



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2019/5039

Lyon 3e, Lyon 7e - Mise en vente de biens immobiliers par adjudication dans le cadre d'une stratégie de valorisation patrimoniale et bilan de la vente aux enchères de 2017 - EI 03433 - EI 07071 - EI 07072 - N° Inventaire 03433A001, 03433A002, 07071A001, 07072A001 et 07072T001

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2019

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 25 SEPTEMBRE 2019

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 16 SEPTEMBRE 2019

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 30 SEPTEMBRE 2019

DELIBERATION AFICHEE LE : 3 OCTOBRE 2019

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme DOGNIN-SAUZE, M. BRUMM, M. SECHERESSE, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GRABER, Mme CONDEMINE, M. GIORDANO, Mme REYNAUD, M. CLAISSE, M. DURAND, Mme RABATEL, M. LE FAOU, Mme BESSON, M. LEVY, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme LEVY, Mme CROIZIER, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, Mme BERRA, M. BERAT, M. COULON, 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, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. BERNARD, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme AIT MATEN (pouvoir à M. KISMOUNE), Mme RIVOIRE (pouvoir à Mme HOBERT), M. CUCHERAT (pouvoir à M. SECHERESSE), Mme FRIH (pouvoir à Mme HAJRI), Mme BLEY (pouvoir à M. GIORDANO), Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. MALESKI), M. TOURAIN (pouvoir à M. KEPENEKIAN), Mme FONDEUR (pouvoir à M. COULON), M. REMY, M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES : M. BRAILLARD

2019/5039 - LYON 3E, LYON 7E - MISE EN VENTE DE BIENS IMMOBILIERS PAR ADJUDICATION DANS LE CADRE D'UNE STRATEGIE DE VALORISATION PATRIMONIALE ET BILAN DE LA VENTE AUX ENCHERES DE 2017 - EI 03433 - EI 07071 - EI 07072 - N° INVENTAIRE 03433A001, 03433A002, 07071A001, 07072A001 ET 07072T001 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 10 septembre 2019 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération n° 2016/2306 du 26 septembre 2016, la Ville de Lyon a initié une démarche globale de valorisation foncière par le biais d'une vente par adjudication des immeubles communaux. Après un bilan très positif de cette première édition, une deuxième session de vente par adjudication a été lancée par délibération n° 2017/2897 du 27 mars 2017. Le bilan de cette deuxième édition s'avère également favorable pour la Ville avec une recette globale s'élevant à 1 294 330 € pour un montant initial de mise à prix de 391 330 €

Le bilan pour chaque bien vendu par adjudication en 2017 est détaillé dans le tableau suivant :

Arrondissement	Adresse	Caractéristiques	Avis France Domaine (€)	Mise à prix (€)	Prix d'adjudication (€)
2	2 Rue des Forces	Deux lots d'habitation regroupés d'une surface de 51 m ²	25 500	17 850	172 350
2	2 Rue des Forces	Deux lots d'habitation regroupés d'une surface de 70 m ²	184 500	110 700	220 700
2	2 Rue des Forces	Appartement de 52 m ²	26 000	20 800	180 300
3	244 rue Vendôme	Appartement de 50 m ² avec place de parking et grenier	160 000	96 000	178 000
3	202 rue de Créqui	Appartement de 50 m ² avec cave et DUP (réhabilitation lourde: 20 000 euros à la charge de l'acquéreur)	58 800	35 280	98 280
3	99 cours Gambetta	Place de parking	14 500	8 700	9 700
4	84 bis rue Chazière	Maison d'environ 80 m ²	170 000	102 000	435 000
TOTAL:				391 330	1 294 330

Soucieuse de poursuivre cette démarche, la Ville de Lyon a identifié des lots de copropriété vacants et adaptés à ce mode de cession spécifique.

Il vous est ainsi proposé une troisième session de vente par adjudication avec la mise en vente, au dernier trimestre 2019, de lots de copropriété, issus de legs cessibles, ne présentant plus d'utilité avérée pour la Ville de Lyon et pouvant générer des coûts de gestion et de fonctionnement inutiles.

La société ADNOV, anciennement dénommée Marché Immobilier des Notaires (MIN.NOT) accompagnera par son expertise toutes les étapes de cette nouvelle mise en vente et organisera la séance d'adjudication.

Pour rappel, la procédure d'adjudication est une vente publique aboutissant à l'attribution du bien au plus offrant après constitution d'un cahier des charges de mise en vente comprenant les documents indispensables à celle-ci.

