

Séance publique du 18 décembre 2007

Délibération n° 2007-4575

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Avenants aux conventions GPV-Anru pour les sites de Lyon la Duchère, Rillieux la Pape, Vaulx en Velin et Vénissieux les Minguettes et à la convention Habitat**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Politique de la ville et renouvellement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 novembre 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Les conventions grand projet de ville (GPV)-Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) signées le 13 mai 2005 pour les sites de Lyon la Duchère, Rillieux la Pape, Vaulx en Velin et Vénissieux les Minguettes doivent connaître des évolutions du fait de la mise en œuvre du nouveau règlement général de l'Anru.

En effet, les conventions ont été élaborées avant la publication du premier règlement général qui a depuis été modifié en janvier 2007. Les principales modifications concernent le financement des démolitions pour les organismes d'HLM, certaines ayant des incidences pour la Communauté urbaine, d'autres pour les organismes d'HLM proprement dits.

Démolitions

Toutes les dépenses inscrites dans les conventions mais qui ont été effectuées avant le 1er août 2003 (date de publication de la loi dite Borloo qui crée l'Anru) sont inéligibles.

Cela concerne :

- l'ensemble du financement par l'Anru des démolitions de la Grappinière à Vaulx en Velin (Opac du Grand Lyon), de la Darnaise (Opac du Grand Lyon) et Monmousseau (Alliade) à Vénissieux,
- une partie des dépenses liées aux déménagements et aux travaux dans les logements avant remise en location,
- et surtout la prise en compte du pourcentage de logements vacants qui n'est pris en compte qu'à partir du 1er août 2003 dans le calcul de la perte d'autofinancement : cela concerne en partie Armstrong à Vénissieux (Opac du Rhône), la barre 260 (Sacvl) et la barre 210 (Opac du Rhône) à Lyon la Duchère.

Pour ces éléments, il est proposé que la Communauté urbaine et les Communes maintiennent leurs engagements initiaux sans compenser la diminution des recettes de l'Anru.

Les dépenses éligibles pour les démolitions étaient de : 38 215 519 €

Elles sont maintenant de : 23 321 137 €

Foncier et démolitions

Initialement, l'Anru avait demandé que le foncier (après démolition par les bailleurs sociaux) ne soit pas valorisé et n'intervienne donc pas dans le financement des démolitions, les bailleurs devant céder gratuitement leur terrain en contrepartie du financement des démolitions. L'Anru s'était engagée, dans les conventions signées, à financer 90 % du coût total des démolitions (comprenant le capital restant dû, les travaux de démolition, les frais de relogement et les pertes d'autofinancement).

Le nouveau règlement impose que le foncier libéré par les démolitions soit racheté par les aménageurs (ou la collectivité) et que ce montant supplémentaire soit déduit de la subvention Anru. Le seul élément qu'il a été possible d'obtenir de l'Anru est que le montant de ces acquisitions soit inscrit comme une augmentation des coûts d'aménagement et soit donc subventionné par l'Anru à ce titre. Néanmoins, ce mécanisme crée un reste à charge de la Communauté urbaine puisque ces dépenses sont ainsi subventionnées au taux prévu pour les travaux d'aménagement (soit 20 à 40 %), le reste étant un nouveau reste à charge de la Communauté urbaine.

Par ailleurs, l'Anru a accepté d'inscrire dans les conventions une revalorisation des prix sur 4 ans, limitée à 1,8 % par an.

L'évolution de l'équilibre financier se résume ainsi :

Libellé	Convention initiale			Avenant		
	Base subventionnable	Anru	Communauté urbaine	Base subventionnable	Anru	Communauté urbaine
démolitions	38 215 519 €	28 630 449 €	1 922 541 €	23 321 137 €	16 567 030 €	5 493 974 €
aménagements	144 084 715 €	58 829 637 €	67 999 766 €	150 950 650 €	61 457 890 €	66 243 360 €
total	182 300 234 €	87 460 086 €	69 922 307 €	174 271 787 €	78 024 920 €	71 737 334 €

Ce qui, au total, amène à faire passer la charge nette de la Communauté urbaine, pour ces opérations, de 69 922 307 € à 71 737 334 €.

Projet Vénissy à Vénissieux

Un avenant est proposé pour l'opération de Vénissieux qui vise à concentrer les moyens de l'Anru et des partenaires pour l'opération de Vénissy dont la concession de ZAC a été approuvée par le Conseil du 12 novembre 2007.

