

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **10 septembre 2012**

Délibération n° 2012-3231

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Pierre Bénite

objet : Quartier de Haute Roche - Renouvellement urbain de la résidence des Arcades - Attribution d'une subvention au profit de la SA Gabriel Rosset - Individualisation partielle d'autorisation de programme

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 31 août 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 12 septembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mme Pallega, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à M. Vincent), Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Plazzi), MM. Calvel (pouvoir à M. Assi), Arrue (pouvoir à Mme Frih), Albrand (pouvoir à M. Lévêque), Balme (pouvoir à M. Claisse), Mme Bargoïn (pouvoir à M. Barthelémy), M. Fleury (pouvoir à M. Reppelin), Mme Ghemri (pouvoir à M. Jacquet), M. Gillet (pouvoir à M. Augoyard), Mme Pesson (pouvoir à M. Sécheresse), MM. Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Martinez), Thivillier (pouvoir à Mme Peytavin), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Touraine).

Absents non excusés : MM. Barral, Dumas, Mme Perrin-Gilbert.

Conseil de communauté du 10 septembre 2012**Délibération n° 2012-3231**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Pierre Bénite

objet : **Quartier de Haute Roche - Renouvellement urbain de la résidence des Arcades - Attribution d'une subvention au profit de la SA Gabriel Rosset - Individualisation partielle d'autorisation de programme**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 août 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le quartier de Haute Roche est classé en zone urbaine sensible (ZUS) de catégorie 1 au titre du contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) de l'agglomération lyonnaise. La majeure partie des logements sociaux de Pierre Bénite est située dans le quartier (87 %), soit plus de 800 logements, où la vacance est quasi nulle.

La résidence des Arcades, située rue du 11 novembre 1918, est une propriété de la SA Gabriel Rosset (SAGR), construite en 1975 sur une parcelle appartenant au Foyer Notre-Dame des Sans Abris, à l'entrée de la ZUS. Gérée pendant plus de 30 ans par la SAGR comme une résidence de premier accueil pour des populations sans logement, théoriquement en "transit", cette résidence a souffert d'un manque d'entretien technique pendant ces années.

Dans les années 2000, face aux difficultés financières, la SA Gabriel Rosset se voit imposer un plan de redressement financier jusqu'en 2009. En 2004, l'OPH du Rhône devient ainsi actionnaire majoritaire de la SA Gabriel Rosset et prend en charge la gestion financière, administrative et locative du patrimoine de la SAGR. Toutefois, il n'en est pas propriétaire et ne dispose pas de moyens pour engager les travaux nécessaires dans les logements. Ainsi, la dégradation progressive de la résidence se poursuit.

En juin 2006, les partenaires du contrat de ville réunis en comité de pilotage se prononcent en faveur d'un projet de renouvellement urbain sur les Arcades. Entre 2008 et 2010, plusieurs rencontres entre les collectivités, le Foyer Notre-Dame des Sans Abris, la SAGR et l'OPH du Rhône amorcent le travail technique sur les modalités d'évolution de la résidence. La démolition du bâti est confirmée comme l'option la plus réaliste, au regard de la vétusté du bâti et du montant élevé des charges.

Parallèlement, le diagnostic réalisé en 2007 sur le centre ancien de Pierre Bénite met en lumière la nécessité de rendre la trame viaire plus lisible et de créer de nouvelles liaisons, notamment avec le quartier de Haute Roche. Le projet urbain élaboré en 2008 propose une action globale sur les voiries, le commerce et les logements, dans le but de créer un centre ville cohérent, attractif et connecté à ses franges, qui englobent le secteur des Arcades.

Dans la perspective de renouvellement et de densification du centre ville, d'une part et, d'autre part, afin d'offrir à tous les ménages un logement adapté aux besoins actuels de confort et de contrôle du coût énergétique, situé dans un cadre de vie qualitatif, l'ensemble des partenaires a retenu le scénario de démolition-reconstitution de l'offre.

La démolition des Arcades favorisera ainsi l'ouverture de la ZUS de Haute Roche vers le centre-ville, et la création d'une offre de logements rompant avec la forme du quartier. Le site accueillerait à terme 60 logements répartis sur plusieurs îlots.

Les partenaires, Communauté urbaine de Lyon, Ville de Pierre Bénite, Conseil général du Rhône, Etat, OPH du Rhône et SA Gabriel Rosset, réunis en comité de pilotage le 4 janvier 2011 ont validé la démolition de la résidence des Arcades.

Suite au comité de pilotage, les partenaires ont travaillé sur les aspects suivants :

- la réalisation d'un diagnostic social de juin à septembre 2011 auprès de l'ensemble des ménages. Il a permis de dénombrier 87 ménages à reloger (71 titulaires de baux et 16 décohabitants), et de mettre en lumière les traits majeurs de ces ménages (population âgée, 40 % de familles nombreuses, des ressources modestes). Les souhaits de relogements exprimés dans le diagnostic portent en majorité sur Pierre Bénite, avec une forte demande de grands logements (42,5 % pour un T4, T5 ou T6),

- la mise en œuvre des premiers relogements : fin mai 2012, on comptabilisait 9 relogements effectifs et 3 ménages positionnés sur un logement,

- la formalisation d'un protocole habitat destiné à être signé par l'ensemble des partenaires (Communauté urbaine de Lyon, Ville de Pierre Bénite, Conseil général, Conseil régional, OPH du Rhône, SAGR, Foyer Notre-Dame des Sans Abris). Ce protocole définit les principes du projet de démolition et d'évolution du tènement libéré, les règles et conditions de reconstitution de l'offre démolie, les modalités de pilotage du projet, le processus de relogement mis en place par l'OPH du Rhône, le plan de financement prévisionnel de l'opération,

