

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **12 novembre 2012**

Délibération n° 2012-3373

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord - Dispositif de relogement des occupants de la ZAC à titre d'habitation principale - Convention de gestion avec la Ville - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur Llung

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 2 novembre 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 14 novembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, MM. Buna, Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, 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. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Nissanian, Ollivier, Mmes Pallega, Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Schuk, Serres, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Touléron, Touraine, Turcas, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Longueval), MM. Bolliet (pouvoir à M. Flaconnèche), Braillard (pouvoir à Mme Frih), Deschamps (pouvoir à Mme Dubos), Havard (pouvoir à Mme Dagorne), Kabalo (pouvoir à M. Nissanian), Léonard (pouvoir à M. Buffet), Muet (pouvoir à M. Lebuhotel), Mme Revel (pouvoir à Mme Roger-Dalbert), M. Rousseau (pouvoir à M. Suchet), Mme Tifra (pouvoir à M. Llung), M. Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Lambert).

Conseil de communauté du 12 novembre 2012**Délibération n° 2012-3373**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord - Dispositif de relogement des occupants de la ZAC à titre d'habitation principale - Convention de gestion avec la Ville - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 octobre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord, projet d'extension du centre-ville de Villeurbanne, a été approuvée par délibération du Conseil de communauté le 7 février 2011.

Ce projet d'aménagement, d'une superficie d'environ 7 hectares, situé entre le cours Emile Zola et la rue Francis de Pressensé, au nord de l'ensemble emblématique des Gratte-Ciel, doit permettre le développement du centre-ville, à la dimension d'une commune de plus de 140 000 habitants. Il doit répondre aux besoins de proximité des villeurbannais, mais aussi favoriser le rayonnement de la Ville à l'échelle de l'agglomération. Parallèlement, ce projet doit apporter des réponses architecturales, urbaines, sociales et en matière de développement durable, qui respectent le geste fondateur des Gratte-Ciel originels.

Les objectifs poursuivis pour le projet urbain Gratte-Ciel nord sont les suivants :

- constituer un centre-ville attractif et un pôle d'agglomération, par le développement d'un programme résidentiel et commercial ambitieux mais aussi en calibrant et qualifiant fortement l'offre d'équipements,
- conduire une opération dans une exigence de qualité imposée par la proximité du patrimoine emblématique des Gratte-Ciel,
- privilégier les modes doux et les transports en commun,
- promouvoir une ambition forte de développement durable, en optant notamment pour des choix architecturaux et partis d'aménagement qui répondent aux exigences de haute qualité environnementale.

Ce projet prévoit la réalisation d'un programme mixte d'environ 110 000 mètres carrés de surface de plancher (logements, équipements publics, commerces et services, bureaux). Afin de permettre la maîtrise foncière nécessaire, la Communauté urbaine de Lyon a engagé des négociations amiables. Elle lancera, par ailleurs, prochainement pour les fonciers pour lesquels aucun accord amiable ne serait trouvé, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation. Dans ce cadre, conformément aux dispositions prévues par les articles L 314-1 et suivants du code de l'urbanisme, les occupants de bonne foi impactés par cette opération d'aménagement bénéficient d'un droit au relogement selon les modalités définies par les articles précités.

L'obligation de reloger les occupants s'impose selon les textes en vigueur à la Communauté urbaine qui est initiatrice de la ZAC et du lancement de la procédure d'expropriation pour la mise en œuvre de cette opération d'aménagement. Cette obligation s'exerce à travers la proposition faite, aux occupants de bonne foi de la ZAC, de 2 propositions de relogement au plus tard 6 mois avant l'éviction.

A l'instar des dispositions prises sur certains sites en renouvellement urbain (Saint Priest, Bron Terrailon, etc.), afin d'accompagner au mieux les ménages concernés, la Communauté urbaine de Lyon et la Ville de Villeurbanne ont décidé de mettre en place un dispositif de relogement renforcé, en direction des occupants de locaux à titre d'habitation principale, excédant les strictes obligations légales, destiné à répondre aux complexités particulières de la procédure de relogement pour cette opération, liées notamment :

- au nombre important de ménages concernés par un relogement, soit environ 100 ménages,
- aux difficultés de relogement qui pourraient apparaître au regard des caractéristiques du marché local de l'habitat, relativement tendu sur la Ville de Villeurbanne, et tout particulièrement dans le secteur de l'opération Gratte-Ciel nord.

Ce dispositif de relogement renforcé comporte 2 principales modalités d'intervention :

- des actions permettant d'assurer le relogement des ménages dans des conditions satisfaisantes répondant au mieux à leurs besoins, dans une approche de proximité individualisée. Celles-ci peuvent être décomposées comme suit :

. accompagnement social individualisé des ménages

Afin de mieux cerner les populations concernées, une actualisation du diagnostic de la situation des ménages présents sur le périmètre de la ZAC sera réalisée à compter de fin 2012.

