. Et cela continue : la salle Rameau, la MJC Saint-Rambert ou encore les Bains douches sont les nouveaux morceaux du patrimoine sur l’étal de la ville de Lyon (voir notre carte interactive ci-dessous). Au-delà du bilan comptable, les ventes de pièces historiques permettent en général de financer des achats – principalement d’écoles et de parcs – dans les quartiers en développement : Confluence, Gerland et l’Ilot Berliet, dans le 8<sup>e</sup> arrondissement.





Les Bains-Douches, impasse Flesselles dans le 1er arrondissement. photo : N.Barriquand/Mediacités.

« Le budget n'étant pas extensible, avec la baisse des dotations d'État et la volonté de ne pas trop augmenter les impôts locaux, les cessions permettent de faire vivre le parc immobilier en fonction des besoins, observe Stéphane Guillard, élu Les Républicains du 8e arrondissement,

président de l'opposition de droite au conseil municipal de Lyon et, par ailleurs, administrateur de la Sacvl, le bras armé de la ville en matière de construction et de gestion immobilière. Ce n'est pas mon genre de complimenter la majorité, mais je dois admettre qu'elle a une gestion dynamique du patrimoine. » Voilà pour le compliment. Vient ensuite le coup de griffe : « L'opacité est tout de même de mise avec des marchés de gré-à-gré qui sont sources de suspicion ».

Le gré-à-gré ? Il s'agit d'un contrat bilatéral entre la ville et un promoteur, lors de la vente d'un bien immobilier. Il s'oppose à l'appel d'offre qui suppose un cahier des charges clair, écrit et connu de tous. Il permet aussi d'aller au plus vite. « Et parfois de jouer le coup de la surprise, accuse Nathalie Perrin-Gilbert, maire du 1<sup>er</sup> arrondissement, du groupe Lyon citoyenne et solidaire, dans l'opposition à **la mairie centrale**. Alors que nous avions un projet qui tenait la route pour l'École nationale des beaux-arts, avec une offre qui ne nécessitait aucune subvention, nous avons appris par voie de presse que le bâtiment serait vendu de gré-à-gré au Crédit agricole à 600 euros le mètre carré... Dans le quartier, les appartements neufs haut de gamme atteignent désormais les 6 000 euros le mètre carré. » Les travaux et le désamiantage du site justifient sans aucun doute un prix en deçà des 6 000 euros. Mais, sans cahier des charges public, les interrogations sont permises. La culbute qui se dessine pour le Crédit agricole entre le prix d'achat et celui de vente s'annonce conséquente.

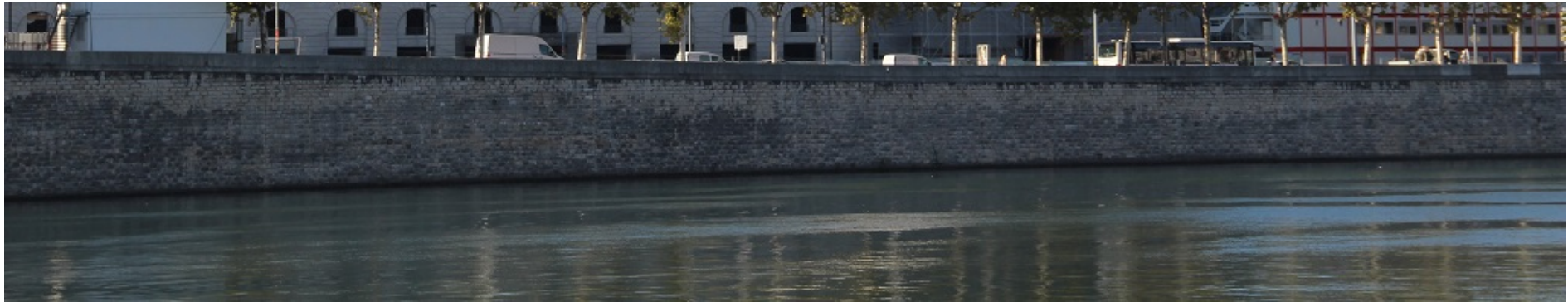
Une chose est sûre : des pièces emblématiques du patrimoine lyonnais passent aux mains du privé. « C'est pour moi un paradoxe : Lyon, inscrite au patrimoine de l'Unesco, est très indélicate avec celui-ci, s'étonne Philippe Dujardin, politologue et ancien conseiller scientifique auprès de la direction Prospective et stratégie d'agglomération du Grand Lyon. Le coup de départ a été donné en 2010 avec l'Hôtel-Dieu, par **les Hospices civils de Lyon** (HCL). » Autre contradiction : les pouvoirs publics, qui vendent à tour de bras, manquent de moyens pour acheter si une belle opération se présente. « Le problème de la gestion foncière sur la métropole est qu'elle n'est pas structurée, faute de surface financière, souligne Olivier Brachet, ancien vice-président du Grand Lyon chargé du logement. Il manque un opérateur foncier unique – réunissant les différents acteurs actuels – sur l'ensemble du territoire pour mener une véritable stratégie. » Résultat, le privé apparaît souvent comme le seul à pouvoir apporter des solutions pérennes pour des bâtiments historiques d'envergure. Exemple numéro 1 : l'Hôtel-Dieu.

