



# ZAC DU BON LAIT

Lyon 7<sup>e</sup> arrondissement

Marion CHARNAY - Mathilde GOUGEON – Fabrice PAGNUCCO



Juin 2007

---

# Sommaire

---

<b>Situation initiale</b>	<b>234</b>
<b>I. Identification des opportunités de développement</b>	<b>235</b>
<b>II. Mise en œuvre</b>	<b>237</b>
A. Interventions : Quelle est la stratégie de mise en œuvre adoptée ?	237
B. Quels sont les outils utilisés pour mettre en œuvre l'opération ?	238
C. Portage : Qui assure la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre ?	238
D. Problèmes et difficultés rencontrés lors de la mise en œuvre du site	239
<b>III. Préparation du site</b>	<b>240</b>
A. Portage : Qui finance ces opérations ?	240
B. Interventions : Quelles sont les mesures prises pour préparer le site ?	240
C. Quels sont les outils utilisés pour maîtriser et préparer le site ?	241
D. Contraintes et difficultés rencontrées lors de la préparation du site	241
<b>IV. Réalisation du projet</b>	<b>243</b>
<b>Résultat</b>	<b>245</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>246</b>

## Situation initiale

Le site de la ZAC du Bon Lait se situe dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon au nord de l'école normale supérieure (ENS). Il est compris entre l'avenue Jean Jaurès, la rue Clément Marot, la rue Félix Brun et la rue André Bollier. Ce site de 8 hectares, anciennement consacré à l'activité d'une laiterie qui répondait sous le nom de « le Bon Lait », était jusqu'à récemment occupé par des petites zones d'activités mais également par des locaux sous-utilisés et des terrains en friche. Ces friches étaient anciens des terrains du SYTRAL qui ont été rachetés par le Grand Lyon dans la perspective de la réalisation du projet urbain sur le quartier de Gerland.



Le site est composé de quelques pavillons individuels mais le nombre réduit de ce type d'habitat facilite la création du projet. Ensuite, la plupart des autres immeubles sont des bureaux d'entreprises de services qui ne sont pas forcément très productifs. Ce site est donc une zone peu attractive dans un site qui cherche son identité et la collectivité locale compétente, le Grand Lyon, veut faire de ce site un point de passage obligatoire du quartier.

## I. Identification des opportunités de développement

Pour le développement de cette zone, le Grand Lyon ne s'est pas limité à effectuer une opération ciblée mais cette opération s'inscrit dans le projet urbain de Gerland qui a débuté réellement en 2004. Ce projet est un des plus importants pour Lyon et la communauté urbaine. Ce projet prévoit la restructuration du quartier en agissant sur plusieurs points importants :

- Transformer Gerland en un véritable quartier de ville car avec l'extension du centre ville de Lyon vers les zones périphériques, Gerland doit pouvoir prendre ce rôle important. Ceci doit entraîner certaines modifications notamment transformer les voies de communications existantes, redensifier la densité locale et créer plus de liens avec les autres quartiers.
- Créer une véritable identité du quartier en parallèle du premier objectif car il est nécessaire de garder des liens forts avec le passé. Ceci s'accompagne donc par une place plus grande pour les espaces verts (seul le parc de Gerland remplit cette fonction). La qualité architecturale des bâtiments est aussi un point important pour créer cette identité car elle forge l'identité du quartier. Enfin, il sera nécessaire de créer une diversité des usages entre habitat et activités économiques en développant l'économie du quartier.

