

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DU BUREAU**

Bureau du **9 février 2009**

Décision n° **B-2009-0598**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Liquidation de la ZAC Tonkin III - Acquisition des fonciers relatifs aux baux à construction situés dans la ZAC Tonkin III dont le concessionnaire est la SERL

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier - Pôle opérationnel

**Rapporteur** : Monsieur Colin

**Président** : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : 4 février 2009

Compte-rendu affiché le : 10 février 2009

Présents : MM. Collomb, Darne J., Reppelin, Mme Elmalan, MM. Buna, Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mme Besson, MM. Brachet, Colin, Sécheresse, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Rivalta, Julien-Laferrière, Imbert A, Sangalli.

Absents excusés : M. Philip, Mme David M., M. Desseigne (pouvoir à M. Imbert A), Mme Frih (pouvoir à M. Blein).

Absents non excusés : MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, MM. Daclin, Barge, Passi, Charles, Vesco, Assi, David G., Lebuhotel.

**Bureau du 9 février 2009**

**Décision n° B-2009-0598**

objet : **Liquidation de la ZAC Tonkin III - Acquisition des fonciers relatifs aux baux à construction situés dans la ZAC Tonkin III dont le concessionnaire est la SERL**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier - Pôle opérationnel

### **Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 22 janvier 2009, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 en date du 25 avril 2008, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

La Communauté urbaine a confié à la Société d'équipement de la région de Lyon (SERL), par concession en date du 17 mai 1976, approuvée par l'autorité préfectorale le 29 octobre 1976, l'aménagement de la troisième tranche de la zone de rénovation urbaine du quartier du Tonkin à Villeurbanne, déclarée Zone d'aménagement concerté (ZAC) par arrêté ministériel de création en date du 30 octobre 1974 et un arrêté de réalisation de ZA a pris par monsieur le préfet du Rhône le 29 octobre 1976.

Préalablement à la location des terrains, ont été établis les documents suivants :

- plan d'aménagement de zone (PAZ) et son règlement,
- cahier des charges de construction et de jouissance,
- cahier des prescriptions techniques et limites de prestations,
- plan de contraintes concernant le présent programme.

Le document d'urbanisme applicable aujourd'hui est le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération de la Communauté urbaine en date du 11 juillet 2005, devenue exécutoire.

A ce jour, il convient de liquider cette opération et de régulariser entre la SERL, aménageur et la Communauté urbaine, les fonciers ayant trait aux espaces publics communautaires de voirie et les fonciers ayant fait l'objet de baux à construction.

Il s'agit des parcelles et volumes ci-après désignés, dépendant de la ZAC Tonkin III situés à Villeurbanne et ayant fait l'objet de divers baux à construction :

1° - 67, cours Emile Zola :

La parcelle de terrain section BE numéro 103, pour une surface de 1 055 mètres carrés.

Cette parcelle a fait l'objet d'un bail à construction au profit de la société ACL construction, suivant un acte en date du 13 mai 1986, publié au fichier immobilier le 2 juin 1986, volume 7249 numéro 17, dressé par devant maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 99 ans à compter du 1er janvier 1986, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un ensemble immobilier comprenant un immeuble de 4 à 5 niveaux sur rez-de-chaussée et ses annexes, d'une SHON de 3 020 mètres carrés dont 400 mètres carrés HON de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Le montant du loyer annuel s'élève à 11 232,72 € ;

2° - 26 et 28, rue Gabriel Péri :

Le volume 1 a pour assiette la parcelle BK 117, d'une surface de 10 968 mètres carrés : supermarché-caféteria-réserve-locaux techniques-rampes d'accès-chaufferie-local transformateur.

Tel que ce volume est défini dans l'état descriptif de division en volumes dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, suivant un acte en date du 12 avril 1988.

Ce volume a fait l'objet d'un bail à construction au profit de la société Casino Guichard Perrachon & Cie, suivant un acte en date du 12 juillet 1988, publié au fichier immobilier le 19 septembre 1988, volume 88 P numéro 8380, dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser dans le volume un immeuble à usage commercial pour une SHON de 2 775 mètres carrés, étant précisé que le programme comprend une surface de vente de 1 200 mètres carrés SHON, des réserves pour 800 mètres carrés SHON et une cafétéria pour 675 mètres carrés SHON.