La vente aux enchères publiques présente de nombreux avantages déjà démontrés à l'occasion des deux sessions précédentes de 2016 et 2017 :

- obtention du meilleur prix dans des délais courts ;
- rapidité car l'adjudication vaut engagement de la collectivité, le prix est payé dans les 45 jours et le transfert de la propriété est immédiat ;
- absence d'aléa (pas de délai de rétractation, ni de clause suspensive) ;
- sécurité juridique de la mise en œuvre accompagnée par le notaire ;
- couverture nationale par une publicité adaptée choisie en lien avec le notaire chargé de la vente.

La Ville de Lyon déterminera ainsi en lien avec les services de la société ADNOV et l'étude Leufflen, le plan de communication et les modalités de visites des lots suivants :

Lyon 3^{ème} :

17 rue Dunois - Legs Perrin - EI 03 433 – parcelles cadastrées AH 143, AH 142 et AH 144

- Septième et dernier étage : lot 1204 – Appartement de deux pièces d'une superficie loi Carrez de 59,28 m² avec terrasse extérieure de 20 m² et un garage simple et fermé au sous-sol formant le lot 1135.

Lyon 7^{ème} :

124 avenue Berthelot – Legs Aroud – EI 07 071 – parcelle cadastrée BK 205

- Entresol : lot 18 - un local privatif situé à l'entresol, en saillie sur la cour de l'immeuble et comportant deux pièces, d'une superficie loi Carrez de 18,91 m², et une cave correspondant au lot 3.
- Premier étage : lot 21 - un appartement de trois pièces principales, côté Ouest, d'une superficie loi Carrez de 61,42 m² et une cave correspondant au lot 16.
- Premier étage : lot 19 - un appartement de deux pièces, côté Est, d'une superficie loi Carrez de 39,49 m² et une cave correspondant au lot 13.
- Premier étage : lot 20 - un appartement d'une pièce principale, côté Nord, d'une superficie loi Carrez de 32,48 m², et une cave correspondant au lot 7.
- Cinquième et dernier étage : lot 31 - un local en grenier sous les combles non aménagé d'une superficie loi Carrez de 22,70 m².
- Cinquième et dernier étage : lot 32 - un local d'une superficie loi Carrez de 31,82 m² comprenant deux pièces principales, et une cave correspondant au lot 4.

128 avenue Berthelot – Legs Aroud – EI 07 072- parcelles cadastrées BK 203 et BK 202 en cours de division

- Rez-de-chaussée : lot 1 - un appartement d'une superficie loi Carrez de 152,07 m² et local en sous-sol, ainsi que ses annexes correspondant à une resserre sur cour d'une superficie loi Carrez de 16,03 m², et la jouissance exclusive de la cour de 30 m² environ. Avec ce lot est vendue une parcelle de terrain en pleine propriété de 104 m² dans la continuité de la cour sur laquelle est édifié une remise.

Eu égard aux caractéristiques des biens retenus et afin de permettre le succès de cette nouvelle session de vente aux enchères publiques, il est proposé de procéder pour l'immeuble 124 avenue Berthelot à la vente groupée de certains lots.

Par ailleurs, conformément à la procédure, il sera fixé un prix de départ pour chaque bien, inférieur à sa valeur vénale, pour favoriser l'attractivité pour les potentiels acquéreurs lors de l'adjudication pour obtenir le meilleur prix du marché. Il vous est proposé que la mise à prix soit établie sur la base d'une décote par rapport aux avis de France Domaine. Ainsi, une décote de 30 % ou 40 % sur les différents lots sélectionnés sera appliquée en tenant compte de leur nature, de leur état général d'entretien et de vétusté. Il vous est donc proposé de soumettre les biens suivants à la prochaine session de vente par adjudication :

Adresse des biens	Lots	Surface (loi Carrez)	Caractéristiques	Avis France domaine (€)	Décote proposée	Mise à prix proposée (€)
17 rue Dunoir Lyon 3	Lot 1204 et 1135 (garage)	59,28 m ²	Un appartement et un garage simple fermé	297 000	30%	207 900
124 avenue Berthelot Lyon 7	Lots 18 et 21 (caves 3 et 16)	18,91 m ² et 61,42 m ²	Local entresol (lot 18) regroupé avec un lot d'habitation (lot 21)	186 600	30%	130 620
124 avenue Berthelot Lyon 7	Lots 19 et 20 (caves lots 7 et 13)	39,49 m ² et 32,48 m ²	Lots déjà réunis physiquement formant un seul logement	188 000	40%	112 800
124 avenue Berthelot Lyon 7	Lots 31 et 32 (cave lot 4)	22,70 m ² et 31,82 m ²	Grenier (lot 31) et local (lot 32) regroupés	88 000	40%	52 800
128 avenue Berthelot Lyon 7	Lot 1 avec annexes et parcelle de terrain	168,10 m ²	Un lot appartement (lot 1) et une parcelle de terrain regroupés	380 000	40%	228 000

