

2008/8728 - LYON 8E ET LYON 9E - AVENANT A LA CONVENTION DE RENOVATION URBAINE DU GRAND PROJET DE VILLE DE LA DUCHERE ET AVENANT A LA CONVENTION HABITAT D'AGGLOMERATION RELATIVE A LA RECONSTITUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DEMOLIS (DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 7 janvier 2008 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

« Suite à la mise en œuvre du nouveau règlement général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et de l'ajustement de ses participations financières, un certain nombre de convention de rénovation urbaine de l'Agglomération lyonnaise (sur les communes de Lyon, Rillieux-la-Pape, Vaulx-en-Velin et Vénissieux) doivent être modifiées.

Pour la Ville de Lyon, ces modifications sont détaillées dans le projet d'avenant à la convention de rénovation urbaine du Grand projet de Ville de La Duchère, joint au présent rapport et soumis à votre approbation.

En outre, Il vous est demandé d'approuver un second projet d'avenant à la convention Habitat relative à la reconstitution des logements démolis dans le périmètre de la Communauté urbaine de Lyon, également datée du 13 mai 2005.

A – Avenant à la Convention de rénovation urbaine du GPV de la Duchère du 13 mai 2005

La convention initiale du 13 mai 2005 a été élaborée avant la publication du premier règlement général de l'ANRU qui a depuis été modifié en janvier 2007. Les principales modifications concernent le financement des démolitions pour les organismes d'HLM mais aussi la prise en compte du foncier libéré par les démolitions.

- Une modification du financement des démolitions

Toutes les dépenses inscrites au titre des démolitions dans la convention initiale, mais qui ont été effectuées avant le 1er août 2003 (date de publication de la loi dite Borloo qui crée l'ANRU) sont inéligibles au financement de l'Agence.

Cela concerne :

- une partie des dépenses liées aux déménagements et aux travaux dans les logements avant remise en location,

- et surtout la prise en compte du pourcentage de logements vacants qui n'est pris en compte qu'à partir du 1er août 2003 dans le calcul de la perte d'autofinancement.

Pour ces éléments, il est proposé que la Communauté urbaine de Lyon et les Communes concernées (Lyon, Rillieux-la-Pape, Vaulx-en-Velin et Vénissieux) maintiennent leurs engagements initiaux.

2- Une prise en compte nouvelle du foncier libéré

Initialement, l'ANRU avait demandé que le foncier (après démolition par les bailleurs sociaux) ne soit pas valorisé et n'intervienne donc pas dans le financement des démolitions, les bailleurs devant céder gratuitement leur terrain en contrepartie du financement des démolitions.

L'ANRU s'était engagée, dans les conventions signées, à financer 90 % du coût total des démolitions (comprenant le capital restant dû, les travaux de démolition, les frais de relogement et les pertes d'autofinancement).

Le nouveau règlement impose que le foncier libéré par les démolitions soit racheté par les aménageurs (ou la collectivité) et que ce montant supplémentaire soit déduit de la subvention ANRU.

En revanche, le montant de ces acquisitions est inscrit comme une augmentation des coûts d'aménagement et sera donc subventionné par l'ANRU à ce titre. Néanmoins, ce mécanisme crée une augmentation du « reste à charge » de la Communauté urbaine de Lyon minorée par une revalorisation des prix sur 4 ans limitée à 1,8 % par an.

B – Avenant à la convention Habitat concernant la reconstitution des logements démolis

Cet avenant permet de compléter la liste initiale des opérations de démolitions dans l'agglomération et d'actualiser l'estimation des participations financières nécessaire à la mise en œuvre effective de ces reconstitutions.

1- Une liste initiale des opérations complétée :

Le 13 mai 2005, en même temps que les conventions de rénovation urbaines, était également signée la convention globale de reconstitution de l'offre concernant les 4 sites en GPV, et 7 autres sites d'agglomération hors GPV.

