



# PROCOLES HABITAT

fixant les modalités de mise en œuvre du volet Habitat du GRAND PROJET DE VILLE LYON LA DUCHERE

**2003 / 2006**

**2006 / 2009**

Entre :

L'Etat

La Communauté Urbaine de Lyon

La Ville de Lyon

Le Conseil Général du Rhône

L'OPAC du Grand Lyon

L'OPAC du Rhône

La SACVL

ALLIADE Habitat

La Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL)

ABC HLM

“ La Duchère naturellement Lyon ”

MISSION **GPV**  
LYON LA DUCHÈRE



**PROTOCOLE**  
**FIXANT LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**  
**DU VOLET**  
**HABITAT**

**ENTRE :**

L'ETAT  
LA COMMUNAUTE URBAINE DE LYON  
LA VILLE DE LYON  
LE CONSEIL GENERAL  
L'OPAC DU GRAND LYON  
L'OPAC DU RHONE  
LA SACVL  
AXIADE  
LA CAISSE INTERPROFESSIONNELLE DU LOGEMENT  
LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

**PREMIÈRE PHASE**  
**2003 - 2006**

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>		
<b>LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DE LA DEMOLITION DE LA PREMIERE PHASE (2003/2006)</b>	<b>1.</b> LE VOLUME DE LOGEMENTS SOCIAUX À RECONSTITUER	<b>P. 3</b>
	<b>2.</b> LA LOCALISATION DES LOGEMENTS À RECONSTITUER	<b>P. 3</b>
	<b>3.</b> LES PRODUITS COMPATIBLES DANS LE CALCUL DE LA RECONSTITUTION	<b>P. 4</b>
	<b>4.</b> LES BAILLEURS CONCERNÉS PAR LA RECONSTITUTION	<b>P. 4</b>
	<b>5.</b> PROPOSITION D'IDENTIFICATION DE LA RECONSTITUTION DE LA PREMIÈRE PHASE	<b>P. 5</b>
	<b>6.</b> LES ESTIMATIFS DE PARTICIPATION FINANCIÈRE AU TITRE DE LA RECONSTITUTION DE LA PREMIÈRE PHASE	<b>P. 6</b>
<hr/>		
<b>2</b>		
<b>LE RELOGEMENT DES MENAGES DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A DEMOLITION</b>	<b>1.</b> LE PROCESSUS ET LE SUIVI DES RELOGEMENTS	<b>P. 7</b>
	<b>2.</b> LES RÈGLES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT À L'ÉCHELLE DE LA VILLE DE LYON	<b>P. 9</b>
<hr/>		
<b>3</b>		
<b>LES MODALITES DE FINANCEMENT DES OPERATIONS DE DEMOLITION</b>	<b>1.</b> LES POSTES FINANCÉS	<b>P. 11</b>
	<b>2.</b> LA RÉPARTITION DES FINANCEMENTS	<b>P. 12</b>
	<b>3.</b> LES ENGAGEMENTS FINANCIERS PRÉVISIONNELS DE LA PREMIÈRE PHASE	<b>P. 13</b>
<hr/>		
<b>4</b>		
<b>LE PILOTAGE DU PROTOCOLE</b>		<b>P. 16</b>
<hr/>		
<b>5</b>		
<b>ANNEXES</b>	<b>1.</b> HYPOTHÈSES DE RECONSTITUTION DE L'OFFRE DÉMOLIE SELON LA PROGRAMMATION LOGEMENT SOCIAL 2003	
	<b>2.</b> TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES RELOGEMENTS	
	<b>3.</b> BILANS FINANCIERS PRÉVISIONNELS DES COÛTS DE DÉMOLITION	

# PREAMBULE :

## ENJEU DU PROTOCOLE

Le quartier de La Duchère, situé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon en limite des communes de l'Ouest lyonnais, compte environ 12 400 habitants répartis en 5200 logements dont 4 060 logements sociaux (environ 80%), pour la plupart construits dans les années 60-70.

Du fait des nombreux dysfonctionnements observés depuis le début des années 90 et amplifiés depuis 1997, le quartier est inscrit en Contrat de Ville et fait ainsi partie des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. En 2001, La Duchère a été retenue dans le cadre du programme national de renouvellement urbain et est inscrit en Grand Projet de Ville (GPV).

Outre des interventions sur l'appareil commercial, les équipements publics, les espaces publics, les réseaux, la voirie, et **en complément des efforts qui doivent rester soutenus en matière de Gestion Sociale et Urbaine de Proximité, le GPV prévoit un large plan de renouvellement de l'habitat.**

**Le projet urbain prévoit la démolition d'environ 1 500 logements sociaux d'ici 10 à 15 ans et le rééquilibrage à terme de la part parc public/privé à 60/40 %.**

**Outre une opération de démolition partielle déjà engagée sur la Barre 200 (162 logements), une première phase de démolition de l'ordre de 750 logements est validée à l'horizon 2005/2006 :**

- > l'immeuble 210 de l'OPAC du Rhône (330 logements)
- > l'immeuble 260 de la SACVL ( 312 logements)
- > 100 logements de l'OPAC du Grand Lyon à La Sauvegarde, répartis sur quatre immeubles

Afin d'assurer la bonne mise en œuvre, et selon le calendrier souhaité, de cette première phase de démolition, il s'agit de définir et afficher les " règles du jeu " entre les différents acteurs concernés : les bailleurs de La Duchère, L'Etat (dont le SIAL), la Ville de Lyon, le Conseil Général, le Grand Lyon et la Caisse des Dépôts et Consignations sachant que **la réussite du projet urbain est largement conditionnée à la bonne qualité du partenariat entre ces acteurs.**

**Le présent protocole a donc pour objectif de définir les conditions de faisabilité et de mise en œuvre nécessaires à la bonne réalisation du volet Habitat du GPV de Lyon-La Duchère, concernant trois volets :**

- > La reconstitution de l'offre de logements sociaux et ses modalités de financement, à l'échelle de la Ville de Lyon
- > Le relogement des ménages concernés
- > Les modalités de financement des opérations de démolition

# 1

## LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DE LA DEMOLITION DE LA PREMIER PHASE (2003/2006)

### **1. LE VOLUME DE LOGEMENTS SOCIAUX À RECONSTITUER**

Afin de respecter les objectifs déclinés à partir de la loi SRU, la Ville de Lyon doit maintenir une production de logements sociaux soutenue en terme de rattrapage et d'accompagnement de la production privée neuve : les objectifs du PLH prévoit la construction de 1200 logements sociaux sur la période 2002 à 2004.

La volonté de la Ville de Lyon et du Grand Lyon et les engagements annoncés par le Ministre de la Ville d'accélérer les démolitions sur le quartier de La Duchère conduisent à produire, au-delà des objectifs cités précédemment, un nombre plus important de logements sociaux au titre de la reconstitution

Au titre de la reconstitution des logements démolis sur le quartier de La Duchère, ce sont 742 logements qui seront à produire concernant la seule première phase, dans un délai de quatre ans, de 2003 à 2006, soit environ 200 logements par an.

### **2. LA LOCALISATION DES LOGEMENTS À RECONSTITUER**

La reconstitution des logements sociaux démolis sera à répartie géographiquement selon les objectifs suivants :

- > 30% sur le 9<sup>ème</sup> arrondissement, soit environ 222 logements concernant la première phase dont 100 maximum à La Duchère afin de marquer fortement la volonté de rééquilibrage.
- > 70% sur le reste de la Ville de Lyon, à l'exception du 8<sup>ème</sup> arrondissement, soit environ 520 logements concernant la première phase

Sur le site de La Duchère, l'objectif étant de rétablir une proportion entre le parc public et le parc privé de 60/40%, le nombre de logements sociaux reconstitués ne devra pas excéder 500 logements sur la durée du projet.

### **3. LES PRODUITS COMPATIBLES DANS LE CALCUL DE LA RECONSTITUTION**

- > Les produits neufs ou en Acquisition - Amélioration financés en PLUS
- > Les produits neufs financés en PLUS CD quelle que soit leur localisation (les bailleurs prennent l'engagement de réserver au moins 51 % des logements pour les relogements liés aux projets de renouvellement urbain de l'agglomération, quelle que soit l'origine géographique des ménages et le bailleur concerné),
- > Les produits en Acquisition - Amélioration financés en PLUS CD si l'immeuble comprend au minimum 50% de logements vacants,
- > Les produits en PLS si ils sont situés sur le site GPV (cf projet de contrat d'agglomération)
- > Le conventionnement de programmes neufs (et donc vides) sans recours au financement Etat (niveau de loyer et conditions d'attribution type PLUS),
- > Les PLA Intégration.

### **4. LES BAILLEURS CONCERNÉS PAR LA RECONSTITUTION**

La stratégie de reconstitution de l'offre doit être envisagée globalement phase par phase et non pas par opération tel que cela a été le cas pour la barre 200.

Collectivement, les trois bailleurs concernés par les démolitions (OPAC du Rhône, OPAC du Grand Lyon et SACVL) s'engagent à ce que l'ensemble des logements démolis soit reconstitué ; l'OPAC du Rhône et l'OPAC du Grand Lyon s'engagent à reconstituer au moins le nombre de logements démolis de leur propre patrimoine, soit 330 logements pour l'OPAC du Rhône et 100 logements pour l'OPAC du Grand Lyon ; La SACVL s'engage à reconstituer par conventionnement environ 130 logements neufs ou acquis vides.

La reconstitution par des bailleurs non concernés par la démolition est possible, notamment au travers d'accords inter-bailleurs.

