



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **30 septembre 2019**

Délibération n° 2019-3798

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Vénissieux

objet : Protocole habitat - Renouvellement urbain et patrimonial - Résidence Aulagne - Lyon Métropole habitat (LMH)

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

Rapporteur : Madame la Conseillère Peytavin

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mercredi 11 septembre 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 2 octobre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frier, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, 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, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme 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, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Forissier, Fromain, 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, Mme Hobert, MM. Hugué, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, M. Llung, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, 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. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet.

Absents excusés : MM. Abadie (pouvoir à M. Grivel), Kabalo (pouvoir à M. Chabrier), Hémon (pouvoir à M. Artigny), Cachard (pouvoir à Mme Guillemot), Mme Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), MM. Martin (pouvoir à M. Girard), Passi, Vial (pouvoir à M. Vaganay), Mme Vullien (pouvoir à M. Curtelin).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Genin.

Conseil du 30 septembre 2019**Délibération n° 2019-3798**

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

commune (s) : Vénissieux

objet : **Protocole habitat - Renouvellement urbain et patrimonial - Résidence Aulagne - Lyon Métropole habitat (LMH)**

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 5 septembre 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 1 (PNRU) 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, adaptabilité des logements pour faire face au vieillissement de la population, 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 résidence Aulagne à Vénissieux

Le protocole concerne le renouvellement patrimonial de la résidence Aulagne, rue Louis Aulagne à Vénissieux, qui comptabilise 278 logements locatifs sociaux appartenant au bailleur social LMH. Elle fut construite en 2 temps entre 1933 et 1950.

Les allées 1 à 17 de la résidence, soit 126 logements, ont subi des désordres structurels qui ont nécessité le relogement immédiat des familles par le bailleur. Le comité de pilotage, qui associe la Métropole, la Ville de Vénissieux et le bailleur LMH, a validé le scénario portant sur la démolition des 126 logements impactés et un projet de construction permettant de recomposer la résidence dans l'esprit initial d'une cité jardin.

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

Le projet consiste en :

- la démolition de 126 logements engagée et qui se terminera à l'automne 2019,
- la reconstitution des logements sociaux démolis à environ 50 % sur site et 50 % hors site sur la commune de Vénissieux. Les lieux de cette reconstitution ont d'ores et déjà été identifiés : l'opération Ambroise Croizat (12 logements) et l'opération Grand Parilly (44 logements),
- la reconstruction sur site Aulagne de 133 logements dont 70 logements locatifs sociaux et 63 logements en accession libre. Sur les 70 logements locatifs sociaux, environ 20 % seront financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 45 % en prêt locatif à usage social (PLUS) et 35 % en prêt locatif social (PLS). Parmi ces logements, 14 logements adaptés seront réalisés pour répondre aux enjeux de vieillissement de la population.

Au vu du projet validé en comité de pilotage, la Métropole a procédé à la mise en adéquation des règles d'urbanisme, dans le cadre de la révision de son PLU-H.

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

- céder, après déclassement préalable, à LMH l'assiette foncière du projet correspondant à la rue Louis Aulagne,
- mettre en conformité l'emprise foncière correspondant à l'emplacement réservé, rétrocédée par LMH à la Métropole et y réaliser les aménagements nécessaires permettant l'élargissement de la rue de la République. D'autres transferts fonciers seront réalisés entre la Ville de Vénissieux et LMH,
- 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 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï 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 Aulagne - LMH à Vénissieux,
- b) - le protocole à passer entre la Métropole, la Ville de Vénissieux et LMH pour les années 2019 à 2023.

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

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 2 octobre 2019.