



## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT ET MIXITE SOCIALE DANS LES QUARTIERS EN RENOVATION URBAINE

### Le projet de La Duchère à Lyon

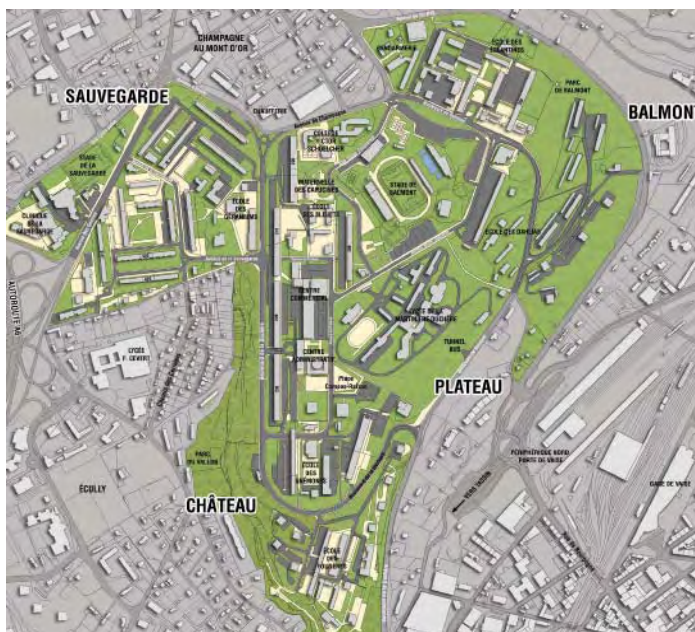
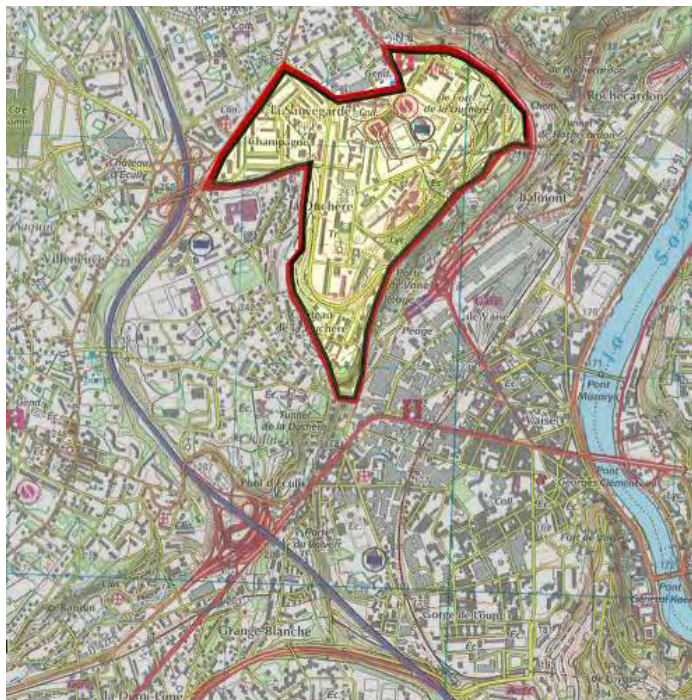
1 Le contexte avant ANRU .....	2
1.1 Le quartier et ses quatre secteurs .....	2
1.2 L'émergence du projet urbain .....	3
2 Le projet urbain et ses acteurs : du GPV au projet ANRU ; un projet à 15 ans .....	4
2.1 Le projet .....	4
2.2 La communauté urbaine de Lyon, le PLH, la Ville de Lyon .....	5
2.3 Les bailleurs sociaux .....	6
2.4 Un projet à 15 ans .....	6
2.5 La convention ANRU, ses avenants .....	7
3 Conditions et modalités de mise en œuvre .....	8
3.1 L'organisation de la maîtrise d'ouvrage .....	8
3.2 Définition d'une stratégie habitat .....	8
3.3 Les orientations en termes de maillage et de morphologie .....	9
3.4 La ZAC de la Duchère .....	9
3.5 L'appel aux promoteurs privés .....	10
3.6 L'AFL .....	11
3.7 Bailleurs sociaux, relogements .....	11
3.8 Rôle de l'ANRU .....	12
4 La diversification .....	12
4.1 Plan d'ensemble à l'horizon 2010 .....	12
4.2 Le parc privé : programmes, réalisations .....	13
4.3 Le parc social : programmes, réalisations .....	14
4.4 La mixité par la diversification : bilan actuel .....	15
5 L'analyse urbaine et architecturale .....	16
5.1 La segmentation spatiale .....	16
5.2 Les séquences urbaines et architecturales .....	16
6 Le projet après ANRU : perspectives, questions .....	17
6.1 L'achèvement du Projet urbain du Plateau .....	17
6.2 Le secteur de la Sauvegarde .....	17
6.3 Le programme 2003-2015 .....	17
ANNEXES .....	19