## 5. PROPOSITION D'IDENTIFICATION DE LA RECONSTITUTION DE LA PREMIÈRE PHASE

Année de Financement	GPV			9 <sup>e</sup> arrondissement hors GPV				Lyon secteurs prioritaires				total
	PLUS	PLUS CD	PLS neuf	PLUS	PLUS CD	PLAI	conventionnement type PLUS	PLUS	PLUS CD	PLAI	conventionnement type PLUS	
2003*					47			79	79	15		220
2004		30	20		25			50	50	10	68	253
2005		20	20		15		5	50	50	7	12	179
2006			10				30	20	30			90
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>		<b>0</b>	<b>87</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>199</b>	<b>209</b>	<b>32</b>	<b>80</b>	<b>742</b>
					<b>222</b>					<b>520</b>		
					<b>30%</b>					<b>70%</b>		

\* Programmation 2003 de logements au 1er juillet 2003 – liste principale (cf annexe)

Concernant la construction de PLUS CD sur le site GPV, il pourrait s'agir de logements spécifiques type Logements de personnes âgées ou étudiants étant donné le nombre de ces ménages concernés par la démolition qui souhaitent absolument rester sur le quartier.

**6.**  
**LES ESTIMATIFS DE PARTICIPATION FINANCIÈRE**  
**AU TITRE DE LA RECONSTITUTION**  
**DE LA PREMIÈRE PHASE**  
 (EN K. EUROS TTC)

	Etat	1% RU	Bailleur	Grand Lyon	Ville de Lyon	Département	Autre	Total
Reconstitution	5 200			1 900	1 500	4 000		12 600

*(hors fonds propres des bailleurs)*

Concernant les financements Etat, il a été appliqué le ratio suivant :

PLUS = 6 000 euros/logement, PLUS CD = 10 000 euros/logement et PLAI = 17 000 euros/logement

Concernant les financements des collectivités locales , il a été appliqué le ratio plafond suivant :

11 734 euros/logement, selon la répartition suivante :

Pour le patrimoine OPAC du Rhône :

20% Ville de Lyon et 80% Conseil Général sur un total de 430 logements (330 logements démolis et l'hypothèse d'une centaine de logements supplémentaires au titre de la reconstitution des logements démolis SACVL)

Pour le patrimoine OPAC du Grand Lyon :

20% Ville de Lyon et 80% Grand Lyon sur un total de 200 logements (100 logements démolis et l'hypothèse d'une centaine de logements supplémentaires au titre de la reconstitution des logements démolis SACVL)

La SACVL reconstituera par conventionnement environ 130 logements neufs ou acquis vides, sans recours au financement Etat (niveau de loyer et conditions d'attribution type PLUS)

# 2

## LE RELOGEMENT DES MENAGES DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A DEMOLITION

**Le programme de renouvellement de l'habitat prévoit la démolition de 1500 logements environ d'ici 10-15 ans dont 750 concernant la première phase. Il s'agit donc de reloger l'ensemble des occupants concernés par la première phase dans le délai souhaité de 2 ans, à savoir 2003 et 2004.**

**Afin de mener à bien ces relogements et dans le délai prévu, il s'agit de fixer collectivement des règles concernant le processus et le suivi des relogements et les règles d'attributions de logement à l'échelle de La Duchère et de l'ensemble de la Ville de Lyon.**

### **1. LE PROCESSUS ET LE SUIVI DES RELOGEMENTS**

Préalablement aux relogements, chaque bailleur (en direct ou par l'intermédiaire d'un prestataire) doit rencontrer individuellement chaque ménage afin d'établir un diagnostic social et élaborer un plan de relogement. Ce diagnostic social doit être présenté aux partenaires et financeurs des opérations de démolition.

En phase de relogement, chaque bailleur doit mettre en place une équipe de proximité chargée du suivi des ménages ainsi qu'une communication permanente tout au long du processus de relogement, en complément de la communication générale sur l'avancement du projet urbain.

**Un état d'avancement des opérations de relogement est à produire mensuellement par le bailleur, notamment sous la forme d'un tableau de bord (cf modèle annexé)**

C'est sur la base de cet état d'avancement que le bailleur doit réunir et animer mensuellement un Groupe Technique de Relogement dont les membres sont :

- > l'adjoint au Maire de Lyon chargé de l'Habitat et Politique de la Ville ou son représentant,
- > l'adjoint au Maire d'arrondissement Lyon chargé de l'Habitat et Politique de la Ville,
- > la Mission Habitat du Grand Lyon (réservataire),
- > le Service Habitat de la Ville de Lyon (réservataire),
- > le SIAL Préfecture (réservataire),
- > les collecteurs 1% (dont la CIL)
- > le Conseil général (réservataire)
- > la MDR
- > la Mission GPV

L'objectif est de faire un état d'avancement des opérations de relogement, partager les situations complexes ou bloquées (qu'il est demandé de repérer dans un tout premier temps) afin de trouver collectivement des solutions de relogement et faire toute proposition en vue de la bonne réalisation de l'opération, dans le respect des droits des locataires.

Devant l'enjeu du partenariat inter-bailleurs, la Mission GPV organisera au moins une fois par trimestre et autant que de besoins, en substitution des groupes techniques de relogement par bailleur, un Groupe de Relogement inter-bailleurs piloté par l'adjoint au Maire de Lyon chargé de l'Habitat et de la Politique de la Ville et dont les membres sont :

- > l'adjoint au Maire d'arrondissement Lyon chargé de l'Habitat et Politique de la Ville
- > la DDE
- > la Préfecture/SIAL
- > La Communauté Urbaine – Mission Habitat
- > La Ville de Lyon – Service Habitat
- > Le Conseil Général – Service Habitat et Action Sociale
- > Le représentant des collecteurs 1%
- > l'OPAC du Grand Lyon
- > La SACVL
- > L'OPAC du Rhône
- > AXIADE

L'objectif est de valider un processus de relogement par secteur au vu du résultat des diagnostics sociaux réalisés, partager un état d'avancement global à l'échelle du GPV, de favoriser les échanges et les solutions de relogement inter-bailleurs, d'échanger sur les difficultés rencontrées par les bailleurs et les partenaires, mutualiser les expériences et s'assurer de la cohérence globale des relogements et du projet urbain.

Une Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) sera pilotée par le Service Habitat de la Ville de Lyon sur toute la durée des opérations de renouvellement urbain de la Ville de Lyon dont le GPV de La Duchère afin de coordonner, suivre, accélérer et évaluer les relogements ; cette AMO animera par ailleurs le groupe de relogement inter-bailleurs précédemment évoqué. Dans ce cadre, une attention particulière sera portée aux familles " en difficultés avec leur environnement " et au suivi des relogement sur site étant donné le nombre élevé de ménages qui souhaitent être relogés sur le quartier et dans un souci d'équilibre de peuplement à l'échelle de La Duchère.

En parallèle, et dans l'objectif d'aboutir à tous les relogements du GPV d'ici fin 2004, le Maire de Lyon ou son représentant poursuivra, dans le cadre de la Conférence Communale du Logement, des démarches actives de mobilisation auprès de tous les bailleurs présents sur le territoire de la Ville de Lyon et ABC HLM d'une part, des réservataires (dont les principaux collecteurs 1%) d'autre part et des élus d'arrondissement enfin.

## **2. LES RÈGLES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT À L'ÉCHELLE DE LA VILLE DE LYON**

Afin de reloger en deux ans les quelques 700 ménages occupant les immeubles voués à la démolition de la première phase, un réel partenariat doit s'établir entre tous les partenaires du GPV et des règles précises d'attribution et de remise à disposition des réservations doivent s'appliquer.

Ainsi, il est demandé aux bailleurs et réservataires :

- > concernant La Duchère, d'œuvrer pour améliorer l'attractivité du patrimoine duchérois non démoli et de proposer en priorité les logements disponibles (AXIADE et AOTEP compris) aux ménages concernés par la démolition. Face à cette priorité, des situations particulières de ménages non concernés par la démolition seront analysées au cas par cas.
- > hors Duchère, d'inclure dans les politiques d'attribution des bailleurs et des réservataires des règles de priorisation en vue des relogements du GPV, étant entendu d'une part que chaque proposition de logement doit être étudiée au cas par cas en fonction de la situation du ménage et de la localisation du logement et que d'autre part, ces règles strictes n'étant pas des exclusivités ; elles n'annulent pas les autres priorités.

En parallèle des propositions possibles lors de la rotation de logements existants, des propositions de logement seront faites suite à la construction d'ici la fin de la première phase de logements sociaux au titre de la reconstitution de l'offre.

**Les organismes bailleurs s'engagent à reloger tous les ménages concernés d'ici fin 2004 et les partenaires signataires du protocole s'engagent à mettre en œuvre les conditions pour faciliter ces relogements.**

La SACVL, l'OPAC du Grand Lyon ainsi qu' AOTEP et AXIADE s'engagent en outre à reloger un nombre minimum de ménages issus du parc de l'OPAC du Rhône de La Duchère dans la mesure où celui-ci est voué totalement à la démolition.

Etant donné qu'une centaine de famille issue de l'immeuble 210 souhaite rester sur le quartier, l'OPAC du Grand Lyon s'engage à reloger 45 ménages, la SACVL s'engage à reloger 37 ménages, AOTEP et AXIADE s'engagent à reloger respectivement 12 et 6 ménages, au prorata de chacun des patrimoines conservés ; Parallèlement, l'OPAC du Rhône s'engage à offrir des solutions de logement aux locataires de la SACVL et de l'OPAC du Grand Lyon sur des secteurs où ceux-ci n'ont pas ou peu de patrimoine.

Des outils spécifiques d'animation, de suivi et d'évaluation du fonctionnement du partenariat, notamment inter-bailleurs, seront créés et pilotés sur toute la durée de l'opération de renouvellement urbain de La Duchère, dans le cadre de l'AMO Relogements.

