

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du **12 octobre 2015**

Décision n° **CP-2015-0477**

commune (s) : Lyon 5° - Saint Genis Laval - Lyon 8° - Caluire et Cuire

objet : Stratégie patrimoniale de la Métropole de Lyon - Plan de valorisation du patrimoine privé - Mise en vente de biens par adjudication ou par appel d'offres interactif

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 2 octobre 2015

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 13 octobre 2015

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, M. Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Farih, MM. Claisse, Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Kepenekian, Eymard, Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, MM. George, Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : M. Galliano (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Laurent (pouvoir à M. Crimier), Rabatel (pouvoir à M. Claisse), Belaziz.

Commission permanente du 12 octobre 2015**Décision n° CP-2015-0477**

objet :	Stratégie patrimoniale de la Métropole de Lyon - Plan de valorisation du patrimoine privé - Mise en vente de biens par adjudication ou par appel d'offres interactif
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 28 septembre 2015, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

La Métropole de Lyon souhaite renforcer sa stratégie patrimoniale globale, en visant notamment à optimiser la gestion de son patrimoine privé.

En effet, l'une des composantes de la valorisation escomptée est la mise en œuvre d'un plan de cession optimal des biens qui n'ont plus d'utilité directe pour la Métropole dans la réalisation de ses politiques publiques. Ce patrimoine privé fait l'objet de cessions. Il convient à présent d'amplifier celles-ci.

Depuis, le 1er janvier 2015, le patrimoine privé de la Métropole de Lyon est constitué des biens bâtis et non bâtis issus des patrimoines privés de l'ex-Communauté urbaine de Lyon et de l'ex-Département du Rhône. Ces biens ont pour caractéristique d'être tous non affectés à l'exercice d'une compétence métropolitaine dans ses missions de services publics. Ces biens ont ainsi été acquis dans l'anticipation de projets urbains ou d'opérations d'aménagement. Ils sont portés, soit temporairement en attendant la réalisation du projet, à court ou moyen terme, soit à plus long terme, au titre de la réserve foncière de la Métropole.

Bien que générant des recettes locatives, le portage du patrimoine privé nécessite un entretien maîtrisé et une maintenance patrimoniale préventive et curative. Ce portage a ainsi pour conséquences de réels coûts de gestion et de fonctionnement pour la collectivité.

Face aux nouvelles contraintes financières et afin de contribuer activement au chantier marges de manœuvres, l'identification et la cession des biens ne présentant plus d'utilité directe dans les politiques publiques de la Métropole deviennent nécessaires.

Ce plan de cession, ainsi formulé, sera générateur :

- de recettes financières effectives, recettes qui permettront à la Métropole de réinvestir dans de nouvelles acquisitions au service des projets en lien avec la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) ou de la stratégie de réserves foncières,

- d'économies dans les coûts de portage liés au patrimoine privé s'inscrivant dans la recherche de marges de manœuvre. Les interventions de maintenance et d'entretien du patrimoine privé pourront ainsi être qualitativement améliorées.

Afin de garantir la rentrée rapide de recettes, il est proposé de recourir à 2 nouvelles modalités de cession, l'adjudication et la vente interactive (immo.interactif : appel d'offres en ligne) via MIN.NOT, en complément des cessions pratiquées jusqu'alors par la Métropole (consultations d'opérateurs ou gré à gré).

Il est à noter que d'autres agglomérations (Bordeaux, par exemple) ont également eu recours à ce type de cessions qui ont fait l'objet d'un rapport cadre tel que présenté aujourd'hui en Commission permanente. Les résultats obtenus ont été jugés corrects et satisfaisants, notamment dans le niveau de recettes et la fluidité d'exécution.

1° - Principes de mise en œuvre du plan de cession

Deux préalables doivent être ici rappelés :

L'identification et la cession des biens relevant du plan de cession sont travaillées en étroite collaboration avec les communes qui sont associées en amont et tout au long du déroulé du processus.

Le plan de cession se réalise, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur : les biens à vendre sont proposés aux locataires occupants en premier lieu.

Dans ce contexte, les grands principes du plan de cession sont les suivants :

- au sein du patrimoine privé de la Métropole, identification et vérification des biens ne participant plus, à date, à la réalisation d'un projet ou d'une opération à court-moyen terme (en lien avec la PPI) et ne relevant pas de la réserve foncière stratégique de la Métropole,
- proposition de réaffectation de ces biens, en priorité, au service des politiques publiques de la Métropole et en fonction de la typologie du bien : proposition aux bailleurs pour des opérations de logement social, consultations d'opérateurs pour des opérations à vocation économique, cession pour la réalisation d'un équipement public d'intérêt métropolitain,
- pour les biens ne faisant pas l'objet d'une réaffectation au service d'une politique publique de la Métropole, proposition à la commune d'acquiescer le bien pour ses propres besoins au prix des domaines.

Il est à noter que l'ensemble des cessions se fait au regard de l'avis rendu par les services de France domaine.

2° - Des modalités de cessions adaptées à la typologie des biens à céder

En fonction de la typologie du bien à céder et de la volonté de la Métropole à maîtriser pleinement la destination future du bien cédé, différentes modalités de cession sont pratiquées.