- la reconstitution de l'offre démolie, pour laquelle les règles suivantes ont été définies :

- . reconstitution en totalité sur la Ville de Pierre Bénite (77 logements),
- . financement à 70 % en prêt locatif à usage social (PLUS) (54 logements) et à 30 % en prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) (23 logements),
- . 2 programmes neufs à livrer courant 2013 permettent la reconstitution de 53 PLUS et de 21 PLAİ, soit un total de 74 logements, comprenant 5 T5,
- . 2 opérations en cours de programmation permettent de flécher les logements restant à reconstituer (1 PLUS et 2 PLAİ) ainsi qu'au minimum 1 T5 et 1 T6.

En parallèle, des discussions sont conduites entre la Communauté urbaine et le Foyer Notre-Dame des Sans Abris, propriétaire du foncier, en vue de la formalisation d'un protocole d'accord sur les engagements réciproques à l'échelle de l'agglomération.

La fin du relogement des ménages est prévue en 2014. La démolition de la résidence Les Arcades pourrait démarrer dès le relogement du dernier locataire en 2014.

A ce jour, le projet urbain ne permet pas de déterminer précisément le devenir du site une fois la démolition réalisée. Des études préalables seront conduites par l'OPH du Rhône en partenariat avec la Ville de Pierre Bénite et la Communauté urbaine, dans un objectif d'articulation de ce secteur avec le projet urbain de rénovation du centre-ville et l'urbanisation en cours du boulevard de l'Europe.

Le coût prévisionnel de la démolition est de 6 431 000 € TTC.

La participation de la Communauté urbaine de Lyon, d'un montant total de 2 050 000 € sera versé à la SA Gabriel Rosset, maître d'ouvrage de l'opération, via 2 conventions distinctes.

La présente délibération porte sur un premier versement de la Communauté urbaine, en tant que participation au coût du relogement (diagnostic, études, relogement) pour un montant de 200 000 €. Ce versement interviendra après présentation par l'OPH du Rhône et validation par la Communauté urbaine des justificatifs du bilan financier définitif de l'opération.

Une deuxième convention définira la partie relative aux travaux pour un montant de 1 850 000 €.

Dépenses	Montant en €	Recettes	Montant en €
coût de la démolition	2 731 000	vente du foncier	933 000
<i>dont coût de relogement</i>	<i>528 964</i>	participation Ville de Pierre Bénite	219 000
<i>dont coût technique</i>	<i>1 440 929</i>	participation Conseil Général	1 175 000
<i>dont coût financier</i>	<i>761 107</i>	fonds propres	2 054 000
coût du rachat du bail au Foyer Notre-Dame des Sans Abris	3 700 000	participation Communauté urbaine de Lyon	2 050 000
Total	6 431 000	Total	6 431 000

L'estimation des dépenses a été réalisée de la façon suivante :

- le coût du relogement comprend : la réalisation du diagnostic social, le suivi et l'accompagnement social des ménages, les frais et aides relatifs au déménagement, les travaux réalisés dans les nouveaux logements,
- le coût technique comprend : la sécurisation des logements et le gardiennage, les travaux de démolition et d'intervention sur les réseaux, y compris honoraires et frais liés aux imprévus et à la conduite de projet,
- le coût financier comprend les capitaux restants dus (remboursement d'emprunts et amortissement),
- le coût du foncier ainsi que le coût du rachat du bail emphytéotique au Foyer Notre-Dame des Sans Abris ont fait l'objet d'une estimation par France domaine. Le coût du rachat du bail comprend le prix de cession du foncier ainsi que le coût de la rupture de bail anticipée, dont le terme était initialement prévu en 2038.

La reconstitution de l'offre sera financée sur les crédits de droit commun de la délégation des aides à la pierre de l'Etat à la Communauté urbaine, de la Ville de Pierre Bénite, de la Région Rhône-Alpes et du Conseil général. Chaque opération fera l'objet d'une instruction selon les procédures en place chez chaque financeur au moment de son dépôt par l'opérateur.

Il convient aujourd'hui d'approuver le coût prévisionnel et le plan de financement de ce projet, et d'individualiser une autorisation de programme partielle correspondant à la participation de la Communauté urbaine au coût du relogement, pour un montant de 200 000 € en dépenses sur l'année 2012 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - l'attribution d'une subvention d'équipement d'un montant de 200 000 € au profit de la SA Gabriel Rosset dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la résidence des Arcades située dans le quartier de Haute Roche à Pierre Bénite,

b) - la convention à passer entre la Communauté urbaine de Lyon et la SA Gabriel Rosset (SAGR) définissant, notamment, les conditions d'utilisation de cette subvention,

c) - le protocole habitat du projet à signer entre la Communauté urbaine de Lyon, l'Etat, la Ville de Pierre Bénite, la Région Rhône-Alpes, l'OPH du Rhône, la SAGR et le Foyer Notre-Dame des Sans Abris.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ledit protocole et ladite convention.

3° - Décide l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P17 - Politique de la Ville, sur l'opération n° 0P17O2745, pour un montant total de 200 000 € en dépenses à la charge du budget principal, selon l'échéancier suivant :

- 200 000 € en 2012.

4° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercice 2012 - compte 204 22 - fonction 824.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le Président,
pour le Président,

Reçu au contrôle de légalité le : 12 septembre 2012.