La société Natexis crédit bail immobilier s'est substitué à la Société Casino Guichard Perrachon et Cie aux termes d'un acte du 31 octobre 2006.

Le montant du loyer annuel s'élève à 10 321,32 € ;

3° - 18 à 22, rue Francis de Pressensé -18 et 20, rue Jubin :

- la parcelle de terrain section BE numéro 75, d'une surface de 1 526 mètres carrés,  
- le volume n° 3 a pour assiette la parcelle BE 94, d'une surface de 196 mètres carrés.

Volume n° 3 d'une surface de 166 mètres carrés en-dessous de la cote NGF 167, 85, sans limitation de profondeur.

Tel que ce volume est défini dans l'état descriptif de division en volumes reçu par maître Pinçon, notaire à Lyon, suivant un acte en date du 25 juin 1990.

Cette parcelle et ce volume ont fait l'objet d'un bail à construction au profit de la société Logirel, suivant un acte en date du 25 juin 1990, publié au fichier immobilier le 21 décembre 1990, volume 1990 P numéro 11370, dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un immeuble à usage d'habitation en financement PLA pour une SHON de 4 627 mètres carrés.

Le montant du loyer annuel s'élève à 17 209,80 € ;

4° - 26 et 28, rue Gabriel Péri :

Le volume n° 4 a pour assiette de terrain la parcelle BK 117, d'une surface de 10 968 mètres carrés : logements-caves-locaux divers-toitures-terrasses-bâtiments A et B.

Tel que ce volume est défini dans l'état descriptif de division en volumes dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, suivant un acte en date du 12 avril 1988.

Ce volume a fait l'objet d'un bail à construction au profit de l'Opac du Rhône en date du 28 décembre 1988 dressé pardevant maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un immeuble à usage d'habitation en financement PLA, destiné à la location, pour une SHON de 4 350 mètres carrés.

Le montant du loyer annuel s'élève à 16 179,48 € ;

5° - 2, rue Eugène Manuel :

La parcelle de terrain section BE numéro 104, d'une surface de 2 270 mètres carrés.

Cette parcelle a fait l'objet d'un bail à construction au profit de la SCI 6-8, rue Eugène Manuel, suivant un acte en date du 18 novembre 1988, publié au fichier immobilier le 9 décembre 1988, volume 88 P numéro 10890, dressé pardevant maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un immeuble d'une SHON de 5 403 mètres carrés de logements et 341 mètres carrés SHON de commerce.

Le montant du loyer annuel s'élève à 20 098,20 € ;

6° - 2 à 8, rue des Charmettes/30 et 32, rue Gabriel Péri :

- le volume 2 : bureaux-locaux divers-toiture-terrasse,
- le volume 3 : locaux commerciaux-réserves bâtiments A et B,
- le volume 5 : locaux commerciaux-réserves bâtiments C-D-E,
- le volume 6 : logements-caves-locaux divers-toitures-terrasses bâtiments C-D-E,
- le volume 7 : logements-caves-locaux divers-toitures-terrasses bâtiments F et G,
- le volume 8 : parking en sous-sol et rez-de-chaussée au cœur de l'îlot-transformateur-circulations piétonniers en rez-de-chaussée,
- le volume 13 : local en sous-sol-supermarché.

L'ensemble de ces volumes ont pour assiette de terrain la parcelle BK 117, d'une surface de 10 982 mètres carrés.

Tels que cesdits volumes sont définis dans l'état descriptif de division en volumes dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, suivant un acte en date du 12 août 1998.

Ces volumes ont fait l'objet d'un bail à construction au profit de la Société d'aménagement Zola Charpenne Masse II, suivant un acte en date du 12 août 1988, publié au fichier immobilier le 25 avril 1988 et le 21 juin 1988, volume 88 P numéro 3596, dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser plusieurs immeubles à usage d'habitation, de bureaux et de parkings pour une SHON totale de 12 380 mètres carrés.

Le montant du loyer annuel s'élève à 67 599,84 € ;

7° - 75, cours Emile Zola :

La parcelle de terrain section BE numéro 286, d'une surface de 1 393 mètres carrés.