Carte réalisée par Nicolas Certes

# Acte 1 – HCL : l’urgence de purger la dette

Tout commence au début des années 2010. Les HCL très endettés – au point d’être épinglé par la **chambre régionale des comptes** – décident de faire une pierre deux coups : se débarrasser des lieux trop coûteux à entretenir et faire entrer du cash. « L’Hôtel-Dieu, par exemple, demandait beaucoup trop de travaux et n’était, malgré son histoire, plus adapté aux fonctionnalités hospitalières, explique Luc Fabrès, directeur des affaires domaniales des HCL. Nous avons donc fait le pari de miser sur les sites “médecine – chirurgie – obstétrique” centralisés, comme l’hôpital de la Croix-Rousse, celui Edouard-Herriot ou Louis-Pradel. »





L'Hôtel-Dieu en travaux. photo : N.Barriquand/Mediacity.

Si la vente de l'Hôtel-Dieu a fait couler beaucoup d'encre et de salive, elle n'est que la première d'une série... Ont suivi les cessions de l'Antiquaille ou de la Blanchisserie centrale, vendue au promoteur Altarea Cogedim (voir la carte ci-dessus), entre autres bijoux de famille abandonnés par les HCL, qui reste néanmoins un des plus grands propriétaires fonciers de la ville. La stratégie : rétablir la santé financière et la capacité d'autofinancement des HCL dans un contexte budgétaire serré. Le pari semble en passe d'être remporté. Le désendettement a été amorcé en douceur : 922 millions d'euros en 2010, 913 millions en 2011, 891 millions en 2012... Il devrait descendre à 816 millions à la fin de l'année 2017, selon [le rapport de la Cour des comptes rendu public en octobre](#), qui souligne « la politique volontariste » en matière de gestion du patrimoine.

De 2010 à 2015, le produit des cessions réalisées par les HCL s'est établi à 87,2 millions d'euros, auquel s'ajoute un portefeuille de 26 immeubles vendu par Icade (pour le compte des HCL) pour 67,15 millions d'euros. Dans le détail, impossible de savoir combien chaque vente rapporte. « Pour préserver les intérêts des co-contractants », précise le directeur des affaires domaniales des HCL. [L'agence de notation Fitch révèle en tout cas](#) que la stratégie de vente va se poursuivre dans les années à venir : le financement des investissements devrait être soutenu par de nouvelles cessions à hauteur de 62,6 millions d'euros sur la période 2016-2020.

Le privé se saisit d'une telle occasion, quitte à parfois prendre des risques en s'engageant dans une rénovation contrôlée par les architectes de France quand il s'agit de lieux emblématiques. « La symbolique de la cession de l'Hôtel-Dieu est forte, souligne Philippe Dujardin. C'était le lieu du pouvoir de cette ville, où il n'y avait ni parlement ni université. C'était aussi un haut-lieu de charité chrétienne et d'accueil des indigents. » Ce

sera désormais un lieu consacré... au luxe (le bâtiment accueillera notamment un hôtel 5 étoiles et une quarantaine de boutiques et restaurants haut-de-gamme). Vu les ambitions du projet, les 250 millions d'euros de travaux devraient être plus ou moins vite rentabilisés... « Un tabou semble s'être brisé à ce moment-là à Lyon, note l'urbaniste Arthur Remy, premier adjoint à la maire du 1<sup>er</sup> arrondissement [qui n'a aucun lien de parenté avec l'auteur de l'article, ndr]. L'Hôtel-Dieu a ouvert les vannes à de nombreuses autres cessions ou baux de très longues durées. » Comme à Gerland.

