



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2018/4352

Lyon 1er - Cession d'une parcelle de terrain non bâtie située 33, 33 bis et 35 rue du Bon Pasteur au profit de la Société NEOXIA GROUP - EI 01284 - n° d'inventaire 01284 T 001-03 et 01284 T 002-01

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2018

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 DECEMBRE 2018

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 11 DECEMBRE 2018

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 19 DECEMBRE 2018

DELIBERATION AFFICHEE LE : 20 DECEMBRE 2018

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

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

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme ROUX de BEZIEUX (pouvoir à Mme SANGOUARD), Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. KISMOUNE), Mme de LAVERNEE (pouvoir à Mme NACHURY), M. ROYER (pouvoir à M. BROLIQUIER), Mme GRANJON (pouvoir à Mme PERRIN-GILBERT), M. BERNARD (pouvoir à M. CUCHERAT)

ABSENTS NON EXCUSES :

**2018/4352 - LYON 1ER - CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN
NON BATIE SITUÉE 33, 33 BIS ET 35 RUE DU BON
PASTEUR AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ NEOXIA GROUP -
EI 01284 - N° D'INVENTAIRE 01284 T 001-03 ET 01284 T
002-01 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)**

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 3 décembre 2018 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon est propriétaire des parcelles de terrains situées 33, 33bis, et 35 rue du Bon Pasteur à Lyon 1^{er}, figurant au cadastre sous les références AL 160, AL 161, AL 162, AL 163, AL 164 et AL 292 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes des actes signés les 7 et 8 novembre 2005 et 11 décembre 2012. Le tènement ainsi constitué d'une superficie totale de 2 006 m² est, après une réunion parcellaire, désormais cadastré sous la référence AL 295.

Il était initialement inscrit, sur une partie du tènement, un emplacement réservé n°14 au bénéfice de la Métropole de Lyon pour la création d'un parc de stationnement au plan local d'urbanisme (PLU). Dans le cadre de la révision du PLU-H en cours, il a été proposé la suppression de cet emplacement réservé.

Situé sur les pentes du quartier de la Croix-Rousse, ce terrain en forte déclivité est constitué sur sa partie nord par une succession de terrasses enherbées et arborées séparées par des murs de soutènement. Ce bien est situé dans un secteur classé en Zones à Risques Géotechniques (ZRG) dans lequel une réglementation spécifique s'applique eu égard aux risques de mouvements de terrains et de cavités souterraines.

Dans le cadre d'une démarche de valorisation du patrimoine immobilier communal, ce tènement devenu vacant a fait l'objet d'une consultation en deux phases, en vue de sa cession. A l'issue du comité d'examen qui a auditionné les trois candidats sélectionnés, l'offre formulée par la société NEOXIA GROUP a été jugée la plus satisfaisante.

La proposition formulée par la société NEOXIA GROUP a notamment été retenue au regard, d'une part, de la qualité architecturale du projet de construction et, d'autre part, de l'attention particulière portée à la compréhension du site et de son environnement prenant en compte un aménagement d'un espace paysager de qualité qui correspond parfaitement aux objectifs qualitatifs que la Ville a souhaité se fixer dans le cadre de cette consultation.

La société NEOXIA GROUP propose la réalisation d'un programme de construction composé de deux bâtiments à usage principal d'habitation avec commerces ou locaux d'activités en

Rez-de-chaussée devant présenter après achèvement une surface de plancher (SDP) de 2 442 m² minimum dont 30% de surface de logements affectés au logement social et 20% maximum de surface de logements à prix abordable.

La société se porte acquéreur du tènement au prix de 2 500 000 euros hors taxe, prix admis par France Domaine suivant l'avis n° 2017-381V2719 rendu en date du 9 janvier 2018.

La vente, ayant pour objet un terrain à bâtir, interviendra entre assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) laquelle sera constituée, pour partie sur le prix total hors taxe des présentes pour 314 m², pour partie sur la marge pour 1 692 m², et calculée selon le taux légal applicable au jour de la présente cession.

