Extrait de registre des délibérations
République Française

Conseil Municipal
Séance publique du 27/04/15

Délibération n° 2015/9
Participation financière projet d'habitat spécifique GLUNIERE.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 49
Nombre de conseillers municipaux présents : 44

Date de la convocation : 21/04/15
Compte rendu affiché le 29/04/15

Transmis en préfecture le
30/04/15
Numéro de télétransmission unique :
069-216902593-20150427-24179-DE-1-1

Présidente : Mme Michèle PICARD

Secrétaire : Mme Hidaya SAID

Elu(e)s :

Présent(e)s : Mme Michèle PICARD, Mme Yolande PEYTAVIN, M. Pierre-Alain MILLET, Mme Saliha PRUDHOMME-LATOUR, M. Idir BOUMERTIT, Mme Andrée LOSCOS, M. Djilannie BEN MABROUK, Mme Véronique CALLUT, M. Bayrem BRAIKI, Mme Véronique FORESTIER, M. Georges BOTTEX, Mme Danielle GICQUEL, M. Thierry VIGNAUD, Mme Valérie TALBI, M. Jean-Maurice GAUTIN, M. Abdelhak FADLY, Mme Amina AHAMADA MADI, M. Hamdiatou NDIAYE, Mme Paula ALCARAZ, M. Gilles ROUSTAN, M. Pierre MATEO, Mme Marie-Christine BURRICAND, M. Serge TRUSCELLO, M. Jean-Louis PIEDECAUSA, M. Nacer KHAMLA, M. Mustafa GUVERCIN, Mme Sandrine PICOT, Mme Sophia BRIKH, Mme Sandrine PERRIER, Mme Souad OUASMI, M. Aurélien SCANDOLARA, M. Maurice IACOVELLA, Mme Marie-Danielle BRUYERE, Mme Saliha MERTANI, M. Christophe GIRARD, Mme Houria TAGUINE, M. Nasser DJAIDJA, Monsieur Frédéric PASSOT, Mme Hidaya SAID, M. David INGLES, M. Damien MONCHAU, M. Pascal DUREAU, M. Lotfi BEN KHELIFA, Mme Anne-Cécile GROLEAS

Absent(e)s :

Excusé(e)s :

Dépôt de pouvoir : M. Saïd ALLEG a donné pouvoir à M. Pierre-Alain MILLET, Mme Nadia CHIKH a donné pouvoir à Mme Sandrine PICOT, Mme Loan NGUYEN a donné pouvoir à Mme Sophia BRIKH, Mme Régia ABABSA a donné pouvoir à M. Idir BOUMERTIT, Mme Maite LAM a donné pouvoir à M. Damien MONCHAU

Rapport n° 9
Participation financière projet d'habitat spécifique GLUNIERE
Direction Solidarité Action Sociale

Mesdames, Messieurs,

La commune de Vénissieux compte, parmi ses habitants, des familles gens du voyage en voie de sédentarisation, installées depuis une trentaine d'années sur le site de la Glunière.
Ce site est situé au sud de la commune, dans une proximité forte avec les équipements publics tels que l'école Pasteur, la mairie, la médiathèque.

Le projet d'habitat spécifique :

Dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, un travail s'est engagé en collaboration avec le Grand Lyon pour améliorer les conditions de logement de ces familles à travers un projet d'habitat adapté.
La mise en oeuvre d'une réponse ajustée aux besoins des gens du voyage passe par une approche qui vise à intégrer la notion de *« diversité à habiter »* dans le droit commun.

L'objectif de ce projet est de reloger durablement 22 familles, résidant actuellement sur le site, les enfants souhaitant décohabiter ou d'anciens résidents souhaitant revenir auprès de leur famille.

Ce projet d'habitat spécifique est ambitieux et fortement qualifiant, à la hauteur de sa localisation en entrée de ville.
Suite à la consultation d'opérateurs, Est Métropole Habitat (anciennement Porte des Alpes Habitat), bailleur social, a été désigné.

Le pilotage est fait conjointement par le Grand Lyon et la Ville :

- compétence Ville au regard de la population concernée et de la propriété du tènement concerné,
- compétence communautaire au regard des financements mobilisés et de la propriété du tènement concerné

L'opération :

22 logements individuels conventionnés APL,
Les typologies des logements ont été adaptées aux besoins des familles présentes sur le site et engagées dans ce projet.