Afin de pouvoir répondre à ces objectifs, une réflexion globale a été engagée et il en résulte des projets sur tout le quartier que nous allons expliciter :

- Afin de renforcer les services de proximité, le projet urbain prévoit de conforter les différents pôles existants, mais aussi de développer de nouveaux pôles de vie locale
- En ce qui concerne les espaces verts, le projet urbain prévoit la réalisation d'espaces verts en relations entre eux grâce à des parcours d'allées vertes et de voies plantées d'arbres, ce qui, en plus de donner une place à la nature dans le quartier, favorisera l'accessibilité du quartier.
- Pour faciliter les déplacements, le projet prévoit de diviser et d'accroître le réseau de voies actuel afin de faciliter la continuation des parcours, de fractionner les très grands îlots, de créer des centres de quartiers, de densifier le réseau de transports en commun et de favoriser les modes de déplacements doux.
- Enfin, pour pouvoir développer l'activité économique, le projet urbain veut favoriser le renouvellement de l'activité économique, renforcer l'attractivité du quartier et compléter le réseau d'établissements d'enseignements supérieurs et de recherches. Cela passera par la préservation de l'identité forte du tissu économique de Gerland en perpétuant la priorité donnée aux biotechnologies et en maintenant la place des entreprises spécialisées. Cela passera aussi par un renouvellement progressif de certaines activités du port Edouard Herriot ainsi que la poursuite de l'installation des établissements d'enseignements et le remplacement à long terme des activités industrielles délocalisées par des activités tertiaires.

Pour pouvoir porter ce projet, la ville de Lyon et la communauté urbaine ont créé en 2004 la Mission Gerland située avenue Jean Jaurès dans le quartier de Gerland afin de mettre en place un projet global de développement du quartier de Gerland. Son rôle est de préparer les décisions stratégiques, de coordonner les différentes opérations, d'informer les acteurs et les habitants du quartier. Un chargé de concertation, Joseph Salamon, rattaché à la mission, a en charge la constitution et l'animation du réseau d'acteurs. Il s'agit d'accompagner la reconversion du quartier de Gerland, où le déclin et le transfert de l'industrie ont libéré des espaces partiellement réutilisés, sans véritable cohésion.

Le Grand Lyon a voté en 2003 la Charte de la participation qui engage un processus démocratique privilégiant l'écoute, le dialogue et la transparence. Dans ce contexte, le projet urbain de Gerland doit s'appuyer sur une concertation comportant plusieurs volets :

- Construction d'un réseau d'acteur, en s'appuyant sur la liste des associations dont dispose la mairie et en faisant appel au Conseil de quartier (350 personnes, dont 50 actives) ; puis organisation d'activités reliées au projet urbain ou à des opérations spécifiques (ex. : fête de week-end, inspirée du « week-end planning », où l'on présente le projet urbain, les actions, les méthodes de concertation, les acteurs et où l'on fait appel à contributions).
- Animation d'un Atelier de dialogue urbain (ADUL) pour former les acteurs de la concertation, créer une culture commune, apprendre à dialoguer et à se connaître... ; 5 ateliers sont prévus en 2004 (perception et représentation de la ville, concertation et intérêt général, modes doux de déplacement...). Y participent le maire du 7ème, ses adjoints, le directeur de cabinet et celui des services généraux, 5 personnes par conseil de quartier, 4 intervenants (un chercheur, un technicien du Grand Lyon et un privé, un habitant du 7ème), en tout 40 à 45 personnes.
- Implication des écoles : stages pour les enseignants, visites dans le quartier, concours inter-scolaire sur le projet urbain...
- Mise en place d'un groupe de suivi par pôle de vie locale (cinq pôles à Gerland pour autant de sous-quartiers), avec l'appui du Conseil de quartier.

Enfin, le projet a été élaboré par François Grether, urbaniste déjà en charge du projet confluence et réalisateur de l'aménagement urbain du parc des expositions de Paris en 1995, et Michel Desvignes, paysagiste renommé et notamment nommé au grand prix de l'urbanisme en 2003.