Il est rappelé que par délibération n°2017/3351 en date 23 octobre 2017, un protocole établi entre le SDC 39 rue du Bon Pasteur et la Ville de Lyon a confirmé un droit de passage piétonnier au bénéfice de la parcelle voisine cadastrée AL 150 pour l'accès à deux caves. Ce droit d'accès sera maintenu par le nouveau propriétaire du tènement.

En outre, la cession étant conditionnée à la réalisation de conditions suspensives en faveur du preneur, il sera passé une promesse synallagmatique de vente préalablement à la signature de l'acte authentique. Les conditions suspensives contenues dans la promesse sont les suivantes :

- obtention du permis de construire purgé de tout recours ;
- absence de servitudes ;
- fouilles archéologiques : en cas de contraintes archéologiques ou fouilles complémentaires, les parties conviennent d'ores et déjà de se rencontrer afin d'en étudier l'impact tant sur les délais de réalisation de la promesse que sur le projet de construction.

La promesse de vente est consentie pour un délai expirant au 30 janvier 2020, date à laquelle les conditions suspensives sont supposées être réalisées. À défaut, et à la suite des constats d'usage, la promesse de vente pourra soit être prorogée, soit être réputée caduque.

Les parties conviennent également d'ores et déjà de se revoir à la date du 31 décembre 2019 pour convenir des incidences sur les délais de réalisation de la présente promesse dans l'hypothèse où le PLU-H ne serait pas opposable à cette date.

Il est en outre convenu une faculté de substitution au profit de toute personne morale qui se substituerait à l'acquéreur et dans laquelle il (lui ou toute autre société de son groupe) conserverait au minimum 50% des droits.

Enfin, il vous est proposé d'autoriser la société NEOXIA GROUP, ou toute autre société, qui lui serait substituée à faire réaliser à ses frais et sous son entière responsabilité toutes les études ou sondages complémentaires et strictement nécessaires, le cas échéant aux futurs travaux sachant que les autorisations relatives auxdits diagnostics seront formulées sous forme de conventions d'occupations temporaires qui en préciseront les modalités.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé d'approuver la cession de ce tènement communal au profit de la société NEOXIA GROUP, ou toute personne morale s'y substituant dans la limite de la clause de substitution susvisée, au prix de 2 500 000 euros telles que les conditions figurent dans le compromis de vente joint au présent rapport étant précisé que l'acquéreur s'acquittera de l'intégralité des frais liés à l'établissement de l'acte notarié.

Enfin, il est rappelé qu'en matière de domanialité et pour permettre la présente cession la parcelle cadastrée AL 295 doit être déclassée du domaine public suite à sa désaffectation intervenue par arrêté en date du 12 novembre 2018.

Vu ledit compromis de vente ;

Vu l'avis n° 2017-381V2719 de France Domaine en date du 9 janvier 2018 ;

Vu l'arrêté de désaffectation du 12 novembre 2018 ;

Madame le Maire du 1^{er} arrondissement ayant été consultée par courrier du 13 novembre 2018 ;

Vu l'avis du Conseil du 1^{er} arrondissement ;

Où l'avis de la commission immobilier - bâtiments ;

DELIBERE

1. Le déclassement du domaine public communal de la parcelle située 33, 33 bis et 35 rue du Bon Pasteur à Lyon 1^{er} cadastrée AL 295 d'une superficie de 2 006 m² est prononcé.
2. La cession du tènement communal sis 33, 33 bis et 35 rue du Bon Pasteur à Lyon 1^{er} au prix de 2 500 000 euros HT par la Ville de Lyon à la Société NEOXIA GROUP, ou toute personne morale s'y substituant dans la limite de la clause de substitution susvisée, est approuvée.
3. Monsieur le Maire est autorisé à signer le compromis de vente aux conditions précitées, l'acte authentique ainsi que tout document y afférant.
4. La prévision de la recette sera inscrite au budget de la Ville de Lyon et imputée sur la nature comptable 024, fonction 01 de l'opération FONCESSI du programme foncier VDL.
5. La réalisation de la recette sera imputée à la nature comptable 775, fonction 020 de l'opération FONCESSI du programme FONCIERVDL.

