

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **25 juin 2018**

Délibération n° 2018-2857

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Bron

objet : Terrailon - Bilan de la concertation préalable au dossier de création modificatif de la zone d'aménagement concerté (ZAC) - Approbation du dossier de création modificatif - Approbation du dossier de réalisation, du programme d'équipements publics (PEP) définitif et du bilan financier prévisionnel - Avenant au traité de concession avec la SERL

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Rapporteur : Monsieur le Conseiller délégué Longueval

Président : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 5 juin 2018

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 27 juin 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mmes Brugnera, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Fenech, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Hugué, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mmes Servien, Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : M. Barral (pouvoir à Mme Bouzerda), Mme Berra (pouvoir à Mme Crespy), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Burillon (pouvoir à M. Da Passano), MM. Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Genin (pouvoir à Mme Pietka), Mme Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), M. Jeandin (pouvoir à Mme Vullien), Mme Leclerc (pouvoir à M. Vincendet), MM. Moretton (pouvoir à M. Suchet), Piegay (pouvoir à M. Germain), Mme Runel (pouvoir à M. Coulon), M. Sturla (pouvoir à M. Lebuhotel).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Boudot, Passi.

Conseil du 25 juin 2018**Délibération n° 2018-2857**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Bron

objet : **Terraillon - Bilan de la concertation préalable au dossier de création modificatif de la zone d'aménagement concerté (ZAC) - Approbation du dossier de création modificatif - Approbation du dossier de réalisation, du programme d'équipements publics (PEP) définitif et du bilan financier prévisionnel - Avenant au traité de concession avec la SERL**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 31 mai 2018, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération Bron - ZAC Terraillon fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020, votée par le Conseil de la Métropole de Lyon le 6 juillet 2015.

I - Rappel du contexte

Le quartier de Terraillon est situé à la limite de Villeurbanne, au nord de Bron et au sud de Vaulx en Velin, excentré par rapport au cœur de ces 2 Communes. Il est essentiellement constitué d'immeubles de copropriétés, construits dans les années 1960, fragilisés et assurant une fonction de parc social de fait.

Le quartier bénéficie depuis 2008 d'une opération de renouvellement urbain (ORU) mise en œuvre dans le cadre du 1^{er} programme national de renouvellement urbain (PNRU) de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) qui vise à renouveler le parc social le plus dégradé et conforter l'attractivité des équipements publics et commerciaux. La dernière phase du PNRU 1 est mise en œuvre dans le cadre de la ZAC Terraillon.

Le quartier a été retenu, le 15 décembre 2014, par le conseil d'administration de l'ANRU comme priorité nationale du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Suite à la signature du protocole de préfiguration, la convention ANRU, correspondant à la partie nord de la ZAC, devrait être établie d'ici fin 2018.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil de la Communauté urbaine de Lyon n° 2010-1709 du 20 septembre 2010 et la réalisation de la ZAC a été concédée par délibération du Conseil n° 2013-4294 du 18 novembre 2013 à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL).

Suite aux études conduites par la SERL, la Métropole a acté, en accord avec les partenaires de l'opération, différentes modifications à intégrer au projet de ZAC et l'engagement de la tranche conditionnelle, laquelle, conformément au traité de concession, est affermie par avenant.

Les modifications induites par le choix de démolir 130 logements situés dans la partie nord qui devaient initialement être réhabilités, concernent à la fois le programme global de construction et le PEP.

Afin de poursuivre la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, il est nécessaire d'établir le bilan de la concertation préalable, de modifier le dossier de création, de constituer le dossier de réalisation et de passer l'avenant au traité de concession avec la SERL afin d'affermir ladite tranche conditionnelle.

II - Modalités, clôture et bilan de la concertation

En raison des modifications substantielles apportées à l'opération, une nouvelle concertation préalable à l'opération d'aménagement a dû être conduite.

Sur le fondement des articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, le Conseil de la Métropole, par délibération n° 2017-2018 du 11 septembre 2017, a approuvé les objectifs et les modalités de la concertation préalable pour le projet modifié de la ZAC Terraillon.

La concertation préalable a été ouverte le 9 octobre 2017 et clôturée le 20 décembre 2017.