# 3

## LES MODALITES DE FINANCEMENT DES OPERATIONS DE DEMOLITION

### 1. LES POSTES FINANCÉS

Les bilans des différentes opérations de démolition sont présentés par les bailleurs selon une maquette commune présentant les quatre postes financés : Démolition, Relogement et suivi social, Capital restant dû et Portage de la vacance. C'est sur la base de cette maquette consolidée que seront basés les engagements financiers.

Les dépenses afférentes à ces opérations de démolition sont calculées à compter du jour du Comité de Pilotage du GPV validant la démolition des immeubles concernés (7 Novembre 2002 pour l'OPAC du Rhône et la SACVL et 22 Avril 2003 pour l'OPAC du Grand Lyon) et jusqu'à l'ordre de service passé pour la déconstruction.

Les coûts directs de démolition servant d'assiette au calcul de la subvention comprennent :

- > la démolition technique, y compris l'éventuel désamiantage, les dévoiements de réseaux, l'évacuation et le traitement des déchets et les honoraires afférents
- > les dépenses de sécurisation et de gardiennage des immeubles pendant la phase de libération des logements,
- > l'organisation du jour de la démolition,
- > la remise en état des terrains libérés,
- > le traitement des pignons mis à nu par une démolition partielle.

Concernant les dépenses liées au relogement et au suivi social, sont pris en compte les dépenses de :

- > diagnostic et d'accompagnement social des ménages,
- > déménagement et frais annexes (compteurs, caution, ...),
- > travaux de relocation (peintures, papiers peints, sols , etc) et d'aménagement des logements servant au relogement (réinstallation de cuisines équipées, carrelages, placards, etc) dans la limite de 85% des logements et de 5 000 euros TTC par logement
- > double déménagement éventuel dans la limite de 5% des logements
- > de minoration de loyers concernant les logements d'accueils dans la limite de 10% des ménages, sur une période de 5 ans.
- > communication et concertation

Les dépenses engagées directement par le bailleur pour assurer l'accompagnement social des familles dans le processus de relogement sont pris en compte pour autant qu'elles se traduisent par l'embauche, pour un temps déterminé, de personnels supplémentaires.

Concernant les coûts financiers, en sus des prêts principaux (CDC), les prêts complémentaires ayant servi à la construction, l'acquisition et à la réhabilitation sont pris en compte dans l'assiette subventionnable, à l'exception des prêts 1%. Les conditions de prise en compte du capital restant dû de ces prêts sont identiques à ceux du prêt principal.

Concernant le portage de la vacance, il s'agit de chiffrer la perte d'exploitation supportée par le bailleur concerné par la démolition pendant toute la durée des relogements, à savoir deux années, pour :

- > les logements dont la démolition est validée, au fur et à mesure de leur libération
- > les logements gelés (sur trois mois maximum) sur le territoire de la Ville de Lyon dans la mesure où ils serviront au relogement du GPV.

## 2. LA RÉPARTITION DES FINANCEMENTS

Conformément au " protocole en faveur d'une politique solidaire dans le Rhône et l'agglomération lyonnaise " de Novembre 1998 entre l'Etat, le Conseil Général et le Grand Lyon, les modalités de financement des opérations de démolition sont les suivantes :

	Etat	1% RU	Bailleur	Grand Lyon	Ville de Lyon	Département	Europe	Total
<b>Démolition</b>	50%	20%	20%		10%		X	100%
<b>Relogement</b>	50%	20%	20%		10%			100%
<b>KRD</b>	50%	20%	20%		10%			100%
<b>Portage vacance</b>	0%	0%	20%		80%			100%

Ces modalités de financement seront à entériner par la signature du futur protocole.

### 3. LES ENGAGEMENTS FINANCIERS PRÉVISIONNELS DE LA PREMIÈRE PHASE

Sur la base des bilans prévisionnels d'opérations transmis par les bailleurs (cf annexe), il est possible de chiffrer les engagements financiers prévisionnels de la première phase. Toutefois, ce chiffrage sera à réajuster en fonction du montage de chacun des dossiers.

	Etat	1% RU	Bailleur	Grand Lyon	Ville de Lyon	Département	Europe	Total
<b>Démolition</b>	3 131 537	1 252 615	1 252 615		626 307			6 263 073
<b>Relogement</b>	1 573 474	629 390	629 390		314 695			3 146 948
<b>KRD</b>	3 851 000	1 540 400	1 540 400		770 200			7 702 00
<b>Vacance</b>	0	0	772 983		3 091 931			3 864 914
<b>Total</b>	<b>8 556 011</b>	<b>3 422 404</b>	<b>4 195 387</b>		<b>4 803 133</b>			<b>20 976 935</b>

*(hors reconstitution de l'offre)*

### Par bailleur :

Concernant les financements des collectivités locales :

- > pour les patrimoines de l'OPAC du Grand Lyon et de la SACVL, le financement est assuré entre la Ville de Lyon pour un tiers et le Grand Lyon pour deux tiers.
- > pour le patrimoine de l'OPAC du Rhône, le financement est assuré entre la Ville de Lyon pour un tiers et le Conseil Général pour deux tiers.

#### OPAC du Grand Lyon

	Etat	1% RU	Bailleur	Grand Lyon	Ville de Lyon	Département	Total
Démolition	562 550	225 020	225 020	75 007	37 503	0	1 125 100
Relogement	381 498	152 599	152 599	50 867	25 433	0	762 996
KRD	425 000	170 000	170 000	56 667	28 333	0	850 000
Vacance	0	0	50 292	134 113	67 055	0	251 460
<b>Total</b>	<b>1 369 048</b>	<b>547 619</b>	<b>597 911</b>	<b>316 653</b>	<b>158 324</b>	<b>0</b>	<b>2 989 556</b>

#### OPAC du Rhône

	Etat	1% RU	Bailleur	Grand Lyon	Ville de Lyon	Département	Total
Démolition	1 618 987	647 595	647 595	0	107 931	215 866	3 237 973
Relogement	1 072 976	429 190	429 190	0	71 531	143 064	2 145 952
KRD	844 000	337 600	337 600	0	56 266	112 534	1 688 000
Vacance	0	0	472 691	0	630 248	1 260 515	2 363 454
<b>Total</b>	<b>3 535 963</b>	<b>1 414 385</b>	<b>1 887 076</b>	<b>0</b>	<b>865 977</b>	<b>1 731 979</b>	<b>9 435 379</b>

### SACVL

	Etat	1% RU	Bailleur	Grand Lyon	Ville de Lyon	Département	Total
Démolition	950 000	380 000	380 000	126 667	63 333	0	1 900 000
Relogement	119 000	47 600	47 600	15 867	7 933	0	238 000
KRD	2 582 000	1 032 800	1 032 800	344 268	172 132	0	5 164 000
Vacance			250 000	666 670	333 330	0	1 250 000
<b>Total</b>	<b>3 651 000</b>	<b>1 460 400</b>	<b>1 710 400</b>	<b>1 153 472</b>	<b>576 728</b>	<b>0</b>	<b>8 552 000</b>

### Total général

	Etat	1% RU	Bailleur	Grand Lyon	Ville de Lyon	Département	Total
Démolition	3 131 537	1 252 615	1 252 615	201 674	208 767	215 866	6 263 074
Relogement	1 573 474	629 389	629 389	66 734	104 897	143 064	3 146 947
KRD	3 851 000	1 540 400	1 540 400	400 935	256 731	112 534	7 702 000
Vacance	0		772 983	800 783	1 030 633	1 260 515	3 864 914
<b>Total</b>	<b>8 556 011</b>	<b>3 422 404</b>	<b>4 195 387</b>	<b>1 470 126</b>	<b>1 601 028</b>	<b>1 731 979</b>	<b>20 976 935</b>

Par année :

2004

	Etat	1% RU	Bailleur	Grand Lyon	Ville de Lyon	Département	Total
50% Relogement	786 737	314 695	314 695	33 367	52 448	71 532	1 573 474
50% KR D	1 925 500	770 200	770 200	200 468	128 365	56 267	3 851 000
50% Vacance	0	0	386 492	400 391	515 316	630 258	1 932 457
<b>Total</b>	<b>2 712 237</b>	<b>1 084 895</b>	<b>1 471 387</b>	<b>634 226</b>	<b>696 129</b>	<b>758 057</b>	<b>7 356 931</b>

2005

	Etat	1% RU	Bailleur	Grand Lyon	Ville de Lyon	Département	Total
50% Relogement	786 737	314 695	314 695	33 367	52 448	71 532	1 573 474
50% KR D	1 925 500	770 200	770 200	200 468	128 365	56 267	3 851 000
50% Vacance	0	0	386 492	400 391	515 316	630 258	1 932 457
<b>Total</b>	<b>2 712 237</b>	<b>1 084 895</b>	<b>1 471 387</b>	<b>634 226</b>	<b>696 129</b>	<b>758 057</b>	<b>7 356 931</b>

2006

	Etat	1% RU	Bailleur	Grand Lyon	Ville de Lyon	Département	Total
100% Démolition	3 131 537	1 252 615	1 252 615	201 674	208 767	215 866	6 263 074

# 4

## LE PILOTAGE DU PROTOCOLE

Le présent protocole prend effet à la date de sa signature et pour la durée de la première phase du projet, à savoir 2006.

La réalisation du protocole est conduite sous la responsabilité du directeur de la Mission Grand Projet de Ville de La Duchère. A ce titre, il est responsable de la cohérence globale de l'opération.

