

BUSSO

UN PROJET DE VILLE
À CONSTRUIRE ENSEMBLE

Atelier urbain
10 avril 2019



HISTORIQUE DE LA CONCERTATION

- **12 décembre 2018 : 1^{er} atelier urbain**

Démarche de concertation conduite par la ville afin d'associer le plus largement les habitant-e-s dans la définition de ce réaménagement.

- **26 janvier 2019 : Visite du site et de ses abords**

Un livret était à disposition des participants afin qu'ils notent leurs observations.

- **12 février 2019 : 2^e atelier urbain**

Les réflexions ressortant de cette phase accompagneront le cahier des charges qui sera transmis fin mars aux opérateurs et architectes participant aux concours.

- **10 avril 2019 : 3^e atelier urbain**

Pour permettre un travail en plus petit groupe, 12 participant-e-s ont été tiré-e-s au sort. Participent aussi à cet atelier : un représentant du Conseil citoyen, une représentante du Conseil participatif, un représentant de l'Association des Riverains du Projet Busso (ARPB), une représentante du Pré en transition.

CALENDRIER DU PROJET

- **De fin-avril à juillet 2019**

Choix de cinq opérateurs qui pourront concourir : qualité des projets similaires, capacité à porter un tel projet

Les candidats disposeront de 3 mois pour travailler leur projet sur la base du cahier des charges.

Les références des 5 architectes choisis seront mis en ligne.

- **Eté 2019**

Les propositions des candidats seront analysées sur les aspects techniques et financiers par l'EPFIF et les services de la Ville.

- **Automne 2019 : 2^e phase de concertation**

Les projets seront présentés et discutés avec les Gervaisiens-ennes.

Le projet sera arrêté à l'issue de cette seconde phase de concertation.

- **2020 : Finalisation du projet et instruction du permis de construire**

- **Décembre 2020 : vente du terrain à un opérateur disposant d'un permis de construire**

HISTORIQUE DU PROJET

2014

Premières négociations

A la fin de l'activité de l'usine, l'EPFIF rentre en négociation avec le propriétaire du terrain mais aucun accord n'est trouvé sur le prix du terrain

2016

La Ville réaffirme sa volonté de maîtriser le devenir de cette parcelle.

A la signature d'une promesse de vente entre le propriétaire et l'un des candidats, préemption défensive de l'EPFIF avec proposition à 7M€. Refus du propriétaire et demande de fixation du prix par le juge de l'expropriation.

2018-2019

Construction du projet

Concertation de la population et concours mené par l'EPFIF

2015

Consultation privée du propriétaire

- 8 groupements de promoteurs
- 4 candidats retenus par le propriétaire

140 logements et un gymnase allaient être construits.

2017

Acquisition du terrain par l'EPFIF

Suite à la réouverture des négociations amiables à la demande du propriétaire, vente du site à l'EPFIF en décembre pour 9M€. Une convention avec la Ville permet un portage du terrain pendant 3 ans.

2020

Revente du terrain (décembre)

BILAN FINANCIER DE L'OPERATION

Dépenses pour l'opérateur

- ❖ Achat du site : 9M€ + frais de portage
 - Aucune volonté de la Ville et de l'EPFIF de s'enrichir.
 - Frais de portage correspondent principalement à la taxe foncière
 - Loyers payés par la Ville et par Soukmachines réduisent les frais de portage
- ❖ Démolition et dépollution du site
- ❖ Construction

Recettes pour l'opérateur

- ❖ Vente des logements
 - 30% de logements sociaux
 - Une partie en accession sociale ?
 - Maîtrise des prix de sortie de l'ensemble ?

- ❖ Seuil de rentabilité financière du projet
 - Prix de sortie / nombre de m² en vente
 - Qualité de la construction / nombre de m² en vente



Environ 7200m² SDP

1. Une présentation du contexte de l'opération
2. Une présentation de l'opération
3. Les principes généraux de la consultation
4. Le règlement de la consultation

PROCHAINE ETAPE DE LA CONCERTATION

- **Automne 2019 : 2^e phase de concertation**

Les cinq opérateurs présenteront leurs projets devant les Gervaisiens-ennes :

- le cahier des charges réduit permettra d'avoir des projets variés

Une discussion aura lieu avec les Gervaisiens-ennes sur les projets.

Un jury de concours sélectionnera le projet retenu.

An aerial photograph of a residential neighborhood. A red outline highlights a large, multi-story building complex in the upper left quadrant. The surrounding area consists of smaller houses with red-tiled roofs, streets, and greenery. The text 'BONNE SOIREE !' is overlaid on a yellow rectangular background in the center of the image.

**BONNE
SOIREE !**