



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **29 janvier 2020**

Délibération n° 2020-4210

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Renouvellement urbain et patrimonial - Résidence Bonneterre - Caisse des dépôts et consignations (CDC) Habitat social - Approbation du protocole de projet

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

Rapporteur : Monsieur le Conseiller Llung

Président : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 31 décembre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : vendredi 31 janvier 2020

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Barbasso Bruas, M. Barret, Mmes Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, MM. Buffet, Cachard, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Huguet, Jeandin, Lavache, Mmes Le Franc, Lecerf, Leclerc, M. Llung, Mmes Maurice, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Uhlich, Vaganay, Vergiat, Vincendet.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Runel), Colin (pouvoir à M. Pouzol), Mmes Balas (pouvoir à M. Guillard), Basdereff (pouvoir à M. Petit), Burillon (pouvoir à M. Denis), Burricand (pouvoir à M. Millet), MM. Butin (pouvoir à Mme David), Charmot (pouvoir à Mme de Malliard), Devinaz (pouvoir à M. Bret), Forissier (pouvoir à M. Cochet), Fromain (pouvoir à M. Huguet), Mme Iehl, MM. Lebuhotel (pouvoir à Mme Gailliout), Martin (pouvoir à M. Girard), Passi, Mmes Reveyrand (pouvoir à Mme Le Franc), Servien (pouvoir à Mme Giraud), M. Sturla (pouvoir à M. Sannino), Mmes Tifra (pouvoir à Mme Belaziz), Varenne (pouvoir à M. Dercamp), Vullien (pouvoir à M. Vincent).

Absents non excusés : MM. Vesco, Aggoun, Collomb, Genin, Mmes Hobert, Michonneau, Piantoni.

Conseil du 29 janvier 2020**Délibération n° 2020-4210**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Renouvellement urbain et patrimonial - Résidence Bonneterre - Caisse des dépôts et consignations (CDC) Habitat social - Approbation du protocole de projet**

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 décembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Le contexte

Le renouvellement urbain porte parfois sur des sites ne figurant ni au programme national de renouvellement urbain (PNRU) 1 ni au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), mais repérés comme sensibles au regard de dysfonctionnements urbains cumulés généralement avec des problèmes de bâti et sur lesquels une intervention ponctuelle et ciblée apparaît nécessaire. Ces interventions sont généralement inscrites dans une démarche patrimoniale du bailleur social.

Ces démarches patrimoniales vont tendre à se développer pour plusieurs raisons : la nécessité de rénover et adapter un patrimoine ancien (obsolescence du bâti et des équipements, importance des coûts de réhabilitation pour atteindre une performance énergétique, etc.), le besoin de diversification sur certains quartiers mais aussi la production, après démolition, d'un foncier disponible pour construire dans un contexte où le foncier privé est difficilement accessible aux bailleurs sociaux. Ces opérations représentent un enjeu pour la Métropole de Lyon. En effet, les capacités constructives dégagées par de la restructuration urbaine sur le patrimoine des bailleurs constituent un levier de production important. Elles peuvent également participer au développement de produits nouveaux afin de répondre aux attentes des différents publics (accession abordable, logement social étudiant, etc.). C'est pourquoi la Métropole a souhaité davantage accompagner ce type d'intervention sur le patrimoine des bailleurs, en introduisant, dans le plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), un principe de convention partenariale. Les signataires en sont l'État, la Métropole, la commune et le bailleur concerné, ainsi que toute autre structure ayant un engagement dans le cadre dudit projet.

Les protocoles sont propres à chaque projet. Ils déclinent les éléments du projet sur les volets urbain et habitat ainsi que les éléments relatifs à l'information et à la concertation. Ils permettent de formaliser les engagements de chacun des signataires sur leurs champs de compétences (financement, relogement, urbanisme réglementaire, aménagement, etc.). Le bailleur joue un rôle clé en assurant le pilotage du projet, l'information et la concertation des locataires, ainsi que le relogement des ménages, en lien avec l'Etat et les collectivités.