Le protocole est suivi par un Comité technique composé des services Habitat et Politique de la Ville de la Communauté Urbaine de Lyon, de la Ville de Lyon, du Conseil Général, de la DDE, de la CDC, de la CIL ainsi que la Préfecture et les bailleurs de La Duchère.

Les engagements réciproques, les avancées et toute décision inhérente à ce protocole seront validés par le Comité de Pilotage du Grand Projet de Ville.

Des états d'avancement réguliers et des tableaux de bord de suivi périodiques seront produits, présentés et validés lors de ces comités de Pilotage.

**Fait à Lyon,  
Le 9 février 2003**

**Pour l'Etat,**  
Monsieur le Préfet  
de La Région Rhône-Alpes,  
Préfet du Rhône.

**Pour la Ville de Lyon,**  
Monsieur le Maire.

**Pour la CDC,**  
Monsieur le directeur régional.

**Pour la SACVL,**  
Monsieur le Directeur.

**Pour La Communauté Urbaine  
de Lyon,**  
Monsieur le Président.

**Pour l'OPAC du Grand Lyon**  
Monsieur le Directeur.

**Pour la Caisse  
Interprofessionnelle du  
Logement,**  
Monsieur le Directeur Général.

**Pour le Conseil Général  
du Rhône,**  
Monsieur le Président.

**Pour l'OPAC du Rhône,**  
Monsieur le Directeur.

**Pour AXIADE,**  
Monsieur le Directeur.

# 5

ANNEXES

1.  
HYPOTHÈSES DE RECONSTITUTION DE L'OFFRE  
DÉMOLIE SELON LA PROGRAMMATION  
LOGEMENT SOCIAL 2003

2.  
TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES RELOGEMENTS

3.  
BILANS FINANCIERS PRÉVISIONNELS DES COÛTS  
DE DÉMOLITION





# PROTOCOLE HABITAT

**fixant les modalités de mise en œuvre de la première tranche (2006/2009) de la deuxième phase du volet Habitat du GRAND PROJET DE VILLE LYON LA DUCHERE**

Entre :

L'Etat  
La Communauté Urbaine de Lyon  
La Ville de Lyon  
Le Conseil Général du Rhône  
L'OPAC du Grand Lyon  
L'OPAC du Rhône  
La SACVL  
ALLIADE Habitat  
La Caisse des Dépôts et Consignations  
La Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL)  
ABC HLM

**Octobre 2006**

**“ La Duchère naturellement Lyon ”**



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE : ENJEU DU PROTOCOLE</b>	<b>P.3</b>
<b>I / LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DES DEMOLITIONS 2006/2009</b>	
1. Le volume de logements sociaux à reconstituer	P.7
2. La répartition géographique des logements à reconstituer, à l'échelle de la Ville de Lyon	P.8
3. Les produits compatibles dans le calcul de la reconstitution	P.9
4. Les bailleurs concernés par la reconstitution	P.10
5. La typologie des logements reconstitués	P.11
6. Favoriser l'adaptabilité des logements	P.12
7. Le fléchage de la reconstitution	P.13
8. Les types de financements prévus pour la reconstitution de l'offre	P.14
<b>II / LE RELOGEMENT DES MENAGES DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A DEMOLITION</b>	
1. Une information continue des habitants	P.16
2. Un repérage fin des besoins	P.17
3. La mise en place d'outils et de moyens spécifiques	P.18
4. Le suivi du relogement opérationnel	P.19
5. Le pilotage du relogement opérationnel	P.22
6. La mobilisation de l'ensemble des acteurs	P.23
7. L'accompagnement des ménages relogés	P.26
8. Une attention particulière à l'adéquation entre le coût du nouveau logement et les ressources du ménage relogé	P.27
9. Evaluation des relogements	P.28
<b>III / LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE DEMOLITION DE LA BARRE 220</b>	
1. Les dépenses d'opération	P.30
2. Les modalités de financement	P.31
3. Les engagements financiers prévisionnels pour la barre 220	P.33
<b>IV / LE PILOTAGE DU PROTOCOLE</b>	<b>P.34</b>
<b>V / ANNEXES</b>	<b>P.36</b>



## **PREAMBULE : ENJEU DU PROTOCOLE**

Le quartier de La Duchère, situé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon en limite des communes de l'Ouest lyonnais, comptait environ 12 400 habitants en 1999 répartis sur 5 200 logements dont 4 060 logements sociaux, soit près de 80%, pour la plupart construits dans les années 60-70.

Du fait des nombreux dysfonctionnements observés depuis le début des années 90 et amplifiés depuis 1997, le quartier est inscrit en Contrat de Ville et fait partie des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. En 2001, La Duchère a été retenue dans le cadre du programme national de renouvellement urbain et inscrite en Grand Projet de Ville (GPV).

Outre des interventions sur l'appareil commercial, la reconstruction de groupes scolaires, la requalification des équipements publics, la mise en valeur du site paysager, le désenclavement et l'amélioration de la desserte interne, le GPV Lyon La Duchère comprend un large plan de renouvellement de l'habitat.

Le projet urbain prévoit, en effet, la démolition d'environ 1 500 logements sociaux sur une période de 10 à 15 ans, la résidentialisation de plusieurs immeubles, ainsi que la réhabilitation de plus de 1 000 logements sociaux et la mise en œuvre de dispositifs spécifiques (Plan de Sauvegarde, PIG et OPAH Copropriétés) favorisant l'amélioration du parc privé.

Parallèlement aux démolitions touchant le parc HLM, une nouvelle offre immobilière à caractère majoritairement privé (accession sociale et accession libre, locatif libre et intermédiaire, résidences services) doit permettre à terme le rééquilibrage des parcs public/privé à 60/40 %.



## **PREAMBULE : ENJEU DU PROTOCOLE**

**Au total, fin 2005, ce sont déjà 844 logements qui ont été démolis, au cours de la 1<sup>ère</sup> phase du projet :**

- Démolition partielle de la barre 200 de l'OPAC du Grand Lyon, en octobre 2003 : 162 logements,
- Démolition de la barre 210 de l'OPAC du Rhône, en octobre 2005 : 330 logements,
- Démolition de la barre 260 de la SACVL, courant 2005 : 312 logements,
- Démolition partielle de la barre 410 de l'OPAC du Grand Lyon, été 2005 : 40 logements.

**D'autres interventions sont projetées sur les 6 ans à venir induisant la disparition d'un nombre de logements sociaux quasiment similaire, soit 852 logements :**

- A La Sauvegarde, démolition début 2007 des 2 allées centrales (41 logements) et des 2 pignons (20 logements) des barres 420 et 430 de l'OPAC du Grand Lyon, puis engagement d'une réflexion urbaine à l'échelle de tout le quartier de La Sauvegarde.
- Au Plateau, démolition courant 2009 de la barre 220 (342 logements), puis démolition de la barre 230 (342 logements également) de l'OPAC du Rhône toutes les deux, à l'horizon 2012.
- A Balmont, démolition partielle, réhabilitation et restructuration de la barre 320 de la SACVL, à l'horizon 2011, induisant la disparition de 107 logements sociaux, à savoir 80 logements démolis et 27 logements déconventionnés.

## **PREAMBULE : ENJEU DU PROTOCOLE**

**Ces interventions se décomposent en deux tranches opérationnelles :**

### **1<sup>ère</sup> tranche : 2006/2009 :**

- Le relogement des locataires des barres 420 et 430 de l'OPAC du Grand Lyon, avant mi 2007, et la démolition partielle des immeubles en 2007. Puis définition d'une stratégie urbaine et sociale sur le quartier de la Sauvegarde (près de 950 logements sociaux après les démolitions partielles prévues jusqu'en 2007) et engagement des premières opérations de requalification élaborées dans le cadre de cette stratégie ;
- Le relogement des locataires de la barre 220 avant mi 2008, en vue de la démolition par l'OPAC du Rhône en 2009 ;
- Le relogement (temporaire ou définitif) d'une partie des locataires de la barre 320 de la SACVL, le démarrage de la démolition partielle, de la réhabilitation et de la restructuration ;
- La reconstitution de l'offre de logements démolis ou déconventionnés pendant toute cette période.

### **2<sup>ème</sup> tranche : 2009/2012 :**

- La fin des relogements de la barre 320 de la SACVL, la fin de la démolition partielle et de la restructuration ;
- Le relogement et la démolition de la barre 230 de l'OPAC du Rhône ;
- Poursuite de la requalification du quartier de la Sauvegarde ;
- La reconstitution de l'offre des logements démolis pendant cette période.



## **PREAMBULE : ENJEU DU PROTOCOLE**

**Le présent protocole porte uniquement sur la 1<sup>ère</sup> tranche de cette deuxième phase du GPV Lyon La Duchère, à savoir les actions sur les années 2006 à 2009.**

Il reste dans l'esprit du protocole signé pour la première phase de démolition, afin d'assurer la bonne mise en œuvre et selon le calendrier souhaité, de cette tranche de démolition.

Il s'agit de conforter et réaffirmer les « règles du jeu » entre les différents acteurs concernés : les bailleurs de La Duchère et ABC HLM, les réservataires de logements (SIAL, Grand Lyon, Conseil général du Rhône, Ville de Lyon et collecteurs du 1% logement) et les financeurs : L'ANRU, la Ville de Lyon, le Conseil général du Rhône, le Grand Lyon et la Caisse des Dépôts et Consignations, sachant que la réussite du projet urbain est largement conditionnée à la bonne qualité du partenariat entre ces acteurs.

Le présent protocole a donc pour objectif de définir les conditions de mise en œuvre et fixer les principes de fonctionnement et de cadrage, concernant :

- La reconstitution de l'offre de logements sociaux, à l'échelle de la Ville de Lyon ;
- Le relogement des ménages concernés ;
- Les modalités de financement des opérations de démolition.