2-1 - Cessions en régie par la Métropole de Lyon

Les biens dont la Métropole de Lyon souhaite maîtriser pleinement la destination future (biens dits stratégiques de par leur nature, leur emplacement géographique, leur qualité architecturale, leur valeur potentielle, etc.), sont, comme cela est pratiqué aujourd'hui, cédés, en régie, par la Métropole de Lyon, soit par consultation d'opérateurs (sur la base d'un cahier des charges de cession), soit de gré à gré (notamment en cas de remembrement).

Ces cessions se font en pleine association et concertation avec les communes concernées.

Concernant les délaissés de voirie, ces derniers font l'objet de cession de proximité (de gré à gré au propriétaire riverain), lorsque l'opportunité se présente.

2-2 - Cessions externalisées dans le cadre de la charte partenariale des notaires de la Métropole

a) - Un partenariat historique avec les notaires de la Métropole :

Pour mémoire, la Communauté urbaine de Lyon a, depuis sa création, opté pour une rédaction notariée des actes et des transactions qu'elle réalise. Elle a, pour ce faire, sollicité dès l'origine des offices notariaux. Ces derniers travaillent aujourd'hui pour la Métropole selon une approche territorialisée (par secteurs géographiques). Il s'agit de 6 études : celles des Maîtres Ravier, Touzet, Prohaszka, Leufflen, Bazaille et Gidon.

Cette organisation a permis à la Communauté urbaine de disposer d'offices notariaux devenus spécialistes en droit public des collectivités territoriales avec une connaissance affinée de ses pratiques et organisations. En 2006, a ainsi été signée une charte entre les notaires et la Communauté urbaine de Lyon afin de formaliser les droits et obligations de chacun.

C'est dans cette continuité d'action qu'il est proposé de poursuivre ce partenariat, en proposant de recourir aux 6 études notariales, pour la mise en œuvre des ventes dites externalisées.

En effet, pour les biens ne présentant plus d'utilité ni d'enjeux stratégiques au regard de leur destination future, ni pour la Métropole, ni pour les communes, il est proposé de réaliser leur cession de façon externalisée, soit par adjudication (vente aux enchères), soit par immo.interactif (appel d'offres sur internet), par les 6 études notariales, partenaires historiques de la Métropole, appuyées par la société MIN.NOT.

MIN.NOT est un organisme qui gère, par délégation du Conseil supérieur du notariat et pour l'ensemble de la profession, les enchères publiques et les ventes interactives. Il assiste ainsi les notaires pour analyser les dossiers, évaluer les biens, réaliser une publicité adaptée, organiser les visites, informer les acquéreurs potentiels, animer les séances de ventes physiques ou en ligne.

b) - Présentation des procédures de vente aux enchères et vente interactive :

Les biens du plan de cession relevant de la cession externalisée sont fléchés, soit sur la vente aux enchères (adjudication), soit sur la vente interactive en fonction de leur état et qualité :

- les biens ayant des travaux importants ou des contraintes fortes sont plutôt fléchés vers la vente par adjudication pour en tirer le meilleur prix et ciblent plutôt les particuliers,

- les biens présentant une meilleure qualité sont plutôt redirigés vers la vente interactive de manière notamment à attirer les acheteurs institutionnels ou professionnels de l'immobilier.

La procédure d'adjudication ou de ventes aux enchères est organisée à la Chambre des notaires, par un notaire, accompagné de MIN.NOT : c'est une vente publique aboutissant à l'attribution du bien au plus offrant. Elle est déjà pratiquée par nombre de collectivités. Après avoir identifié les biens devant être mis aux enchères, la Métropole signera ainsi une réquisition de mise en vente et remettra au notaire, chargé de la vente, les documents indispensables à la constitution du dossier. La Métropole et le notaire détermineront ensemble le plan de communication, les modalités des visites et la mise à prix, fixée sur la base d'une décote pouvant aller jusqu'à 40 % de la valeur d'estimation de France domaine comme dans le cas des ventes interactives.

Le prix de départ est nécessairement inférieur au prix du marché, afin de générer un afflux suffisant et attractif d'acquéreurs potentiels. Les conditions de participation sont strictes, un chèque de consignation est exigé. A l'issue du délai de surenchère, la vente est définitive, sans contestation possible. Enfin, le prix doit être versé dans les 45 jours auprès de la Métropole. L'acquéreur est ainsi choisi sans rapport présenté à la Commission permanente, l'adjudication valant engagement de la collectivité. De plus, le transfert de propriété est immédiat, ce qui confère à la vente un caractère d'immédiateté.

Pour la parfaite information de la Commission permanente, le résultat des ventes fera l'objet d'un rapport annuel qui permettra de prévoir les opérations d'ordres et les recettes.

