



GRANDLYON
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Conseil de communauté du **18 novembre 2013**

Délibération n° 2013-4294

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : **Bron**

objet : **Opération de renouvellement urbain (ORU) Terraillon - Aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Terraillon - Désignation de l'aménageur- Signature du traité de concession**

service : **Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement**

Rapporteur : Monsieur le Conseiller David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 8 novembre 2013

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 20 novembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Vesco, Mme Frih, M. Assi, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, MM. Bolliet, Bousson, Braillard, Brolquier, Buffet, Mme Cardona, M. Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Mme Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Rabatel, M. Réale, Mmes Revel, Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Uhlich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Mme Yéréman.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à Mme Vullien), Passi, Bouju (pouvoir à M. Abadie), Mme Peytavin (pouvoir à M. Le Bouhart), MM. Rivalta (pouvoir à M. Vesco), Albrand (pouvoir à M. Jacquet), Balme (pouvoir à Mme Domenech Diana), Chabert (pouvoir à M. Gignoux), Fleury (pouvoir à M. Sangalli), Guimet (pouvoir à M. Grivel), Ollivier (pouvoir à M. Suchet), Mme Palleja, MM. Roche (pouvoir à M. David G.), Serres (pouvoir à M. Bolliet).

Absents non excusés : MM. Arrue, Barral, Mme Laurent, M. Julien-Laferrière, Mme Bonniel-Chalier, MM. Huguet, Louis, Mme Perrin-Gilbert, MM. Thévenot, Turcas, Vurpas.

Conseil de communauté du 18 novembre 2013**Délibération n° 2013-4294**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Bron

objet : **Opération de renouvellement urbain (ORU) Terrailon - Aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Terrailon - Désignation de l'aménageur- Signature du traité de concession**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 29 octobre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

1° - Rappel du contexte

Situé au nord-est de la commune de Bron, en limite des communes de Vaulx en Velin et de Villeurbanne, le quartier Terrailon constitue l'un des principaux sites de copropriétés fragilisées de l'agglomération lyonnaise.

Il fait l'objet, depuis plus de 10 ans, d'un projet de développement social urbain qui a permis d'engager, dans le cadre du contrat de ville de l'agglomération lyonnaise, de nombreuses actions en matière de requalification des espaces publics, d'intervention sur l'habitat et d'implantation de services publics.

La convention signée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) le 21 février 2008 a déterminé 5 sous-opérations pour mener à bien le projet de renouvellement urbain du quartier Terrailon :

- la résidentialisation de la résidence des Sapins, conduite par l'Office public de l'habitat (OPH) du Rhône,
- une action prioritaire sur Caravelle sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine de Lyon,
- un programme d'investissements communaux en accompagnement de cette action prioritaire : restructuration de l'école Pierre Cot et création d'un pôle associatif,
- la restructuration du centre commercial et la création d'un pôle d'équipements publics et de services sous maîtrise d'ouvrage de l'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA),
- l'aménagement du secteur Terrailon, sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) et sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine.

Par délibération n° 2010-1709 en date du 20 septembre 2010, le Conseil de communauté a approuvé la création de la ZAC Terrailon et fixé les objectifs du projet et ses principes d'aménagement.

En application de l'article R 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés par voie de concession d'aménagement.

2° - Objectifs du projet et principes d'aménagement de la ZAC

Le périmètre de l'opération est délimité par les rues Guillermin, Hélène Boucher, Bramet et l'avenue Brossolette. Il concerne une superficie d'environ 6,2 hectares.

Le projet urbain répond à 4 objectifs retenus à l'issue de la concertation :

- construire un programme de logements offrant une densité intermédiaire autour d'un square,
- proposer un schéma de composition urbaine qui permette une diversification des typologies bâties,
- favoriser une densité urbaine le long d'une voie nouvelle, axe central du quartier,
- ménager des transitions avec le tissu urbain existant.

Le projet permet d'accueillir une nouvelle trame viaire hiérarchisée selon la densité des équipements et logements desservis. Cette trame proposera 3 axes est-ouest, avec une voie nouvelle en partie centrale.

Le plan des déplacements intègre les circulations mode doux.

Les dispositions de stationnement visent à maîtriser la présence de la voiture dans le quartier.

Un square public permettra de repositionner l'ensemble "multisports", actuellement situé rue Guynemer. Il est aussi prévu d'aménager des jeux pour enfants ainsi que des espaces de détente pour les familles.

3° - Programme de la ZAC : tranche ferme et tranche conditionnelle

Le projet de renouvellement urbain du quartier permet de créer une offre de logements diversifiée et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Au total, cette opération impliquerait la démolition de 434 logements et la construction de 628 logements.

La réalisation de la ZAC est prévue en deux tranches opérationnelles.

