

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2015/1634

Lyon 3e – Cession d'un tènement communal sis 117 à 125 rue Baraban et d'un terrain sis 257 rue Paul Bert au profit de la SARL Baraban Patrimoine. EI 03026-03027- 03321 - Numéros Inventaire 03026 A 000 - 03026 B 000 à B 005 - 03026 B 007 à B 008 - 03026 T 001 à T 002 - 03027 A 000 à A 008 - 03027 T 001 - 03321 T 002-02

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2015

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 25 NOVEMBRE 2015

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 16 NOVEMBRE 2015

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 26 NOVEMBRE 2015

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme BRUGNERA, Mme AIT MATEN, M. BRUMM, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme DOGNIN-SAUZE, M. DURAND, Mme REYNAUD, M. LE FAOU, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, M. BRAILLARD, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, M. PELAEZ, M. LEVY, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. SECHERESSE (pouvoir à M. GRABER), M. FENECH (pouvoir à Mme de LAVERNEE), Mme BURILLON (pouvoir à Mme CONDEMINE), M. JULIEN-LAFERRIERE (pouvoir à Mme HAJRI), M. TETE (pouvoir à Mme CHEVALLIER), Mme TAZDAIT (pouvoir à Mme BAUGUIL), M. ROYER (pouvoir à M. BROLIQUIER)

ABSENTS NON EXCUSES :

2015/1634 - LYON 3E – CESSION D’UN TENEMENT COMMUNAL SIS 117 A 125 RUE BARABAN ET D’UN TERRAIN SIS 257 RUE PAUL BERT AU PROFIT DE LA SARL BARABAN PATRIMOINE. EI 03026-03027- 03321 - NUMEROS INVENTAIRE 03026 A 000 - 03026 B 000 A B 005 - 03026 B 007 A B 008 - 03026 T 001 A T 002 - 03027 A 000 A A 008 - 03027 T 001 - 03321 T 002-02□ (DIRECTION CENTRALE DE L’IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 5 novembre 2015 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon est propriétaire d’un ensemble immobilier situé 117 à 125 rue Baraban, angle 255 rue Paul Bert à Lyon 3^e.

Il s’agit d’un tènement immobilier en forme de L composé de plusieurs bâtiments :

- l’immeuble sis 117/119 rue Baraban cadastré section DS numéros 57 et 115 ;
- l’immeuble sis 121/123 rue Baraban cadastré section DS numéro 116 ;
- l’immeuble sis 125 rue Baraban angle 255 rue Paul Bert cadastré DS numéro 59 ;
- une parcelle de terrain nu située à l’arrière des immeubles 117 et 119 rue Baraban cadastrée section DS numéro 118.

Dans le cadre de sa politique d’optimisation et de rationalisation son patrimoine immobilier, la Ville de Lyon souhaite céder l’ensemble de ce tènement vétuste, précédemment affecté aux activités du Centre social La Charade et devenu vacant suite à la reconstruction de cet équipement au 257 rue Paul Bert à Lyon 3^e.

Les prescriptions d’urbanisme contraignantes figurant au PLU, ainsi que la configuration du foncier ont amené la Ville de Lyon, pour des raisons d’équilibre économique, à réfléchir à un projet de cession globale de ces parcelles.

C’est dans le cadre d’une consultation restreinte que la proposition présentée en partenariat par les sociétés Habitat Foncier Participations et Investissement et Promoval associées au sein de la société SARL Baraban Patrimoine, répondant aux prescriptions d’urbanisme existantes et correspondant à la meilleure valorisation patrimoniale reçue, a été retenue.