## II. Mise en œuvre

### A. Interventions : Quelle est la stratégie de mise en œuvre adoptée ?

Défini par l'atelier François Grether, architecte et urbaniste de Lyon-Gerland et de Lyon Confluence, et piloté par l'architecte coordinateur Christian Devillers, le projet urbain du Bon Lait s'intègre dans le respect des objectifs de mutation du secteur nord de Gerland. Le Bon Lait constitue un espace de transition entre des quartiers très différents. Cette situation autorise différents types de bâti sur le site : un bâti de bonne hauteur se raccrochant au secteur Est de l'avenue Jean Jaurès, à dominante d'activités, et un bâti de type logements de moyenne hauteur en cœur d'îlots en lien avec les secteurs résidentiels des rues Félix Brun et André Bollier.

- **Ambition architecturale**

Le projet urbain repose sur un parti-pris architectural fort, propice à l'innovation. Afin d'éviter la monotonie d'un alignement bâti dense et continu, les volumes bâtis seront fragmentés et ouverts sur les espaces publics (gabarits et hauteurs variés). De même, certains rez-de-chaussée proposeront des transparences sur les jardins situés en cœur d'îlots.
- **Mixité urbaine**

La mixité est favorisée afin de préserver le mélange des fonctions qui caractérise le quartier de Gerland. La proportion de logements ne devrait pas dépasser 70% (dont 20% de logements sociaux). La création d'équipements publics (crèche, gymnase, jardin public...) répond à un besoin des habitants du quartier dont la population va se développer. L'implantation de commerces en rez-de-chaussée et services de proximité est favorisée par cette augmentation de la population et la proximité du métro B.
- **Nouvelles voies et trame verte**

La trame viaire qui recomposera l'îlot du Bon Lait s'appuie sur les lignes directrices du quartier. Le découpage se fera ainsi par une voie nord sud scindant deux grands îlots, eux-mêmes redécoupés par des voies à dominante nord sud et est-ouest. Le profil et la nature des voies, notamment les allées vertes, intègrent des usages différenciés (larges trottoirs plantés, espaces de jeux, jardins cultivés, noues d'infiltration des eaux pluviales) et participent ainsi à la mise en place d'une trame verte reliant ce quartier à l'ensemble du territoire de Gerland, dans une continuité d'espaces publics.
- **Préserver l'existant**

Au-delà de cette continuité spatiale, l'insertion du projet de l'îlot du Bon Lait dans le quartier de Gerland s'appuie aussi sur un inventaire des constructions existantes qui témoignent de l'histoire de ce quartier. La préservation de quelques bâtis le long des rues Clément Marot et André Bollier et de l'avenue Jean Jaurès inscrit ce projet de renouvellement urbain dans une continuité temporelle.
- **Développement durable**

Le concept de développement durable est une des priorités avec laquelle promoteurs et architectes ont dû composer : gestion autonome des eaux de pluies, conception bioclimatique des bâtiments, réflexion sur les matériaux, approche énergétique poussée... sous le contrôle étroit de la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (SERL) et de l'Agence Locale de l'Énergie et de l'Agglomération Lyonnaise. L'ensemble des parkings de stationnement seront réalisés en sous sol des bâtiments (sur un ou plusieurs niveaux). Les nombreux espaces paysagés créés en cœur d'îlots seront réalisés en pleine terre, fin de permettre la plantation de grands arbres (pins, chênes, peupliers, érables, magnolias...) et seront perméables afin d'absorber les eaux pluviales.
- **Choix des promoteurs**

La SERL a lancé une concertation afin de choisir les équipes de promoteurs et d'architecte qui réaliseront les bâtiments. Chaque promoteur réalise un projet unique, en respectant le cahier des charges défini par la ZAC. En effet, Afin de réussir ce