Le dossier de concertation a été mis à la disposition du public à l'Hôtel de la Métropole, à la Mairie de Bron et à la Maison du projet de Terraillon. Il a également été mis en ligne sur le site internet de la Métropole.

Ce dossier comprenait :

- la délibération,
- un plan de situation,
- un plan du périmètre du projet,
- une notice de présentation du projet,
- l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale,
- un cahier destiné à recueillir les observations du public.

Les avis administratifs annonçant les dates d'ouverture et clôture de la concertation ont été affichés à l'Hôtel de la Métropole et à la Mairie de Bron.

De nombreuses contributions ont été déposées dans le registre mis à disposition du public à la Maison du projet de Terraillon. Deux pétitions comportant plus de 200 signataires (résidant dans des copropriétés voisines et des maisons individuelles) ont exprimé leur souhait d'une véritable diversification des logements à construire sur la ZAC et d'un projet de revalorisation du quartier à la hauteur des autres quartiers résidentiels brondillants. Des propositions émanant d'une douzaine de personnes concernant l'aménagement du parc ont pu être prises en compte dans le cadre des ateliers de concertation. Enfin, quelques contributions ont développé la nécessité de réaliser des espaces publics prenant en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les besoins de stationnement et l'apaisement de la vitesse de circulation des véhicules.

Aucune observation n'a été formulée dans les registres mis à disposition du public à l'Hôtel de Métropole et à la Mairie de Bron.

Outre les registres, plusieurs dispositifs de concertation sur le projet ont été mis en œuvre :

- la séance du Conseil citoyens du 9 novembre 2017 au cours de laquelle la démarche de concertation sur le parc a été présentée et différents sujets sur le projet d'ensemble de la ZAC ont été abordés (densité, aménagement des cœurs d'îlots, part du logement social). A été également exprimé le souhait de réaliser une maquette sur le projet urbain à l'échelle du quartier,
- l'assemblée de quartier du 14 novembre 2017 qui a permis d'évoquer la question de la desserte en transports en commun sur les axes Hélène Boucher et Marcel Bramet,
- 3 ateliers (22 novembre, 7 décembre et 21 décembre 2017) réunissant une vingtaine d'habitants portant sur le projet du parc urbain situé le long des rues Marcel Bramet et Hélène Boucher. La concertation a également été ouverte à d'autres publics (parents, écoliers) pour enrichir les échanges. Les choix d'aménagement finaux présentés aux habitants le 4 avril 2018 sont en adéquation avec les attentes et propositions exprimées dans les ateliers.

L'ensemble de ces contributions s'inscrivent dans les objectifs généraux du projet tels que formulés dans le cadre de la concertation préalable, à savoir :

- la forte diversification de l'offre de logements avec une part maîtrisée de logements sociaux,
- la création d'espaces publics de qualité avec, notamment, le parc urbain de 7 200 m² à dominante "naturelle" proposant des aires de jeux, des agrès de sports et un théâtre de verdure, etc.,
- la mise en place d'une zone 30,
- le développement d'une offre de stationnement adaptée sur l'ensemble des voies de la ZAC.

Ainsi, il est proposé de poursuivre le projet urbain dans ses principes tels que présentés durant la concertation et d'approuver le bilan de la concertation.

III - Le dossier de création modificatif de la ZAC Terraillon

Le périmètre initial de la ZAC d'une superficie de 6,5 ha n'est pas modifié et est délimité par les rues :

- Hélène Boucher à l'est,
- Marcel Bramet au sud,
- Guynemer à l'ouest,
- Guillermin au nord.

Le nouveau programme global de construction prévoit la réalisation d'environ 508 logements en 12 îlots et d'un EHPAD de 80 lits, correspondant à une surface de plancher (SDP) totale de 38 000 m².

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- l'étude d'impact de la ZAC,
- l'avis de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) du 27 septembre 2017 qui constitue un avis tacite sans observation,
- le régime au regard de la taxe d'aménagement.

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement en application des articles L 331-7 et R 331-6 du code de l'urbanisme.

IV - Le dossier de réalisation de la ZAC Terraillon

Sur le fondement de l'article 311-7 du code de l'urbanisme, la Métropole a constitué le dossier de réalisation comprenant, notamment, les projets de programme global de construction et de PEP.

