



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2019/4735

Lyon 9e – Cession d'un ensemble immobilier situé 8, rue Ernest Fabregue au profit de la
Société KATRIMMO SAS - EI 09056 - N° d'inventaire 09056 A 000 - 09056 B 000 - 09056
C 000 - 09056 T 001

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 20 MAI 2019

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 22 MAI 2019

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 13 MAI 2019

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 27 MAI 2019

DELIBERATION AFFICHEE LE : 31 MAI 2019

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 ROUX de BEZIEUX, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, M. TOURAIN, M. COULON, Mme FONDEUR, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, 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, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme SERVIEN (pouvoir à M. BRUMM), Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. MALESKI), Mme BERRA (pouvoir à Mme NACHURY), M. BERAT (pouvoir à Mme BALAS), Mme BURILLON (pouvoir à Mme CONDEMINE), Mme MANOUKIAN (pouvoir à Mme RABATEL), Mme BAUGUIL (pouvoir à M. BROLIQUIER), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES :

2019/4735 - LYON 9E – CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
SITUE 8, RUE ERNEST FABREGUE AU PROFIT DE LA
SOCIETE KATRIMMO SAS - EI 09056 - N° D'INVENTAIRE
09056 A 000 - 09056 B 000 - 09056 C 000 - 09056 T 001
(DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 7 mai 2019 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon est propriétaire 8 rue Ernest Fabrègue à Lyon 9^{ème}, d'un tènement édifié sur une parcelle de terrain cadastrée sous le numéro 110 de la section AI pour une surface de 2 172 m², étant précisé qu'un procès-verbal de bornage réalisé par géomètre expert le 5 mai 2017 établit cette superficie à 2 200 m² dont 168 m² de chemin privé.

Cet ensemble immobilier situé sur le plateau de Saint Rambert est constitué d'un terrain en pente douce, planté d'arbres et d'espaces végétalisés sur lequel sont bâtis 3 édifices : une maison individuelle ancienne, une construction préfabriquée précédemment à usage de salles d'activités ainsi qu'un bâtiment à usage de garages.

Ce site accueillait précédemment les activités de la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) de Saint Rambert. Devenu vacant suite à la relocalisation de cet équipement au sein du nouveau pôle social de Saint Rambert, 4, rue Sylvain Simondan à Lyon 9^{ème}, ce tènement n'est désormais plus utile à l'exercice d'une mission de service public.

Dans le cadre d'une démarche de valorisation du patrimoine immobilier communal, cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une consultation, en vue de sa cession.

Au futur PLU-H, ce bien est situé dans une zone d'habitat individuel ordonnée et concernée par un espace boisé classé et des espaces végétalisés à valoriser. Il est également situé dans un secteur classé en zone à risque géotechnique (ZRG) dans lequel s'applique une réglementation spécifique eu égard aux risques de mouvements de terrains et cavités souterraines. Les bâtiments ne font pas l'objet de protection au titre des éléments bâtis à préserver.

Afin d'optimiser au mieux la valorisation envisagée, il a été proposé aux candidats de remettre une offre d'achat soit :

- sur le lot A – (lot maison) : maison et sa parcelle de terrain de 642 m²,
- sur le lot B – (Lot à bâtir) : parcelle de terrain de 1 390 m², préfabriqué et garage,
- sur la totalité du bien à condition que le candidat ait déposé dans le même temps une offre sur l'un des lots séparés.

Les neuf propositions reçues correspondant à quatorze offres (avec variante) ont fait l'objet d'une analyse technique et financière.

A l'issue du comité d'examen en date du 28 novembre 2018, l'offre formulée par la société KATRIMMO SAS portant sur l'ensemble de la propriété foncière, a été jugée la plus satisfaisante, au regard des conditions financières et de la qualité architecturale du projet de construction proposé, de densité maîtrisée. Le projet est également le mieux adapté au site sur le plan de l'insertion urbaine, son implantation le long de la rue Jean

Baptiste Chopin permettant de préserver l'aspect paysager des lieux par le maintien de la visibilité, depuis la rue Ernest Fabrègue, du cœur d'îlot planté existant.