projet, il était nécessaire d'avoir une diversité urbanistique et architecturale, tout en gardant une cohérence d'ensemble et une rapidité d'exécution. Il a donc été décidé d'affecter à chaque îlot (5 au total) une équipe composée d'un promoteur et de concepteurs. Chaque équipe doit alors proposer une solution complète au projet, de la conception jusqu'à la réalisation et la commercialisation. La consultation a été lancée par la SERL et a été ouverte à tout promoteur présentant une équipe de concepteurs-architectes. Dans une première phase, plusieurs équipes ont été sélectionnées sur leur dossier de candidature. L'architecte est ensuite choisi par le jury parmi la liste proposée par le promoteur. Dans une deuxième phase, les équipes retenues doivent alors mettre en place un projet de conception. Chaque candidat devait alors respecter un cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères très précis. Ce document présentait les principes fondateurs du projet urbain, les espaces publics et la composition du projet, l'implantation de nouvelles constructions, les territoires opérationnels prioritaires et les prescriptions urbanistiques et architecturales. Enfin, pour assurer les niveaux de performance environnementale exigés par les collectivités, une organisation « management environnemental » a été mise en place. Elle comprend l'identification d'un référent HQE (haute qualité environnementale) au sein de l'équipe, l'appropriation par l'équipe du cadre de compte-rendu de conception proposé par la SERL et l'élaboration d'un système documentaire et d'un tableau de bord d'opération permettant d'évaluer l'avancement du projet quant à sa qualité environnementale.

### ***B. Quels sont les outils utilisés pour mettre en œuvre l'opération ?***

La SERL a choisi, en accord avec le Grand Lyon, la ZAC comme outil pour mettre en œuvre l'opération.

La ZAC ou Zone d'Aménagement Concerté est une opération d'aménagement et d'équipement dont l'initiative revient à la collectivité (le Grand Lyon). C'est un outil d'urbanisme et un mode de production de terrains à construire viabilisés qui se conduit sur un périmètre précis (périmètre de la ZAC du Bon Lait décrit dans l'introduction).

La ZAC permet d'intervenir sur de multiples secteurs qui sont à l'origine de la vie d'un quartier : habitat, commerce, espaces publics, voirie, gestion des déplacements, développement économique ainsi que les équipements publics (loisir, sport...).

Sa grande caractéristique est qu'elle est le plus souvent montée et pilotée par l'organisme public qui en a les compétences mais cela se fait en partenariat avec des acteurs privés. Cet atout permet d'agir de manière globale, exhaustive et pertinente sur un territoire donné et dans un temps assez court.

Pour tout cela, la ZAC est un instrument de politique foncière efficace (donc de maîtrise des marchés fonciers) qui permet une réalisation cohérente et adaptée d'un site par les aménageurs publics.

### ***C. Portage : Qui assure la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre ?***

C'est le Grand Lyon qui a la compétence de l'urbanisme. La DGDU (Délégation Générale au Développement Urbain) s'est chargée de la phase amont. Par contre, pour la partie la plus opérationnelle, c'est le service d'urbanisme opérationnel qui était concerné. Cependant, le Grand Lyon a établi une convention de délégation avec la SERL. C'est donc la SERL qui s'est chargée de la partie opérationnelle, et ce pour différentes raisons :

- Un manque de compétence du Grand Lyon pour les opérations d'habitat de ce type
- Le système de fonctionnement de la SERL, à la frange du monde public et du monde privé, est particulièrement adapté à ce genre d'opérations. Cela permet de faire le lien entre les deux.
- L'expérience de la SERL dans ce type d'opération de logement.

L'aménagement de la ZAC a donc été confié à la SERL par voie de Convention Publique d'Aménagement, datée du 7 mai 2004, pour une rémunération prévisionnelle totale de 1 300 000 euros<sup>155</sup>.

<sup>155</sup> Séance publique du 14 mars 2005, Délibération n° 2005-2524 du Grand Lyon.