L'accompagnement des familles :

L'Association Régionale des Tziganes et de leurs Amis Gadgé (ARTAG) a été missionnée par la Ville dès 2010 pour effectuer un accompagnement des habitants de la Glunière tout au long de la réalisation du projet. Elle assure la diffusion régulière d'informations et le lien entre les différents acteurs engagés dans ce projet.
L'accompagnement devra se poursuivre après le relogement afin de permettre une meilleure insertion sociale aux familles engagées dans ce projet.
La Ville pilote la mission d'accompagnement social et relogement des familles menée par l'ARTAG.
Des assemblées générales ont été organisées par la Ville, l'ARTAG et le bailleur Est Métropole Habitat pour informer aux mieux les habitants du site de la Glunière tout au long de la mise en place du projet.

Le relogement temporaire des familles pendant les travaux :

La mobilisation des familles :
L'ARTAG a engagé avec chaque famille un travail afin de trouver la solution de relogement la plus adaptée. Un accompagnement social est mis en place si besoin.

Les scénarios possibles pour le relogement :
Trois propositions ont été faites aux familles : l'hébergement provisoire dans la famille, le relogement provisoire dans le logement social classique, un stationnement provisoire sur les aires d'accueil des gens du voyage de l'agglomération.

La concrétisation du relogement dans le parc social :
La recherche des logements a été travaillée avec les bailleurs sociaux en vue d'assurer la concrétisation du relogement de chaque famille. Pour cela, un travail partenarial a été mis en place avec Est Métropole Habitat, le Grand Lyon et la Ville afin de pouvoir proposer des logements adaptés à la situation de chaque famille.

Le relogement des familles

Sur les 22 ménages concernés :

12 familles sont installées ou en cours d'installation sur une aire d'accueil des gens du voyage (communes ciblées : Vénissieux, Saint-Priest, Vaulx-en-Velin) ou terrain privé.

8 familles sont relogées par un bailleur social

2 familles ont trouvé une solution auprès de leur proche

Les conventions d'occupation du terrain Ville/habitants de la Glunière ont été dénoncées le 6 juin 2014.

Foncier retenu :

Le site de la Glunière a été retenu par la Ville car il correspond à l'ensemble des critères nécessaires à la réalisation de ce projet : surface minimale, proximité des équipements publics, possibilité de cohabitation sereine avec le voisinage, foncier maîtrisé par les collectivités publiques (Grand Lyon et Ville).
Cette opération porte sur un foncier total d'environ 5 000 m² représentant une surface plancher d'environ 1 601 m². Le Grand Lyon et la ville de Vénissieux cèdent les parcelles à Est Métropole Habitat pour un prix d'achat de terrain de 120 € HT le m² de surface plancher.
Par délibération du Conseil municipal du 6 octobre 2014, la Ville cède les parcelles cadastrées section D 524 et D 526, au prix de 58 080 € HT pour 484 m² de surface plancher.
A noter que la convention pour occupation du terrain Grand Lyon, qui avait été signée en 1988, a été dénoncée le 6 juin 2014.

Montage financier de l'opération

1. Coût de l'opération

Coût du foncier dont 714 000 € pour les espaces extérieurs privatifs en raison de la topologie du terrain (terrain en pente qui nécessite l'aménagement de murs de soutènement) et 156 450 € pour les Voiries et Réseaux Divers (VRD).	**1 201 578 €**
Travaux logements	**2 208 267 €**
Honoraires dont 205 368,79 € pour la maîtrise d'oeuvre	**306 580 €**
Frais divers (frais d'appel d'offre, frais financiers, conduite d'opération…)	**383 146 €**
Coût total de l'opération	**4 099 571 €**

2. Total des recettes de l'opération

Projet d'habitat adapté avec financement PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) - loyer 5,40 €m² -

Etat	**317 576 €**
Délégation de l'aide à la pierre	317 576 €
Grand Lyon	**737 737 €**
Financement du logement social	342 737 €
Financement des VRD	395 000 €
Commune	**496 852 €**
Financement du logement social (*35€/m² - décision antérieure à janvier 2013)*	56 852 €
Financement des VRD	440 000 €
Région	**44 000 €**
Qualité Environnementale des Bâtiments	44 000 €
Prêts CDC	**2 063 406 €**
Fonds propres	**440 000 €**
Montant de l'opération	**4 099 571 €**