Les protocoles visent à faciliter le suivi du bon déroulement du projet sur le long terme, notamment, en matière de reconstitution de l'offre de logements démolis. Ils prennent fin à l'achèvement de l'opération.

II - Le protocole de la résidence Bonneterre à Villeurbanne

Le protocole concerne la résidence Bonneterre qui comptabilise 188 logements locatifs sociaux répartis dans 7 allées allant du R+5 au R+10. La résidence a été livrée en 1981-1982 et appartient au bailleur social CDC Habitat social.

L'offre de logements de l'ensemble immobilier Bonneterre apparaît obsolète dans sa configuration. Si la typologie des logements est variée, il convient de noter la forte proportion de grands et très grands logements. En effet, 40 % de l'offre de logements sur cet ensemble immobilier est composée de T5, T6 et T7. Ces grandes typologies sont essentiellement concentrées dans les cages d'escaliers enclavées en fond de parcelle. La forte présence de grands logements entraîne un très important phénomène de sous occupation du fait du vieillissement et des décohabitations : 58 % des T5, T6 et T7 sont sous occupés.

Différents scénarii de réhabilitation ont été étudiés par le bailleur social. Mais ils ne permettaient pas de traiter les difficultés structurelles de la résidence (ou à un coût très élevé), et surtout de résoudre la question de l'enclavement en fond de parcelle de nombreux logements, enclavement qui génère de nombreux dysfonctionnements.

Un scénario de démolition-reconstruction a finalement été retenu par les partenaires, afin de répondre aux enjeux suivants :

- améliorer la qualité des logements en renouvelant un parc de logements aujourd'hui obsolète par de nouveaux logements adaptés aux normes de confort de vie actuelle,
- favoriser la mixité en diversifiant l'offre de logement social en termes de financements et de typologies et en facilitant les parcours résidentiels par le développement d'une offre en logements intermédiaires, en accession et en accession sociale,
- améliorer le cadre de vie des habitants et riverains et favoriser l'appropriation des espaces par les habitants tout en conservant une unité autour des équipements existants.

Le projet consiste en :

- la démolition de 188 logements,
- la reconstruction d'environ 233 logements dont environ :
 - . 120 logements en accession libre,
 - . 26 logements en logements intermédiaires,
 - . 65 logements en logements sociaux,
 - . 22 logements en accession prêt social location-accession (PSLA).

L'offre de logement locatif social démolie sera entièrement reconstituée sur la Commune de Villeurbanne. La Métropole et la Commune de Villeurbanne ont, d'ores et déjà, fléché le bailleur CDC Habitat social sur des lots d'opérations publiques. Le développement en diffus dans le cadre de ventes en état futur d'achèvement (VEFA) ou dans le cadre de préemptions participeront également de la reconstitution de l'offre.

Dans le cadre de ce protocole la Métropole s'engage à :

- veiller à mettre en cohérence le PLU-H avec les objectifs du projet,
- réaliser les éventuels travaux de voirie de type suite à permis de construire,
- financer les opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux selon les règles de la délégation des aides à la pierre en vigueur au moment du financement,
- accorder la garantie d'emprunt selon les règles de droit commun,
- contribuer à offrir un accompagnement et un suivi social de qualité aux locataires à reloger en participant aux différentes instances de suivi de relogement,
- mobiliser autant que faire se peut son contingent pour permettre aux ménages locataires de l'ensemble immobilier de Bonneterre de trouver un logement adéquat ;

Vu ledit dossier :

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - le projet de renouvellement urbain et patrimonial de la résidence Bonneterre appartenant à CDC Habitat social à Villeurbanne,
- b) - le protocole à passer entre la Métropole, la Commune de Villeurbanne et CDC Habitat social.

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

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 31 janvier 2020.

.