

Séance publique du 12 février 2007

Délibération n° 2007-3914

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 9°

objet : **La Duchère - Grand projet de ville (GPV) - Protocole fixant les modalités de mise en oeuvre de la 1ère tranche (2006-2009) de la 2° phase du volet habitat**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 janvier 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Inscrit dans la géographie prioritaire du contrat de ville, le quartier de la Duchère a été retenu dans le cadre du programme national de renouvellement urbain et est inscrit en GPV.

A ce titre, le projet urbain et social développé sur l'ensemble du quartier se décline sur la période 2003-2012. Outre des interventions sur l'appareil commercial, les équipements publics, les espaces publics, les réseaux, la voirie, et en complément des efforts qui doivent rester soutenus en matière de gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP), ce projet urbain et social prévoit un large plan de renouvellement de l'habitat.

Sont notamment engagés ou envisagés, la démolition d'environ 1 500 logements sociaux d'ici 2012, la résidentialisation de plusieurs immeubles, ainsi que la réhabilitation de plus de 1 000 logements sociaux et la mise en œuvre de dispositifs spécifiques (plan de sauvegarde, programme d'intérêt général (PIG) et opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriétés) favorisant l'amélioration du parc privé.

Parallèlement, une nouvelle offre immobilière en construction neuve, à caractère majoritairement privé (accession sociale et accession libre, locatif libre et intermédiaire, résidences services) permettra à terme le rééquilibrage de la part des parcs de logements publics et privés à une proportion respective de 60 % et 40 %.

L'achèvement de la première phase 2003-2006 du GPV

En matière d'habitat sur la période 2003-2006 et en grande partie grâce au partenariat issu d'un premier protocole habitat, ont été menés à bien notamment :

- le relogement des occupants, l'identification de la reconstitution de l'offre et la démolition de 844 logements sociaux :

. barre 200 de l'Opac du Grand Lyon, démolition partielle en octobre 2003 :	162 logements
. barre 210 de l'Opac du Rhône, démolition en octobre 2005 :	330 logements
. barre 260 de la SACVL, démolition dans le courant de l'année 2005 :	312 logements
. barre 410 de l'Opac du Grand Lyon, démolition partielle à l'été 2005 :	40 logements

- la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde de la copropriété Tour panoramique,
- le lancement d'une OPAH et d'un PIG en direction de copropriétés privées,
- la résidentialisation de certains immeubles sociaux,
- la mise en œuvre d'une première consultation d'opérateurs privés en vue de la construction d'une offre neuve et de qualité de nouveaux logements.

L'engagement de la seconde phase du projet 2006-2012

La présente délibération a pour objet la validation d'un nouveau protocole habitat concernant la seconde phase du GPV 2006-2012 et plus particulièrement la première tranche de ce projet qui se décline sur la période 2006-2009.

Cette première tranche 2006-2009 devrait conduire à mettre en œuvre :

- la démolition des 2 allées centrales (41 logements) et des 2 pignons (20 logements) des barres 420 et 430 de l'Opac du Grand Lyon à La Sauvegarde,
- le lancement d'une réflexion urbaine et sociale à l'échelle de tout le quartier de La Sauvegarde,
- le relogement des locataires de la barre 220 au Plateau (342 logements) avant mi 2008, en vue de la démolition par l'Opac du Rhône en 2009,
- le relogement (temporaire ou définitif) d'une partie des locataires de la barre 320 de la SACVL, le démarrage de la démolition partielle, de la réhabilitation et de la restructuration,
- la reconstitution de l'offre de logements démolis ou déconventionnés pendant toute cette période.

Une seconde tranche qui fera l'objet d'un autre protocole habitat prévoit de réaliser sur la période 2009-2012 :

- la fin des relogements de la barre 320 de la SACVL, la fin de la démolition partielle et de la restructuration,
- le relogement et la démolition de la barre 230 de l'Opac du Rhône au Plateau,
- la poursuite de la requalification du quartier de la Sauvegarde,
- la reconstitution de l'offre des logements démolis pendant cette période.