Cette parcelle a fait l'objet d'un bail à construction au profit de la société Scoralpes III, suivant un acte en date du 3 juillet 1990, publié au fichier immobilier le 22 août 1990 dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un immeuble d'une SHON de 4 895 mètres carrés dont 411,50 mètres carrés SHON de commerces et 4 483,50 mètres carrés de bureaux.

Le montant du loyer annuel s'élève à 18 206,52 € ;

8° - 15, rue des Charmettes :

La parcelle de terrain section BE numéro 3, d'une surface de 856 mètres carrés.

Cette parcelle a fait l'objet d'un bail à construction au profit de la SCI Villeurbanna Tanagra, suivant un acte en date du 17 mars 1989 dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, qui expirera le 31 décembre 2046, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un immeuble d'une SHON de 2 095 mètres carrés de logements et 215 mètres carrés HON de commerces.

Le montant du loyer annuel s'élève à 10 804,92 €.

9° - 9, rue des Charmettes :

La parcelle de terrain section BE numéro 2, d'une surface de 2 213 mètres carrés.

Cette parcelle a fait l'objet d'un bail à construction au profit de la SCI Rhône, suivant un acte en date du 18 mai 1989, publié au fichier immobilier le 29 juin 1989, volume 89 P numéro 5398, dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un immeuble d'une SHON de 5 781 mètres carrés de logements et 95 mètres carrés de commerces.

Le montant du loyer annuel s'élève à 21 858,12 € ;

10° - 17, rue Hector Berlioz :

La parcelle de terrain section BE numéro 95, d'une surface de 3 790 mètres carrés.

Cette parcelle a fait l'objet d'un bail à construction au profit de la société Cofracib, suivant un acte en date du 23 octobre 1990, publié au fichier immobilier le 14 novembre 1990, volume 1950 P, dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un immeuble d'une SHON de 4 750 mètres carrés, dont 2 40 mètres carrés d'activités et 2 348 mètres carrés de bureaux.

Le montant du loyer annuel s'élève à 17 667,24 € ;

11° - 32, cours André Philip :

La parcelle de terrain section BE numéro 1, d'une surface de 1 559 mètres carrés.

Cette parcelle a fait l'objet d'un bail à construction au profit de la société Semcoda, suivant un acte en date du 15 janvier 1992, publié au fichier immobilier le 27 juillet 1992, volume 1992 P numéro 6514, dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un immeuble à usage d'habitation d'une SHON de 6 328 mètres carrés.

Le montant du loyer annuel s'élève à 10 804,92 €.

12° - 21-23, rue Gabriel Péri :

- le volume n° 1 : tréfonds général,
- le volume n° 7 : garages-box-parkings-aires de circulation-rampes-caves-locaux techniques-divers-cages d'escaliers-sas-local chaufferie urbain,
- le volume n° 8 : bâtiment A-locaux commerciaux-logements,
- le volume n° 9 : local commercail-rez-de-chaussée bâtiment C,
- le volume n° 10 : local entresol-bâtiment C,
- le volume n° 11 : bureaux bâtiment C,
- le volume n° 12 : bâtiment D-locaux commerciaux-logements,
- le volume n° 13 : bâtiment E-locaux commerciaux-logements,
- le volume n° 14 : local commercial-rez-de-chaussée-bâtiment F,
- le volume n° 15 : logements au 3° étage-bâtiment F,
- le volume n° 16 : appartements bâtiments F,
- le volume n° 17 : cage d'escalier-bâtiment F,
- le volume n° 18 : hall-cage d'ascenseur-bâtiment F,
- le volume n° 19 : locaux commerciaux ou professionnels entresol du bâtiment F,
- le volume n° 20 : loge de gardiennage-bâtiment F,
- le volume n° 21 : logement à l'entresol du bâtiment F,
- le volume n° 22 : hôtel bâtiment H,
- le volume n° 23 : espace à aménager,
- le volume n° 24 : espace à aménager,
- le volume n° 25 : espaces verts-élévation-volume destiné à être cédé à l'association syndicale,
- le volume n° 26 : hall-accès étages rez-de-chaussée du bâtiment C.

Tels que cesdits volumes sont définis dans l'état descriptif de division en volumes dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, suivant un acte en date du 12 août 1988.

Les volumes n° 1-7 à 26 ont pour assiette de terrain la parcelle BK 111 d'une surface de 6 449 mètres carrés.

