

Bureau du 7 février 2005

Décision n° B-2005-2950

commune (s) : Lyon

objet : **Vieux Lyon - Mise en place d'une aide à la valorisation du patrimoine architectural - Convention - Participation financière**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des politiques d'agglomération - Mission habitat

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 janvier 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Par délibération n° 2004-2315 en date du 13 décembre 2004, le Conseil a approuvé la participation de la Communauté urbaine à une action de valorisation du patrimoine architectural mise en œuvre par la ville de Lyon sur le site historique du Vieux Lyon. Le présent rapport présente le dispositif opérationnel de cette action et précise le montant et les modalités de versement de la participation financière demandée à la Communauté urbaine.

Contexte de mise en œuvre d'une action de valorisation du patrimoine architectural

Une précédente action de valorisation du patrimoine architectural (VPA) avait été mise en œuvre de manière expérimentale dans le site historique de Lyon classé au patrimoine de l'humanité par l'Unesco. Des aides financières spécifiques étaient apportées dans le cadre de deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) : Saône rive droite (de 1999 à 2002) et Lyon 1er/3° (de 1999 à 2001). Il s'agissait de compenser les surcoûts de travaux liés aux prescriptions architecturales :

- du périmètre de restauration immobilière (PRI) mis en œuvre sous déclaration d'utilité publique (DUP) et des recommandations particulières de la zone de protection du patrimoine architectural, urbanistique et paysager (ZPPAUP) dans le 1er arrondissement,
- du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du Vieux Lyon.

Les résultats de ce dispositif se sont révélés intéressants et les aides apportées ont constitué un bon outil incitatif à la réalisation des travaux.

Dans le 5° arrondissement de Lyon (Opah Saône Rive Droite), 40 immeubles ont été aidés. L'impact financier des aides à la VPA est important : 540 000 ont été versés à ce titre sur un total de 1 525 000 de subventions des collectivités locales pendant les quatre années de l'opération.

Dans le 1er arrondissement de Lyon les résultats sont restés plus limités au regard des contraintes architecturales et des besoins du quartier : 43 dossiers ont été subventionnés par les collectivités pour un montant de 161 000. Les subventions aux propriétaires étaient versées à parité entre les deux collectivités, ville de Lyon et Communauté urbaine.

Opération de valorisation du patrimoine architectural

Aujourd'hui, une nouvelle Opah renouvellement urbain a démarré sur le Bas des Pentès de la Croix-Rousse avec un volet VPA. En revanche, depuis le 31 décembre 2002, il n'y a plus de dispositif opérationnel permettant de traiter ce volet dans le Vieux Lyon. Or, malgré le succès rencontré par la précédente opération, il reste entre 10 et 15 immeubles dans ce secteur susceptibles de bénéficier de cette aide. La plupart d'entre eux sont aujourd'hui en situation de blocage ou de non décision quant à la réalisation d'un programme de travaux, malgré un état de dégradation avancé.

C'est pourquoi, il est proposé de mettre en place un dispositif spécifique et exceptionnel visant à inciter les propriétaires d'immeubles situés dans le Vieux Lyon à réaliser des travaux portant sur la remise en état et/ou la reconstitution d'éléments architecturaux remarquables. La mise en valeur d'édifices d'une grande qualité architecturale et urbaine conférerait à l'opération un caractère d'intérêt public. Aussi, la ville de Lyon et la Communauté urbaine pourraient-elles soutenir financièrement ces restaurations en accordant des subventions aux propriétaires.

Il est proposé de lancer une opération qui se déroulerait sur les trois prochaines années et concernerait les chantiers engagés, en cours ou achevés en 2005, 2006 et 2007. De manière exceptionnelle, les chantiers achevés au cours du dernier trimestre 2004 pourraient bénéficier de cette aide si les conditions d'attribution sont respectées.

Présentation du dispositif

a) - Périmètre opérationnel

Le périmètre retenu serait délimité par les rues suivantes : montée de la Chana, rue de Montauban, montée des Carmes Déchaussées, montée Saint Barthélémy, montée du Chemin Neuf, place des Minimes, rue des Farges, montée du Gourguillon, montée des Epies, quai Fulchiron, quai Romain Rolland, quai de Bondy, quai Pierre Scize.

b) - Travaux subventionnables

Les travaux pouvant bénéficier de cette aide porteraient sur des façades visibles par tous. Ils auraient pour résultat l'embellissement extérieur de quartiers compris en grande partie, d'une part, dans le secteur sauvegardé, d'autre part, au cœur du site historique de Lyon classé patrimoine mondial par l'Unesco en 1998. Dans le cas de travaux situés à l'intérieur des immeubles, des conventions cour/traboule seront signées avec les propriétaires afin de rendre accessibles les cours et/ou les traboules au public.