Le contenu du protocole habitat 2006-2009

Ce nouveau protocole habitat 2006-2009 reste dans l'esprit du précédent, il s'agit de définir les meilleures conditions de mise en œuvre du volet habitat du projet urbain et social, notamment dans le respect du calendrier souhaité, en confortant et en réaffirmant le partenariat entre les différents acteurs concernés : les bailleurs de La Duchère et ABC HLM, les réservataires de logements (SIAL, Département, Communauté urbaine, ville de Lyon et collecteurs du 1 % logement) et les financeurs : l'Anru, le Département, la Communauté urbaine, la ville de Lyon et la Caisse des dépôts et consignations.

Le présent protocole a donc pour objectif de définir les conditions de mise en œuvre et fixer les principes de fonctionnement et de cadrage concernant :

1° - La reconstitution de l'offre de logements sociaux au titre des démolitions 2006-2009

La reconstitution de l'offre de logements sociaux sera déclinée dans un avenant à la convention Anru de l'agglomération lyonnaise, sous réserve d'un accord du conseil d'administration de l'Anru.

a) - Le volume de logements sociaux à reconstituer

Afin de respecter les objectifs déclinés à partir de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) et actés par le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération lyonnaise approuvé le 10 janvier 2007, la ville de Lyon doit maintenir une production de logements sociaux soutenue en termes de rattrapage du déficit de logement social et d'accompagnement de la construction neuve.

Ainsi, la ville de Lyon s'engage à reconstituer sur son territoire la totalité des logements sociaux démolis dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (ORU), déconventionnés ou cédés par des organismes sociaux.

Au titre de la reconstitution sur le quartier de La Duchère, ce sont 449 logements qui seront à produire concernant la première tranche de la deuxième phase pour compenser :

- la démolition des 342 logements de la barre 220, par l'Opac du Rhône,
- la restructuration de la barre 320 de la SACVL, qui représente une perte de 107 logements conventionnés d'ici 2011 (démolition de 80 logements et déconventionnement de 27 logements).

b) - La répartition géographique des logements à reconstituer, à l'échelle de la ville de Lyon

Conformément aux règles définies dans la convention ANRU portant sur le volet habitat du programme de renouvellement urbain de l'agglomération lyonnaise, la ville de Lyon, comptant moins de 20 % de logements sociaux, doit reconstituer 100 % de l'offre de logements sociaux démolis sur son territoire.

A la suite des engagements du premier protocole, l'objectif étant celui du rééquilibrage des parcs publics et privés du site de la Duchère (60-40 %) comme d'une recherche de mixité à l'échelle de l'ensemble de la ville de Lyon, il est maintenu le principe :

- d'une reconstitution globale à l'issue des 2 phases 2003-2012 de 30 % sur le 9° arrondissement et de 70 % sur le reste de la ville de Lyon, à l'exception du 8° arrondissement,
- d'un fléchage des logements reconstitués sur la programmation logement social 2008-2010 (hors produits PLS) ou par conventionnement sans recours à des financements Etat (SACVL),
- d'une reconstitution intégrant un minimum de T5 en cohérence avec le PLH.

2° - Le relogement des ménages dont le logement est voué à la démolition

D'ici fin 2008, près de 580 relogements sont à effectuer :

- 58 ménages des immeubles 420 et 430 de l'Opac du Grand Lyon à La Sauvegarde, d'ici mi 2007,
- 340 ménages de l'immeuble 220 de l'Opac du Rhône au Plateau, d'ici mi 2008,
- environ 180 ménages sur une partie de l'immeuble 320 de la SACVL (allées 320 à 325).

Hors barre 200, la première phase du projet urbain de la Duchère a donné lieu à la démolition de 682 logements impliquant le relogement de 602 familles en moins de deux ans (2003 et 2004). Grâce à une mobilisation forte des différents acteurs impliqués (élus, financeurs, bailleurs et réservataires) et à l'organisation d'une réelle dynamique partenariale, ces relogements ont été menés à bien dans les délais prévus. Le bilan du relogement est globalement positif, près de 80 % des ménages interrogés se disent satisfaits des conditions de leur relogement.