Sur cette base, l'accompagnement social est destiné à proposer une assistance dans la recherche d'un nouveau logement, adaptée aux situations particulières des ménages habitant le périmètre de la ZAC,

. mission de relogement opérationnel

Dans le cadre de l'animation d'un partenariat associant l'ensemble des acteurs (Commune, Communauté urbaine de Lyon, bailleurs, etc.), l'objectif sera notamment :

- de capter une offre "élargie" de logements locatifs sociaux sur le territoire de la Ville de Villeurbanne et au-delà en fonction des souhaits de mobilité des ménages,
- de centraliser les offres de logement et de les mettre en rapport avec les besoins des ménages concernés préalablement recensés, en veillant à apporter une réponse adaptée à leurs attentes et capacités financières,
- d'assurer le suivi et la traçabilité des offres de relogement et l'évaluation *a posteriori* du relogement réalisé.

Par ailleurs, les opportunités de positionnement d'accédants modestes sur des opérations de vente de logements sociaux seront étudiées. Les ménages ne pouvant accéder à un logement locatif social (revenus au-delà des plafonds de ressources), mais qui souhaiteront cependant être accompagnés, verront leur situation appréciée et prise en compte au cas par cas.

S'agissant de mettre en place ces mesures de relogement en étroite proximité avec les habitants, dans une articulation efficace avec l'accompagnement individualisé des ménages, il est proposé que le relogement opérationnel soit assuré par la Ville de Villeurbanne, qui intervient régulièrement en matière de politiques d'habitat d'intérêt communal.

Dans ce contexte, la Communauté urbaine et la Ville de Villeurbanne ont convenu de conclure une convention tendant à confier à la Ville de Villeurbanne, en application de l'article L 5215-27 du code général des collectivités territoriales et à titre transitoire, les attributions induites par la mise en place du dispositif de relogement opérationnel des occupants de la ZAC au titre d'habitation principale.

Le coût prévisionnel des actions en faveur du relogement des occupants de la ZAC (mission de relogement opérationnel et accompagnement social individualisé) est évalué, pour 3 années, à 130 000 €, dont 65 000 € pour l'accompagnement social individualisé des ménages et 65 000 € pour les prestations de relogement opérationnel relevant de la compétence de la Communauté urbaine de Lyon,

- des aides financières forfaitaires, attribuées par logement occupé, en fonction de sa typologie, versées selon la grille suivante :

Aide au relogement : aide forfaitaire pour frais de déménagement et ouverture des abonnements (en €)		Aide aux travaux de réinstallation : aide forfaitaire pour faciliter l'entrée dans le nouveau logement (en €)	
T1 et T1 bis	510	T1 et T1 bis	1 320
T2	850	T2	2 020
T3	1 190	T3	2 640
T4 et plus	1 530	T4 et plus	3 200

Ces aides seront mises en place, pour l'ensemble des occupants de la ZAC d'un logement à titre d'habitation principale, en accompagnement de la procédure d'expropriation. L'enveloppe globale provisionnée par la Communauté urbaine, pour mise en place de ces aides, est évaluée à 420 000 € ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les modalités du dispositif de relogement renforcé,

b) - l'accord visant à confier les prestations de relogement opérationnel des occupants de la ZAC Gratte-Ciel nord au titre d'habitation principale, relevant de la compétence de la Communauté urbaine de Lyon, à la Ville de Villeurbanne, en application de l'article L 5215-27 du code général des collectivités territoriales,

c) - la convention de gestion à passer entre la Communauté urbaine et la Ville de Villeurbanne définissant, notamment, les modalités de cet accord.

2° - **Autorise** monsieur le Président à signer ladite convention.

3° - Accepte :

a) - le financement des frais supportés par la Ville de Villeurbanne en vertu de ladite convention de gestion, pour un montant de 65 000 €,

b) - le financement des aides complémentaires forfaitaires au déménagement et aux travaux de réinstallation, pour un montant estimé à 420 000 €,

dans le cadre du relogement des occupants à titre d'habitation principale de la ZAC Gratte-Ciel nord à Villeurbanne.

4° - **Décide** l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, sur l'opération n° OP06O2121 pour un montant de 420 000 € en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 170 000 € en 2013,
- 170 000 € en 2014,
- 80 000 € en 2015.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 4 420 000 € en dépenses.

5° - La dépense d'investissement correspondante sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2013, 2014 et 2015 - compte 204 1412 - fonction 824.

6° - La dépense de fonctionnement correspondante sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2013 à 2015 - compte 657 341 - fonction 824.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 14 novembre 2012.