La société KATRIMMO propose, après démolition des constructions existantes, la réalisation d'un programme de construction à usage d'habitation composé de quatre logements individuels mitoyens, d'une villa, ainsi que de onze places de stationnements, l'opération devant représenter après achèvement, une surface de plancher (SDP) totale de 680 m².

La société se porte acquéreur du tènement au prix de 950 000 euros, prix admis par France Domaine suivant l'avis n° 2019-389 V 0002 en date du 21 janvier 2019.

Il convient de noter que le prix retenu, est calculé en fonction de la surface de plancher précédemment définie. Aussi et afin de préserver les intérêts financiers de la Ville de Lyon il est prévu une clause de réajustement de prix garantissant à la municipalité le versement d'un supplément de prix dans l'hypothèse où la surface de plancher de l'opération contenue dans le permis de construire accordé s'avérerait être supérieure de plus de 2% à celle ayant servi au calcul du prix de vente. Il est entendu que le prix de 950 000 euros constitue un prix plancher insusceptible d'être diminué.

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 d'un permis de démolir et construire purgé de tout recours et retrait ;
- délai de 18 mois maximum entre la signature de la promesse de vente et la réitération de l'acte notarié.

La promesse de vente est consentie pour un délai expirant au 15 septembre 2020, date à laquelle les conditions suspensives sont supposées être réalisées. À défaut, et à la suite des constats d'usage, les parties conviennent de se réunir afin de convenir des modalités d'une éventuelle prorogation de délai de validité de la promesse.

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.

Il vous est proposé d'autoriser la société KATRIMMO SAS 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 audits 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 KATRIMMO SAS, ou toute personne morale s'y substituant dans la limite de la clause de substitution susvisée, au prix de 950 000 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.

Il est précisé que pour permettre la présente cession, la parcelle cadastrée AI 110 a été déclassée du domaine public par délibération en date du 25 septembre 2017 (2017/3253), sa désaffectation étant intervenue au préalable par arrêté du Maire de Lyon le 22 février 2017.

Vu l'arrêté de désaffectation en date du 22 février 2017 ;

Vu la délibération de déclassement n° 2017/3253 du 25 septembre 2017 ;

Vu l'avis n° 2019-389 V 0002 de France domaine en date du 21 janvier 2019 ;

Vu l'avis favorable de Monsieur le Maire du 9^{ème} arrondissement en date du 29 mars 2019 ;

Vu ledit compromis de vente ;

Vu l'avis du Conseil du 9^e arrondissement ;

Où l'avis de la commission immobilier - bâtiments ;

DELIBERE

1. La cession du tènement communal sis 8, rue Ernest Fabrègue à Lyon 9^{ème}, au prix de 950 000 euros, par la Ville de Lyon à la Société KATRIMMO SAS ou toute personne morale s'y substituant dans la limite de la clause de substitution susvisée, est approuvée.
2. Monsieur le Maire est autorisé à signer le compromis de vente aux conditions précitées, l'acte authentique ainsi que tout document y afférent.
3. La prévision de la recette sera inscrite au budget de la Ville de Lyon et imputée à la nature comptable 024, fonction 01, de l'opération FONCESSI, du programme foncier VDL.
4. La réalisation de la recette sera imputée à la nature comptable 775, fonction 01, de l'opération FONCESSI, du programme FONCIERVDL.

5. 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 €
09056A000	Ex MJC Saint-Rambert	240,74	240,74	2138	86 504,00
09056B000	Salle de sport	202,41	202,41	2138	72 730,00
09056C000	Rangement	28,70	28,70	2138	10 313,00
09056T001	Terrain d'assiette	2 172,00	2 172,00	2115	780 453,00

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

Nicole GAY