La dépense éligible initiale était de 15 901 000 € avec une subvention attendue de l'Anru de 7 500 000 €. Compte tenu de l'évolution du bilan de l'opération, la dépense subventionnable inscrite serait de 27 482 877 € et la subvention de l'Anru serait de 10 423 121 €. Dans ce cadre, l'Anru n'augmente pas sa part mais réaffecte les subventions initialement prévues pour les opérations de :

- la Darnaise où, compte tenu de son inscription dans un périmètre de risque technologique, la possibilité de reconstruction et d'aménagement sur place est gelée en attente du futur plan de prévention des risques technologiques (PPRT),

- Monmousseau-plateau dont la réalisation est reportée au-delà de la durée de la convention.

Par ailleurs, la convention Anru pour l'opération de Vénissy est prolongée de trois ans.

Synthèse des évolutions

La convention initiale se présentait comme suit :

Conventions Anru	Base de financement subventionnable	Communauté urbaine	Anru
Lyon 9°-la Duchère	131 955 815 €	25 498 384 €	52 481 260 €
Rillieux la Pape-Ville nouvelle	51 799 675 €	9 168 915 €	17 338 296 €
Vaulx en Velin (hors Mas du Taureau)	103 948 082 €	17 124 145 €	46 961 579 €
Vénissieux-les Minguettes-Max Barrel	127 621 701 €	18 130 863 €	39 174 000 €
total	415 325 273 €	69 922 307 €	155 955 135 €

Les évolutions conduisent à la proposition d'avenant suivante :

Conventions Anru	Base de financement subventionnable	Communauté urbaine	Anru
Lyon 9°-la Duchère	131 114 790 €	27 681 837 €	47 784 618 €
Rillieux la Pape-Ville nouvelle	51 653 115 €	8 408 110 €	16 377 251 €
Vaulx en Velin (hors Mas du Taureau)	109 776 226 €	19 136 469 €	45 621 331 €
Vénissieux-les Minguettes-Max Barrel	131 043 757 €	16 510 918 €	34 551 194 €
total	423 587 888 €	71 737 334 €	144 334 394 €

Evolution de la convention Habitat sur la reconstitution des logements démolis

Le 13 mai 2005 a également été signée la convention globale de reconstitution de l'offre concernant les quatre sites en GPV, mais aussi les sept autres sites tels que prévus initialement (hors Givors).

Dans la négociation, l'Anru s'est engagée à redéployer les crédits issus des évolutions des avenants des GPV pour augmenter sa participation à la reconstruction au bénéfice des organismes d'HLM.

Cette convention doit également faire l'objet d'un avenant car elle ne concernait que le financement de 2 750 logements reconstitués. Or, depuis, certains projets ont connu des évolutions. Le nombre de logements démolis -donc à reconstituer- a augmenté de 794 logements et 150 places en résidences sociales, ce qui porte à 3 694 logements (ou équivalents logements) à reconstituer sur la période 2004-2011.

L'Anru a pris également en compte une actualisation des coûts de reconstruction et du financement du surcoût foncier (sur la base de 1,8 % par an), ce qui conduit au financement suivant :

- base de financement initial :	257 431 000 €	dont 29 750 000 € de l'Anru
- nouvelle base :	399 360 000 €	dont 50 775 394 € de l'Anru

Les cofinancements de la Communauté urbaine, des Communes et du Département sont soumis aux mêmes règles de calcul et de décision que pour la délégation de compétence de l'Etat à la Communauté urbaine et sont globalisés dans le même budget, soit la répartition suivante :

- Communauté urbaine :	16 000 000 €
- Région :	10 500 000 €
- Département :	16 431 571 €
- Communes :	4 000 000 €

le reste étant à charge des organismes d'HLM (prêts et fonds propres).

Circuit décisionnel : ce projet fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 12 novembre 2007 et d'une note d'information au Bureau du 10 décembre 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

Oùï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'à la fin du paragraphe "Synthèse des évolutions", il convient d'ajouter la phrase suivante :

"Par ailleurs, la mise en œuvre de la convention-cadre partenariale en faveur de la rénovation urbaine entre le département du Rhône et l'Anru prévoit que le département se substituera à l'Anru pour une partie des montants prévus en subvention, notamment auprès des Communes et de l'Opac du Rhône ;"

DELIBERE

1° - Accepte les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

2° - Approuve :

a) - les avenants aux conventions Anru signées le 13 mai 2005 pour les quatre grands projets de ville (GPV) de Vaulx en Velin, Lyon-la Duchère, Vénissieux et Rillieux la Pape ainsi que leurs annexes financières,

b) - l'avenant à la convention Habitat relative à la reconstitution des logements démolis ainsi que ses annexes financières.

3° - Autorise monsieur le président à signer l'ensemble des avenants et des annexes financières, avec l'Anru et l'ensemble des partenaires.

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