

ZAC BRON TERRAILLON, Bron, 69500 Habitat et Partage

Relevé de décisions / actions	Ilot E et la question de l'habitat participatif et coopératif	02/04/2021
-------------------------------	---	------------

Nom	Prénom	Société et fonction	Adresse email	Téléphone (portable ou fixe)	P	D	E
PONT	Benjamin	Habitat et Partage – Fondateur et dirigeant	benjaminpont@habitatetpartage.fr		x	x	
JANAUD	Anne-Laure	Habitat et Partage – dirigeante associée	annelaurejanaud@habitatetpartage.fr		x	x	
PERRET	Arnaud	Interland	a.perret@interland.info	04 72 40 05 08			XX
JUNIQUE	Sylvaine	Tribu	lyon@tribu-concevoirdurable.fr	04 26 03 48 20		X	X
SAUVIGNET	Aurélie	Mdl	asauvignet@grandlyon.com				XX
CHABERT	Natacha	Ville de Bron	natacha.chabert@ville-bron.fr				XX
LE FLOCH	Marianne	ORU BRON TERRAILLON	mle-floch@grandlyon.com				XX
DOUBET	Elisa	SERL	e.doubet@serl.fr	04 72 61 50 55			XX

Pj : fiche de lot provisoire du lot E de la ZAC BRON TERRAILLON.

Avec la participation active de Cécile BOSSIERE et de François Trichet, invités pour traiter les questions transversales sur l'ensemble des opérations de la SERL.

La SERL, SEM d'aménagement de la Métropole de Lyon et du Département du Rhône, est titulaire de la concession d'aménagement de l'opération de renouvellement urbain « Bron Terrailon » depuis 2014.

La présente rencontre est organisée afin de déterminer dans quelle mesure l'habitat participatif ou coopératif est possible sur un des îlots de la ZAC BRON TERRAILLON. L'îlot E a été identifié comme étant potentiellement adapté à la programmation de ce type d'habitat au sein de la ZAC, du fait de sa taille et composition. La rencontre doit permettre de déterminer une première tendance quant à cette faisabilité, sur les volets du montage juridique et financier, calendaires et opérationnels.

Présentation synthétique du projet urbain

L'aménagement du quartier Terrailon prévoit la démolition d'immeubles collectifs en copropriété datant des années 60, ne répondant plus aux usages des habitants. Ces immeubles sont progressivement remplacés par de nouveaux logements. La réorganisation complète des espaces publics permet de développer de nouveaux espaces ludiques réservés aux enfants et adolescents (le parc Rosa Parks, livré en 2019), en lien avec les équipements scolaires et commerciaux existants et des opérations de logements selon la programmation figurant ci-dessous.

508 logements familiaux environ (soit 38 000 m² de SDP) avec une programmation diversifiée donnant la priorité à l'accession :

- 66% de logements en accession à la propriété avec un objectif de 75 % de propriétaires occupants
 - 29 % d'accession sociale
 - 37 % d'accession libre
- 34% de logements en locatif répartis en :
 - 22% de locatif intermédiaire : produit réservé aux salariés des entreprises cotisantes au 1% logement
 - 12% de locatif social

Un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 80 lits environ

Programme de construction

	SDP	Prix de la Charge foncière
ILOT E	Environ 1900m ² Environ 25 logements	240 € HT / m ² de Sdp

Présentation synthétique d'Habitat et Partage

Société coopérative de 105 sociétaires (selon 6 catégories de sociétaires : habitants, investisseurs – solidaires, collectivité, partenaire – architectes ou bailleur - 3 salariés ...), créée en 2015, dispose de l'agrément ESUS (permet de défiscaliser les invt-solidaires) pour réaliser des logements coopératifs et participatifs. Pas de projet livré pour le moment mais des projets en cours en participatif et coopératif (sur Trévoux – ZAC Orfevre en MOA directe, GNC avec Quartus, ... avec ICADE, à Autre-Soie, à Villeurbanne, à Champagne aux Mt d'Or). Intervient sur le territoire de la Mdl principalement.

2 activités principales :

- AMO de promoteurs ou d'acteurs de la ville
- Foncière citoyenne : propose un modèle de projet immobilier « clef en main » allant de la constitution de groupe jusqu'à la construction / rénovation et l'aide à l'autogestion, permettant la sortie de programme d'habitat coopératifs.

NB : HetP dispose d'une 50 sociétaires habitants et d'une communauté de 2500 personnes susceptibles d'être intéressées par un nouveau projet. Sur Bron, elle a identifié l'association « absolue » et un nb de personne (nb à préciser) à travers ces réseaux. La Ville de Bron précise que le territoire de Terrailon, selon les derniers échanges connus, n'intéressait pas le groupe d'habitants « absolue » existant.

Pour démarrer un projet, Habitat et Partage propose la méthodologie suivante : l'organisation d'une soirée d'information de lancement ouvert à tous. Cette soirée se poursuit sur un cycle d'ateliers, lorsque l'intérêt d'un nombre suffisant de personnes est manifeste. A partir de cette soirée de lancement, l'intervention de H et P peut prendre 3 formes :

- Formation d'un groupe d'habitants (le but : les faire devenir autonomes), soit
- L'accompagnement d'un groupe d'habitant (le but : accompagner un groupe pour faire aboutir un projet immo livré)
- Accompagner un opérateur immobilier (l'objet : un cahier des charges pour favoriser l'implication des usagers).



A partir du noyau d'habitants, l'accompagnement d'Habitat et Partage peut permettre d'aboutir à 4 formes de projets :

- De l'autopromotion : les habitants montent leur propre société (cela prend du temps et peut comprendre une forme de risques car le groupe peut se disloquer ...peu adapté à l'îlot E Bron Terrailon).
- Intégration des habitants dans une foncière coopérative, ici, Habitat et Partage est alors le MOA de l'opération.
- Modèle hybride : MOA par Habitat et Partage et ventilation de lots à la location pour les sociétaires de la foncière ou à la vente pour de l'accession abordable (en cas de co-maitrise d'ouvrage avec un opérateur habitat social) ou en accession libre (VEFA en direct à des habitants). Copropriété se constitue alors entre la foncière solidaires et les lots libres ou en accession. Avantage : choix du modèle et portage de la MOA assurée par HetP.
- Démarche participative : intervient en tant qu'AMO auprès d'un opérateur immobilier (c'est déjà le cas pour l'îlot A de Nacarat pour les espaces extérieurs).

Lors d'ateliers de travail, le noyau d'habitants peut choisir le modèle qui leur semble le plus adapté.

NB : Des copropriétés peuvent se constituer sur des programmes d'habitat participatif et coopératif. Habitat et Partage est aussi en train de créer un syndic.

Prochaines étapes :

- 1) Réunion d'informations sur les différents montages possibles auprès des élus de la Ville de Bron pour tester l'appétence pour l'un des modèles.**

A faire à l'horizon de juin 2021.

- 2) En fonction de la première étape : Réunion de lancement : grand public
- 3) Evaluation des intérêts recueillis et analyse de l'opportunité de poursuivre un montage sur l'îlot E ou sur un autre îlot de la ZAC, dont les calendriers opérationnels sont plus éloignés (démarrages possibles des travaux plutôt à partir de 2024).