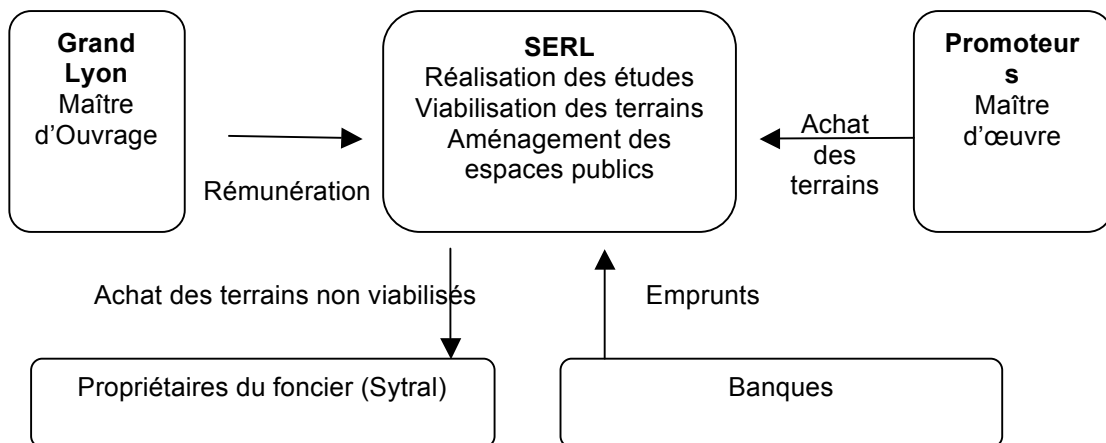
La SERL reçoit du Grand Lyon un programme et une volonté. A partir de cela, sa première mission est de réaliser une étude pré opérationnelle (premier plan de l'aménagement, planning, bilan financier, etc.). Cette étude a été finalisée en avril 2004.

La seconde phase du rôle de la SERL est d'acquérir le foncier. L'aménageur lance également la consultation et affecte à chaque lot une équipe de promoteur-concepteur. Le cahier des charges assure le respect des normes HQE et une qualité architecturale dans la partie publique de la ZAC. La SERL négocie avec les propriétaires de la partie privée pour essayer de satisfaire les mêmes exigences afin d'obtenir une cohérence sur l'ensemble de l'îlot.

La troisième mission de la SERL est de viabiliser les terrains, afin de les vendre aux promoteurs sélectionnés.

Enfin, la dernière intervention de la SERL est l'aménagement des espaces publics (voirie, espaces verts, espaces de petite enfance, etc.).

### Jeu des acteurs sur le projet de la ZAC



#### D. Problèmes et difficultés rencontrés lors de la mise en œuvre du site

Lors de la mise en œuvre du site, il n'y a pas eu de problème technique ou financier de grande ampleur. Etant donné qu'il n'y a pas beaucoup d'habitants sur ce quartier, la concertation n'a pas causé de problème.

### III. Préparation du site

La troisième phase du projet de la ZAC du Bon-Lait est la préparation du site. Elle a été réalisée par la SERL (Société d'Équipement du Rhône et de Lyon) qui en a assuré le financement.

#### A. Portage : Qui finance ces opérations ?

La SERL a financé les opérations de décontamination et a acheté le foncier. C'est une société d'économie mixte. Elle est donc à l'interface entre le Grand Lyon (public) et les promoteurs (privé). Les travaux d'aménagement que va réaliser la SERL ont été estimés à 10 000 000€. Ces travaux correspondent principalement à l'aménagement de la voirie dans l'îlot, ainsi que la viabilisation des terrains afin de permettre la construction. La dépollution du sol prend une part dans ce coût car la présence de l'ancienne manufacture de lait a entraîné des pollutions ponctuelles aux métaux lourds (plomb, arsenic,...). Cette décontamination a coûté 1 million d'euros à la SERL.

#### B. Interventions : Quelles sont les mesures prises pour préparer le site ?

Dans cette phase opérationnelle, la SERL assure l'acquisition des terrains, le relogement, la libération des sols, la réalisation des infrastructures et la commercialisation des terrains à bâtir.

- **L'acquisition du foncier**

L'acquisition du foncier a été relativement facile pour la SERL. En effet, elle n'a acheté qu'une partie de l'îlot, le reste appartenant à des promoteurs ou des privés qui devront aménager le terrain selon les principes énoncés dans la ZAC. D'autre part, la partie achetée par la SERL sur la ZAC du Bon Lait appartenait au SYTRAL, qui était prêt à vendre. Ce dernier a vendu ses terrains à la Communauté Urbaine de Lyon qui les a elle-même revendus à la SERL pour la somme de 7 300 000 euros, ce qui correspond au tiers des dépenses de la ZAC.