Cette convention doit faire aujourd'hui l'objet d'un avenant car elle ne concernait que le financement de 2 750 logements reconstitués. Or, depuis, certains projets ont connu des évolutions. Le nombre de logements démolis - donc à reconstituer - a augmenté de 794 logements et 150 places en résidences sociales, ce qui porte à 3 694 le nombre de logements (ou équivalents logements) à reconstituer pour l'ensemble de l'Agglomération sur la période 2004/2011. L'ensemble de cette reconstitution est identifiée par une liste précise d'opérations.

Pour la Ville de Lyon, 972 logements sont à reconstituer sur son territoire au titre des démolitions de la Duchère (742) et de Mermoz (228). Par ailleurs, au titre de la solidarité d'agglomération, quelques opérations sont envisagées sur le territoire de la ville de Lyon en reconstitution d'autres démolitions.

2- Actualiser l'estimation des participations financières

Dans la négociation, l'ANRU s'est engagée à redéployer les crédits issus des évolutions des avenants des différents sites en GPV pour augmenter sa participation à la reconstitution au bénéfice des organismes d'HLM.

L'estimation des participations financières aux opérations de reconstitution de l'offre démolie prend ainsi en compte :

- une actualisation des coûts de reconstruction et du financement du surcoût foncier (sur la base de 1,8 % par an),
- la mise à jour du nombre de logements démolis comme indiqué au paragraphe 1 ci-dessus.

Les cofinancements de l'ANRU, de la Région, du Département, de la Communauté urbaine et des Communes pour la reconstitution des logements démolis sont estimés comme suit :

- ANRU : 52 351 777 euros
- Région Rhône-Alpes : 10 500 000 euros
- Département du Rhône : 16 431 571 euros
- Communauté Urbaine de Lyon : 16 000 000 d'euros
- Communes : 4 000 000 d'euros.

Le reliquat est à charge des organismes d'HLM (prêts et fonds propres).

Pour la Ville de Lyon, la participation financière aux opérations de reconstitution de l'offre de logements démolis est mise en œuvre comme pour toute opération de droit commun, selon les modalités fixées par la délibération du Conseil municipal n° 2006-7187 du 20 novembre 2006 et selon le plan de financement propre à chacune d'elles. Cette participation financière fait l'objet pour chaque opération d'une délibération du Conseil municipal. »

Vu l'avenant à la convention de rénovation urbaine du Grand Projet de Ville de la Duchère du 13 mai 2005 ;

Vu la convention de rénovation urbaine du projet de Mermoz Nord du 15 février 2007 ;

Vu l'avenant à la convention Habitat relative à la reconstitution des logements démolis dans l'agglomération du 13 mai 2005 ;

Vu la délibération du 20 novembre 2006 ;

Vu l'amendement présenté par M. Lévêque : « *Le projet de convention qui vous a été transmis vous présentait un plan de financement qui comportait une participation de l'ANRU à hauteur de 52 351 777 €. Nous avons été informés, vendredi 11 janvier, du nouveau montant de la participation de l'ANRU qui serait de 52 508 342 €. Aussi, je vous propose d'amender le projet de délibération conformément au nouveau plan de financement qui vous est proposé :*

- ANRU : 52 508 342 euros
- Région Rhône-Alpes : 10 500 000 euros
- Département du Rhône : 16 431 571 euros
- Communauté Urbaine de Lyon : 16 000 000 d'euros
- Communes : 4 000 000 d'euros. »

Oùï l'avis de sa Commission Générale ;

DELIBERE

1- L'amendement susvisé est adopté.

2- L'avenant amendé susvisé à la convention signée le 13 mai 2005 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine pour le quartier de la Duchère, ainsi que ses annexes sont approuvés.

3- L'avenant susvisé à la convention Habitat relative à la reconstitution des logements démolis dans l'agglomération, ainsi que ses annexes sont approuvés.

4- M. le Maire est autorisé à signer l'ensemble des avenants et annexes financières susvisés, avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

L. LEVEQUE