Compte tenu des résultats qualitatifs fournis par le bilan de la première phase, l'objectif du présent protocole est donc bien de réaffirmer et de conforter les principes et moyens mis en oeuvre sur la première phase de relogement, mais aussi d'améliorer le traitement de certains aspects, notamment le suivi post-relogement, la prise en compte des spécificités de certains ménages (personnes âgées, familles en difficultés, etc.) et la limitation des taux d'effort après relogement après analyse des restes à vivre.

Ces engagements sont conformes aux principes énoncés dans la charte du relogement de l'agglomération lyonnaise, élaborée dans le cadre de l'atelier renouvellement urbain mis en place pour la préparation du 2° PLH de la Communauté urbaine, signée le 7 avril 2006.

3° - Le financement prévisionnel de la démolition de la barre 220 de l'Opac du Rhône

La question des modalités de financement de la démolition concerne la barre 220 de l'Opac du Rhône, la SACVL ayant choisi de financer la démolition-restructuration de la barre 320 sans aides de l'Anru et des collectivités locales, et le financement de l'opération des barres 420 et 430 était intégré dans le premier dossier Anru.

Pour la deuxième phase du projet urbain, de nouvelles conventions avec l'Anru seront signées. Les modalités de financement de la démolition y seront déclinées.

Dans le présent protocole habitat, des simulations sont néanmoins présentées, réalisées à partir de l'estimation des coûts de la démolition et des modalités de financement appliquées à ce jour par l'Anru, intégrant notamment les coûts directs de démolition, les dépenses liées au relogement et au suivi social, les coûts financiers liés aux capitaux restant dus et à la perte d'autofinancement et le coût foncier.

Par ailleurs, les collectivités locales ont souhaité abonder des postes de dépenses plafonnés ou non financés par l'Anru, afin de conforter la qualité du dispositif de relogement notamment. Il s'agit :

- des déménagements pour lesquels l'Anru intervient à hauteur de 765 € par logement,
- des travaux d'aménagement des logements servant au relogement, pour lesquels l'Anru intervient à hauteur de 1 500 € par logement,
- la prise en charge des déménagements et la réalisation de travaux dans les nouveaux logements sont un des éléments de réussite des relogements de la première phase. Ainsi sur ces deux postes, dont l'enjeu est de garantir aux ménages relogés de bonnes conditions d'installation dans leur nouveau logement, les collectivités et les bailleurs souhaitent maintenir un niveau d'intervention à même hauteur que pour la première phase de relogement, en apportant des financements complémentaires,

- les minorations de loyers éventuelles ne sont pas financées par l'Anru. Cependant, la mise en place d'un dispositif renforcé de solvabilisation des ménages les plus fragiles financièrement, dans le cadre du relogement, est nécessaire et sera mis en place par les bailleurs, et fera l'objet d'aides des collectivités locales. Les minorations de loyer s'appliqueront sur une période de 5 ans maximum. A l'expiration de ce délai, ils seront à charge de l'organisme bailleur. Pour la barre 220, une soixantaine de ménages pourrait être concernée par ce dispositif.

Enfin, certains postes ne sont pas pris en compte, notamment les aides indirectes aux déménagements (accès à l'énergie, compteurs, etc.) ainsi que les frais liés aux procédures mise en œuvre pour la libération des logements et la conduite de projet. Tous ces frais restent à la seule charge du bailleur en l'état actuel du règlement Anru.

Pour les opérations de l'Opac du Rhône, la part de subvention des collectivités locales se répartit pour un tiers par la ville de Lyon et pour deux tiers par le Département. L'ensemble des dépenses afférentes aux opérations de démolition est calculé à compter du jour du comité de pilotage du GPV validant la démolition des immeubles concernés, soit le 28 janvier 2005 pour la barre 220.

Le présent protocole prendra effet à la date de sa signature et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2009. La mise en œuvre du protocole notamment en matière de financement fera l'objet de conventions particulières qui seront soumises à l'approbation du Conseil ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Prend acte des conditions de réalisation décrites dans le protocole fixant les modalités de mise en œuvre de la 1ère tranche 2006-2009 de la 2° phase du volet habitat du grand projet de ville de la Duchère à Lyon 9°.

2° - Autorise monsieur le président à signer le protocole précité.

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