Cette phase n'a pas posé de problèmes particuliers car la plupart des terrains étaient disponibles.

- **La décontamination du sol**

La SERL a fait réaliser un diagnostic du sol et a fait décontaminer le site qui présentait des traces de métaux lourds. Le coût de l'opération s'est élevé à 1 million d'euros.

#### Voiries à l'intérieur de l'îlot



- **La réalisation des infrastructures**

La SERL est chargée de l'aménagement des infrastructures à l'intérieur du site de la ZAC. C'est donc elle qui va devoir réaliser les travaux de viabilisation du terrain. Ces travaux ont commencé début 2007. Elle va créer les voiries, comme on peut le voir sur le schéma ci-dessus. Cette nouvelle trame viaire s'appuie sur les lignes directrices du quartier constituées par le parcellaire et les voies structurantes.

- **La commercialisation des terrains à bâtir**

La SERL a acheté les terrains au Grand Lyon et elle les revend aux promoteurs.

<b>Cession de SHON (47 000m<sup>2</sup>)</b>	11 000 000
<b>Participation des constructeurs (61 000m<sup>2</sup>)</b>	4 400 000

Les cessions de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) correspondent aux recettes faites en vendant les terrains viabilisés par l'aménageur aux promoteurs. Ce gain correspond à la moitié des recettes totales car la conjoncture économique fait que viabiliser des terrains est une très bonne opération économique, bien que ce ne soit pas le but d'une ZAC.

La participation des constructeurs s'élève à 4 400 000€. Cette participation se fait par le biais de convention passée avec l'aménageur.

La vente des terrains donne à la SERL un moyen de pression sur les promoteurs : ils seront obligés de respecter les exigences de l'aménageur, sous peine que la SERL refuse de leur céder les lots.

### ***C. Quels sont les outils utilisés pour maîtriser et préparer le site ?***

L'acquisition du foncier est la seule étape qui demande un outil spécifique dans notre ZAC. Pour l'instant, il n'y a pas encore eu de Déclaration d'Utilité Publique. En effet, la SERL a pu acquérir une bonne partie des terrains et elle possède à présent la moitié environ de l'îlot du Bon-Lait. Cependant, cette procédure va finalement devoir être mise en place car il reste des problèmes concernant le foncier. En effet, le propriétaire d'un des bâtiments non acheté ne désire pas vendre. Or la SERL a besoin d'une emprise pour les aménagements de voirie, à un emplacement où un bâtiment est installé pour le moment. Aucun accord à l'amiable n'a été trouvé avec le propriétaire du terrain. Une DUP sera donc lancée prochainement pour acquérir cette parcelle. Cela permettra de réaliser l'opération d'aménagement en expropriant le propriétaire réticent. Cela rentre bien dans le cadre de l'utilité publique car ces travaux sont nécessaires à la ZAC afin de fournir un accès à tous les lots. C'est une procédure relativement contraignante, notamment dans le temps, comme nous pourrions le voir dans la partie 5.

