

2009/1564 - Lyon 1er - Opération de restauration immobilière du bas des pentes de la Croix-Rousse – Clôture de l'opération (Direction de l'Aménagement Urbain) (BMO du 06/07/2009, p. 1233)

Rapporteur : M. BUNA Gilles

M. BUNA Gilles, rapporteur : Je vais peut-être passer quelques minutes sur ce rapport, d'abord pour me situer dans la longue durée et faire plaisir à M. Huguet et dire que je risque moins évidemment si je nuance le bilan de M. Pradel. Voilà, je savais que là, je pouvais y aller, donc dans le cycle long des opérations d'urbanisme il y a une période où le 1^{er} arrondissement classe laborieuse, classe dangereuse, avait été un peu négligé. Puis à partir de 1989, on a senti un frémissement, une prise de conscience tout à la fois de la valeur patrimoniale, du caractère de centralité et puis d'une mixité qui pouvait être intéressante, et les choses se sont accélérées avec une batterie lourde à partir de 1995 : cette opération programmée de l'amélioration de l'habitat et puis deux opérations périmètre de restauration immobilière.

Je ne vais pas vous rappeler les objectifs mais dire simplement qu'aujourd'hui vous avez pu suivre, c'est l'avantage de ce type d'opération d'urbanisme, année par année, le bilan des opérations. Ouverte en 2002, cette opération de périmètre de restauration immobilière sur les pentes de la Croix-Rousse a succédé à une autre opération de périmètre de restauration immobilière celle de la Grande Côte. Cette opération a fait l'objet d'un recours. En résumé -c'est la carotte et le bâton-, vous avez une DUP qui permet d'exproprier et vous avez des avantages fiscaux qui permettent d'inciter les propriétaires à rénover. On a perdu la carotte fiscale puisque des propriétaires avaient attenté un recours et que la DUP est tombée. Néanmoins, alors que l'opération portait sur quelques centaines d'appartements, quelques dizaines d'immeubles avaient été couronnés de succès à plus de 95 %. Je crois qu'il n'y a que quatre ou cinq immeubles qui n'ont pas pu être réhabilités, nous n'avions pas avec la SERL, les moyens d'exproprier, il n'y avait pas d'outils.

Voilà, je crois qu'avec cette opération on a rempli le contrat : éviter une évolution de l'insalubrité, remplir des logements ou des immeubles qui étaient vacants, requalifier, mettre en valeur au niveau du patrimoine, revitaliser et préparer la réoccupation des rez-de-chaussée. Quand je dis que c'est la dernière opération lourde, cela ne veut pas dire que dans le 1^{er} arrondissement il n'y a plus d'opérations à faire, il y a beaucoup de choses. Si on l'oubliait, Nathalie Perrin ne manquerait pas de nous le rappeler : revitalisation économique, la question de la maîtrise du déconventionnement, la question de la mixité et de l'intervention directe sur les logements sociaux.

Simplement, on voit aujourd'hui qu'on a couvert à peu près l'ensemble du territoire en matière de chirurgie lourde et deuxièmement, on voit que la conjoncture ne permet plus vraiment de prolonger le mécanisme de conventionnement puisque le prix du marché est tel que les propriétaires n'ont pas très envie de conventionner, qu'on n'a pas les moyens de les y obliger. On est obligé d'utiliser d'autres types d'outils et l'achat, la préemption, pour pouvoir réaliser ou maintenir du logement social.

Je voulais dire merci d'abord aux élus qui ont suivi l'opération à la Mairie du 1^{er}, à la SERL. Le bilan c'est quelques centaines de logements, je l'ai dit, c'est 250.000 € pour la Ville, 250.000 € pour le Grand Lyon, et cinq ou six traboules réhabilitées. Le rapport qualité/prix est excellent au niveau, c'est sans doute le meilleur aujourd'hui dans cette séance du Conseil municipal.