# 1 Le contexte avant ANRU

## 1.1 Le quartier et ses quatre secteurs

Le quartier de La Duchère, dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon, jouxte les communes de l'Ouest lyonnais. Construit entre 1958 et 1963 dans un contexte de pénurie de logements, le quartier est composé de hautes et longues « barres » d'immeubles. Il compte, en 2003, environ 12 400 habitants (le quart de la population du 9<sup>ème</sup> arrondissement, et 5194 logements, dont 4060 logements sociaux). Situé en hauteur sur une des collines de Lyon avec vue dominante sur l'agglomération, ce quartier dispose d'un environnement végétal de qualité composé notamment de deux espaces verts (parc du Vallon et les Balmes). A cela s'ajoute la bonne accessibilité par la route grâce à l'A6, et par le réseau ferroviaire, puisqu'il est proche de la gare de Vaise. Le promoteur Nexity décrit ainsi le quartier de la Duchère : « *Surplombant Lyon et la Saône, à quinze minutes de la place Bellecour en bordure des prestigieuses communes des Monts d'Or, la colline de la Duchère est quartier naturellement avantagé. Aujourd'hui privilégiée, la Duchère sera demain l'un des quartiers les plus recherchés de Lyon* »<sup>1</sup>.

En 1986, ce quartier est inscrit au programme du Développement Social des Quartiers et, en 1989, en politique de la ville. Depuis 1994, il bénéficie d'un programme régulier de réhabilitation des logements sociaux et d'aménagement des espaces extérieurs. Mais la population a baissé de 11 % en 9 ans alors même qu'elle reste stable dans l'arrondissement et qu'elle augmente dans le reste de Lyon.



Source : Mission GPV La Duchère

### PARC DE LOGEMENTS LA DUCHERE EN 2000

	Le Plateau	La Sauvegarde	Balmont	Le Chateau	Total
logements sociaux	1 015 OPAC du Rhône 600 SACVL 324 OPAC GL total : 1939	1 023 OPAC GL	635 SACVL	293 AOTEP 136 AXIADE total : 429	4 026
copropriétés	457	32	527	134	1 150
total	2 396	1 055	1 162	563	5 176

<sup>1</sup> Nexity George V, Plaquette de présentation du programme Génération 9, La Duchère.

La Duchère est constituée de 4 secteurs :

- le Plateau centre
- le Château
- Balmont
- La Sauvegarde

Le secteur du Plateau est, en 2000, constitué d'équipements (un lycée, un collège, deux écoles, un stade, un centre administratif), d'un centre commercial, de quelques copropriétés en collectif (essentiellement la copropriété des Erables et la Tour Panoramique), et de 1939 logements sociaux dont la moitié appartient à l'OPAC du Rhône. Trois grandes barres – les barres dites 210, 220, 230 – comportent ensemble 1000 logements. Il s'agit de barres R+15, équipées par des ascenseurs qui s'arrêtent tous les 3 étages. Les logements sont desservis par des coursives. Le bâti est en outre de qualité médiocre (cloisons légères) et certaines cages d'escalier desservent uniquement des grands logements (T4 et T5) et les superficies petites (62 m<sup>2</sup> pour un T4). La vacance dans ces logements, où ne réside plus qu'une population captive, a été élevée à certains moments (20% dans quelques cages d'escalier), les dégradations répétées. En revanche le parc de la SACVL est de meilleure qualité – la barre 260 a été réhabilitée en 1994. C'est ce secteur – le Plateau - qui constituera la cible principale du projet urbain.