## Acte 2 – Gerland : le marché de dupes

L'Olympique lyonnais parti à Décines, que faire de Gerland ? Comment faire vivre cette partie de la ville en pleine transformation avec les ZAC du Bon Lait et des Girondins ? Une solution est retenue : troquer le ballon rond pour l'ovale. L'arrivée du LOU, le club de rugby propriété de GL Events, semblait être l'archétype du projet gagnant-gagnant : cette partie de la ville gagnait en attractivité, le groupe d'Olivier Ginon gagnait en visibilité et en opportunités événementielles avec un nouvel équipement. Les riverains, enfin, voyaient Gerland vivre sans avoir autant de désagréments en termes de circulation les jours de grands matchs de football. « Nous sommes heureux de l'arrivée du LOU. Elle dynamise le quartier », confirme Raymond Joumard vice-président chargé de Gerland au sein de l'association de riverains CIL Gerland Guillotière.





Le stade de Gerland. Photo : N.Certes/Mediacités.

Mais peut-on pour autant parler de gagnant-gagnant ? Le débat fait rage depuis la signature du **bail emphytéotique** en mars 2017. La construction du méga-stade de l'OL à l'autre bout de l'agglomération a initié un véritable jeu de chaises musicales. Le LOU, en s'installant à Gerland, a libéré l'ancien Matmut Stadium basé à Vénissieux, qui reste aujourd'hui inoccupé. Or celui-ci était encore sous bail emphytéotique avec la ville de Lyon, lui aussi. Malgré le fait que, dès 2011, la ville et le LOU avaient contractualisé le transfert du club de rugby à Gerland, la municipalité a dû verser une indemnité de plus de 10 millions d'euros hors taxe pour briser le bail du Matmut Stadium. Une sacrée aubaine pour le LOU ?

« Cette résiliation, conformément aux termes du bail emphytéotique administratif a entraîné une indemnisation pour les investissements réalisés et transférés à la ville, rétorque, par mail, Yann Roubert, président du club. Le montant de 9 654 000 euros hors taxe correspond à la valeur non amortie des ouvrages telle que déterminée par une expertise mandatée par la ville de Lyon. » A cela s'ajoute encore un demi-million pour aider GL



Events à déménager, ou du moins pour couvrir « les frais liés au démontage et à la dépose des équipements récupérés ».

L'affaire est légale, c'est entendu. Mais cela n'apaise pas pour autant l'opposition. « Je ne comprends pas que cela n'ait pas été anticipé puis, une fois le problème posé, que nous n'ayons pas négocié, en offrant quelques années de bail supplémentaire par exemple, pour éviter de payer une telle somme avec l'argent des contribuables », s'indigne Stéphane Guillard. L'indemnité du bail de Vénissieux équivaut à 55 ans de **redevance annuelle révisable** que le LOU devra verser au titre du bail de Gerland, qui est d'une durée totale de... 60 ans ! Ou un sixième des travaux que GL Events s'est engagé à réaliser pour revaloriser le site de Gerland. Si l'on prend en compte ces travaux, la redevance et l'indemnité, le loyer se révèle ridicule : un peu plus de 8 euros au mètre carré par an. Soit un coût mensuel de 0,68 euros... Imbattable à Lyon ! Certes, des sommes avaient été engagées pour des travaux sur le site Vénissieux, mais le club recevait par ailleurs des subventions pour aider à l'aménagement du site.

A Gerland, la bataille des chiffres – avec beaucoup de zéros – se poursuit. « A ce jour et très en avance sur le programme du bail emphytéotique, un total de 38 millions d'euros hors taxe d'investissements a été réalisé, correspondant à l'installation des infrastructures du club et à la modernisation du stade, notamment avec le réaménagement complet des tribunes Jean-Jaurès et Jean-Bouin », précise Yann Roubert. Ces travaux ne sont pas réalisés complètement à perte... Ils donneront lieu à un retour sur investissement pour le LOU qui s'est vu accordé des droits à construire par la ville pour 20 000 à 30 000 mètres carrés d'équipements pour ses activités connexes.

« Dans le cadre du bail emphytéotique, nous disposons de la possibilité de valoriser le site afin de dégager des ressources permettant d'équilibrer les investissements réalisés », reconnaît le président du club. En clair, GL Events sort le chéquier pour rénover le stade de Tony Garnier mais il en profite aussi pour construire plus de 20 000 mètres carrés de bureaux destinés à être loués. « Je n'avais jamais vu ça : le plan local d'urbanisme de Gerland a été revu, après la signature du bail pour permettre à GL Events de construire des bureaux à louer ensuite et rentabiliser leur investissement, s'indigne l'élu d'opposition Arthur Remy. Nous ne sommes pas contre leur présence mais cette générosité étonne. »

Et ce n'est pas tout ! Avec le bail, la ville a cédé une de ses piscines municipales et des équipements sportifs, sans réaliser que ceux-ci sortiraient ainsi de fait du service public. Résultat ? A court terme, la ville s'arrange avec GL Events et la piscine restera ouverte jusqu'à l'été 2019. Si Olivier Ginon, le président du groupe d'événementiel, accepte de prêter gracieusement le bassin, elle obtient un « ajustement » de 78 830 euros pour la

mise à disposition du bâtiment où se trouvent les vestiaires, du terrain de foot annexe et des quatre terrains de tennis pendant six mois seulement.