### ***D. Contraintes et difficultés rencontrées lors de la préparation du site***

- La première contrainte a été la remise en état du sol. Un diagnostic des sols a été réalisé et il est apparu qu'il contenait un peu de métaux lourds. Cela n'a pas eu de grosses conséquences sur le projet, si ce n'est sur le plan financier. Cela a coûté environ 1 million d'euros pour les études et décontaminer le site. C'est une somme « normale » pour un projet de cette taille. Elle n'est pas bénigne mais elle n'est pas non plus suffisamment élevée pour devoir modifier le projet.
- Une des principales difficultés rencontrées par la SERL est le fait qu'elle ne possède pas tout le foncier sur l'îlot du Bon-Lait. Même si cela permet de diminuer le coût de la ZAC pour la collectivité, cela empêche aussi l'aménageur de faire respecter ses exigences. Si elle a pu imposer ses critères, notamment en ce qui concerne l'environnement et l'architecture, sur les bâtiments pour lesquels elle possédait le foncier, ce n'est pas le cas pour le reste du périmètre. En effet, la SERL peut menacer de ne pas vendre le terrain aux promoteurs s'ils ne respectent pas le cahier des charges. En laissant une partie de la ZAC aux privés, sans acheter le foncier, les

aménageurs ont moins de poids dans la négociation. Ces promoteurs réalisent donc des logements moins chers à la vente, pour être sûrs de trouver un marché, mais moins ambitieux que ceux réalisés sur l'emprise du foncier acheté par la SERL et on risque d'aboutir à un projet final manquant de cohérence, avec des immeubles de haute qualité environnementale et des immeubles plus classiques.

- Une autre contrainte pour l'aménageur est la nécessité de mettre en œuvre une Déclaration d'Utilité publique pour terminer ses travaux de voirie. Sans modifier fondamentalement le projet initial, cela va rallonger la durée de réalisation de la ZAC. En effet, il faudra d'abord réaliser une enquête d'utilité publique qui durera au moins 15 jours pendant lesquels le propriétaire pourra éventuellement contester l'utilité publique de l'opération. Si les conclusions de l'enquête sont favorables (et elles devraient l'être pour cette ZAC), un arrêté préfectoral sera prononcé et permettra de procéder à l'expropriation. En conséquence, il se passera certainement plusieurs mois avant que la SERL puisse acquérir le terrain et commencer ses travaux d'aménagement.

## IV. Réalisation du projet

Les travaux à mener au niveau de la ZAC sont répartis entre la SERL et entre les promoteurs et aménageurs privés :

- La SERL prépare les terrains qu'elle possède afin de pouvoir les vendre aux promoteurs privés. Ces travaux d'aménagement ont commencé au mois de janvier 2007. Elle s'occupe aussi des espaces publics et de la voirie, mais ces travaux ne vont se faire qu'après l'achèvement des bâtiments de la ZAC.
- Les promoteurs privés quant à eux vont construire les bâtiments dans le cadre du cahier des charges de la SERL. Ces travaux doivent commencer en automne 2007 et seront probablement finis en 2010.
- La construction d'un équipement de petite enfance (crèche) étant prévue, la construction étant à la charge de la SERL, l'aménagement intérieur sera quant à lui à la charge de la ville de Lyon.

Description des différents lots de la ZAC



En ce qui concerne la coordination de tous les opérateurs privés, la SERL joue ce rôle de coordinateur afin d'être sûre que toutes les volontés de la ZAC soit bien respectées (qualité architecturale, bâtiments à Haute Qualité Environnementale, etc.).

Le financement est géré par la SERL (investissement au départ du projet) mais la ZAC va normalement s'autofinancer tout au long du projet. Voici les tableaux de dépenses et de recettes de la ZAC du Bon Lait :

<b>Dépenses (€)</b>	
Etudes de diagnostic plus architecte	800 000
Achat de foncier	7 300 000
Travaux	10 000 000
Divers	2 500 000
Frais financiers	1 300 000
<b>Total</b>	<b>21 900 000</b>

<b>Recettes (€)</b>	
Cession de SHON (47 000m <sup>2</sup> )	11 000 000
Participation des constructeurs (61 000m <sup>2</sup> )	4 400 000
Participation de la ville de Lyon	800 000
Participation du Grand Lyon	5 600 000
<b>Total</b>	<b>21 800 000</b>

Afin que l'opération ne soit pas déficitaire, la ville de Lyon et la communauté urbaine s'engagent à combler ce déficit s'il existe à hauteur d'environ 20% pour la ville et 80% pour la communauté urbaine. Les chiffres de participations indiqués dans ce tableau sont donc des prévisions.