Ces volumes ont fait l'objet d'un bail à construction au profit de la société Dumez en date du 23 décembre 1991, publié au fichier immobilier le 5 février 1992, volume 1992 P numéro 1220, dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser six immeubles d'habitation, de bureaux et de commerces, d'une SHON de 23 899 mètres carrés.

Le montant total des loyers annuels s'élève à 88 870,20 € ;

13° - 23, rue Hector Berlioz :

La parcelle de terrain section BE numéro 97, d'une surface de 28 mètres carrés et la parcelle BE numéro 98 d'une surface de 3 mètres carrés.

Le volume n° 1 a pour assiette de terrain les parcelles BE 96 - BE 99 - BE 100 d'une surface de 855 mètres carrés.

Ces parcelles et ce volume ont fait l'objet d'un bail à construction au profit de la société GII Progemo en date du 3 avril 1992, publié au fichier immobilier le 27 mai 1992, volume 1992 P numéro 4785, dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un immeuble à usage d'habitation d'une SHON de 2 633 mètres carrés.

Le montant du loyer annuel s'élève à 9 793,20 € ;

14° - 4, rue Etienne Gagnaire :

La parcelle de terrain section BK numéro 99, d'une surface de 548 mètres carrés.

Cette parcelle a fait l'objet d'un bail à construction au profit de la SCI Le Chandolain en date du 28 juillet 1995, publié au fichier immobilier le 27 septembre 1995, volume 1995 P numéro 8772, dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un immeuble d'habitation, d'une SHON de 2 058 mètres carrés.

Le montant du loyer annuel s'élève à 7 654,56 €.

15° - 6, rue Etienne Gagnaire :

La parcelle section BK numéro 98 d'une surface de 158 mètres carrés, la parcelle section BK numéro 103 d'une surface de 104 mètres carrés, la parcelle section BK numéro 104 d'une surface de 467 mètres carrés.

Ces parcelles ont fait l'objet d'un bail à construction au profit de la SCI Orchidée en date du 20 décembre 1999, publié au fichier immobilier le 16 février 2000, volume 2000 P numéro 1683, dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation d'une SHON de 1 942 mètres carrés.

Le montant du loyer annuel s'élève à 7 322,16 € ;

16° - 4, rue Jubin :

La parcelle de terrain section BE numéro 81 d'une surface de 299 mètres carrés.

Cette parcelle a fait l'objet d'un bail à construction au profit de la SCI Jubin en date du 20 février 1998, publié au fichier immobilier le 4 juin 1998, volume 1998 P numéro 5216, dressé par maître Pinçon, notaire à Lyon, pour une durée de 60 ans, à compter de la signature du bail, au terme duquel le preneur s'est engagé à réaliser un immeuble à usage d'habitation d'une SHON de 1 006 mètres carrés.

Le montant du loyer annuel s'élève à 3 638,28 €.

Tel que l'ensemble desdites parcelles et volumes figurent au plan joint au dossier.

La Communauté urbaine sera propriétaire des parcelles et volumes cédés à compter de la signature de l'acte authentique ; elle en a la jouissance depuis le 1er janvier 2008.

Par ailleurs, à l'échéance des baux, les constructions et les terrains d'assiette seront transférés de plein droit aux preneurs sans qu'il soit besoin de le constater par un acte.

Aux termes du compromis qui est présenté au Bureau, la Communauté urbaine se rendrait propriétaire de l'ensemble de ces fonciers, cette cession étant consentie à titre gratuit par la SERL ;

Vu ledit dossier ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** le compromis qui lui est soumis concernant l'acquisition des fonciers relatifs aux baux à construction visés ci-dessus situés dans la ZAC Tonkin III à Villeurbanne, dont le concessionnaire est la SERL.

**2° - Autorise** monsieur le président à signer tous les documents et actes nécessaires à la régularisation de cette affaire.

**3° - La dépense** correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme individualisée numéro 0087.

Cette acquisition gratuite fera l'objet des mouvements comptables suivants :

- pour ordre en dépenses : compte 213 800 - fonction 824 et en recettes : compte 132 800 - fonction 824 - exercice 2009,

- et en dépenses réelles : compte 213 800 - fonction 824, à hauteur de 5 000 € pour les frais d'actes notariés.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme,  
le président,  
pour le président,

**Reçu au contrôle de légalité le : 10 février 2009.**