6. La sortie du bien du patrimoine de la Ville de Lyon sera enregistrée conformément aux dispositions budgétaires et comptables de la M14 :

N° d'inventaire	Désignation	Superficie cédée m ²	Superficie totale EI m ²	Compte nature	Montant €	Observations
01284T001-03	Terrain	1 700,00	1 700,00	2111	2 118 644,00	
01284T002-01	Terrain	306,00	306,00	2115	381 356,00	
01284A001	Bâtiment			2138	/	Ce bâtiment a été démoli.

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

Nicole GAY

Détail des votes au scrutin public :

NOM	Prénom	Absent	Donne pouvoir à	POUR	CONTRE	ABSTENTION
AIT-MATEN	Zorah			X		
BALAS	Laurence				X	
BAUGUIL	Véronique				X	
BAUME	Emeline				X	
BERAT	Pierre				X	
BERNARD	Roland		CUCHERAT Yann	X		
BERRA	Nora		BERAT Pierre		X	
BESSON	Dounia			X		
BLACHE	Pascal				X	
BLEY	Antonia			X		
BOUDOT	Christophe	X				
BOUZERDA	Fouziya		CONDEMINE Anne-Sophie	X		
BRAILLARD	Thierry	X				
BROLIQUIER	Denis				X	
BRUGNERA	Anne		GRABER Loïc	X		
BRUMM	Richard			X		
BURILLON	Carole			X		
CHEVALLIER	Françoise				X	
CLAISSE	Gérard			X		
COLLOMB	Gérard			X		
CONDEMINE	Anne- Sophie			X		
CORAZZOL	Guy			X		
COULON	Christian		FONDEUR Marie- Odile	X		
CROIZIER	Laurence	X				
CUCHERAT	Yann			X		
DAVID	Jean- Jacques				X	
de LAVERNEE	Inès		NACHURY Dominique		X	
DOGNIN- SAUZE	Karine			X		
DURAND	Jean- Dominique			X		
FAURIE- GAUTHIER	Céline			X		
FONDEUR	Marie-Odile			X		
FRIH	Sandrine		HAJRI Mina	X		
GAY	Nicole			X		
GEOURJON	Christophe				X	
GIORDANO	Alain			X		
GRABER	Loïc			X		
GRANJON	Isabelle		PERRIN- GILBERT Nathalie		X	
GULLAND	Stéphane				X	
HAJRI	Mina			X		
HAMELIN	Emmanuel				X	

NOM	Prénom	Absent	Donne pouvoir à	POUR	CONTRE	ABSTENTION
HAVARD	Michel		SERVIEN Elvire	X		
HOBERT	Gilda			X		
JULIEN-LAFERRIERE	Hubert		AIT-MATEN Zorah	X		
KEPENEKIAN	Georges			X		
KIMELFELD	David		PALOMINO Sylvie	X		
KISMOUNE	Ali			X		
LAFOND	Luc				X	
LE FAOU	Michel		LEVY Charles-Franck	X		
LEVY	Charles-Franck			X		
LEVY	Fabienne				X	
MADELEINE	Christelle	X				
MALESKI	Jérôme		CORAZZOL Guy	X		
MANOUKIAN	Henriette			X		
NACHURY	Dominique				X	
PALOMINO	Sylvie			X		
PELAEZ	Louis			X		
PERRIN-GILBERT	Nathalie				X	
PHILIP	Thierry		PICOT Myriam	X		
PICOT	Myriam			X		
RABATEL	Thérèse			X		
REMY	Arthur				X	
REYNAUD	Blandine			X		
RIVOIRE	Françoise			X		
ROLLAND-VANNINI	Nathalie		KISMOUNE Ali	X		
ROUX de BEZIEUX	Elodie		SANGOUARD Joëlle		X	
ROYER	François		BROLIQUIER Denis		X	
RUDIGOZ	Thomas			X		
SANGOUARD	Joëlle				X	
SECHERESSE	Jean-Yves		KEPENEKIAN Georges	X		
SERVIEN	Elvire			X		
TAZDAIT	Djida			X		
TETE	Etienne	X				
TOURAINÉ	Jean-Louis		TAZDAIT Djida	X		
TOTAL		5	19	46	22	0