3. Aménagement du domaine public

Commune Eclairage de la voirie	**60 000 €**
Grand Lyon Travaux de voirie, desserte en eau potable	**45 000 €**

Planning des travaux :

Pour rappel :
- Libération du terrain par les habitants en septembre 2014,
- Nettoyage, enlèvement des encombrants et démolition des bâtis effectués par la Ville en septembre et octobre 2014,
- Déviation de la canalisation d'eau réalisée en octobre 2014,
- Travaux d'assainissement seront réalisés avant fin 2014,
- Février 2015 : arrêté des permis de construire transmis à Est Métropole Habitat.

A venir :
- Démarrage des travaux de construction deuxième trimestre 2015,
- Livraison programmée pour fin 2016.

Le Conseil Municipal,
Le rapport de Madame Le Maire, entendu,
Vu l'avis du Bureau municipal du 20/04/15,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,
décide de :

- valider la participation financière de la Ville à l'opération d'habitat spécifique de 22 logements locatifs sociaux par la société Est Métropole Habitat, pour un montant de 56 852 euros. Cette somme sera imputée sur les crédits, chapitre 204 "subventions d'équipement versées", compte 2042 "subventions d'équipement aux personnes de droit privé" sous fonction 72 "aide au secteur locatif",
- valider la participation financière de la Ville au titre des VRD à l'opération d'habitat spécifique de 22 logements locatifs sociaux par la société Est Métropole Habitat, pour un montant de 440 000 euros,
- autoriser Madame le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, à percevoir de la Métropole de Lyon sa participation de 395 000 euros à l'opération en vue de la reverser à l'opérateur Est Métropole Habitat, et de signer avec la Métropole tout document utile à cette fin,
- autoriser Madame le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, à signer la convention, précisant les modalités de prise en charge de la participation publique au titre du financement des abords de l'opération Glunière, et indiquant les conditions de versement par la Ville, à Est Métropole Habitat, de la subvention de la Métropole de Lyon, dont un projet vous est présenté en annexe de cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour expédition certifiée conforme

Pour le Maire,
La Première Adjointe
Yolande PEYTAVIN

09 JANVIER 2015 - VENISSIEUX – RUE DE LA GLUNIERE

CONVENTION FINANCIERE

MODALITES DE PRISE EN CHARGE DE LA PARTICIPATION PUBLIQUE AU TITRE DU FINANCEMENT DES ABORDS DE L'OPERATION GLUNIERE D'HABITAT ADAPTE A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de Vénissieux, 5 avenue Marcel Houël – BP24 - 69631 Vénissieux Cedex, représentée par son Maire Madame Michèle PICARD, ci-après dénommée la commune de Vénissieux

ET

L'Office Public Communautaire Est Métropole Habitat, dont le siège social situé 53, avenue Paul Krüger, à Villeurbanne 69100 , représenté par Monsieur Cédric VAN STYVENDAEL, Directeur Général nommé à ses fonctions par une délibération du Conseil d'Administration en date du 23 janvier 2009, ci-après dénommé Est Métropole Habitat.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

Contexte de l'opération

Le Grand Lyon a lancé une consultation d'opérateurs pour la réalisation d'un projet d'habitat adapté rue de la Glunière à Vénissieux, ceci, dans l'objectif de créer 22 logements pour reloger les « gens du voyage » installés sur le site.
L'opérateur de logement social Est Métropole Habitat (anciennement Porte des Alpes Habitat) a été retenu pour cette opération et a désigné le cabinet d'architecture « l'Atelier » comme maître d'œuvre.
Le contexte social difficile sur site a amené la commune de Vénissieux à mandater une maîtrise d'œuvre sociale (MOUS) assurée par l'ARTAG. En effet, les conditions de vie des familles se dégradent et le relogement s'avère indispensable. Ainsi, la conduite du projet s'effectue en concertation avec les « gens du voyage » présents sur site.
L'opération est développée en partenariat avec la commune de Vénissieux et les services du Grand Lyon.
Le site n'étant pas viabilisé, des accords financiers ont été convenus entre Est Métropole Habitat, le Grand Lyon et la commune de Vénissieux.

