



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2021/1363

Lyon 8e - Cession à titre onéreux à BNP Paribas Immobilier Résidentiel d'une partie des lots de copropriété 13 et 72, situés 15 bis avenue Jean Mermoz - EI 08251 - n° inventaire 08251A001-02 et 08251A002-02

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : M. GODINOT Sylvain

SEANCE DU 16 DÉCEMBRE 2021

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 21 DECEMBRE 2021

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 9 DECEMBRE 2021

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

DELIBERATION AFFICHEE LE : 23 DECEMBRE 2021

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme ZDOROVITZOFF Sonia

PRESENTS : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, Mme LEGER, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHI, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGHEY, M. MAES, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVITZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, Mme DE MONTILLE, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVAL, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme GEORGEL, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, Mme BACHA-HIMEUR, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme GAILLIOUT, Mme PALOMINO, Mme FERRARI

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme DE LAURENS (pouvoir à Mme DUBOT), M. VIVIEN (pouvoir à Mme PRIN), M. EKINCI (pouvoir à Mme DUBOIS BERTRAND), M. BLANC (pouvoir à Mme DE MONTILLE), Mme CABOT (pouvoir à M. REVEL), Mme FRERY (pouvoir à Mme PERRIN), M. KEPENEKIAN (pouvoir à Mme PALOMINO)

ABSENTS NON EXCUSES :

2021/1363 - LYON 8E - CESSION A TITRE ONEREUX A BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL D'UNE PARTIE DES LOTS DE COPROPRIETE 13 ET 72, SITUES 15 BIS AVENUE JEAN MERMOZ - EI 08251 - N° INVENTAIRE 08251A001-02 ET 08251A002-02 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 1 décembre 2021 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par acte du 26 mai 2000, la Ville a acquis des locaux dans un immeuble en copropriété situé 15 bis avenue Jean Mermoz, sur la parcelle cadastrée AS 31 d'une superficie de 3 181 m² à Lyon 8^{ème}. Il s'agit des lots suivants :

- lot n° 13 d'une surface de 165,97 m² : une cave communiquant avec les locaux situés en rez-de-chaussée par un escalier ;
- lot n° 72 d'une surface de 415,44 m² : un local au rez-de-chaussée constitué de divers locaux et la jouissance exclusive d'un terrain extérieur de 158 m².

Ces locaux sont actuellement occupés par l'antenne CCAS du 8^{ème} arrondissement de Lyon.

La Croix-Rouge est également propriétaire de divers locaux situés en rez-de-chaussée de cette copropriété, constituant un bâtiment d'un seul niveau, avec jouissance exclusive d'une cour.

Désireuse de développer son activité sur ce site, la Croix-Rouge a chargé le promoteur BNP Paribas Immobilier de réaliser un découpage de la copropriété en vue d'édifier un nouvel immeuble à l'emplacement de ses locaux et de la cour.

Le nouveau bâtiment construit par BNP Paribas Immobilier, d'une surface de plancher de 4 335 m², comprendra en rez-de-chaussée une vesti-boutique, une épicerie solidaire pour la Croix-Rouge Française, ainsi que des logements en accession à la propriété et logements sociaux en locatif dans les étages supérieurs.

Si le découpage parcellaire envisagé n'impacte pas les logements actuels de la copropriété, il nécessite en revanche, pour BNP Paribas Immobilier Résidentiel, l'acquisition et la démolition d'une fraction des lots propriété de la Ville de Lyon, soit 31,5 m² environ pour le lot 13 et 104,2 m² environ pour le lot 72 ainsi que la jouissance de 64 m² environ d'espace extérieur. Le projet requiert donc la division de la copropriété afin d'en soustraire l'emprise foncière concernée par le projet de construction de BNP Paribas Immobilier Résidentiel.

Dans le cadre de la réorganisation institutionnelle du CCAS et des Maisons du Rhône, un déménagement de l'antenne du CCAS du 8^{ème} arrondissement est prévu au sein de nouveaux locaux achetés par la Métropole, situés dans le secteur « Jet d'Eau ».

Pour permettre la réalisation de ce projet immobilier, BNP Paribas Immobilier a sollicité la Ville de Lyon en vue d'acquérir une partie des lots 13 et 72, étant précisé que les surfaces restantes, non concernées par ce projet, seront conservées par la Ville. Un accord a été trouvé pour une cession au prix ferme et définitif de 850 000 euros, prix admis par la Direction de l'immobilier de l'Etat dans son avis n° 2021-69388-26585 du 15 juin 2021. Cette cession d'immeuble de plus de 5 ans n'est pas soumise à la TVA.

