

**Séance publique du 22 septembre 2003**

**Délibération n° 2003-1364**

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 9°

objet : **La Duchère - Grand projet de ville - Protocole fixant les modalités de mise en oeuvre de la première phase 2003-2006 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 3 septembre 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Inscrit dans la géographie prioritaire du contrat de ville, le quartier de la Duchère à Lyon 9° a été retenu dans le cadre du programme national de renouvellement urbain et est inscrit en grand projet de ville (GPV).

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, le GPV prévoit un large plan de renouvellement de l'habitat.

Le projet urbain prévoit la démolition d'environ 1 500 logements sociaux d'ici dix à quinze ans et le rééquilibrage à terme de la part des parcs public et privé à 60-40 %.

Outre une opération de démolition partielle déjà engagée sur la Barre 200 (162 logements) de l'Opac du Grand Lyon, une première phase de démolition de l'ordre de 750 logements est validée à l'horizon 2005-2006 composée de la manière suivante :

- l'immeuble 210 de l'Opac du Rhône (330 logements),
- l'immeuble 260 de la SACVL (312 logements),
- 100 logements de l'Opac du Grand Lyon à la Sauvegarde, répartis sur quatre immeubles.

Afin de définir les meilleures conditions de mise en œuvre du volet habitat de ce projet urbain notamment, dans le respect du calendrier souhaité de cette première phase de démolition, il est apparu nécessaire de formaliser par un protocole habitat les engagements respectifs de chacun des partenaires et acteurs concernés.

En effet, la réussite du projet urbain est largement conditionnée par la bonne qualité du partenariat entre les différents acteurs : les bailleurs de la Duchère, l'Etat, la ville de Lyon, le Conseil général, la Communauté urbaine, la Caisse des dépôts et consignations et les principaux collecteurs 1 %.

Le protocole, a donc pour objectif de définir les conditions de faisabilité et de mise en œuvre nécessaires à la bonne réalisation du volet habitat du GPV de Lyon la Duchère, concernant les volets suivants :

- la reconstitution de l'offre de logements sociaux au titre de la démolition de la première phase (2003-2006),
- le relogement des ménages dont l'immeuble est voué à la démolition,
- les modalités de financement des opérations de démolition.

## **La reconstitution de l'offre de logements sociaux au titre de la démolition de la première phase (2003-2006)**

Afin de respecter les objectifs déclinés à partir de la loi SRU et actés par le programme local de l'habitat, la ville de Lyon doit maintenir une production de logements sociaux soutenue (1 200 logements par an) en terme de rattrapage du déficit en logement social par référence au taux de 20 % du nombre de résidences principales et d'accompagnement de la production privée neuve.

La volonté de la ville de Lyon, de la Communauté urbaine et les engagements annoncés par monsieur le ministre de la ville d'accélérer les démolitions dans le quartier de la Duchère conduisent à produire, au-delà des objectifs cités précédemment, un nombre plus important de logements sociaux au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction.

Au titre de cette reconstitution, concernant le GPV de la Duchère, ce sont environ 750 logements qui seront à produire concernant la seule première phase, dans un délai de quatre ans, de 2003 à 2006, soit environ 200 logements par an.

La reconstitution des logements sociaux démolis sera à répartir géographiquement selon les objectifs suivants :

- 30% sur le 9° arrondissement, soit environ 240 logements concernant la première phase dont 100 maximum à la Duchère,
- 70% sur le reste de la ville de Lyon, à l'exception du 8° arrondissement, soit environ 560 logements concernant la première phase.

Les logements comptabilisés dans la reconstitution devront être de type PLUS (prêt locatif à usage social), PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). Les PLS (prêt locatif social) dont le niveau de loyer est plus élevé ne seront comptabilisés que s'ils sont produits sur le site du GPV.

La stratégie de reconstitution de l'offre doit être envisagée globalement phase par phase. Collectivement, les trois bailleurs concernés par les démolitions (Opac du Rhône, Opac du Grand Lyon et SACVL) s'engagent à ce que l'ensemble des logements démolis soit reconstitué.

La reconstitution par des bailleurs non concernés par la démolition est possible, notamment au travers d'accords inter-bailleurs.

