



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **24 juin 2019**

Délibération n° 2019-3657

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Saint Germain au Mont d'Or

objet : Renouvellement urbain et patrimonial - Résidence Immobilière des chemins de fer (ICF) Habitat Aux jardins des Monts d'or - 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 délégué Longueval

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 4 juin 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : jeudi 27 juin 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frier, 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 Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burrucand, MM. Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mme Fautra, MM. Forissier, Fromain, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guiland, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Huguet, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Morige, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : M. Vesco, Mme Burillon (pouvoir à Mme Bouzerda), MM. Butin (pouvoir à Mme David), Casola (pouvoir à M. Boudot), Compan (pouvoir à M. Hamelin), Mme El Faloussi (pouvoir à Mme Corsale), MM. Gachet, Genin (pouvoir à M. Millet), Mmes Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Leclerc (pouvoir à M. Vincendet).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Passi.

Conseil du 24 juin 2019**Délibération n° 2019-3657**

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

commune (s) : Saint Germain au Mont d'Or

objet : **Renouvellement urbain et patrimonial - Résidence Immobilière des chemins de fer (ICF) Habitat Aux jardins des Monts d'or - 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 29 mai 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - 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 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 de Lyon. 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 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'État 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 cité cheminote "Aux jardins des Monts d'or" à Saint Germain au Mont d'Or

Le protocole concerne la cité cheminote "Aux jardins des Monts d'or" du quartier de Maintenue qui comptabilise 153 logements locatifs sociaux datant des années 1930 et 1950 et appartenant au bailleur social ICF Sud-Est Méditerranée (ICF Habitat).

L'offre de logement y est assez monolithique en offrant majoritairement des T3 et quelques T2 et T4. De plus, les logements ne répondent plus aux normes d'habitabilité (surfaces habitables très restreintes, accessibilité, performance énergétique des bâtiments, etc.).

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

Le projet consiste en :

- la démolition de 65 logements,
- la réhabilitation de 80 logements des années 1950,
- la reconstitution des 65 logements démolis (25 % de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 50 % de prêt locatif à usage social (PLUS), 25 % de prêt locatif social (PLS)),
- la construction de 44 nouveaux logements sociaux (25 % de PLAI, 50 % de PLUS, 25 % de PLS),
- la cession à occupant de 8 logements locatifs sociaux,
- la création de 19 logements en accession libre.

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

- veiller à mettre en cohérence le PLU-H avec les objectifs du projet,
- mettre en conformité les espaces publics rétrocédés par ICF Habitat à la Métropole et y réaliser les aménagements nécessaires,
- contribuer à offrir un accompagnement et un suivi social de qualité aux locataires à reloger en participant aux différentes instances de suivi de relogement,
- financer les opérations de reconstitution et de développement 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,
- soutenir le relogement des locataires des résidences démolies sur l'opération en ne positionnant pas systématiquement de nouveaux candidats pour la 1^{ère} mise en location des logements neufs ;

Vu ledit dossier :

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

DELIBERE

1° - Approuve le protocole de projet de renouvellement urbain et patrimonial de la résidence ICF Habitat "Aux jardins des monts d'or" à Saint Germain au Mont d'Or.

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

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 27 juin 2019.

.