La vente sera conditionnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- obtention par BNP Paribas Immobilier Résidentiel des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet devenues définitives ;
- signature concomitante des actes d'achat avec l'ensemble des propriétaires composant l'assiette du projet, et de l'acte de scission de copropriété permettant d'isoler l'assiette du projet envisagé ;
- absence de servitude ou de charge administrative ou de droit privé, de nature à contrarier le projet immobilier ;
- purge du droit de préemption de la commune de Lyon ou de tout organisme dépositaire de cette prérogative ;
- absence de prescription prise en application de la loi sur l'archéologie préventive concernant le terrain, dans le cas où des fouilles ou une modification du projet seraient prescrites, les parties conviennent de se rapprocher ;
- absence de toute pollution du sol et du bâti, de toute carrière et de toute sujétion géotechnique nécessitant la réalisation de travaux de fondations spéciales pour le projet (pieux, radier, rabattement de nappe phréatique, cuvelage, injections, comblements, etc.)
En cas de révélation de l'existence d'une pollution, les parties conviennent de se rencontrer dans le mois suivant l'obtention des résultats du bureau d'étude spécialisé ;
- que les prescriptions découlant de la loi sur l'eau n'entraînent pas pour l'acquéreur un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier ;
- en cas de révélation d'amiante entraînant un coût de désamiantage avant démolition excédant 20 000 euros, les parties conviennent de se rencontrer dans le mois qui suit l'obtention des conclusions du bureau d'études spécialisé à l'effet de convenir des modalités de prise en charge des surcoûts à ces mesures ;
- libération effective des biens par le CCAS.

Il est précisé qu'à l'effet de réaliser les diagnostics environnementaux et amiante, la Ville de Lyon autorise l'accès aux locaux objets de ladite cession à l'acquéreur.

La réitération par acte authentique interviendra au plus tard le 31 décembre 2022. Toutefois, dans le cas où le CCAS n'aurait pas libéré effectivement les lieux à cette date, la présente promesse serait automatiquement prorogée de six mois.

Il est prévu que BNP Paribas Immobilier réalise-les travaux de séparation physique, la restitution d'un accès aux locaux, ainsi que le rétablissement des réseaux impactés par l'opération. A défaut d'achèvement des travaux de séparation et de remise en état des locaux dans un délai de huit mois à compter du jour de signature de l'acte authentique de vente, BNP Paribas Immobilier Résidentiel sera redevable d'une indemnité forfaitaire de 500 euros par jour de retard.

Il est en outre convenu une faculté de substitution au profit de toute société civile de construction vente dont le gérant et l'associé majoritaire seront des sociétés du groupe BNP Paribas Real Estate.

Il est enfin précisé que l'acquéreur prendra en charge l'intégralité des frais liés à l'établissement de l'acte notarié.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé d'approuver la cession dudit bien aux conditions précitées.

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat n° 2021-69388-26585 du 15 juin 2021 ;

Vu l'avis favorable de Monsieur le Maire du 8^{ème} arrondissement émis par courrier en date du 26 août 2021 ;

Vu la promesse synallagmatique de vente ;

Vu l'avis du Conseil du 8^e arrondissement ;

Où l'avis de la commission Transition écologique - Mobilités ;

DELIBERE

- 1- La cession par la Ville de Lyon d'une partie des lots 13 et 72, en cours de division, au prix de huit-cent-cinquante-mille euros (850 000 €) à BNP Paribas Immobilier Résidentiel, aux conditions précitées et notamment de la faculté de substitution susvisée, est approuvée ;
- 2- M. le Maire est autorisé à signer l'acte authentique ainsi que tout document afférent à cette opération.
- 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 FONCIERVDL.
- 4- La réalisation de la recette sera imputée à la nature comptable 775, fonction 01, de l'opération FONCESSI, du programme FONCIERVDL.

- 5- L'indemnité forfaitaire par jour de retard, afférent aux travaux de séparation physique entre la Ville de Lyon et BNP Paribas Immobilier, seront pris en charge sur le budget de la Ville de Lyon et imputés à la nature comptable 75888, 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 M57 :

N° d'inventaire	Désignation	Superficie cédée m ²	Superficie totale EI m ²	Compte nature	Montant €	Observations
08251A001-02	Locaux sous-sol (cave - lot 13)	31,5	165,97	21313	197370,00	Reste à la Ville de Lyon – Lot 74 – local sous-sol – 134,47 m ²
08251A002-02	Local rez-de-chaussée (lot 72)	104,2	415,44	21313	652630,00	Reste à la Ville de Lyon – Lot 78 – local rez-de-chaussée – 311,24 m ²

(Et ont signé les membres présents)
 Pour extrait conforme,
 Le Maire,

Grégory DOUCET