



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2022/2095

Lyon 8e – Avenant à la promesse de 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 - Inventaire n° 08251A001-02 et 08251A002-02

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : M. GODINOT Sylvain

SEANCE DU 20 SEPTEMBRE 2022

LISTE DES DELIBERATIONS AFFICHEE LE : 23 SEPTEMBRE 2022

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 13 SEPTEMBRE 2022

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

DELIBERATION PUBLIEE LE : 27 SEPTEMBRE 2022

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRES ELUS : M. DEBRAY Tristan et M. HERNANDEZ Ludovic

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, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVITZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, Mme DE MONTILLE, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVAL, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme FRERY, Mme GEORGEL, M. KIMELFELD, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, M. SECHERESSE, Mme GAILLIOUT

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. MONOT (pouvoir à Mme DUBOT), M. DUVERNOIS (pouvoir à M. BLACHE), M. BLANC (pouvoir à Mme DE MONTILLE), M. PRIETO (pouvoir à Mme RUNEL), Mme BRUVIER HAMM (pouvoir à M. CHAPUIS), M. BROLIQUIER (pouvoir à M. OLIVER), Mme BACHA-HIMEUR (pouvoir à Mme BORBON), M. COLLOMB (pouvoir à M. CUCHERAT), Mme FERRARI (pouvoir à M. KIMELFELD)

ABSENTS NON EXCUSES :

2022/2095 - LYON 8E – AVENANT A LA PROMESSE DE 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 - INVENTAIRE N° 08251A001-02 ET 08251A002-02 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 21 septembre 2022 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par acte du 26 mai 2000, la Ville de Lyon 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, pour laquelle un déménagement est prévu courant 2023 au sein de nouveaux locaux achetés par la Métropole de Lyon, situés dans le secteur « Jet d'Eau ».

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.

La société BNP Paribas Immobilier Résidentiel projette d'édifier un nouvel immeuble à l'emplacement de ces locaux et de la cour nécessitant de réaliser un découpage de la copropriété.

Pour mémoire, 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.

Le projet de construction nécessite, 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.

Par délibération n° 2021/1363 du 16 décembre 2021, le Conseil municipal a approuvé le projet de promesse de vente à la société BNP Paribas Immobilier Résidentiel des fractions des lots susvisés au montant de 850 000 euros, dont les conditions suspensives sont les 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.

La promesse de vente a été signée les 29 octobre 2021 et 19 janvier 2022.

Un premier avenant a été conclu permettant de décaler les délais :

- d'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet du 30 juillet 2022 au 30 décembre 2022 ;
- d'obtention du caractère définitif des autorisations administratives du 30 octobre 2022 au 30 mars 2023 ;
- de date limite de réitération du 31 décembre 2022 au 30 mars 2023, a déjà été signé les 19 et 21 juillet 2022.

A la suite de la présentation du projet de construction en atelier préalable, en amont de l'instruction du dépôt de permis de construire, la Ville de Lyon a demandé à BNP Paribas Immobilier résidentiel de réduire l'empreinte carbone du projet de construction, et d'intégrer un niveau de performance C2 du label E+C-, destiné à évaluer la performance énergétique et environnementale des bâtiments. Eu égard au surcoût engendré par cette demande, BNP Paribas Immobilier Résidentiel a sollicité une diminution du prix à la Ville de Lyon, initialement fixé à 850 000 euros.

Il est ainsi proposé au Conseil municipal d'approuver un avenant intégrant un nouveau prix de cession de 715 000 euros, montant validé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) dans son avis n° 2022-69388-37651 du 17 juin 2022.

BNP Paribas Immobilier Résidentiel devra justifier de l'atteinte de l'objectif de performance C2 par la production d'une attestation délivrée par un organisme agréé dans

le mois suivant la réception de l'immeuble édifié et dans tous les cas dans le délai de 30 mois après la signature de l'acte authentique de vente.

Dans le cas où cette condition ne serait pas remplie, le complément du prix pour atteindre le montant de 850 000 euros inclus dans la promesse initiale, soit 135 000 euros sera dû par BNP Paribas Immobilier Résidentiel à la Ville de Lyon.

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n° 2022-69388-37651 du 17 juin 2022 ;

Vu la délibération n° 2021/1363 du 16 décembre 2021 approuvant la promesse ;

M. le Maire du 8^{ème} arrondissement ayant été consulté par courrier en date du 2 août 2022 ;

Vu la promesse synallagmatique des 29 octobre 2021 et 19 janvier 2022 ;

Vu l'avenant n° 1 à la promesse synallagmatique signé les 19 et 21 juillet 2022 ;

Vu l'avenant n° 2 à la promesse synallagmatique ;

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

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

DELIBERE

- 1- L'avenant n° 2 à la promesse de vente signée les 29 octobre 2021 et 19 janvier 2022 d'une partie des lots 13 et 72, en cours de division, au profit de BNP Paribas Résidentiel aux conditions susvisées est approuvé.
- 2- M. le Maire est autorisé à signer l'avenant n° 2 ainsi que tout document afférent à cette opération.
- 3- La sortie du bien du patrimoine de la Ville de Lyon sera ainsi enregistrée comme suit, 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	164 450	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	550 550	Reste à la Ville de Lyon - Lot 78 - local rez-de-chaussée - 311,24 m ²

- 4- Dans le cas où le niveau de performance environnemental C2 ne serait pas atteint, M. le Maire est autorisé à signer l'acte constatant le versement du complément du prix de vente à imputer sur la nature 75888

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

Grégory DOUCET