

**2010/2857 - Projet de conclusion par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de baux emphytéotiques sur les immeubles sis 246-248 rue Garibaldi à Lyon 3e, 51 rue Germain à Lyon 6e et 1 bis rue du Repos à Lyon 7e.** (Direction Centrale de l'Immobilier) (BMO du 04/10/2010, p. 1994)

Rapporteur : Mme GAY Nicole

Mme GAY Nicole, rapporteur : Monsieur le Maire, mes chers Collègues, ce rapport concerne le projet de conclusion par le Centre Communal d'Action Sociale de baux emphytéotiques sur les immeubles sis 246-248 rue Garibaldi à Lyon avec habitat et Humanisme, et 51 rue Germain avec la Fondation Armée du Salut.

M. DAVID Jean-Jacques, Maire du 6<sup>e</sup> arrondissement : Monsieur le Maire, chers Collègues, il y a un an, alerté par les résidents du 51 de la rue Germain et par les riverains du quartier, nous vous avons écrit pour vous demander de bien vouloir suspendre les projets concernant les 49 et 51 rue Germain afin de se donner le temps de faire ce qui aurait dû l'être, à savoir, élaborer en concertation avec les habitants, les associations du quartier et la mairie du 6<sup>e</sup>, un projet connu et soutenu par tous respectant la vocation sociale originelle de cet immeuble.

Nous n'avons jamais reçu réponse à notre courrier et avons simplement obtenu par l'Armée du Salut, la communication en septembre 2009 d'un projet datant de 2007, dont la livraison était prévue en 2008... et le rapport de ce jour est la première nouvelle que nous avons depuis.

Alors, je sais par avance, que vous allez aujourd'hui nous faire la même réponse qu'il y a un an, à savoir que des élus de tous les Groupes du Conseil municipal siègent au Conseil d'administration du CCAS et qu'il nous suffit de les interroger pour suivre ce dossier. J'ajouterais à ce sujet, ce que vous ne savez peut-être pas encore, que la cousine de la boulangère de la meilleure amie de ma femme connaît très bien la cousine par alliance de la vice-présidente du CCAS, et qu'il me suffisait donc de lui poser la question pour être au courant...

Plaisanterie mise à part, Monsieur le Maire, élus siégeant au Conseil d'administration du CCAS ou pas, il n'en demeure pas moins que le CCAS n'est pas une organisation autonome, libre de gérer son patrimoine comme bon lui semble et le rapport d'aujourd'hui le prouve, puisqu'il est nécessaire d'avoir l'autorisation de la Ville de Lyon pour conclure des baux emphytéotiques.

Cela signifie donc clairement que la Ville de Lyon décide de l'orientation du travail effectué par cet organisme.

Il me paraît donc surprenant que la Ville n'ait à aucun moment jugé utile, a minima, d'informer et qui sait, peut-être y arriverons-nous un jour, d'associer la mairie du 6<sup>e</sup> arrondissement et ses habitants.

Pour finir, je m'étonne par ailleurs, à la lecture de ce rapport et même si cela n'est pas l'objet de notre délibération, du montant des

travaux prévus puisque l'ancien homme du bâtiment que je suis constate que la réhabilitation du 51 rue Germain coûte 1 500 euros du mètre carré, soit plus du prix d'une construction neuve. Cela me semble hors de prix et renforce mon souhait de connaître plus précisément le projet.

Je m'étonne enfin que l'Armée du Salut devienne un nouveau bailleur social puisque ce projet précise que cette association aura à gérer, outre la maison relais, 25 logements sociaux.

Je vous remercie de votre réponse.

Mme NACHURY Dominique : Monsieur le Maire, chers Collègues, encore une intervention du 6<sup>e</sup> arrondissement mais après tout, cet arrondissement le vaut bien !

Jean-Jacques David a donné les éléments de contexte et je redis de façon liminaire que cet immeuble du 51 rue Germain a toujours eu une vocation sociale et que le sujet n'est pas cette vocation.