La deuxième phase de démolition/restructuration du GPV Lyon La Duchère devrait faire l'objet d'une convention avec l'ANRU, sous réserve d'un accord du Comité d'Engagement et du C.A.



## **I / LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DES DEMOLITIONS 2006-2009**

### **1. Le volume de logements sociaux à reconstituer**

La reconstitution de l'offre de logements sociaux sera déclinée dans un avenant à la convention ANRU de l'Agglomération Lyonnaise, sous réserve d'un accord du Conseil d'administration de l'ANRU.

Afin de respecter les objectifs déclinés par la loi SRU, la Ville de Lyon doit maintenir une production de logements sociaux soutenue en termes de rattrapage et d'accompagnement de la production privée neuve. Cet objectif de production s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la politique d'agglomération de l'habitat et notamment de la révision du Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Lyon.

**Par ailleurs, la Ville de Lyon s'engage à reconstituer sur son territoire la totalité des logements sociaux démolis dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ou cédés par des organismes sociaux.**

**Au titre de la reconstitution des logements démolis sur le quartier de La Duchère, ce sont 449 logements qui seront à produire concernant la première tranche de la deuxième phase pour compenser :**

- La démolition des 342 logements de la barre 220, par l'OPAC du Rhône ;
- **La restructuration de la barre 320 de la SACVL qui représente une perte de 107 logements conventionnés d'ici 2011, liée à :**
  - la démolition des 80 logements des 4 étages supérieurs, du 12<sup>ème</sup> au 15<sup>ème</sup> étage ;
  - le déconventionnement de 27 logements en diffus sur le reste de l'immeuble.

Pour mémoire, la reconstitution par l'OPAC du Grand Lyon des logements démolis sur les immeubles 420/430 faisait partie de la première phase du projet et donc du premier Protocole Habitat. De même la reconstitution par la SACVL sera produite en dehors de toute convention ANRU.



## I / LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DES DEMOLITIONS 2006-2009

### 2. La répartition géographique des logements à reconstituer à l'échelle de la Ville de Lyon

Conformément aux règles définies dans la convention ANRU portant sur le volet habitat du programme de renouvellement urbain de l'agglomération lyonnaise, la Ville de Lyon, comptant moins de 20% de logements sociaux, doit **reconstituer 100% de l'offre de logements sociaux démolis sur son territoire.**

Le premier Protocole Habitat avait énoncé certains principes de répartition géographique pour la reconstitution des logements sociaux, dans le double objectif :

- de favoriser le rééquilibrage et la mixité de l'habitat sur le quartier de la Duchère (80% de logements sociaux initiaux, devant être ramenés à 60% maximum en fin d'opération) ;
- de respecter la géographie prioritaire de production de logements sociaux, à l'échelle de la Ville de Lyon.

Ainsi, il avait été validé que la reconstitution de l'offre devait se répartir à :

- **30% sur le 9<sup>ème</sup> arrondissement ;**
- **70% sur le reste de la Ville de Lyon, à l'exception du 8<sup>ème</sup> arrondissement.**

Le projet de renouvellement urbain prévoit, à terme et hors barre 200, la démolition de 1 534 logements sociaux. L'application des ratios conduit donc à une répartition globale de la reconstitution à hauteur de :

- **460 logements sur l'ensemble du 9<sup>ème</sup> arrondissement ;**
- **1 074 logements sur les autres arrondissements de Lyon, à l'exception du 8<sup>ème</sup>.**

Pour la première phase de reconstitution de l'offre, l'avancée de plusieurs projets de reconstruction de logements sociaux sur le secteur de La Duchère amène à une surreprésentation sur le 9<sup>ème</sup> arrondissement, par rapport aux objectifs fixés, puisque en juin 2006, 42% des logements reconstitués se situent sur cet arrondissement. **Le principe de répartition géographique reste cependant valable sur la totalité du projet urbain. Dans cette phase, il s'agira donc pour les bailleurs de flécher davantage de reconstitution hors 9<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> arrondissements.**



## **I / LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DES DEMOLITIONS 2006-2009**

### **3. Les produits compatibles dans le calcul de la reconstitution**

- Les produits neufs ou en Acquisition - Amélioration financés en PLUS ;
- Les produits neufs ou financés en PLUS CD, ces programmes pouvant par ailleurs comprendre des logements à Loyer Minoré. Sur les opérations financées en PLUS-CD, les bailleurs prennent l'engagement de réserver au moins 50 % des logements pour les relogements liés aux projets de renouvellement urbain de l'agglomération, quelle que soit l'origine géographique des ménages et le bailleur concerné ;
- Les produits en Acquisition - Amélioration financés en PLUS CD, si l'immeuble comprend au minimum 50% de logements vacants ;
- Les PLA Intégration ;
- Le conventionnement de logements sans recours au financement Etat (niveau de loyer et conditions d'attribution type PLUS).

**Le comité de Pilotage Habitat du 21 Avril 2006 a acté que les PLS sur site ne seraient plus comptabilisés au titre de la reconstitution.**



## I / LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DES DEMOLITIONS 2006-2009

### 4. Les bailleurs concernés par la reconstitution

La stratégie de reconstitution de l'offre est envisagée globalement phase par phase et non pas par opération tel que ça été le cas pour la barre 200.

Le principe retenu et appliqué est que **chaque bailleur reconstitue la part totale des logements qu'il démolit**. Cependant, à la demande du bailleur concerné, et en accord avec les partenaires signataires, **la reconstitution par des bailleurs non concernés par la démolition est possible, notamment au travers d'accords inter-bailleurs.**

Ainsi, pour la 1<sup>ère</sup> tranche de la deuxième phase, deux bailleurs seulement sont concernés par la reconstitution d'une offre de logements démolis :

- **l'OPAC du Rhône devra reconstituer 342 logements ;**
- **la SACVL devra reconstituer 107 logements.**

La reconstitution de l'offre par l'OPAC du Grand Lyon, correspondant aux démolitions partielles des immeubles 420 et 430, a été intégrée dans la première phase de reconstitution de l'offre.



## **I / LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DES DEMOLITIONS 2006-2009**

### **5. La typologie des logements reconstitués**

Pour la reconstitution de l'offre hors Duchère, le taux minimum d'un logement de type T5 et plus par tranche de 9 logements produits devra être respecté.

Sur La Duchère, la règle du PLH du 1 pour 10 doit s'appliquer dans la mesure où le quartier compte déjà beaucoup de grands logements.

Tout programme neuf de logements sociaux produits sur le 9<sup>ème</sup> arrondissement devra être soumis le plus en amont possible aux partenaires financiers afin d'adapter la typologie aux besoins de relogement. La typologie devra tenir compte notamment des besoins issus des diagnostics sociaux et du bilan des relogements de la première tranche de relogements (2% T1, 17% T2, 37% T3, 36% T4, 7% T5 et 1% T6)



## I / LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DES DEMOLITIONS 2006-2009

### **6. Favoriser l'adaptabilité des logements**

Pour les immeubles neufs qui serviront au relogement des locataires touchés par des opérations de renouvellement urbain, compte tenu des spécificités des ménages à reloger (personnes âgées et/ou handicapées), **des logements adaptés doivent être produits.**

Au delà de la production de logements spécifiquement adaptés aux personnes handicapées ou rencontrant des problèmes de mobilité, **les bailleurs doivent également favoriser une certaine adaptabilité des logements**, afin que des aménagements intérieurs (choix entre baignoire ou douche notamment) puissent être réalisés en fonction des besoins exprimés par les ménages qui vont être relogés sur ces logements.

L'objectif est d'être au plus près des souhaits des ménages relogés, tout en limitant les travaux modificatifs sur les programmes neufs.



## **I / LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DES DEMOLITIONS 2006-2009**

### **7. Le fléchage de la reconstitution**

La reconstitution de la 1<sup>ère</sup> tranche de la deuxième phase se répartira sur les programmations HLM 2008 à 2010. Le tableau de bord identifiant les programmes de reconstitution de l'offre sera établi, au regard de l'avancée des projets portés par les bailleurs et de la pré-programmation 2007 et des programmations suivantes.

La reconstitution de l'offre de logements sociaux et son financement s'intégrera à la convention ANRU de l'Agglomération Lyonnaise, sous forme d'un avenant validé par l'ANRU, sous réserve de la validation par le conseil d'administration de l'ANRU.

Un suivi de la reconstitution de l'offre est réalisé par la DDE et le Grand Lyon, en lien avec le service Habitat de la Ville de Lyon et la Mission Lyon La Duchère. La Mission en assurera la restitution régulière sous forme de bilans semestriels dans le cadre du groupe Relogement inter-bailleurs.

Il convient de rappeler, pour le territoire du GPV Lyon La Duchère, qu'aucun programme de logements sociaux ne sera financé en dehors de ceux inscrits dans le fléchage de la reconstitution de l'offre et financés par l'ANRU.



## I / LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DES DEMOLITIONS 2006-2009

### 8. Les types de financements prévus pour la reconstitution de l'offre

Il est acté une reconstitution avec la répartition suivante :

- 50% des logements reconstitués devront être financés en PLUS-CD et servir prioritairement aux relogements ;
- 40% devront être financés en PLUS ;
- 10% de PLAI.

Ce qui, compte tenu des démolitions prévues sur la première tranche de la deuxième phase, à savoir les 343 logements de la barre 220, conduit à la répartition suivante :

	DEMOLITION	RECONSTITUTION		
		PLUS-CD	PLUS	PLAI
Nb. Logts	343	172	137	34

La SACVL souhaite pour sa part reconstituer ses 107 logements démolis ou déconventionnés par conventionnement en diffus de 107 logements existants sur son parc.