Le secteur de la Sauvegarde est constitué essentiellement d'immeubles de logements sociaux dans des bâtiments R+4, appartenant à l'OPAC du Grand Lyon. Ce quartier est assez vert et aéré. Une école (les Géraniums) jouxte le secteur du plateau. Ce secteur est séparé du plateau par un thalweg naissant que longe le Boulevard de la Duchère.

Le secteur du Château, plus petit, au sud du plateau, et situé à une plus faible altitude, est composé d'une grande barre de locatif social, de 4 plots de copropriétés et 4 plots de logement social, d'une école et d'un immeuble de bureaux.

Le secteur de Balmont est essentiellement constitué de copropriétés, et de grandes barres de logements (les barres 310 et 320), propriété de la SACVL. Ce sont des logements conventionnés. Une petite zone d'activités y est implantée.

## 1.2 L'émergence du projet urbain

Un schéma de référence avait été établi en 1992. La première étude sur La Duchère faite par l'OPAC du Rhône, date de 1995. L'OPAC, propriétaire de l'essentiel du parc du Plateau, élabore des scénarios. En 1998, la Ville lance un marché de définition qui ne porte pas sur l'habitat mais sur l'aménagement de l'espace public, et uniquement sur Plateau, qui constitue le centre du quartier. Les trois autres secteurs – la Sauvegarde, Balmont, le Château, ne sont pas concernés par le projet. En 1999 le résultat de l'étude du marché de définition est exposé, une équipe d'urbanistes est retenue. Le projet de l'équipe lauréate comporte des démolitions partielles de logement (démolition du pignon de la grande barre 200 – OPAC du Grand Lyon) pour des raisons de composition urbaine, de manière à relier le quartier au reste de la maille d'habitat et à créer un centre, tout en réduisant la longueur des barres. Ce système de démolition partielle avec reconstitution de pignons était au même moment expérimenté sur un autre site, à Vénissieux.

On ne parle donc pas encore d'habitat en 1998, mais lors du jury en 1999, le maire du 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, actuellement maire de la ville, estime nécessaire de remodeler le Plateau, de démolir les barres restantes et de construire un autre habitat - des maisons - en faisant en sorte que le quartier conserve sa vocation de quartier populaire.

Le projet retenu pour de l'étude de définition propose d'aller au-delà du projet de démolition partielle de la barre 200 et de mettre en œuvre des solutions de démolitions partielles pour d'autres bâtiments. Le projet de restructuration de la barre 200 consiste initialement à supprimer le quart des logements – une allée (une cage d'escalier) sur quatre, soit 25% des logements – pour permettre le passage d'une voie de désenclavement est-ouest. Les bailleurs adhèrent aux projets de démolition. L'OPAC du Rhône, d'ailleurs, estimait timides les projets de démolition dans l'étude de définition. « *Le projet était trop paysagiste, pas assez habitat* ». L'OPAC du Grand Lyon, souhaitant des démolitions plus importantes pour ce parc qu'il considère obsolète, obtient de l'Etat que la démolition porte sur la moitié de la barre, le reste devant être réhabilité. C'est une opération lourde qui comporte de la réhabilitation (128 logements), de la restructuration (28 logements), de la démolition (162 logements). Cette opération est réalisée en 2003. Le projet d'aménagement porte également sur des démolitions partielles des autres barres.

## 2 Le projet urbain et ses acteurs : du GPV au projet ANRU ; un projet à 15 ans

### 2.1 Le projet

C'est à partir de ce premier projet et de l'objectif de diversification énoncé en ces termes (attirer une part de population nouvelle tout en conservant au Plateau une fonction populaire, et en particulier permettre aux habitants qui le désirent de rester habiter dans le parc social ou d'accession de La Duchère) que se construira le projet de renouvellement urbain. Ce projet de renouvellement urbain fait suite aux opérations engagées précédemment dans les secteurs du Château et de la Sauvegarde.