Des financements prévisionnels sont détaillés au sein du protocole concernant la participation des collectivités au financement des opérations de reconstitution de l'offre en logements démolis.

### **Le relogement des ménages dont l'immeuble est voué à la démolition**

Le programme de renouvellement de l'habitat prévoit pour la première phase du GPV, la démolition de près de 750 logements, il s'agit donc de reloger l'ensemble des occupants d'ici à la fin de 2004.

Chaque bailleur doit rencontrer individuellement chaque ménage afin d'établir un diagnostic social et élaborer un plan de relogement. Il devra rendre compte mensuellement de l'état d'avancement dans le cadre d'un groupe technique mensuel réunissant outre le bailleur, les élus en charge du logement (mairie centrale et mairie du 9° arrondissement), les réservataires et les travailleurs sociaux. L'objectif est notamment, de partager les situations complexes ou bloquées afin de trouver collectivement des solutions de relogement et faire toute proposition en vue de la bonne réalisation de l'opération.

Afin de reloger en deux ans les quelque 600 ménages encore occupants des immeubles voués à la démolition de la première phase, un réel partenariat doit s'établir entre tous les partenaires du GPV et des règles précises d'attribution et de remise à disposition des réservations doivent s'appliquer.

A ce titre, le groupe de travail n° 1 de la conférence communale du logement consacré aux attributions de logement, a déjà entrepris une concertation des partenaires afin de mettre en application ces objectifs au plus vite. La priorité en matière de propositions de candidats sur les dédites de logement, donnée aux opérations de renouvellement urbain sera prise en compte dans la nouvelle charte de peuplement en cours d'élaboration.

Par ailleurs, une assistance à maîtrise d'ouvrage va être mise en place pour animer, coordonner et évaluer les opérations de relogement dans le cadre du renouvellement urbain.

## Les modalités de financement des opérations de démolition

### a) - Les dépenses prises en compte

Les dépenses afférentes à ces opérations de démolition sont calculées à compter du jour du comité de pilotage du GPV validant la démolition des immeubles concernés et jusqu'à l'ordre de service passé pour la démolition.

Ces dépenses comprennent :

- les coûts directs de démolition : démolition elle-même, sécurisation des immeubles, remise en état des terrains, traitement des pignons lors de démolitions partielles,
- les dépenses liées au relogement et au suivi social : diagnostic et accompagnement social, frais de déménagement, travaux de réinstallation, minorations de loyers, communication et concertation,
- les coûts financiers liés au remboursement des intérêts et du capital restant dû sur les emprunts liés aux immeubles concernés par les démolitions,
- le portage de la vacance : la perte d'exploitation supportée par les bailleurs pendant la durée des relogements, à savoir deux années, pour les logements voués à la démolition et les logements gelés (sur trois mois maximum) en vue de relogements.

### b) - La répartition des financements

Les modalités de financement des opérations de démolition sont les suivantes :

Libellé	Etat	1 % RU	Bailleur	Communauté urbaine	ville de Lyon	Département	Europe	Total
Démolition	50 %	20 %	20 %		10 %			100 %
Relogement	50 %	20 %	20 %		10 %			100 %
capital restant dû	50 %	20 %	20 %		10 %			100 %
portage vacance	0 %	0 %	20 %		80 %			100 %

Concernant les financements des collectivités locales :

- pour les patrimoines de l'Opac du Grand Lyon et de la SACVL, le financement est assuré entre la ville de Lyon et la Communauté urbaine,
- pour le patrimoine de l'Opac du Rhône, le financement est assuré entre la ville de Lyon et le Conseil général.

Sur la base des bilans prévisionnels d'opérations transmis par les bailleurs, le montant prévisionnel global de la participation des collectivités locales au titre des différents volets liés à la démolition est détaillé au sein du protocole joint au dossier. En ce qui concerne la Communauté urbaine, sa participation totale s'élèverait à 1,470 M€.

Enfin, la mise en œuvre du protocole notamment en matière de financement, fera l'objet pour chacune des opérations concernées, 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 première phase 2003-2006 du volet habitat du grand projet de ville de la Duchère.

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

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