## II / LE RELOGEMENT DES MENAGES DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION

D'ici fin 2008, près de 580 relogements sont à effectuer :

- 58 ménages des immeubles 420 et 430 de l'OPAC du Grand Lyon à La Sauvegarde, d'ici mi 2007 ;
- 333 ménages de l'immeuble 220 de l'OPAC du Rhône au Plateau, d'ici mi 2008 ;
- Environ 180 ménages sur une partie de l'immeuble 320 de la SACVL (allées 320 à 325).

La première phase du projet urbain de la Duchère a donné lieu à la démolition de 682 logements impliquant le relogement de 602 familles en moins de deux ans (2003 et 2004). Grâce à une mobilisation forte des différents acteurs impliqués (élus, financeurs, bailleurs et réservataires) et à l'organisation d'une réelle dynamique partenariale, ces relogements ont été menés à bien dans les délais prévus. Le bilan du relogement est globalement positif, près de 80% des ménages ayant répondu à l'enquête de satisfaction se disent satisfaits des conditions de leur relogement.

Compte tenu des résultats qualitatifs fournis par le bilan de la première phase, **l'objectif du présent protocole est donc bien de réaffirmer et de conforter les principes et moyens mis en œuvre sur la première phase de relogement, mais aussi d'améliorer le traitement de certains aspects, notamment le suivi post-relogement, la prise en compte des spécificités de certains ménages (personnes âgées, familles en difficultés avec leur environnement...) et les taux d'effort et reste à vivre après relogement.**

**Ces engagements sont conformes aux principes énoncés dans la Charte du Relogement de l'agglomération lyonnaise**, élaborée dans le cadre de l'atelier renouvellement urbain mis en place pour la préparation du 2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Lyon, signée le 7 Avril 2006. Aussi, la particularité de cette tranche de relogements est de **s'inscrire dans l'ensemble des opérations de relogement menées dans le cadre des projets de renouvellement urbain de l'agglomération lyonnaise.**

L'enjeu de cette tranche de relogement est, tout comme pour la première phase, de réaliser les relogements avec un objectif fort de qualité dans le respect des souhaits et contraintes des locataires tout en prenant en compte les bouleversements humains qu'un relogement peut générer.



## **II / LE RELOGEMENT DES MENAGES DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION**

### **1. Une information continue des habitants**

#### **L'information préalable des habitants :**

Préalablement au démarrage du processus de relogement et tout au long de l'opération, chaque bailleur doit informer régulièrement les locataires concernés du projet de démolition de leur immeuble et des conditions de relogement, sous forme d'information collective et individuelle.

#### **Le développement d'outils de communication pendant toute la durée de l'opération :**

Outre l'information préalable des habitants, les bailleurs devront mettre en place une communication permanente tout au long du processus de relogement, en complément de la communication générale sur l'avancement du projet urbain.



## **II / LE RELOGEMENT DES MENAGES**

### **DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION**

#### **2. Un repérage fin des besoins**

**La réalisation du diagnostic social et le repérage fin des ménages :**

Préalablement aux relogements, chaque bailleur (en direct ou par l'intermédiaire d'un prestataire) doit rencontrer individuellement chaque ménage à domicile afin d'établir un diagnostic social et élaborer un plan de relogement. Ce diagnostic social doit être présenté aux partenaires et financeurs des opérations de démolition.

**L'identification des ménages devant faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre du relogement :**

A partir du diagnostic social, il convient d'identifier, en lien avec le groupe de suivi social, les différentes catégories de ménages ayant besoin d'un accompagnement particulier et/ou pour lesquels des spécificités doivent être prises en compte pour le relogement (logement « adapté » en terme technique, financier, environnemental et/ou d'accompagnement social lié au logement). L'objectif est de procéder à ce repérage le plus tôt possible afin d'élaborer un programme d'actions et de pouvoir produire une offre spécifique adaptée aux besoins de ces ménages.



## II / LE RELOGEMENT DES MENAGES

### DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION

#### 3. La mise en place d'outils et de moyens spécifiques

##### La mise en place d'équipes de proximité auprès des bailleurs :

En phase de relogement, chaque bailleur doit mettre en place une équipe de proximité chargée du suivi des ménages à reloger. Cette équipe pourra disposer de compétences élargies afin d'appréhender les différents aspects du relogement (administratifs, sociaux et techniques).

##### Une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) : APERTISE :

Le rôle de l'AMO est de coordonner, suivre, accélérer et évaluer les relogements de toutes les opérations de renouvellement urbain de la Ville de Lyon, et d'animer les différents dispositifs partenariaux mis en œuvre afin d'atteindre les objectifs.

Parallèlement, l'AMO est également chargée d'assurer un suivi et une négociation des relogements, pour certaines catégories de ménages rencontrant des difficultés particulières.

Tout au long de sa mission, l'AMO est chargée de veiller au respect des équilibres de peuplement, et de l'application des principes déclinés par la Charte partenariale d'accès au Logement pour Tous élaborée dans le cadre de la Conférence Communale du Logement de la Ville de Lyon, délibérée par le Conseil Municipal du 15 Novembre 2005 et signée le 29 Juin 2006.

Cette mission est conduite sous maîtrise d'ouvrage du service habitat de la Ville de Lyon, en lien avec la Mission Lyon La Duchère.

##### La création d'outils de suivi :

Des outils spécifiques d'animation, de suivi et d'évaluation du fonctionnement du partenariat, notamment inter bailleurs, sont créés et pilotés sur toute la durée de l'opération de renouvellement urbain de La Duchère, dans le cadre de l'AMO Relogement.

Un état d'avancement des opérations de relogement est à produire mensuellement par le bailleur et à transmettre à l'AMO relogement (APERTISE) qui définit les éléments à transmettre sous la forme d'un tableau de bord de suivi individuel (*cf annexe tableau DDE/ABC HLM*).



## II / LE RELOGEMENT DES MENAGES

### DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION

#### 4. Le suivi du relogement opérationnel

Afin de mener à bien ces opérations de relogement, la Mission Lyon La Duchère, en co-pilotage avec le service Habitat de la Ville de Lyon, réunit différentes instances :

##### Un groupe de relogement inter-bailleurs trimestriel :

Devant l'enjeu du partenariat inter-bailleurs, la Mission Lyon La Duchère organise au moins une fois par trimestre et autant que de besoin, un Groupe de Relogement inter-bailleurs présidé par l'adjoint au Maire de Lyon chargé de l'Habitat et de la Politique de la Ville et animé par l'AMO relogement. Ses membres sont :

- l'adjoint au Maire de Lyon chargé de l'Habitat et Politique de la Ville
- l'adjoint au Maire du 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon chargé de l'Habitat et Politique de la Ville
- la DDE
- le SIAL
- La Communauté urbaine de Lyon – Mission Habitat et PVRU
- La Ville de Lyon – service Habitat
- Le Conseil général du Rhône– services Habitat, Action Sociale et Prévention spécialisée
- Le représentant de la CIL
- L'OPAC du Grand Lyon
- La SACVL
- L'OPAC du Rhône
- ALLIADE Habitat
- ABC HLM
- L'AMO relogement (APERTISE Conseil)

L'objectif est de partager un état d'avancement global à l'échelle du GPV, de favoriser les échanges et les solutions de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires, d'échanger sur les difficultés rencontrées par les bailleurs et les partenaires et de partager des éléments d'alerte, de mutualiser les expériences et de s'assurer de la cohérence globale des relogements et du projet urbain.



## II / LE RELOGEMENT DES MENAGES

### DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION

#### 4. Le suivi du relogement opérationnel

Cette instance stratégique est couplée avec trois autres instances davantage opérationnelles se réunissant mensuellement :

##### Un groupe mensuel de relogement par bailleur :

C'est sur la base d'un état d'avancement par bailleur que la Mission Lyon La Duchère réunit mensuellement un Groupe Technique mensuel de relogement animé par l'AMO relogement dont les membres sont :

- l'adjoint au Maire de Lyon chargé de l'Habitat et de la Politique de la Ville ou son représentant,
- l'adjoint au Maire du 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon chargé de l'Habitat et de la Politique de la Ville,
- le Service Habitat de la Ville de Lyon,
- la DDE
- la Mission Lyon la Duchère
- l'AMO relogement (APERTISE)
- 

L'objectif est de faire un état d'avancement des opérations de relogement, partager les situations complexes ou bloquées, interpellier les élus sur certaines situations afin de trouver des solutions, dans le respect des droits des locataires.

##### Un groupe opérationnel de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires :

Afin de renforcer le partenariat local, trouver une bonne adéquation demande/offre, être le plus réactif possible et éviter au maximum les gels de logements, une instance de type « bourse au relogement » est créée. Elle doit permettre de trouver une offre la plus adaptée, sur la base des dédites apportées par les différents partenaires, aux familles souhaitant être relogées dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement, voire l'ouest lyonnais.

Les membres de ce groupe sont :

- la SACVL (équipe relogement)
- l'OPAC du Rhône (équipe relogement)
- l'OPAC du Grand Lyon (gestion locative et équipe relogement)
- ALLIADE Habitat (gestion locative)
- Autres bailleurs de l'arrondissement
- ABC HLM
- la Mission Habitat du Grand Lyon (réservataire),
- le Service Habitat de la Ville de Lyon (réservataire),
- le SIAL Préfecture (réservataire),
- la CIL,
- le Conseil général du Rhône (réservataire),
- le Service Logement de la Mairie du 9<sup>ème</sup> (réservataire),
- la Mission Lyon La Duchère
- l'AMO relogement (APERTISE)

Ce groupe devra travailler en lien avec le Comité technique d'attributions de l'agglomération.