A moyen terme, l'ancien maire Gérard Collomb s'est engagé à faire construire une autre piscine par un opérateur privé sur un terrain public dans le quartier de Gerland. Pas de quoi rassurer complètement les riverains. « Nous craignons que la construction d'une telle piscine aboutisse à une tarification similaire à celle du Rhône, inaccessible pour beaucoup dans ce quartier », conclut Raymond Joumard, de l'association des riverains.

## Acte 3 – Après Grolée, les ventes sont dans les pentes

Grolée renaît... enfin ! Voilà 15 ans que la ville a cédé cette rue idéalement située au cœur de la Presqu'île au fonds de pension américain Cargill, qui a ensuite opéré une très belle culbute financière en la revendant aux Dock Lyonnais. La vente de ce qui devait être « l'avenue Montaigne » lyonnaise a rapporté 87 millions d'euros à la ville, soit environ 2% des impôts locaux de l'époque. Elle a même fait clairement pencher la balance foncière de Lyon dans le positif.

Aujourd'hui, les ventes de la ville se poursuivent dans les pentes de la Croix-Rousse. Le dernier exemple en date ? L'école nationale des Beaux-Arts cédée au Crédit Agricole, comme développé plus haut. Mais d'autres bâtiments sont également en train de fermer ou d'être « déclassés », c'est-à-dire de sortir du service public, avant leur mise en vente. Les Bains-Douches sont devenus symboliques de cette politique, pas tant pour la portée historique du bâtiment que pour la mobilisation que l'affaire a déclenché. A l'initiative de la mairie d'arrondissement (avec des partenaires comme le centre de jour ALIS ou la fondation Abbé Pierre), la piste de bains douches associatifs était explorée. Des mouvements citoyens avaient d'ailleurs pris le relais. « Nous nous battions pour le maintien de ce service public dans un quartier où certains habitants en ont encore besoin ponctuellement ou durablement, souligne Elise Roche, une membre du collectif des Bains-Douches. Nous avons réussi à bien mobiliser les habitants du quartier mais nous n'avons jamais été entendus par la mairie centrale. Pire, nous nous demandons si notre action n'a pas accéléré la fermeture du lieu... »





La salle Rameau. Photo : Creative Commons.

Signe de l'attachement des Lyonnais à leur patrimoine, d'autres ventes ou projets de cession mobilisent les riverains. A l'instar du collectif de la salle Rameau. « Céder cette salle, un des rares monuments art-déco et un témoin historique d'une pratique artistique éminente de la ville, est un signe de négligence aussi fort que l'abandon de l'Hôtel-Dieu », accuse carrément Philippe Dujardin, membre du collectif. Mais la salle de concert de 1 400 places coûte trop chère à la ville. En moyenne sur les trois dernières années, le site affiche un déficit d'exploitation annuel de 212 000 euros, les recettes ne couvrant que 34% des dépenses de fonctionnement.

Pour améliorer la gestion, la ville fait encore une fois le pari du privé. « Même s'il est désormais trop tard pour éviter la vente, nous restons vigilants, pour que la destination de ce lieu reste celle du partage de la musique », poursuit Philippe Dujardin. Lors du dernier conseil municipal de Lyon, le 23 octobre, Nicole Gay, l'élue chargée du patrimoine, a assuré que « le devenir [de la salle Rameau] sera à la mesure de ce que ce bâtiment incarne » et qu'une activité de spectacle y serait maintenue. Promesse à suivre...

### **Quand des projets privés augmentent le parc social**

« Les cessions de patrimoine illustre également une tendance : celle de confier au privé le soin de construire des logements sociaux, observe Olivier Brachet, ancien vice-président du Grand Lyon chargé du logement. La ville et la Métropole y ont de plus en plus recours, ce qui est très positif. » La puissance publique s'introduit en effet dans des opérations privées en imposant aux promoteurs de construire 25 à 30 % de logements sociaux, sur lesquels les promoteurs ne feront pas ou très peu de marge comme dans la ZAC des Girondins et du Bon Lait à Gerland. En plus de construire leurs propres immeubles, les offices HLM achètent alors les nouveaux appartements du privé. Une solution pour maintenir le niveau de construction et augmenter le parc d'appartements à bas coût.



**Morgane Remy**