Il est précisé qu'en cas d'absence d'enchère, les frais liés à la préparation de ces enchères et d'un montant maximal de 10 000 euros, seront portés à la charge de la Ville et feront l'objet d'un remboursement, soit auprès du service d'adjudication de la société ADNOV

(visites et publicité), soit auprès de l'étude Leufflen (établissement des cahiers des charges).

Vu les délibérations du Conseil municipal n° 2016/2306 du 26 septembre 2016 et n° 2017/2897 du 27 mars 2017 ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-383V938 du 11 juin 2019 pour les lots 1204 et 1135 du 17 rue Dunoir ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-387V986 du 20 juin 2019 pour les lots 19, 20, 7 et 13 au 124 avenue Berthelot ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-387V987 du 20 juin 2019 pour les lots 18, 21, 3 et 16 au 124 avenue Berthelot ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-387V988 du 20 juin 2019 pour les lots 31, 32 et 4 au 124 avenue Berthelot ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-387V989 du 25 juin 2019 pour le lot 1 au 128 avenue Berthelot ;

Vu l'avis favorable en date du 24 juillet 2019 de Madame la Maire du 3^{ème} arrondissement ;

Vu l'avis favorable en date du 20 août 2019 de Madame la Maire du 7^{ème} arrondissement ;

Vu l'avis du Conseil des 3^e et 7^e arrondissements ;

Où l'avis de la commission immobilier - bâtiments ;

DELIBERE

- 1- Le recours à la procédure de vente par adjudication des biens suivants est approuvé :
 - un appartement de 59,28 m² au 7^{ème} étage avec garage situé 17 rue Dunoir à Lyon 3^{ème} ;
 - un local à l'entresol et un appartement au 1^{er} étage de 18,91 et 61,42 m² avec cave situés 124 avenue Berthelot à Lyon 7^{ème} ;
 - un appartement de 71,97 m² au 1^{er} étage composé de deux appartements réunis avec deux caves situé 124 avenue Berthelot à Lyon 7^{ème} ;
 - un grenier et un local de 22,70 m² et 31,82 m² au 5^{ème} étage situés 124 avenue Berthelot à Lyon 7^{ème} ;
 - un appartement de 152,07 m² en rez-de-chaussée avec annexes, dont une resserre de 16,03 m², et une parcelle de terrain en pleine propriété situés 128 avenue Berthelot à Lyon 7^{ème}.
- 2- M. le Maire est autorisé à accomplir l'ensemble des démarches nécessaires à la bonne fin de la procédure pour les biens visés ci-dessous et à signer tous les

documents nécessaires notamment, la réquisition de vente, le cahier des charges et le procès-verbal d'adjudication.

- 3- Le paiement, en cas de carence, des frais liés à la préparation de ces enchères d'un montant maximale de 10 000 euros, sera imputé à la nature comptable 6226, fonction 020, de l'opération FONCESSI, du programme foncier VDL.
- 4- La prévision de la recette sera inscrite au budget de la Ville de Lyon et imputée à la nature comptable 024, fonction 01, des opérations PERRIN et AROUD, du programme LEGS.
- 5- La réalisation de la recette sera imputée à la nature comptable 775, fonction 020, des opérations PERRIN et AROUD, du programme LEGS.
- 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	Observations
03433A001	Appartement - lot 1204	59,28	59,28	2138	
03433A002	Garage – lot 1135	/	/	2138	
07071A001	Lots de copropriété : - Logement (18, 21) et caves (3 et 16) - Logements (19, 20) et caves (7 et 13) - Logements (31, 32) et cave (4)	206,82	206,82	2132	
07072A001	Lot 1 de copropriété	168,10	168,10	2132	
07072T001-01	Terrain (parcelle BK 202 en cours de division)	104,00	113,00	2115	Reste à la Ville de Lyon 9 m ²

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

Nicole GAY