La nomenclature des travaux subventionnables serait la suivante :

- restitution et mise en état d'éléments architecturaux en pierre : meneaux et autres éléments (traverses, encadrements, cordons, bandeaux, linteaux, voûtes, arcades, niches, colonnes, statues, puits, escaliers, etc.),
- restitution des menuiseries extérieures dans le cas de restitution de meneaux et/ou de traverses,
- reconstitution et/ou remise en état des boiseries en façades (pour les locaux de rez-de-chaussée et entresol) et travaux de menuiserie sur les portes d'entrée en bois,
- encastrement ou habillage (hors goulottes en plastique) des colonnes eaux vannes / eaux usées (EV/EU) et des réseaux (eau, gaz, électricité, téléphone, câble, éclairage),
- restauration d'éléments de ferronnerie (impostes, grilles, garde-corps, etc.),
- restitution des lambrequins en bois ou en ferronnerie et jalousies,
- travaux liés à l'insertion architecturale d'un ascenseur,
- études architecturales préalables.

c) - Modalité d'attribution des aides financières

Pour bénéficier de cette aide, les modalités suivantes devront être respectées :

- les bénéficiaires de la subvention sont les copropriétaires ainsi que les propriétaires, quels que soient leur statut et leurs revenus imposables, de logements et/ou de locaux, occupés ou vacants ;

- la subvention est attribuée :

- . au syndicat des copropriétaires après accord de l'assemblée générale de copropriété dans le cas d'une copropriété,
- . au propriétaire dans le cas de bâtiments ne relevant pas du statut de la copropriété (unipropriété),
- . à un copropriétaire pour des travaux ne concernant qu'un seul (ou plusieurs) lot(s) dans une copropriété ;

- seuls les travaux sur les parties communes sont subventionnables ainsi que certains travaux sur des parties privatives d'intérêt commun : remplacement de menuiseries lors de la restitution de meneaux et/ou de traverses et reconstitution et/ou remise en état des boiseries en façades (pour les locaux de rez-de-chaussée et entresol) ;

- seuls sont éligibles les travaux définis selon la nomenclature présentée plus haut ;

- dans le cas d'une restauration complète des parties communes ou d'un ravalement, une étude préalable devra être élaborée par un architecte DPLG ayant une expérience significative en matière de réhabilitation du bâti ancien ou par un architecte du patrimoine, diplômé du centre d'études supérieures d'histoire et de conservation des monuments anciens (CESHCMA) appelée aussi Ecole de Chaillot ; l'architecte devra avoir une mission de maîtrise d'œuvre complète ;

- pour les immeubles compris dans le secteur sauvegardé du Vieux Lyon, les travaux devront être conformes aux prescriptions du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Vieux Lyon ;

- les travaux devront faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux, permis de construire, etc.) ;

- une convention cour/traboule sera mise en place dans le cas de travaux non visibles depuis le domaine public (allées et cours intérieures) ;

- la Ville recueillera l'avis de l'architecte des bâtiments de France à l'issue des travaux au cours d'une commission technique spécifique. Seul un avis favorable permettra à la Ville de procéder au paiement de la subvention.

d) - Calcul de la subvention :

- dans le cas de travaux concernant l'ensemble d'une copropriété ou d'une unipropriété comportant plusieurs lots :

. l'aide est calculée en fonction du nombre de lots principaux (logements et locaux d'activité). Dans le cas d'une copropriété, elle sera versée au syndicat de copropriété représenté par son syndic, qui répartira le montant de la subvention selon la quote-part de travaux de chaque copropriétaire,

. le montant de la subvention correspond à 40 % du coût hors taxes des travaux subventionnables et du *pro rata* des honoraires associés. Le montant des travaux et honoraires subventionnables est plafonné à 8 000 HT par lot principal, soit une subvention maximale de 3 200 par lot principal,

. le montant de la subvention maximale accordée à un immeuble est donc obtenu en multipliant le nombre de lots principaux par 3 200 ;

- dans le cas de travaux concernant un seul lot principal dans une copropriété :

. le montant de la subvention correspond à 40 % du coût hors taxes des travaux subventionnables et du *pro rata* des honoraires associés. Le montant des travaux et honoraires subventionnables est plafonné à 8 000 HT, soit une subvention maximale de 3 200 ;

- dans le cas de travaux concernant une unipropriété ne comportant qu'un seul lot principal :

. le montant de la subvention correspond à 40 % du coût hors taxes des travaux subventionnables et du *pro rata* des honoraires associés. Le montant des travaux et honoraires subventionnables est plafonné à 100 000 HT par immeuble soit une subvention maximale de 40 000 par immeuble ;

- l'étude architecturale préalable sera subventionnée à hauteur de 60 % d'un montant plafonné à 5 000 HT, soit une subvention maximale de 3 000 par immeuble ;

- la subvention est cumulable avec d'autres subventions. Le montant total des différentes subventions et primes attribuées ne devra pas dépasser 85 % du coût total des travaux et honoraires.

Financement de l'opération

L'enveloppe globale prévisionnelle des subventions est estimée à 316 500 (pour des travaux répartis sur les années 2004, 2005, 2006 et 2007) versés par la ville de Lyon et pris en charge à parité par la Communauté urbaine. La participation maximale de la Communauté urbaine à cette opération serait ainsi de 158 250. L'animation et le pilotage du dispositif seraient à la charge de la ville de Lyon et assurés par la direction de l'aménagement urbain.

Une convention de participation financière à intervenir entre la ville de Lyon et la Communauté urbaine fixera les modalités de versement de la participation de la Communauté urbaine ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Accepte de participer à l'opération de valorisation du patrimoine architectural mis en place par la ville de Lyon dans le site historique du Vieux Lyon, en finançant 50 % des subventions versées aux propriétaires par la ville de Lyon, pour un montant maximal de 158 250 .

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention de participation financière entre la ville de Lyon et la Communauté urbaine.

3° - La dépense correspondante sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2005 et suivants - compte 657 140 - fonction 824 - opération 117.

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