Le GPV, signé en 2003, reprend cette ligne en la précisant. En 2000 en effet le projet urbain, esquissé lors de l'étude de définition, n'était pas encore élaboré. Il se construit peu à peu, entre 2002 et 2003. Le plan de la nouvelle maille viaire, des emplacements des équipements, des îlots, et les emplacements des différents types de produits logements (locatif libre, social, accession libre, sociale, etc) est finalisé en octobre 2003, soit quelques mois après la promulgation de la loi Borloo, et bien avant l'installation effective de l'ANRU. Mais le projet comporte deux tranches : une première tranche définie par le GPV (qui correspondra à la convention ANRU), et une tranche ultérieure, qui dès le départ implique une suite au lancement du projet ANRU, avec initialement 2012 - puis tard ce sera 2015 - pour horizon.

Le projet urbain comporte la démolition totale des 3 autres barres de logements du plateau (les 3 barres de l'OPAC du Rhône, soit 1000 logements, et l'immeuble 260 de la SACVL de plus de 300 logements) de manière à réduire le taux de logement social – de 80% de résidences principales il est décidé de descendre à 60%, ce qui conserve la fonction sociale du quartier tout en renouvelant une partie de son peuplement – la vacance étant déjà élevée dans certains des immeubles du Plateau. La convention ANRU, qui représente la première phase du projet urbain, centré sur la recomposition urbaine du plateau, prévoit la démolition de 3 immeubles :

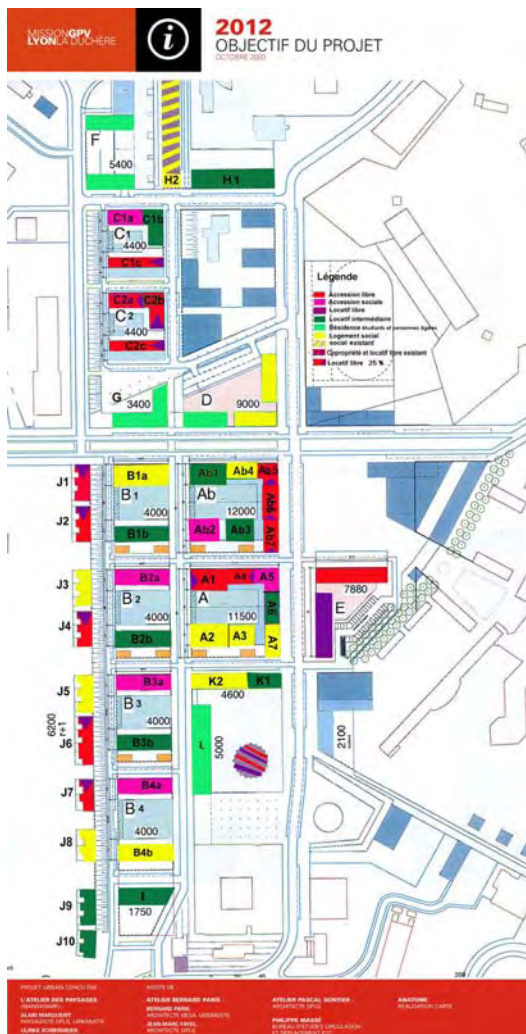
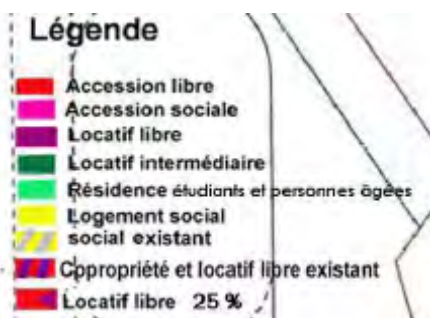
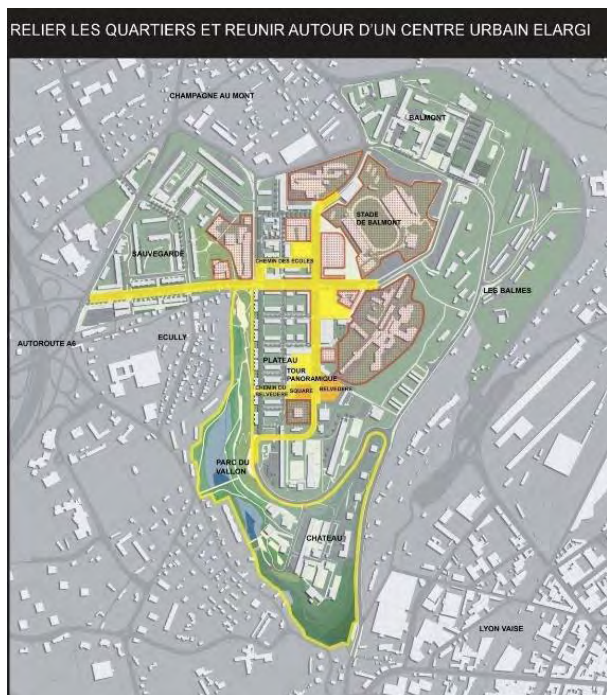
- la barre 210 (330 logements appartenant à l'OPAC du Rhône), qui est la première des trois barres appartenant à l'OPAC du Rhône,
- la barre 260 (312 logements appartenant à la SACVL),
- et, dans le quartier de la Sauvegarde, une partie de la barre 410, immeuble de 100 logements appartenant à l'OPAC du Grand Lyon, dont 40 logements seront démolis.