1° - Le projet de programme global de construction, à hauteur de 38 000 m² de SDP, tel que défini dans le dossier de création modificatif a été précisé sur le plan de la répartition des produits de logement :

Produit logement	SDP m ²	Nombre logements	% SDP
accession libre	12 305	186	37
accession abordable sécurisée	9 855	150	29
locatif Intermédiaire	7 190	109	21
locatif social	4 150	63	12
EHPAD	4 500	80	
<i>Total Hors EHPAD</i>	<i>33 500</i>	<i>508</i>	<i>100</i>
TOTAL	38 000	588	

Les logements en locatif intermédiaire correspondent aux contreparties de l'Association de la foncière logement (3 110 m² réalisés par Promelia en tranche 1 et 4 080 m² réalisés par la Foncière logement en tranche 2).

En outre, Alliade habitat réalise, en tranche 1, 41 logements locatifs sociaux, sachant que 22 logements sont à attribuer en tranche 2.

2° - Le PEP comprend la création ou la requalification d'espaces publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

Le descriptif des équipements, leur financement et les modalités futures de gestion sont détaillés dans le tableau ci-après. Le PEP est soumis au Conseil de la Métropole pour son approbation définitive conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme. Le PEP a préalablement fait l'objet d'une approbation par la Commune de Bron en Conseil municipal du 9 avril 2018.

Équipements	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement	Coût (en k€ HT)	Années de réalisation
requalification rue Bramet	aménageur	Métropole/Commune de Bron	ZAC	853	2018-2020
requalification rue Guynemer	aménageur	Métropole/Commune de Bron	ZAC	948	2018-2022
requalification rue Hélène Boucher	aménageur	Métropole/Commune de Bron	ZAC	998	2018-2024
requalification rue Guillermin	aménageur	Métropole/Commune de Bron	ZAC	707	2018-2024
voie nouvelle centrale est/ouest	aménageur	Métropole/Commune de Bron	ZAC	1 703	2019-2024
voie nouvelle Blériot	aménageur	Métropole/Commune de Bron	ZAC	290	2019-2021
voie nouvelle rue du Parc	aménageur	Métropole/Commune de Bron	ZAC	772	2019-2023
voie nouvelle nord/sud	aménageur	Métropole/Commune de Bron	ZAC	1 207	2019-2026
parc	aménageur	Commune de Bron	ZAC	1 659	2018-2019
abords et parvis de l'église	aménageur	Métropole/Commune de Bron	ZAC	252	2019-2020
éclairage public	aménageur	Commune de Bron	ZAC	Compris dans les aménagements	2019-2026

Le montant des travaux du PEP (hors frais de maîtrise d'œuvre) tel que défini ci-dessus s'élève à 9,4 M€ HT.

En amont de la mise en œuvre du projet d'aménagement et de construction, la Métropole assure, à l'appui d'une procédure de déclaration d'utilité publique, la conduite des acquisitions foncières, à savoir 434 logements, 152 boxes de garages de la copropriété Terrailon situés entre la rue Guynemer et l'avenue Pierre Brossolette et une maison.

Les travaux de démolition des bâtiments ont démarré en juin 2018 et seront suivis des travaux d'aménagement des espaces publics en octobre 2018 et des constructions des premiers îlots mi-2019 et ce, pour une durée totale de 8 ans.

3° - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération

Le nouveau bilan financier prévisionnel de l'opération globale (y compris la tranche conditionnelle) s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 67 130 000 € HT moyennant des participations financières de l'ANRU, de la Métropole, de la Commune de Bron et de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Dépenses	Bilan initial (traité 2014) (en € HT)	Bilan avenant (en € HT)	Recettes	Bilan initial (traité 2014) (en € HT)	Bilan avenant (en € HT)
études	857 000	999 000	cession de charges foncières	9 931 000	7 132 000
foncier	35 829 000	35 749 000	subvention ANRU	940 000	7 961 000
travaux PEP (y compris honoraires et aléas)	9 128 000	10 677 000	Commune de Bron participation d'équilibre	2 806 000	2 793 000
travaux désamiantage et démolitions (y compris honoraires et aléas)	12 222 000	13 427 000	Métropole de Lyon participation d'équilibre	46 796 000	47 613 000
frais de portage, sécurisation et relogement		2 530 000	Région Auvergne- Rhône-Alpes participation au titre de l'ANRU	1 740 000	1 631 000
frais de gestion et financiers	2 258 000	1 398 000			
rémunération	1 919 000	2 350 000			
Total dépenses	62 213 000	67 130 000	Total recettes	62 213 000	67 130 000