Le projet

Le programme de cette opération comprend 22 logements individuels groupés qui permettront de reloger les familles sédentaires sur le site. La typologie a été établie en partenariat avec la commune de Vénissieux et Est Métropole Habitat, et prévoit :

- 22 logements financés en PLA-I dont 7 T2, 2 T3, 12 T4, 1 T5

Les parcelles constituant le terrain appartiennent actuellement au Grand Lyon ou à la commune de Vénissieux et sont en cours d'acquisition par Est Métropole Habitat.
L'opération se développant sur 4 ilots séparés par la rue de la Glunière et l'emprise pour la future voirie transversale (Voir annexe N°1), chaque ilot fait l' objet d'un Permis de Construire et d'un Déclaration Préalable de division foncière. Les principes urbains architecturaux et paysages sont communs a l'ensemble des ilots (Voir annexe N°2 et N°3).

PROJET

Les surfaces de l'opération sont les suivantes :

- Surface habitable : 1.558 m²
- Surface de plancher : 1.605 m²

Chaque logement possède :

- 1 place de stationnement extérieure véhicule
- 1 place de stationnement pour une caravane
- 1 terrasse privative
- 1 jardin privatif
- 1 abri de jardin

Et chaque logement bénéficie également :

- d'une chaudière bois à pellets
- d'un ballon d'eau sanitaire thermodynamique pour la production d'eau chaude sanitaire et la ventilation

Les interventions issues du partenariat : Grand Lyon, commune de Vénissieux, Est Métropole Habitat

Pour mener à bien le projet, la répartition des tâches entre le Grand Lyon, la commune de Vénissieux et Est Métropole Habitat s'effectue de la façon suivante :

- A charge du Grand Lyon :
    - La réalisation des travaux de voirie de la rue de la Glunière (Direction de la voirie) en deux temps :
        - la voirie provisoire avant le début des travaux de construction
        - la voirie définitive à la fin des travaux de construction
    - La réalisation des travaux d'assainissement (Direction de l'eau)
    - La réalisation des travaux de la déviation de la canalisation d'eau potable de la rue de la Glunière à l'emprise réservée à la future voie (Direction de l'eau)
    - La création d'une canalisation d'eau potable sous l'ensemble de la voirie de la rue de la Glunière (Direction de l'eau)
    - Le déclassement d'une partie de la rue de la Glunière (Direction de la voirie)
    - La cession d'une partie des terrains à 120€/m² SDP
    - La réalisation du plan de bornage des 4 îlots

- A charge de la commune de Vénissieux :
    - Le pilotage d'une MOUS, l'ARTAG, pour le relogement des familles présentes sur site avant le démarrage des travaux et l'accompagnement social des familles
    - La réalisation des travaux de l'éclairage public sur la rue de la Glunière
    - La cession d'une partie des terrains à 120€/m² SDP
    - La désaffectation et le déclassement des parcelles de terrain D524 et D526
    - La démolition des bâtiments existants, l'évacuation des déchets et des matériaux présents sur site, et la suppression des branchements des réseaux

- A charge d'Est Métropole habitat
    - La viabilisation les terrains des logements en électricité, eau potable, télécom et assainissement
    - La dépollution des terres (à hauteur de 22.000 €)
    - La construction et gestion des 22 logements individuels groupés
    - La dépose des 4 DP de division foncière
    - La dépose des 4 PC pour le projet
    - La réalisation des aménagements extérieurs
    - La dépose de la ligne basse tension aérienne

PROJET

Les autorisations des collectivités

- **GRAND LYON :**
  - Délibération du 11 juillet 2013 : Autorisation à PAH de déposer un PC sur des parcelles communautaires
  - Délibération du 10 juillet 2014 : Relogement des familles sédentarisées - Réalisation de travaux de viabilisation – individualisation complémentaire d'autorisation de programme

- **VENISSIEUX :**
  - Délibération du 2 décembre 2013 : Autorisation à PAH de déposer un PC sur des parcelles communales
  - Courrier du 7 janvier 2014 : Accord sur la cession des parcelles D524 et D526 de la commune à EMH, et sur le financement de la commune sur l'opération
  - Délibération du 6 octobre 2014 : Désaffectation, déclassement et cession des terrains à EMH
  - Délibération du 27 avril 2015 : Financement de la commune sur l'opération

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET

Afin d'améliorer l'équilibre économique de l'opération de construction de 22 logements individuels groupés PLA-I dans le cadre d'un projet d'habitat adapté spécifique aux gens du voyage, la commune de Vénissieux s'est engagée à verser une participation pour financer le surcoût lié à l'aménagement des abords et à la viabilisation des parcelles.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de financement entre la commune de Vénissieux et Est Métropole Habitat.