Il vous est ainsi proposé que la mise en œuvre de ce projet de cession intervienne au bénéfice de la société Baraban Patrimoine aux conditions ci-après :

L'opération de promotion immobilière (démolition/construction ou réhabilitation) se décomposera de la manière suivante :

- sur les parcelles cadastrées section DS numéro 57, 115 et 118 : construction d'un nouveau bâtiment, après démolition des constructions existantes, d'une surface de plancher administrative de 1.459 m² environ ;

- sur la parcelle cadastrée section DS numéro 116 : rénovation du bâtiment existant, pour une surface de plancher administrative de 785 m² environ ;

- sur la parcelle cadastrée section DS numéro 59 : reconstruction, après démolition partielle (façade à conserver), du bâtiment existant, pour une surface de plancher administrative de 560 m² environ ;

- soit un programme immobilier global totalisant une surface de plancher administrative de 2.804 m² environ permettant la réalisation d'un programme collectif d'habitation, de locaux commerciaux mais également de 14 logements sociaux.

Afin de prendre en compte les contraintes d'urbanisme du projet, il est notamment prévu de :

- constituer si nécessaire une servitude de cour commune grevant la parcelle DS 117 au profit des parcelles DS 57, 115, 118 cédées, consentie moyennant une indemnité forfaitaire de 150 euros prix admis par France domaine dans son avis du 22 septembre 2015 ;

- mettre à disposition de la SARL Baraban Patrimoine par convention d'occupation temporaire du domaine public d'une durée de 15 années, 13 places de stationnement situées au sous-sol du bâtiment édifié sur les parcelles DS 61 et 117 situé 257/259 rue Paul Bert abritant les locaux de la nouvelle Charade, propriété communale.

A cet effet, une promesse de convention d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels et non détachable de l'acte de cession envisagé vous est également soumise. Elle comprend, outre une redevance totale de 100 000 euros pour 15 ans, une quote-part de charges à répartir sur l'occupant au prorata des places.

Si cette promesse est consentie pour répondre à une exigence en matière de stationnement, la Ville de Lyon s'engage d'ores et déjà à consentir, aux acquéreurs finaux de l'opération immobilière projetée, soit un transfert de la convention d'occupation temporaire sus visée, soit une nouvelle convention d'occupation temporaire dans des conditions similaires à celles de la promesse en tenant compte du paiement de la redevance déjà réalisé.

Aux termes du montage immobilier ci-dessus exposé, il vous est ainsi proposé que la cession de l'ensemble de ce tènement immobilier intervienne moyennant un prix de 2 100 000 euros réparti et payable de la façon suivante :

- 2 000 000 euros acquittés au titre de l'acquisition des biens immobiliers, prix admis par France domaine, suivant avis du 20 juillet 2015 payable au jour de la signature de l'acte ;

- 100 000 euros correspondant à la redevance d'occupation domaniale globale pour les 13 places de stationnement payable en une seule fois au jour de la signature de la convention d'occupation temporaire définitive, date identique à celle de la réitération de l'acte de cession précité.

Enfin, il s'avère que du fait de l'état dégradé des bâtiments l'ensemble des parcelles cédées n'ont pas pu faire l'objet d'investigations et d'analyses de pollution des sols exhaustives avant cession.

Soucieuse de concrétiser cette opération dans l'intérêt commun des deux parties, la Ville de Lyon serait disposée à prendre en charge en cas de découverte de pollution sous les bâtiments démolis et sous la bande de deux mètres situées à l'arrière des immeubles 121-123 rue Baraban, une partie des frais liés à la dépollution du terrain d'assiette des parcelles DS 57, DS 115 correspondant à la moitié des frais des travaux de dépollution à engager dans la limite d'un plafond de 25 000 euros HT.

Il vous est enfin précisé qu'en matière de domanialité, les parcelles cadastrées DS 57, 115, 118 doivent être déclassées du domaine public suite à leur désaffectation par arrêté du 11 septembre 2014, les parcelles DS 59 et DS 116 ayant d'ores et déjà été déclassées par délibération du 9 juillet 2015 après désaffectation par arrêté du 1^{er} juin 2015.

Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, il vous est proposé d'approuver la cession du tènement 117 à 125 rue Baraban angle 255 rue Paul Bert cadastré DS 57, 59, 115, 116 et du terrain cadastré DS 118 au profit de la société Baraban Patrimoine au prix de 2 100 000 euros telles que les conditions figurent dans le compromis de vente joint au présent rapport.