Simplement, nous nous sommes posés, au niveau de l'arrondissement, trois questions :

- La première : le CCAS est certes un établissement public, propriétaire des immeubles 49 et 51 rue Germain mais s'agissant du CCAS de la Ville de Lyon, cette dernière ne doit-elle pas garantir l'information et la collaboration des arrondissements concernés par les projets ?

- Deuxième question : nous n'avions pas été informés, ni concertés sur la première opération, la montée sur cour. Nous avons fait un certain nombre de remarques, souhaité des réunions... On pensait que pour la deuxième montée, celle sur rue, on aurait peut-être compris qu'il était intéressant que tout le monde se mette autour de la table. Alors pourquoi n'a-t-on pas procédé ainsi ?

- Et puis, dernière question : il est vrai que l'Armée du Salut est un opérateur important d'insertion sociale. Il n'est pas un bailleur social. Est-ce un bon montage que de confier la gestion des logements sociaux, il n'y en aura qu'une vingtaine, à cet opérateur ? Est-ce qu'il n'aurait pas été préférable de confier à Grand Lyon Habitat qui gère déjà le 49 rue Germain, les deux immeubles, à charge bien sûr pour l'Armée du Salut, avec convention, de gérer et d'animer la maison relais ?

Je vous remercie.

M. LEVEQUE Louis, Adjoint : Monsieur le Maire, chers Collègues, je suis un peu surpris des interventions de Mme Nachury et de M. David dont j'espère qu'elles ne sont dictées que par la recherche de l'intérêt des habitants de Lyon et du 6<sup>e</sup> arrondissement et non par d'autres motivations.

Sur la forme qui masque souvent le fond, vous reprochez un manque de transparence et de concertation sur ce dossier, aussi, je me limiterai à rappeler quelques éléments :

- Le CCAS ne pouvant faire face aux investissements de rénovations et de mises aux normes de l'ensemble de son parc immobilier, a décidé de se concentrer sur les Résidences de Personnes Agées pour un montant de 19 M€. Des arbitrages patrimoniaux ont donc été réalisés, qui ont fait l'objet d'une présentation et d'un débat au Conseil d'Administration du CCAS. Conseil d'Administration, Monsieur David, vous le rappelez, auquel participait Mme Chevassus, membre de votre Majorité avant que vous ne la remplaciez, Monsieur David. J'ai une autre idée du mandat d'un élu politique dans un Conseil d'Administration que le cousin de la boulangère, voyez-vous, en termes d'information de son Groupe et de son arrondissement !

- Le dossier du 51 rue Germain est revenu à plusieurs occasions au Conseil d'Administration : la première fois, le 27 octobre 2008, il y a deux ans, où le principe du bail a fait l'objet d'une délibération. Ce dossier est revenu au Conseil d'Administration des 26 janvier 2009 et 29 janvier 2010.

- Le Directeur Général des Services de la Ville a lui-même communiqué des informations à Mme Nachury, en particulier sur le legs montrant la parfaite légalité de l'affectation décidée.

- Enfin, le Directeur de l'Armée du Salut témoigne, je le cite :  
*« J'ai rencontré à plusieurs reprises M. David et plusieurs de ses Adjoints pour les informer de la situation de l'immeuble de la rue Germain ». M. David est également venu avec deux de ses Adjoints sur place lors de notre porte ouverte, le vendredi 28 mai, où je lui ai expliqué le projet d'une maison relais sur une montée d'escalier et des logements sociaux pour l'autre. Je l'ai informé également de notre participation active au Comité d'Intérêt Local. Je me suis engagé à ce que le Comité d'Intérêt Local de Bellecombe soit consulté dans le cadre du peuplement de ces appartements. Un des résidents est d'ailleurs membre élu du Comité d'Intérêt Local. »*