En termes de population et de typologie de logements des immeubles, on observe surtout qu'il s'agit d'une population ancienne : près de la moitié des locataires sont installés depuis plus de 10 ans et le tiers depuis plus de 20 ans. La proportion de familles seuls est importante (un tiers des ménages), celle des familles monoparentales également, de même que les familles nombreuses. Deux des immeubles présentent une forte représentation des petits logements, et peu de grands logements.

	T1-T2	T3	T4	T5
barre 210 OPAC du Rhône	15 %	47 %	36 %	-
barre 260 SACVL	23 %	39 %	32 %	-
barre 410 OPAC Grand Lyon	25 %	39 %	26 %	10 %

Les deux plans qui suivent datent de 2003.

- le premier montre le principe de liaison du plateau avec les secteurs voisins, la création d'un centre urbain,
- le second, daté d'octobre 2003, donne le détail des types de logements, par statut, qui sont programmés sur les îlots créés dans le cadre de la ZAC de la Duchère, avec 2012 comme horizon. Chaque couleur indique un statut de logement : locatif privé, social, social réhabilité, locatif intermédiaire, accession sociale, accession libre, résidence de personnes âgées, résidence étudiant, etc... On remarque que la mixité de produits logements dans chaque îlot est déjà quasiment la règle.



Source : Mission GPV La Duchère

## 2.2 La communauté urbaine de Lyon, le PLH, la Ville de Lyon

Le projet de la Duchère est un des douze sites du Projet de rénovation urbaine de l'agglomération lyonnaise (les quatre premiers étant les GPV de la Duchère, Rilleux-la-Pape, Vaux-en-Velin, Vénissieux). La politique de Rénovation urbaine est conduite par la Communauté urbaine de Lyon – le Grand Lyon.

Il existait en effet un contrat de ville d'agglomération, puis un CUCS d'agglomération et ses conventions territoriales, gérés par la Communauté urbaine. En ce qui concerne La Duchère, la mission GPV est conçue sur le modèle de la mission mise sur pied pour la revitalisation du secteur d'activités proche : Vaise.

Le PLH du Grand Lyon, signé en novembre 1998, comporte plusieurs objectifs. Le principal est un rééquilibrage de l'offre locative sociale au centre et à l'ouest de l'agglomération. Au centre, c'est-à-dire à Lyon, où le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 20%. Le PLH énonce que dans ce cas le parc social démolit dans le cadre du renouvellement urbain sera reconstitué à 100% dans le périmètre communal. Les PRU sont conçus comme des outils de cette politique de rééquilibrage de l'habitat, ce qui apparaîtra dans une convention ANRU spécifique pour la reconstitution du parc, signée entre la Communauté urbaine et l'Agence.