Il est enfin rappelé qu'en sus du prix de cession l'acquéreur s'acquittera des frais liés à l'établissement de l'acte notarié.

Vu ledit compromis de vente ;

Vu la promesse de convention d'occupation du domaine public ;

Vu l'avis de France domaine en date 20 juillet 2015 ;

Vu l'avis de France domaine en date du 22 septembre 2015 (cour commune) ;

Vu l'arrêté de désaffectation du 11 septembre 2015 ;

Vu la délibération du 9 juillet 2015 ;

M. le Maire du 3^e arrondissement ayant été consulté en date du 20 octobre 2015 ;

Vu l'avis du Conseil du 3^e arrondissement ;

Oui l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

DELIBERE

1- La cession du tènement 117 à 125 rue Baraban angle 255 rue Paul Bert ainsi que la parcelle de terrain située 257 rue Paul Bert cadastrée DS 118 au prix de 2 100 000 euros dont 100 000 euros de redevance d'occupation domaniale pour les besoins en stationnement à la SARL Baraban Patrimoine est approuvée.

2- La promesse de convention d'occupation domaniale non constitutive de droits réels relatives aux places de stationnement au bénéfice de la SCCV Baraban Paul Bert aux conditions sus relatées est approuvée.

3- M. le Maire est autorisé à signer le compromis de vente aux conditions précitées, la promesse de convention d'occupation du domaine public aux conditions susvisées, leurs réitérations par acte authentique et tout acte y afférant.

4- La prévision de la recette pour la cession sera inscrite au budget Ville de Lyon et imputée à la nature comptable 024, fonction 01, de l'opération FONCESSI, du programme FONCIERVDL.

5- La réalisation de cette recette sera imputée sur la nature comptable 775, fonction 020, de l'opération FONCESSI, du programme FONCIERVDL.

6- La réalisation de la recette pour la servitude de cour commune sera imputée à la nature comptable 7788, fonction 020, de l'opération FONCESSI, du programme FONCIERVDL.

7- La réalisation de la recette pour la redevance d'occupation de 15 ans des 13 places de stationnement sera imputée à la nature comptable 752 pour 1/15 et à la nature 16878 pour les 14/15^e, fonction 71 de l'opération FONCESSI du programme FONCIERVDL, soit 6 666,66 euros pour les 14 premières années et 6 666,76 euros pour la dernière année.

8- La sortie du patrimoine de la Ville de Lyon sera réalisée conformément aux dispositions budgétaire et comptable de la M14 :

N° inventaire	Désignation	Surface cédée	Surface de l'EI	Compte nature	Montant	Observations
03026A000	Hébergement La Charade			21318		
03026B000	Bâtiment	/	/	21318		
03026B001	Appartement			21318		
03026B002	Appartement			21318		
03026B003	Appartement			21318		

03026B004	Appartement			21318		
03026B005	Appartement			21318		
03026B007	Local commercial			21318		
03026B008	Local commercial			21318		
03026T001	Terrain (parcelle DS 115-116)	479,00	479,00	2115	900 000,00	
03026T002	Terrain (parcelle DS 57)	110,00	110,00	2115		
03027A000	Immeuble	/	/	21318		
03027A001	Appartement			2132		
03027A002	Appartement			2132		
03027A003	Appartement			2132		
03027A004	Appartement			2132		
03027A005	Appartement			2132		
03027A006	Appartement			2132		
03027A007	Commerce			2132		
03027A008	Halte-garderie			21318		
03027T001	Terrain (parcelle DS 59)	275,00	275,00	2115	500 000,00	
03321T002-02	Parcelle (DS 118)	420,00	1 510,00	2111	600 000,00	

(Et ont signé les membres présents)
 Pour extrait conforme,
 Pour le Maire, l'Adjointe déléguée,

N. GAY