- tranche ferme : au sud de l'emprise de la ZAC, elle permet de réaliser 364 logements pour 26 868 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON),
- tranche conditionnelle : au nord, elle permet de réaliser 264 logements pour 19 568 mètres carrés de SHON.

Pour l'ensemble des 628 logements la répartition des programmes est la suivante :

- 15 % de logements en locatif social,
- 7 % en locatif intermédiaire y compris les logements de l'Association foncière logement (AFL),
- 29 % en accession sociale sécurisée,
- 49 % en accession libre.

4° - Maîtrise foncière de l'opération

La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) est portée par la Communauté urbaine.

L'arrêté de DUP et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) a été rendu le 5 décembre 2012. L'enquête parcellaire sera conduite en octobre 2013 et l'ordonnance d'expropriation est attendue pour le mois de septembre 2014.

Au mois de juillet 2013, sur les 304 logements à démolir situés en partie sud, 75 logements restaient à acquérir.

Au nord, sur 130 logements, 62 restaient à acquérir.

5° - Recours au dialogue compétitif, désignation de l'aménageur et signature du traité de concession

La procédure dite de "dialogue compétitif" relative aux concessions d'aménagement d'un montant supérieur à 5 150 000 € HT et "ne comportant pas de risque significatif" a été mise en œuvre conformément aux articles R. 300-11-1 à R. 300-11-6 du code de l'urbanisme.

En réponse à l'avis d'appel public à la concurrence, deux candidatures ont été déposées pour la réalisation, par voie de concession, de la ZAC Terrailon à Bron : celle de l'Office public de l'habitat du Rhône (OPH 69) et celle de la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL).

La Commission de sélection des concessionnaires d'aménagement, à l'issue de sa séance du 16 septembre 2013, a proposé de désigner la SERL comme aménageur de l'opération pour assurer, dans le cadre d'une concession d'une durée prévisionnelle de 11 années (tranches fermes et conditionnelles), la réalisation de l'opération ZAC Terrailon et de signer avec elle le traité de concession d'aménagement.

6° - Éléments du bilan prévisionnel proposé par la SERL

Dépenses		Recettes	
Tranche ferme (TF) + tranche conditionnelle (TC)	Montant en K€ HT	Tranche	Montant en K€ HT
Études	857	Charges foncières	9 931
Foncier	35 829	Financements au titre de l'ANRU :	
Démolition désamiantage	12 222	État/ANRU	940
Travaux	9 128	Région Rhône-Alpes	1 740
Frais de gestion	1 522	Département du Rhône	16 207
Rémunération de l'aménageur	1 919	Commune de Bron	415
Frais financiers	736	Communauté urbaine de Lyon	9 067
		Participations d'équilibre :	
		Commune de Bron (10%)	2 391
		Communauté urbaine (90%)	21 522
Total	62 213	Total	62 213

Les cessions de charges foncières génèrent une recette totale de 9 931 000 € HT, sur la base de : 180 € par mètre carré pour le locatif social, de 190 à 210 € par mètre carré pour l'accession sociale, et de 220 à 260 € par mètre carré pour l'accession libre.

Les prix de sortie pour les logements en accession sociale, se situent entre 2 200 € HT et 2 375 € HT le mètre carré de surface habitable.

Les prix de sortie pour les logements en accession libre, se situent entre 2 340 € HT et 2 530 € HT le mètre carré de surface habitable.

L'opération est estimée pour se dérouler sur 8 années en tranche ferme et 5 années en tranche conditionnelle.

La tranche conditionnelle pouvant être affermie dès la 7^e année de l'opération, cela permet d'envisager une concession d'une durée globale de 11 ans.

Il est proposé que les participations de la Communauté urbaine au titre de l'ANRU et de l'équilibre du bilan, soient versées selon l'échéancier estimé suivant, sous réserve de l'approbation de la concession :

- 3 441 000 € en 2014,
- 3 441 000 € en 2015,
- 3 441 000 € en 2016,
- 3 441 000 € en 2017,
- 2 508 000 € en 2018,
- 1 441 000 € en 2019,
- 1 441 000 € en 2020,
- 3 853 000 € en 2021,
- 3 853 000 € en 2022,
- 3 729 000 € en 2023,

soit 30 589 000 € au total ;

Vu ledit dossier ;

Oui l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la désignation de la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) comme aménageur de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Terrailon à Bron,

b) - le traité de concession à passer entre la Communauté urbaine de Lyon et la SERL.

c) - le versement de participations au bilan de l'opération, par la Communauté urbaine, à hauteur de 30 589 000 €, échelonnés sur 10 ans, de 2014 à 2023.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ledit traité de concession.

3° - Les dépenses de fonctionnement en résultant seront imputées sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2014 et suivants - compte 6743 - fonction 824 - opération n° 0P17O2645.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 20 novembre 2013.