## II / LE RELOGEMENT DES MENAGES

### DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION

#### 4. Le suivi du relogement opérationnel

L'organisation d'une collaboration renforcée avec les travailleurs sociaux : le groupe de suivi social :

Le bilan qualitatif de la première phase de relogement a mis en évidence la nécessité de travailler davantage en lien avec les acteurs sociaux intervenant auprès des ménages à reloger. L'objectif premier est de garantir une meilleure qualité du relogement, grâce à l'expertise apportée par les travailleurs sociaux. Le relogement peut également, pour certains ménages en difficultés, être l'occasion de prendre en compte l'ensemble des questions les concernant, afin d'améliorer leur situation globale.

Tout en respectant la déontologie propre à chaque professionnel, une articulation via APERTISE est mise en œuvre entre les travailleurs sociaux et le groupe relogement, afin que le relogement des ménages soit le plus satisfaisant possible.

Les membres du groupe de suivi social sont :

- CESF des équipes relogement auprès des bailleurs
- Les assistantes sociales des MDR
- Les travailleurs sociaux de l'antenne solidarité,
- Autres travailleurs sociaux si besoin (éducateurs, Equipe Emploi Insertion, CMP, etc)



## **II / LE RELOGEMENT DES MENAGES**

### **DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION**

#### **5. Le pilotage du relogement opérationnel**

Le GT 1 de la Conférence Communale du Logement est l'instance de Pilotage du dispositif de relogement et de l'AMO relogement.

Toute avancée, décision et état d'avancement inhérente au dispositif de relogement et à l'AMO relogement sera exposée et débattue en Conférence Communale du Logement, instance regroupant tous les bailleurs de la Ville de Lyon et les maires de tous les arrondissements.



## II / LE RELOGEMENT DES MENAGES DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION

### 6. La mobilisation de l'ensemble des acteurs

**Une large mobilisation des acteurs à l'échelle de la Ville de Lyon et de l'agglomération lyonnaise :**

En parallèle de toutes les instances précédemment citées, et dans l'objectif d'aboutir à tous les relogements selon les calendriers fixés, le Maire de Lyon ou son représentant poursuivra, notamment dans le cadre de la Conférence Communale du Logement, des démarches actives de mobilisation à la fois auprès de tous les bailleurs présents sur le territoire de la Ville de Lyon, d'ABC HLM, des réservataires (dont les principaux collecteurs 1%) et des élus d'arrondissement ou élus d'autres communes.

Des accords inter-bailleurs et des négociations avec les représentants politiques des autres communes de l'agglomération pourront être engagés, notamment pour satisfaire les besoins en logement s'exprimant sur d'autres communes de l'agglomération lyonnaise.

La mobilisation de l'ensemble des acteurs s'inscrit aux différentes échelles territoriales : Duchère, arrondissements, Ville de Lyon et agglomération.

**Les règles d'attribution de logement à l'échelle de la Ville de Lyon :**

Afin de reloger les ménages occupant les immeubles voués à la démolition ou à une restructuration sur la 1<sup>ère</sup> tranche de la deuxième phase, le partenariat initié en première phase doit se poursuivre entre tous les partenaires du GPV.

**Ainsi, il est rappelé aux bailleurs et réservataires :**

- **Concernant La Duchère, de proposer en priorité tous les logements disponibles aux ménages concernés par la démolition** (y compris pour les bailleurs qui ne sont pas engagés dans des opérations de renouvellement urbain) **avec une priorisation renforcée sur les trois barres du Plateau, à savoir la Barre 200 de l'OPAC du Grand Lyon, la Barre 240 de la SACVL et la barre 310 de la SACVL.** Face à cette priorité, des situations particulières de ménages non concernés par la démolition seront analysées au cas par cas.
- **Hors Duchère, d'inclure dans les politiques d'attribution des bailleurs et des réservataires des règles de priorisation en vue des relogements du renouvellement urbain,** étant entendu d'une part que chaque proposition de logement doit être étudiée au cas par cas en fonction de la situation du ménage et de la localisation du logement et que d'autre part, ces règles strictes n'étant pas des exclusivités ; elles n'annulent pas les autres priorités.



## **II / LE RELOGEMENT DES MENAGES**

### **DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION**

#### **6. La mobilisation de l'ensemble des acteurs**

Les organismes bailleurs s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour reloger tous les ménages concernés selon le calendrier validé et les partenaires signataires du protocole s'engagent à mettre en œuvre les conditions pour faciliter ces relogements.

**Des outils de suivi seront mis en place afin de mesurer l'impact des relogements et objectiver le processus des attributions.**

La SACVL, l'OPAC du Grand Lyon ainsi qu'ALLIADE et les autres bailleurs de la Ville de Lyon s'engagent en outre à reloger un nombre minimum de ménages issus du parc de l'OPAC du Rhône de La Duchère dans la mesure où celui-ci est voué totalement à la démolition. Parallèlement, l'OPAC du Rhône s'engage à offrir des solutions de relogement aux locataires de la SACVL, de l'OPAC du Grand Lyon ou d'autres bailleurs sur des secteurs où ceux-ci n'ont pas ou peu de patrimoine.



## II / LE RELOGEMENT DES MENAGES DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION

### 6. La mobilisation de l'ensemble des acteurs

Une utilisation optimale des logements construits en PLUS-CD :

**Parallèlement aux propositions possibles lors de la rotation de logements existants, des propositions de logement seront faites suite à la construction de programmes neufs, au titre de la reconstitution de l'offre de la première phase notamment.**

Parmi les logements reconstitués, certains programmes font l'objet d'un financement PLUS-CD, sur lesquels 50% au moins des logements doivent être attribués à des ménages à reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain de l'agglomération. Pour chacun des programmes financés en PLUS-CD et fléchés dans le cadre de la reconstitution de l'offre, une démarche collective inter-bailleurs, inter-réservataires et intercommunale à l'échelle de l'agglomération sera engagée et pilotée par le comité technique d'agglomération sur les attributions représenté par le Grand Lyon, l'Etat (DDE et SIAL), ABC HLM, l'organisme HLM et la commune concernée afin de pouvoir, à partir des besoins recensés, positionner des candidats sur ces logements.

A l'échelle de la Ville de Lyon et de l'agglomération, de nombreux programmes seront également financés en PLUS-CD, dans le cadre d'autres opérations de démolition que celles de la Duchère. Des ménages issus des opérations de renouvellement urbain de la Duchère pourront être positionnés sur ces programmes et inversement.

**Une mobilisation renforcée quant à la recherche de grands logements (T5, T6) :**

**Etant donné le nombre élevé de familles à reloger dans des grands logements (53 ménages au moins, soit 16% de la demande exprimée), il est demandé aux bailleurs ainsi qu'aux réservataires de se mobiliser prioritairement compte tenu de la rareté de l'offre de T5 et plus.**



## II / LE RELOGEMENT DES MENAGES

### DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION

#### 7. l'accompagnement des ménages relogés

##### L'accompagnement social pendant le relogement :

Le bilan qualitatif de la première phase de relogement a montré la nécessité de mettre en place un **accompagnement personnalisé, tout au long du relogement, pour chacun des ménages concernés. Cet accompagnement devra être renforcé pour certaines catégories de ménages**, notamment les personnes âgées, nombreuses à être concernées par les opérations de démolition/restructuration. Un accompagnement spécifique pourra également être mis en œuvre pour les ménages rencontrant des difficultés particulières.

Les bailleurs utiliseront leurs moyens humains de façon optimale, en interne, et pourront, le cas échéant, faire appel à des structures spécialisées. Parallèlement, les acteurs locaux et associatifs pourront être mobilisés, afin d'intervenir auprès des ménages à reloger.

##### Le suivi post-relogement :

**Chaque bailleur mettra en place un suivi post-relogement pendant une durée de 1 an à compte du déménagement afin de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement et d'y remédier.**

Pour les ménages relogés par un autre bailleur et/ou changeant d'arrondissement ou de commune, des liens devront être établis par le bailleur initial avec les acteurs locaux afin d'éviter leur isolement et de favoriser leur bonne installation dans leur nouveau logement et leur nouvel environnement.

**De même, le référent social de la famille (MDR, Antenne solidarité, ou autres) s'engage à se mettre en lien avec les acteurs sociaux du secteur d'arrivée afin de permettre la meilleure intégration et le meilleur suivi possible de la famille.**

L'enquête de satisfaction réalisée par la Ville de Lyon 3 à 6 mois après le relogement doit aussi être un outil de repérage des ménages ayant des difficultés et besoin d'accompagnement spécifique.

En fonction du diagnostic collectif réalisé, le suivi post-relogement peut conduire au double - déménagement de la famille si nécessaire.



## II / LE RELOGEMENT DES MENAGES DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION

### 8. Une attention particulière à l'adéquation entre le coût du nouveau logement et les ressources du ménage relogé

Dans le cadre du relogement, une vigilance particulière sera apportée par les bailleurs au fait de ne pas générer ou aggraver des situations d'inadéquation entre les ressources et la « charge » logement supportée par le ménage dans son nouveau logement.

Les loyers pratiqués à la Duchère, sur les immeubles voués à la démolition, sont relativement faibles et la plupart des dépenses liées aux fluides sont comprises dans les charges (eau froide, eau chaude et chauffage collectif). Les relogements peuvent engendrer des augmentations de la charge logement (loyer + charges collectives + charges individuelles), du fait notamment de déménagements dans des immeubles plus récents (donc avec des niveaux de loyer plus élevés), ou dans des appartements qui, à typologie égale, ont des surfaces plus importantes, et des charges qui peuvent être individualisées et parfois plus élevées.