ARTICLE 2– MONTANT DES PARTICIPATIONS

Selon la décision initiale N° 2013-426 du 30 décembre 2013 (voir annexe N°4), le coût de réalisation du projet est évalué à 4.099.571 € T.T.C (lasm).

La participation de la commune de Vénissieux est la suivante :

- 56.852 € pour la subvention pour le logement social PLA-I (35 € / m² SU pour 1624.35 m² SU)
- 835.000 € pour la subvention exceptionnelle pour l'aménagement des abords de l'opération dont 395.000 € versé par le Grand Lyon.

ARTICLE 3 – MODALITES DE VERSEMENT

La commune de Vénissieux versera sa participation exceptionnelle pour l'aménagement des abords de l'opération selon les échéances suivantes :

- 50% au démarrage du chantier sur production des ordres de service de commencement des travaux.
- Le solde sur production des procès verbaux de réception des travaux des logements et état des dépenses réalisées. La subvention exceptionnelle sera versée au prorata des dépenses réalisées.

Il est à noter que la subvention du Grand Lyon/Métropole ne sera versée que sous condition de son encaissement par la Ville.

PROJET

La subvention pour le financement du logement social sera versée dans sa totalité dans un délai de deux ans maximum à compter de l'achèvement des travaux.

ARTICLE 4 – LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de Lyon.

ARTICLE 5 – DELAI D'EXECUTION

La présente convention est conclue à compter de la date de sa signature par les parties jusqu'à l'apurement des participations, objet de la présente convention, de la commune de Vénissieux.