Mme PERRIN-GILBERT Nathalie, Maire du 1^{er} arrondissement : Mesdames, Messieurs, Monsieur le Maire, le bilan de clôture de l'opération de restauration immobilière des pentes de la Croix-Rousse me permet de souligner l'action menée en matière d'habitat sur le 1^{er} arrondissement depuis, comme l'a souligné M. Buna, plusieurs années.

Cette action dont nous faisons le bilan a concerné essentiellement le parc privé avec pour objectif de lutter contre la vacance, de permettre la rénovation de logements pour les rendre conformes aux normes de salubrité et de confort tout en limitant l'augmentation des loyers payés par les locataires en place. En effet, plus le propriétaire bailleur s'engage à demander un loyer faible à ses locataires et ce, sur une durée de 9 ans, plus il est aidé par les collectivités pour réaliser ses travaux. C'est le principe du conventionnement.

Au-delà de ce bilan, je veux dire évidemment que nous poursuivons cette action en matière d'habitat, à la fois sur le parc privé et le parc public. Le parc locatif social -le parc HLM- continue d'augmenter sur le 1^{er} arrondissement. Plusieurs immeubles ont été rachetés et sont en train d'être réhabilités par des bailleurs sociaux. Ils seront livrés dans les mois, voire dans les quelques années à venir, notamment rue des Augustins, rue Rivet, rue Imbert Colomès, mais aussi rue des Capucins ou rue Paul Chenavard.

Je voulais remercier à ce propos le Service Habitat de la Ville pour le travail mené en partenariat avec la Mairie d'arrondissement, ainsi que l'Adjoint à l'Habitat, M. Lévêque. Je le remercie aussi d'avoir tenu compte de mes remarques concernant le projet immobilier du cours Général Giraud qui donnera lieu à une vingtaine de logements à loyer intermédiaire, au lieu du projet immobilier de grand standing encouragé au départ et dont les loyers prohibitifs avaient exclu la grande majorité de mes concitoyens.

Concernant le parc privé, nous devons proposer des outils incitatifs éventuellement pour que les petits propriétaires bailleurs s'engagent dans un vaste plan de réhabilitation énergétique. C'est une nécessité environnementale et sociale, c'est aussi une urgence. Nous avons vu au début de ce Conseil municipal, à combien les charges liées à l'énergie pesaient sur les finances et les budgets de notre collectivité. C'est la même chose pour les propriétaires et les locataires dans le parc immobilier.

Sur le 1^{er} arrondissement, je souhaite qu'après le très grand effort de lutte contre le saturnisme et l'insalubrité dont le parc immobilier a pu bénéficier, nous mettions en place un plan de rénovation thermique au regard des caractéristiques du parc du 1^{er} arrondissement, un parc ancien, un bâti spécifique et un parc particulièrement protégé par les règles d'urbanisme. Je souhaiterais que nous puissions nous pencher sur cette question si vous en êtes d'accord, Monsieur le Maire, avec les Adjointes à l'Urbanisme et à l'Habitat, dès la rentrée si possible.

Et puisque M. Buna a abordé la question du développement économique, je dirai simplement ma satisfaction, Monsieur le Maire, d'avoir été entendue. Je pense que le comité de pilotage qui s'est mis en place, à votre initiative, autour du développement économique du bas des pentes, rassemblant les services du Grand Lyon et de la Ville de Lyon, donnera des résultats rapidement.

M. LE MAIRE : En effet, je crois que le devenir des pentes de la Croix-Rousse nous intéresse. On avait vu même que si beaucoup avait été fait, il restait encore des choses à réaliser, en particulier que le bas des pentes mérite encore un effort spécifique de manière à ce qu'un certain nombre de commerces puissent évoluer dans le bon sens, que les problèmes de tranquillité publique puissent être assurés.

C'est pour cela, bien évidemment, qu'il faut qu'un comité de pilotage puisse coordonner l'ensemble des actions et donc c'est un comité de pilotage que je réunirai début octobre de manière à regarder l'ensemble des actions à mener sur le bas des pentes.

Je mets aux voix les conclusions de mon rapport. Il n'y a pas d'opposition ? Elles sont adoptées.

(Adopté.)