

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 22 novembre 2021

Délibération n° CP-2021-1031

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

Commune(s) : Vaulx-en-Velin

Objet : Protocole habitat partenarial avec la société Sollar, la Ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole de Lyon - Renouvellement des patrimoines de la société Sollar à Vaulx-en-Velin : Grandes Cités Tase, Pavillons Nelli et Domaine de la Côte et Eurorex

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Pilotage urbain

Rapporteur : Monsieur Renaud Payre

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 5 novembre 2021

Secrétaire élu(e) : Blandine Collin

Affiché le : mardi 23 novembre 2021

Présents : Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, M. Boumertit, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld), M. Charmot (pouvoir à M. Seguin), M. Ben Itah (pouvoir à M. Bagnon), M. Artigny (pouvoir à Mme Moreira).

Commission permanente du 22 novembre 2021**Délibération n° CP-2021-1031**

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

Commune(s) : Vaulx-en-Velin

Objet : Protocole habitat partenarial avec la société Sollar, la Ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole de Lyon - Renouvellement des patrimoines de la société Sollar à Vaulx-en-Velin : Grandes Cités Tase, Pavillons Nelli et Domaine de la Côte et Eurorex

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Pilotage urbain

La Commission permanente,

Vu le rapport du 3 novembre 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales.

I - Contexte

Le renouvellement urbain porte parfois sur des sites ne figurant ni au premier 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 et/ou en termes 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, 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. En effet, les capacités constructives, dégagées par de la restructuration urbaine sur le patrimoine des bailleurs, constituent un levier de production important, de même qu'elles peuvent 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 précisent 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.

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 - Protocole habitat - Renouvellement des patrimoines de la société Sollar à Vaulx-en-Velin : Grandes Cités Tase, Pavillons Nelli, Eurorex et Domaine de la Côte

Le protocole concerne les 4 résidences de la société Sollar, société anonyme d'habitations à loyer modéré (SA d'HLM) Le Logement Alpes Rhône, soit 298 logements construits entre les années 1924 et 2002 : Les Grandes Cités Tase (188 logements, 1924), Les Pavillons Nelli (25 logements, 1991), Eurorex (50 logements, 1994) et Le Domaine de la Côte (35 logements, 2002).

L'offre de logements concentre majoritairement des T4 (43 % de l'offre) et T3 (30 % de l'offre). De plus, les logements ne répondent plus aux normes d'habitabilité (surfaces habitables restreintes, accessibilité, performance énergétique des bâtiments, etc.).

Depuis 2018, un travail partenarial est mené par la société Sollar, la Ville de Vaulx-en-Velin, l'Architecte des bâtiments de France (ABF) et la Métropole afin d'élaborer un projet de réhabilitation et de résidentialisation de l'ensemble de ce patrimoine dans le respect des prescriptions patrimoniales définies dans le plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) en vigueur.

Les objectifs du projet visent à améliorer la qualité des logements et du cadre de vie, tout en conservant l'identité architecturale et paysagère de la cité jardin, et à offrir davantage de la mixité sociale.

Ce projet est ambitieux et prévoit 26 130 000 TTC d'investissement. Il consiste à :

- démolir 25 logements,
- réhabiliter 188 logements construits en 1924,
- résidentialiser les 298 logements,
- construire environ 5 000 m² de surface de plancher (SDP) de logements neufs en accession.

Le projet prévoit des interventions à hauteur de 126 000 € TTC pour les Grandes Cités Tase (réhabilitation, dont installation d'ascenseurs et création de balcons, et résidentialisation), de 40 000 € TTC pour Les Pavillons de la rue Nelli (démolition), de 20 000 € TTC pour Le Domaine de la Côte (résidentialisation, fermeture coursives et changement de menuiseries) et 13 000 € TTC pour Eurorex (résidentialisation et ravalement façades).

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

- financer l'opération de réhabilitation dans le cadre du dispositif métropolitain Ecoréno'v et, en accord avec l'Etat, au titre du plan de relance,
- autoriser la société Sollar à signer ses ordres de services travaux, dès transmission de l'accusé de réception du dépôt des dossiers de demandes de financement, en anticipation des décisions attributives de subventions,
- financer les opérations de reconstitution de l'offre locative sociale démolie (25 logements hors Vaulx-en-Velin), selon les règles de la délégation des aides à la pierre en vigueur au moment du financement,
- accorder la garantie d'emprunt à hauteur de 85 %,
- élaborer une fiche de lot en concertation avec la société Sollar, l'ABF et la Ville de Vaulx en Velin afin d'encadrer la constructibilité neuve sur le site, estimée à environ 5 000 m² de SDP,
- s'assurer du respect de la charte de relogement en vigueur à l'échelle de la Métropole (accompagnement et suivi social de qualité des locataires concernés, impacts sur les loyers, etc.),
- accompagner l'opération de relogement et participer aux décisions concernant l'application des hausses de loyer,
- offrir un accompagnement et un suivi technique de qualité à la société Sollar en organisant les commissions préalables d'urbanisme et en participant aux divers groupes de travail, comités de suivi techniques des chantiers, jurys et commissions techniques nécessaires à la mise en œuvre et au suivi du projet,
- offrir un accompagnement de la société Sollar dans sa réflexion d'économie circulaire,

- poursuivre le désenclavement de la Grande Cité, dans la continuité du prolongement de la rue Nelli (rue Armand Menzikian livrée en 2020) avec notamment la réalisation d'une ligne de tramway par le Sytral. Les éléments soumis à la concertation de l'automne 2021 proposent un passage de la ligne T9 par l'avenue Bataillon Carmagnole Liberté, en implantant un arrêt de tramway sur la place Cavellini, induisant le prolongement de la rue Brunel afin de rejoindre le boulevard urbain est (BUE) et un requestionnement de la place Cavellini,

- assurer le relai de la société Sollar, conformément au plan de communication qui sera élaboré par la société Sollar et validé par les collectivités, et participer aux actions de concertation et de participation citoyenne convenues,

- informer la société Sollar dès qu'une réflexion sera validée et engagée sur les fonciers mutables environnants,

- intégrer la société Sollar aux consultations sur les prochaines années sur les opportunités foncières (déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ou acquisitions amiables), et des fonciers maîtrisés et cédés par la Métropole, dans la continuité de ce qui est pratiqué actuellement.

A noter que la signature du protocole par la Ville de Vaulx-en-Velin sera autorisée, par délibération du Conseil municipal de novembre 2021.

III - Plan de financement

Le protocole fait état du plan de financement prévisionnel suivant :

Dépenses	Montant (en € TTC)	%
subventions (<i>sous réserve d'attribution</i>)	2 956 000	11 %
<i>dont Ecoréno'v (estimation Sollar - sous réserve de l'instruction du dossier de demande de subvention)</i>	1 151 000	4 %
<i>dont plan de relance</i>	1 805 000	7 %
prêts	15 974 000	61 %
fonds propres	7 200 000	28 %
Total	26 130 000	100 %

Ce protocole n'implique pas directement de dépenses pour la Métropole. Les subventions Ecoréno'v et plan de relance font l'objet d'une instruction et de délibérations distinctes ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve le protocole habitat de renouvellement des patrimoines Sollar de Vaulx-en-Velin : Grandes Cités Tase, Pavillons Nelli, Eurorex et Domaine de la Côte.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer ledit protocole ainsi que l'ensemble des actes nécessaires et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20211122-269683-DE-1-1 Date de télétransmission : 23 novembre 2021 Date de réception préfecture : 23 novembre 2021