L'immo.interactif (appel d'offres en ligne) est une vente proposée, via internet, qui permet de cibler principalement des acheteurs professionnels et institutionnels de l'immobilier. Elle est sécurisée car elle suit des règles préétablies. Elle permet d'ajuster en temps réel l'offre et la demande par un système d'appel d'offres sur internet (dépôt successif et transparent des offres, calendrier maîtrisé, salle des ventes dématérialisée sur immobilier.notaires.fr). Après avoir signé un mandat exclusif de recherche d'acquéreur avec le notaire en charge de la vente, le bien est ainsi inscrit sur le site susvisé, le notaire organise les visites et délivre des agréments aux acquéreurs potentiels. Une fois que les offres ont été réceptionnées et le futur acquéreur choisi par la collectivité (dans un délai de 3 jours), celui-ci signe un compromis de vente. La Métropole soumet alors le résultat de la vente en ligne à la Commission permanente et propose un prix et un acquéreur pour approbation par la Commission permanente. La suite de la procédure est identique aux ventes habituelles (signature d'un compromis puis d'un acte).

Ces 2 procédures offrent pour l'adjudication de la transparence et de la rapidité (2 à 4 mois entre la signature du mandat et la finalisation de la vente), pour la vente interactive, de la transparence et de la sécurité (le notaire sécurise le processus par un cahier des charges et la délivrance d'un agrément électronique pour participer). Enfin, la Métropole est associée par les notaires, à toutes les étapes des mises en vente. Toutes les transactions seront finalisées par actes notariés.

3° - Proposition d'expérimentations sur 7 premières mises en vente tests :

Dès 2015, la Métropole souhaite procéder à une première vente test dans chacun des 2 modes de cession externalisés.

Ces 2 procédures seront entièrement organisées par un des 6 notaires de la Métropole, en lien avec le MIN.NOT. Au-delà des frais de notaire habituels, des frais complémentaires (visites, publicité, etc.) pourront être portés à la charge de la Métropole, d'un montant maximal de 30 000 € pour ces 7 premières ventes.

Après consultation de l'ensemble des directions concernées, et après que les communes n'aient pas souhaité s'en porter acquéreurs, sont proposés les biens suivants libres d'occupation :

Vente par adjudication :

- 2 maisons situées 30 bis et 32-34, chemin de Choulans à Lyon 5°,
- 1 maison située 28, chemin des Peupliers à Caluire et Cuire,
- 1 maison située 62, chemin de Collonges à Saint Genis Laval,

Vente interactive :

- 1 appartement situé en copropriété 18, place Ambroise Courtois à Lyon 8°,
- 1 terrain nu situé 28, bis rue Alberic Pont à Lyon 5°,
- 1 terrain nu situé 59, chemin des peupliers à Caluire et Cuire ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Autorise :

- a) - le recours aux ventes externalisées par adjudication ou vente interactive,
- b) - les 7 premières cessions suivantes :

Vente par adjudication :

- 2 maisons situées 30 bis et 32-34, chemin de Choulans à Lyon 5°,
- 1 maison située 28, chemin des Peupliers à Caluire et Cuire,
- 1 maison située 62, chemin de Collonges à Saint Genis Laval.

Vente interactive :

- 1 appartement situé en copropriété 18, place Ambroise Courtois à Lyon 8°,
- 1 terrain nu situé 28, bis rue Alberic Pont à Lyon 5°,
- 1 terrain nu situé 59, chemin des Peupliers à Caluire et Cuire,

c) - monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires et notamment :

- pour les ventes aux enchères : la réquisition de mise en vente, le cahier des charges et le procès-verbal d'adjudication, auprès des études concernées et mentionnées dans le tableau ci-dessous,

- pour les ventes interactives : le mandat exclusif de recherche d'acquéreur, le cahier des conditions, auprès des études concernées et mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Adresse des Biens	Parcelles et surfaces	Type de mise en vente	Réquisition de l'étude	Mise à prix
30, bis chemin de Choulans à Lyon 5°	AR 221 (terrain de 627 mètres carrés et bâti d'environ 176 mètres carrés habitables)	adjudication	Touzet	84 000 €
32-34, chemin de Choulans à Lyon 5°	AR 222 (terrain de 602 mètres carrés et bâti d'environ 172 mètres carrés habitables)	adjudication	Touzet	93 000 €
28, chemin des Peupliers à Caluire et Cuire	AT 168 (terrain de 2 768 mètres carrés et bâti d'environ 60 mètres carrés habitables)	adjudication	Touzet	42 000 €
62, chemin de Collonges à Saint Genis Laval	BI 217 (terrain de 971 mètres carrés et bâti d'environ 72 mètres carrés habitables)	adjudication	Touzet	138 500 €
18, place Ambroise Courtois à Lyon 8°	AD 25 (appartement d'environ 108 mètres carrés habitables)	vente interactive	Leufflen	269 500 €
59, chemin des Peupliers à Caluire et Cuire	AS 32 (terrain de 378 mètres carrés)	vente interactive	Touzet	144 000 €
28, bis rue Alberic Pont à Lyon 5°	Partie de la BO 121 (terrain de 580 mètres carrés)	vente interactive	Touzet	280 000 €

2° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2015 - comptes 6231 et 62268 - fonction 020 - opération n° OP0701889.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 13 octobre 2015.