L'élu adjoint à l'urbanisme de la Ville a en charge le suivi du projet de La Duchère. Pour la Ville l'enjeu du projet est double : d'une part attirer de nouvelles populations, économiquement moins défavorisées, et d'autre part permettre aux résidents actuels de suivre un parcours résidentiel, notamment par l'accession à la propriété sur le site. Le public visé est défini comme constitué des primo-accédants, des jeunes actifs, ce qui nécessitera des prix de sortie au m<sup>2</sup> inférieurs à ceux du marché lyonnais. La première cible de l'accession sociale, ce sont donc les habitants de la Duchère. La Ville souhaite diminuer très fortement le taux de logement social par des opérations de démolitions massives, mais respectera le choix des locataires

de quitter le quartier ou de rester sur place. Les premières enquêtes effectuées en amont, bien avant les opérations, indiquent que le choix de rester sur place est celui d'un peu moins de la moitié des ménages.

## 2.3 Les bailleurs sociaux

Le parc social du quartier appartient à trois bailleurs. Le premier, l'OPAC du Rhône, est le plus concerné par les démolitions et les reconstitutions.

### L'OPAC du Rhône

L'OPAC du Rhône dispose d'un parc d'environ 40000 logements, tous répartis dans le département. C'est un organisme qui développe régulièrement son patrimoine, à raison de 500 à 600 logements neufs par an, et qui réhabilite environ 1000 logements par an. Une partie de ce patrimoine est située dans les 12 sites en rénovation urbaine, dont les 4 GPV de l'agglomération. Ce bailleur a envisagé la démolition comme outil de renouvellement du parc dès 1985, à Vénissieux notamment.

C'est un OPAC qui réalise de nombreuses opérations d'aménagement et qui a, avant le PRU de La Duchère, réalisé plusieurs opérations comportant des démolitions, de constructions de logements sociaux, d'équipements et l'introduction d'opérateurs privés. L'opération de Bochet, dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, a ainsi été menée, sur fonds propres, en 1998. La volonté de dédensifier certains sites et d'en diversifier l'habitat pour créer de la mixité est donc antérieure au projet urbain de La Duchère.

Les projets d'aménagement urbain et les PRU sont pilotés par la DARU, Direction de l'aménagement et du renouvellement urbain (la mention RU a été ajoutée en 2002), dotée d'une équipe de 17 personnes, dont 8 chefs de projet. A cette direction est confiée, à l'intérieur de l'OPAC, une mission transversale. Un comité de pilotage technique réunit régulièrement, outre la DARU elle-même, la direction générale, la direction technique la direction du patrimoine et la direction financière, est l'interlocuteur des collectivités et des missions GPV pour ces projets. L'OPAC est signataire de 9 conventions ANRU.

L'OPAC du Rhône devra reloger 1500 ménages. Il confie les diagnostics sociaux à des prestataires externes. Mais les opérations de relogement sont effectuées par ses agences locales (l'organisme dispose de 20 agences sur tout le Rhône), par des chargés de relogement et des conseillères sociales et familiales. Les équipes de relogement sont pilotées par les chefs d'agence. Une Charte de relogement est signée dès 2004. La Charte de relogement établie en 2007 par le Grand Lyon pour l'ensemble du site s'inspirera directement de cette première.

### L'OPAC du Grand Lyon et la SACVL<sup>2</sup>

L'OPAC du Grand Lyon et la SACVL sont les deux autres bailleurs concernés par les démolitions et le projet. La SACVL est propriétaire de la grande barre 260 promise à la démolition par le projet urbain, et d'une autre grande barre dans le secteur de Balmont. Il est probable que la décision de la Ville de démolir la barre 260 pour des raisons de composition urbaine a été perçue comme contradictoire avec les travaux de réhabilitation réalisés sur cet immeuble en 1994 et des travaux de sécurisation en 2002, ainsi qu'avec le Plan de stratégie patrimoniale de la SACVL (les prêts PALULOS d'une durée de 15 ans restaient à rembourser par l'organisme jusqu'en 2009). D'autant que la population logée dans cette barre était sans doute la population la moins démunie du quartier. L'étude réalisée par CO-Cité et C. Foret indique que « *A la Duchère, les démolitions sont surtout concentrées dans la partie centrale du quartier, le secteur du Plateau, et non dans les parties généralement considérées comme les plus défavorisées* »<sup>3</sup>. Cette recherche a essentiellement porté sur la barre 260. La décision de démolir cet immeuble a été vivement contestée par des organisations de locataires. Cependant les immeubles 200 et 210 étaient des immeubles plus fragiles que la barre 260.