Pour les situations les plus délicates, il conviendra d'être vigilant et vérifier le reste à vivre ; les bailleurs rechercheront des solutions permettant de limiter l'augmentation de la charge logement des ménages relogés, **l'objectif étant de ramener à un niveau inférieur à 30% les taux d'effort de l'ensemble des ménages** (y compris ceux qui avant relogement atteignaient déjà des taux d'effort supérieurs ou égaux à 30%). Pour les ménages ayant des revenus plus élevés, le taux d'effort pourra être supérieur à 30% après examen du « reste à vivre ».

Parallèlement tout en respectant les souhaits des locataires, des adaptations entre les besoins en relogement par rapport à la taille des ménages seront recherchées, afin d'éviter notamment des situations de sous-occupation induisant des taux d'effort élevés. Sinon, toute solution pourra être recherchée par les bailleurs.



## II / LE RELOGEMENT DES MENAGES

### DONT L'IMMEUBLE EST VOUE A LA DEMOLITION

#### 9. Evaluation des relogements

Afin de mesurer la satisfaction des locataires et leur intégration dans leur nouvel environnement, **un bilan quantitatif et qualitatif du relogement sera réalisé**, quelques mois après son terme par l'AMO relogement (APERTISE), piloté par le service Habitat de la Ville de Lyon et la Mission Lyon La Duchère.



### **III/ LE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION DE DEMOLITION DE LA BARRE 220**

La question des modalités de financement de la démolition se pose pour la barre 220 de l'OPAC du Rhône, la SACVL ayant choisi de financer la démolition/restructuration de la barre 320 sans aides de l'ANRU et des collectivités locales et le financement de l'opération des barres 420 et 430 était intégrée dans le premier dossier ANRU.

**Pour la deuxième phase du projet urbain, de nouvelles conventions avec l'ANRU seront signées. Les modalités de financement de la démolition y seront déclinées.**

**Dans le présent protocole Habitat des simulations sont néanmoins présentées, réalisées à partir de l'estimation des coûts de la démolition et des modalités de financement appliquées, à ce jour, par l'ANRU.**



### III/ LE FINANCEMENT PREVISIONNEL

## DE L'OPERATION DE DEMOLITION DE LA BARRE 220

#### 1. Les dépenses d'opération

L'estimation du coût de la démolition sert d'assiette au calcul des subventions. La convention avec l'ANRU mettra à plat les engagements financiers de chaque partenaire.

Le coût total de la démolition tient à la fois compte du coût social, du coût technique, du coût financier et du coût foncier.

##### Le coût social comprend :

- La réalisation du diagnostic social,
- Le suivi et l'accompagnement social interne,
- Le suivi et l'accompagnement social spécifique réalisé par un prestataire externe, pour les familles en difficultés dans leur environnement,
- Les frais de déménagement,
- Les aides au déménagement,
- La réalisation de travaux dans les nouveaux logements,
- Les aides au relogement : possibilité de minorations de loyers sur une période de 5 ans en fonction des situations,
- Des frais liés à la conduite des relogements et aux procédures mise en œuvre pour libérer les logements.

##### Le coût technique comprend :

- La sécurisation des logements et le gardiennage pendant la phase de relogement,
- Les travaux de démolition et d'intervention sur les réseaux,
- L'organisation du jour de la démolition,
- Les honoraires et autres frais de prestations intellectuelles,
- Des frais liés aux imprévus et à la conduite de projet.

##### Le coût financier comprend :

- Les capitaux restants dus (remboursement d'emprunts et amortissement),
- La perte d'autofinancement, sur la base de calcul ANRU,

**Le coût foncier** correspond à la valeur du terrain et à son prix de cession, il devra être estimé de façon précise. Il est déductible du coût total de l'opération. La subvention globale versée par l'ANRU et les financements complémentaires apportés par les collectivités devront donc être ajustée en fonction du coût du foncier.



### III/ LE FINANCEMENT PREVISIONNEL

#### DE L'OPERATION DE DEMOLITION DE LA BARRE 220

##### 2 Les modalités de financement

Les règles de financement de principe de l'ANRU telles que connues à ce jour sont déclinées dans le tableau joint en annexe.

**Pour les opérations de l'OPAC du Rhône, la part de subvention des collectivités locales se répartit pour un tiers à la Ville de Lyon et pour deux tiers au Conseil général du Rhône.**

**Pour les deux postes qui sont plafonnés par l'ANRU :**

- Les **déménagements** pour lesquels l'ANRU intervient à hauteur de 765 € par logement ;
- Les **travaux d'aménagement des logements servant au relogement**, pour lesquels l'ANRU intervient à hauteur de 1 500 € par logement.

La prise en charge des déménagements et la réalisation de travaux dans les nouveaux logements sont un des éléments de réussite des relogements de la première phase. Ainsi sur ces deux postes, dont l'enjeu est de garantir aux ménages relogés de bonnes conditions d'installation dans leur nouveau logement, les collectivités et les bailleurs souhaitent maintenir un niveau d'intervention à même hauteur que pour la première phase de relogement, en apportant des **financements complémentaires de l'ordre de 20% pour l'OPAC du Rhône, le résiduel étant réparti 1/3 Ville et 2/3 Conseil général du Rhône.**

**Les minorations de loyers** éventuelles ne sont pas financées par l'ANRU. Cependant, la mise en place d'un dispositif renforcé de solvabilisation des ménages les plus fragiles financièrement, dans le cadre du relogement, est nécessaire et sera mis en place par les bailleurs, et fera l'objet d'aides des collectivités locales à hauteur de **1/3 Ville et 2/3 Conseil général du Rhône après participation par l'OPAC à hauteur de 20%. Les minorations de loyer s'appliqueront sur une période de 5 ans maximum.** A l'expiration de ce délai, ils seront à charge de l'organisme bailleur. Pour la barre 220, une soixantaine de ménages pourraient être concernés par ce dispositif.



### **III/ LE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION DE DEMOLITION DE LA BARRE 220**

#### **2 Les modalités de financement**

Certains postes ne sont pas pris en compte par l'ANRU, notamment les aides aux déménagements (accès à l'énergie, compteurs, etc) ainsi que les frais liés aux procédures mise en œuvre pour la libération des logements et la conduite de projet. Tous ces frais restent à la seule charge du bailleur en l'état actuel du règlement ANRU.

**L'ensemble des dépenses afférentes aux opérations de démolition sont calculées à compter du jour du Comité de Pilotage du GPV validant la démolition des immeubles concernés, soit le 28 janvier 2005 pour la barre 220, et jusqu'à l'ordre de service passé pour la déconstruction.**

### III/ LE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION DE DEMOLITION DE LA BARRE 220

#### 3. Les engagements financiers prévisionnels pour la barre 220

Sur la base du bilan prévisionnel d'opération transmis par l'OPAC du Rhône, et après calcul par la DDE des financements ANRU selon les règles en vigueur actuelles (cf annexe), il est possible de chiffrer les engagements financiers prévisionnels pour la démolition de la barre 220.

	Grand Lyon	ANRU	Ville de Lyon	Conseil Général	OPAC 69	TOTAL
TOTAL	675 000 €* 675 000 €	9 386 283.52 €	471 955 .83 €** 471 955 .83 €	943 911.66 €*** 943 911.66 €	653 494.57 €	12 130 645.65 €

\* valorisation foncière

\*\* 1/3 de 1 415 867 € (563 669 €+852 198 €)

\*\*\* 2/3 de 1 415 867 €

Toutefois, ce chiffrage sera à réajuster en fonction du montage du dossier et de l'instruction par l'ANRU et sous réserve de l'approbation du dossier par le conseil d'administration de l'ANRU.



## IV / LE PILOTAGE DU PROTOCOLE

Le présent protocole prend effet à la date de sa signature et pour la durée de réalisation de la première tranche de la deuxième phase du projet, à savoir 2009.

**La réalisation du protocole est conduite sous la responsabilité du directeur de la Mission Lyon La Duchère.** A ce titre, il est responsable de la cohérence globale de l'opération.

Le protocole est suivi par un Comité technique composé des services Habitat de la Ville de Lyon, de la Communauté Urbaine de Lyon, du Conseil général du Rhône, de la DDE et de la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que la Préfecture (SIAL) et les bailleurs de La Duchère.

**Les engagements réciproques, les avancées et toute décision inhérente à ce protocole seront validés par le Comité de Pilotage du Grand Projet de Ville.** Des états d'avancement réguliers et des tableaux de bord de suivi périodiques seront produits, présentés et validés lors de ces comités de Pilotage.



Fait à Lyon,

Le ..... 2006

Pour l'Etat  
Monsieur le Préfet de La Région Rhône-Alpes,  
Préfet du Rhône.

Pour la Caisse des Dépôts et  
Consignations,  
Monsieur le Directeur Régional.

Pour la Ville de Lyon,  
Monsieur le Maire ou son représentant

Pour l'OPAC du Grand Lyon  
Monsieur le Directeur Général.

Pour la Caisse Interprofessionnelle du Logement  
Monsieur Le Directeur Général

Pour l'OPAC du Rhône,  
Monsieur le Directeur Général

Pour La Communauté Urbaine de Lyon,  
Monsieur le Président ou son représentant.

Pour la SACVL,  
Monsieur le Directeur Général.

Pour le Conseil Général du Rhône,  
Monsieur le Président ou son représentant.

Pour ALLIADE Habitat  
Monsieur le Directeur Général

Pour ABC HLM  
Monsieur le Président



## **V / ANNEXES**

***Annexe 1 : Tableau de bord de suivi individuel des relogements***

***Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel du coût de démolition de la barre 220***