V - L'avenant au traité de concession d'aménagement avec la SERL

La convention de concession d'aménagement avec la SERL signée le 9 janvier 2014 comprend 2 tranches :

- la tranche ferme qui prévoit l'étude des secteurs sud et nord et la réalisation du projet sur le secteur sud,
- la tranche conditionnelle qui prévoit la réalisation du projet sur le secteur nord.

La poursuite de l'opération telle que définie dans le dossier de création modificatif et le dossier de réalisation nécessite d'affermir la tranche conditionnelle et ce, par signature d'un avenant conformément à l'article 1-3 du traité de concession signé en janvier 2014.

Ainsi, l'avenant qui a pour principal objet d'affermir la tranche conditionnelle permet également d'intégrer les modifications du projet de ZAC souhaitées par la Métropole en accord avec les partenaires de l'opération, parmi lesquelles :

- l'évolution de la SDP et l'intégration d'un EHPAD,
- la prise en compte d'une 2^{ème} contrepartie dédiée à l'Association foncière logement cédée à l'Euro symbolique,
- l'augmentation du coût de désamiantage des bâtiments à démolir,
- l'allongement de la durée de la concession de 11 à 13 ans en raison d'une phase d'étude et d'arbitrage plus longue que prévue,
- la consolidation du bilan global de l'opération avec un échéancier ajusté des participations de la Métropole et de la Commune de Bron.

Le montant de la participation de la Métropole approuvée par délibération du Conseil n°2013-4294 du 18 novembre 2013, au titre de la convention ANRU 1, de la convention NPNRU et de l'équilibre du bilan, s'élève à 47 613 000 € dont 16 735 000 € ont déjà été versés à la SERL.

À partir de 2018, il est proposé l'échéancier prévisionnel suivant :

- 3 000 000 € en 2018,
- 5 868 000 € en 2019,
- 4 801 000 € en 2020,
- 7 096 000 € en 2021,
- 3 850 000 € en 2022,
- 3 152 000 € en 2023,
- 1 037 000 € en 2024,
- 1 037 000 € en 2025,
- 1 037 000 € en 2026 ;

Vu ledit dossier ;

Oui l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - **Approuve** :

- a) - le bilan de la concertation préalable au dossier de création modificatif de la ZAC Terrailon ouverte par délibération n° 2017- 2018 du 11 septembre 2017,
- b) - le dossier de création de ZAC Terrailon modificatif,
- c) - le programme prévisionnel global des constructions,
- d) - le dossier de réalisation de la ZAC Terrailon et, notamment, le PEP définitif et le bilan financier prévisionnel équilibré à hauteur de 67 130 000 € HT,
- e) - l'avenant au traité de concession à passer entre la Métropole et la SERL ayant pour objet l'affermissement de la tranche conditionnelle.

2° - Décide de poursuivre ledit projet selon les objectifs et les principes d'aménagement tels que définis dans le cadre de la concertation.

3° - Autorise monsieur le Président à signer ledit avenant.

4° - **Précise** que :

- a) - le dossier définitif du projet, matérialisé par le dossier de création modificatif et de réalisation de la ZAC approuvé par la présente délibération, est tenu à la disposition du public, avec le bilan de la concertation avec le public, au siège de la Métropole aux jours et heures habituels d'ouverture,
- b) - cette délibération et le dossier correspondant seront transmis à monsieur le Préfet du Département du Rhône et de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et notifiés au Maire de Bron,
- c) - la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de la Métropole et à la Mairie de Bron et donnera lieu aux autres formalités de publicité prévues par l'article R 311-5 du code de l'urbanisme.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 27 juin 2018.

.