## 2.4 Un projet à 15 ans

La stratégie de ce projet à long terme, défini en 2003, et qui devrait initialement s'achever en 2013, est de rechercher un changement d'image et un basculement de tendance dès l'issue du programme de rénovation urbaine 2004-2008. La finalité du projet est de créer rapidement une attractivité par des aménagements ayant quatre objectifs :

<sup>2</sup> Il n'y a pas eu d'entretien avec ces deux bailleurs.

<sup>3</sup> Co-Cité et Catherine Foret, *Trajectoires résidentielles des personnes relogées lors des opérations de renouvellement urbain en Rhône-Alpes*. Recherches PUCA. Rapport Final, p. 37.

- créer une centralité de quartier dans le secteur du Plateau, qui constitue le cœur du site, lui donner de nouveaux équipements ainsi que des services, en renouveler l'appareil commercial,
- consolider les pôles d'activités complémentaires,
- ouvrir le quartier sur l'extérieur par la création d'un axe est-ouest qui relie la Duchère à l'Ouest de Lyon, et le renforcement de l'axe nord-sud,
- et enfin, ramener la proportion de logements sociaux de 80 à 60%, pour diversifier l'offre de logements et répondre à la demande, en faisant largement appel à l'initiative privée,

La réalisation de cet objectif de diversification repose sur la démolition de 1500 logements sociaux d'ici 10 à 15 ans et la construction, pour répondre aux objectifs du PLH de l'agglomération de Lyon, d'un nombre équivalent dans l'ensemble de la commune, spécialement dans les arrondissements les moins pourvus en locatif social. Pour la période 2004-2008, les logements sociaux à reconstruire se répartissent géographiquement à 30% dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement, et à 70% dans le reste du territoire communal. A la Duchère, durant cette même période les trois quarts de la nouvelle offre de logements seront constitués de locatif privé et d'accession privée.

Les démolitions de logements sociaux permettent, en outre, de recomposer la partie centrale du quartier et de constituer des îlots grâce à un nouveau maillage urbain. Mais aussi de créer l'axe de circulation est-ouest qui désenclave la Duchère depuis l'autoroute A6, ce qui améliorera la liaison avec Vaise et avec Techlid, deux secteurs en fort développement. L'axe nord-sud sera également renforcé. Une ligne de transport en commun en site propre desservira le Plateau.

Au centre du Plateau sera aménagée une place, entourée de commerces en pied d'immeubles et de nouveaux logements, et de services publics. Plusieurs équipements y seront construits en grande partie dans des espaces libérés par les démolitions. Ayant une vocation régionale, une halle d'athlétisme participera au désenclavement fonctionnel du quartier.

## 2.5 La convention ANRU, ses avenants

La convention avec l'ANRU est signée le 13 mai 2005. Le projet est en parfaite cohérence avec le PLH de l'agglomération, le PDU, le PLU et le SCOT.