Fait le

à Vénissieux

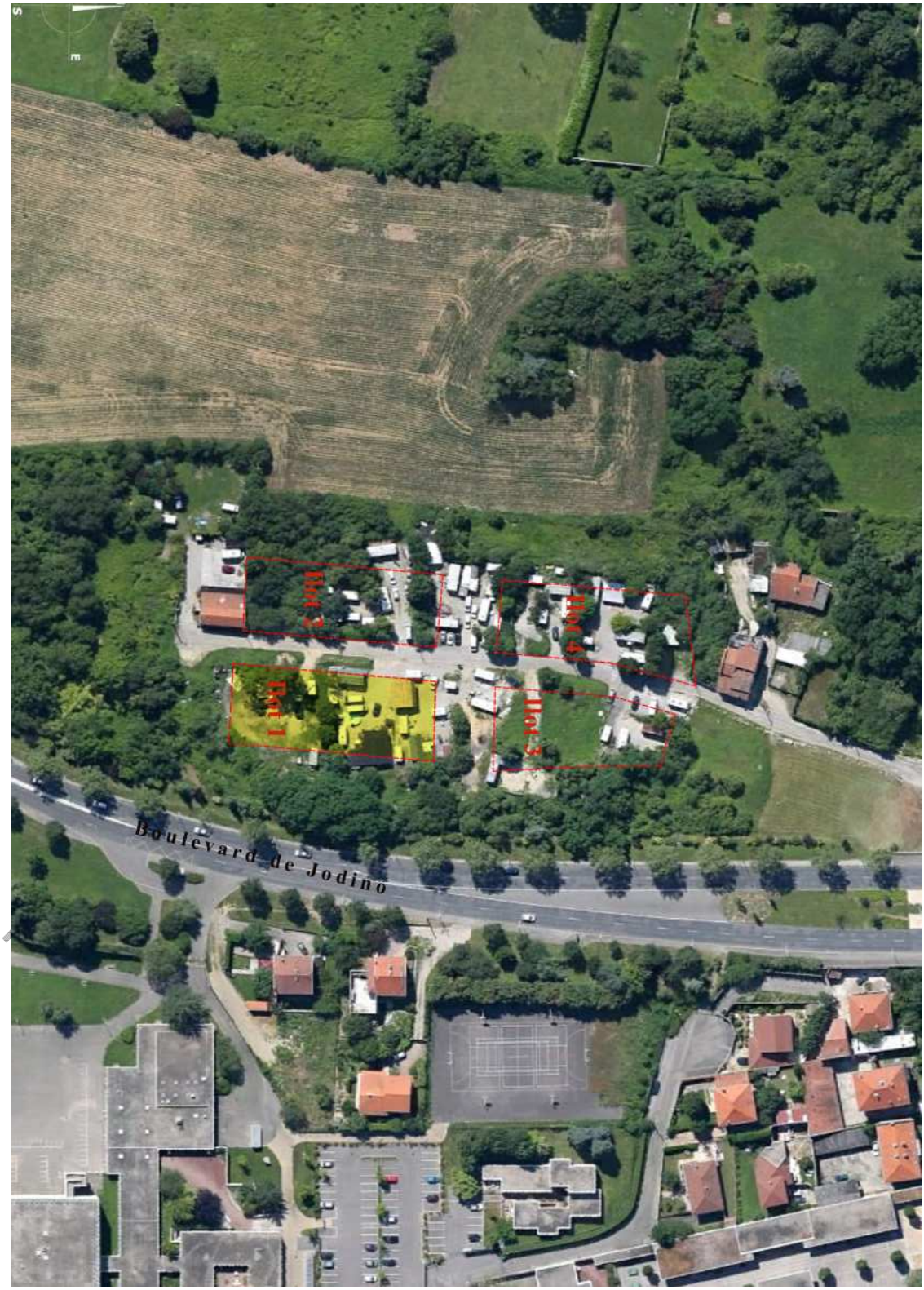
en 4 exemplaires originaux

Le Maire de la commune de Vénissieux

Le Directeur Général d'Est Métropole Habitat

PROJET

ANNEXE N°1



Etat initial de l'aire de la Glunière accueillant les gens du voyage avec la superposition des 4 îlots

ANNEXE N°2

Axonométrie 1 : Vue depuis la rue de la Glunière

ANNEXE N°3

Axonométrie 2 : Vue aérienne

ANNEXE N°4

Décision Initiale n°	2013-426

ANNEXE A LA DECISION INITIALE PLUS-PLAI

Commune	Vénissieux
Opération	Rue de la Glunière
Maître d'ouvrage	Porte des Alpes Habitat
Exercice	2013

	PLUS		PLA d'intégration		Total		Total
	Montant	Quotité	Montant	Quotité	Montant	Quotité	par m² SU
Subventions							
Etat délégué de base			317 576,00	7,7%	317 576,00	7,7%	195,51
Etat délégué SF							
Grand Lyon			342 737,00	8,4%	342 737,00	8,4%	211,00
Commune			56 852,00	1,4%	56 852,00	1,4%	35,00
Département							
Région PLH							
Région QEB			44 000,00	1,1%	44 000,00	1,1%	27,09
Collecteurs contrib spéciale							
Collecteurs							
EPCI exceptionnel			395 000,00	9,6%	395 000,00	9,6%	243,17
Commune exceptionnel			440 000,00	10,7%	440 000,00	10,7%	270,88
Autres subs							
Sous-total subventions			**1 596 165,00**	**38,9%**	**1 596 165,00**	**38,9%**	**982,65**
Prêts							
Prêt CDC 40 ans			1 329 661,52	32,4%	1 329 661,52	32,4%	818,58
Prêt CDC 50 ans			733 744,48	17,9%	733 744,48	17,9%	451,72
Prêt énergie performance							
Prêt collecteur							
Autres prêts							
Sous-total prêts			**2 063 406,00**	**50,3%**	**2 063 406,00**	**50,3%**	**1270,30**
Fonds propres							
FP reconstitués			440 000,00	10,7%	440 000,00	10,7%	270,88
FP non reconstitués							
Sous-total fonds propres			**440 000,00**	**10,7%**	**440 000,00**	**10,7%**	**270,88**
Total recettes			**4 099 571,00**	**100,0%**	**4 099 571,00**	**100,0%**	**2 523,82**

Foncier			1 201 578,00		1 201 578,00	29,3%	739,73
Honoraires			689 726,00		689 726,00	16,8%	424,62
Travaux			2 208 267,00		2 208 267,00	53,9%	1359,48
Total dépenses			**4 099 571,00**		**4 099 571,00**	**100,00%**	**2523,82**

Extrait de la décision initiale pour la construction de logements locatifs sociaux N°2013-426 du 30 décembre 2013