Vous le voyez, mes chers Collègues, ce projet engagé depuis 2008 a fait l'objet de nombreuses délibérations au Conseil d'Administration du CCAS, de plusieurs rencontres entre l'Armée du Salut, les élus d'arrondissement, le Comité d'Intérêt Local Bellecombe. Cette volonté d'inscription dans le territoire avec les acteurs du quartier est d'ailleurs au cœur du projet de la maison relais qui, dans son dossier, met en avant, je cite : *« l'emplacement de la maison relais offre une qualité de vie évidente et permet l'intégration dans le quartier, grâce à la cohabitation avec tous les milieux socio-économiques »*. Ce projet de « maison relais » a reçu un agrément pour 25 places de la DDASS.

Sur le fond, je regrette vivement que la réalisation de programmes de résidences sociales ou de logements sociaux soit de nouveaux l'objet de débats. Jusque là, le consensus était acquis en cohérence avec les besoins qu'exprime votre Adjointe au logement confronté à une forte demande dans le 6<sup>e</sup> arrondissement.

Cette délibération s'inscrit dans notre volonté de construire une ville équilibrée dans laquelle chacun, quelque soit son origine, sa situation économique, ait sa place.

M. HEMON Pierre, Adjoint : Très peu de choses à rajouter, Monsieur le Maire, après ce que vient de dire M. Lévêque. Je voulais juste dire à M. David que s'il est un Maire heureux c'est peut-être uniquement parce qu'il est mal informé. Parce qu'effectivement, Mme Chevassus-Masia qui n'est pas que la belle-sœur du beau-frère du cousin de l'arrière grand-mère de votre boulanger...

M. LE MAIRE : Moi, je voudrais m'élever contre cette mise en cause des boulangers auxquels nous avons attribués une subvention...

(Rires.)

M. HEMON Pierre : C'est peut-être parce que c'est une boulangerie moderne, ce n'est pas un artisan boulanger. C'est peut-être parce qu'il ouvre le dimanche...

Ce qui est extraordinaire tout de même, c'est que Mme Chevassus-Masia a été tout un mandat, Maire du 6<sup>e</sup> arrondissement, qu'elle a suivi ça, qu'elle suit les CCAS avec beaucoup de sérieux, je tiens à le dire, comme l'ensemble des membres du CCAS, qu'elle y pose beaucoup de questions, qu'elle s'intéresse à ce sujet. Mais si par ailleurs, vous ne vous adressez peut-être pas la parole, ça ne peut quand même pas être de notre faute !

M. Lévêque l'a dit, c'est un travail compliqué, lourd, difficile à mettre en place... Donc dire qu'il n'y a pas eu de concertation quand on sait ce qui a été fait... Vous êtes allés aux journées Portes Ouvertes, vous-même. Vous l'avez vu, il y a des tas de choses qui ont été faites là-dessus. En plus, je trouve que ce sont trois projets entre celui-là, celui de la rue Garibaldi dans le 3<sup>e</sup> et de la rue du Repos dans le 7<sup>e</sup>, ce sont trois très, très beaux projets et c'est vraiment pour des situations difficiles et ça y répond vraiment de manière très intelligente, pointue et bien ciblée. Moi, je suis très fier de ce qui est proposé là et qu'on arrive à faire avec ce type d'associations de si belles opérations, dans le sens humain du terme. Je vous remercie.

M. LE MAIRE : En plus, sur ce quartier, je m'étais engagé vis-à-vis du Comité d'Intérêt Local à ce qu'on fasse faire une étude par l'Agence d'urbanisme pour revaloriser l'ensemble de ce quartier. Je ne suis pas sûr que tous les membres de la Majorité municipale étaient au courant de ce

quartier mais ce dont je suis sûr, c'est que M. Buna l'a présenté au Maire d'arrondissement comme c'est tout à fait normal et comme nous le faisons toujours dans le cadre de la concertation.

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

(Adopté.)