De plus, les frais financiers dans le tableau des dépenses correspondent principalement aux intérêts versés à la banque où l'emprunt de départ a été effectué (banque Dexia, emprunt d'un montant de 3 000 000€. La communauté urbaine a accordé une garantie à la SERL à hauteur de 80% de la somme de cet emprunt. Au cas où la SERL ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la communauté urbaine s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande de Dexia crédit local adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement. La communauté urbaine s'engage aussi, pendant toute la durée des prêts, à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

Cette phase venant juste de débuter, il est donc difficile de rencontrer des problèmes d'ores et déjà. Cependant, la ZAC du Bon Lait est une ZAC qui avance très vite (création du projet en 2004, début des travaux en 2007). Ceci est donc un avantage très important pour la SERL, les promoteurs et les futurs habitants de la ZAC.



## Résultat

---

Cette ZAC, qui a été lancée en 2004 a été mise en œuvre et réalisée très rapidement. Les travaux ont été lancés début 2007 et devraient être achevés en 2010. L'aménageur n'a pas rencontré de problèmes particuliers et les seules contraintes (DUP, décontamination du site, ...) n'auront pas de grosse incidence sur le projet du point de vue financier et temporel. C'est donc une ZAC efficace dans son élaboration et sa réalisation. Bien entendu, l'aménageur n'est pas à l'abri d'une difficulté de dernière dans la réalisation des travaux, mais on peut tout de même affirmer que ce projet s'est très bien déroulé jusqu'à présent.

En plus de sa démarche HQE et de sa grande qualité architecturale, une des spécificités de la ZAC est la réservation de logements pour les primo-accédants. Le principe de ce dispositif est de vendre à ces primo-accédants le m<sup>2</sup> moins cher qu'aux autres acquéreurs. Le prix du m<sup>2</sup> de base, qui doit osciller entre 3 300€ et 3 600€ devrait être alors de 2 500€ et 2 700€. En contrepartie de ce tarif préférentiel, l'acquéreur ne devra pas vendre son appartement avant 5 ans et devra reverser à la collectivité une partie de la plus-value s'il le fait moins de dix ans après l'achat. Maintenant, il reste toutefois des incertitudes quant à la rentabilité de cette ZAC.

## Bibliographie

---

- Lyon : Christian Devilliers pour la ZAC du Bon Lait, 17 décembre 2004, Le Moniteur
- Un projet immobilier de 650 logements à Gerland, 15 janvier 2005, Le Progrès
- Lyon consulte sur la ZAC du Bon Lait, 9mars 2005, Urbapress informations n°1450
- Séance publique du 14 mars 2005, Délibération n° 2005-2524 du Grand Lyon.
- Conseil de communauté du 21 mars 2005
- Le Bon Lait nourrit des projets immobiliers, 8 avril 2005, [Actu-archi@archi.fr](mailto:Actu-archi@archi.fr)
- Programme des Equipements Publics Prévisionnel, séance du 2 mai 2005
- A Bon Lait, bon projet, octobre 2005, Lyon citoyen
- Bon Lait, un nouveau quartier à Gerland, 30 octobre 2005, Le Progrès
- ZAC Bon Lait : bienvenue aux primo-accédants, 20 avril 2006, Le Progrès
- Le Bon Lait sur la rampe de lancement, 25 avril 2006, Le Figaro Lyon
- Lyon, la ZAC du Bon Lait sur les rails, 26 avril 2006, Urbapress informations n°1505
- Le Bon Lait fait la cour aux primo-accédants, juin 2006, Acteurs de l'économie
- La construction du projet Solaris démarre sur la ZAC du Bon Lait, 18 octobre 2006, Rhone - Aménagement
- Gerland : au Bon Lait on inaugure, 6 octobre 2006, Le Progrès
- Lancement des travaux sur la ZAC du Bon Lait, octobre 2006, Lyon mag