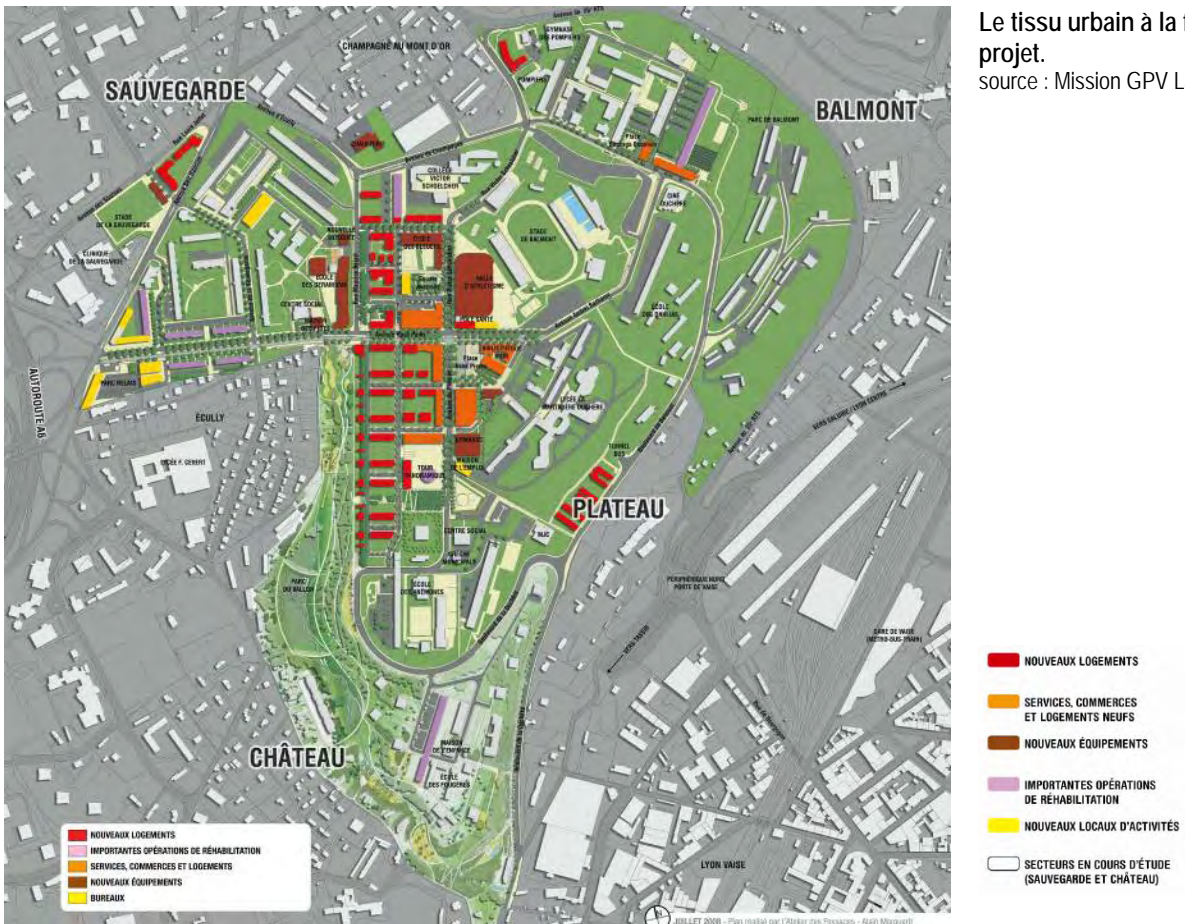
Les modalités de reconstitution du parc social démolit dans le cadre du projet sont définies dans une Convention globale d'agglomération - Volet Habitat du programme de renouvellement urbain de l'agglomération lyonnaise - signée avec l'ANRU en même temps que les autres conventions par sites.

Le secteur opérationnel cantonné initialement, en 2000, au Plateau, s'étend avec le GPV et avec l'appui de l'ANRU. Si c'est la structure du Plateau qui est entièrement bouleversée, le projet comporte également des actions, moindres, à Balmont, à la Sauvegarde. La barre du Château fera l'objet d'une réhabilitation. Le périmètre opérationnel, qui coïncide presque avec celui de la ZUS, est celui de la ZAC créée pour réaliser le projet.

La convention avec l'ANRU de 2005, correspond au périmètre du projet urbain, et prend en charge une partie seulement de la réalisation de ce projet initial formulé en 2003. Elle comportera plusieurs avenants.

Un premier avenant en juillet 2006 inscrit la SERL, à qui est confiée la réalisation de la ZAC de la Duchère, comme signataire de la convention. Parallèlement un avenant à la convention d'agglomération amplifie le nombre de logements concernés par l'opération au niveau de l'agglomération – le budget logements passe de 29,7 millions d'euros à 52,5 millions. Un second avenant à la convention la Duchère en 2008 introduit une diminution des subventions pour démolitions, et regroupe en une seule ligne les travaux d'aménagement (le bilan de la ZAC). Un troisième avenant, en 2009, porte sur la démolition de la barre 220 (342 logements). Un dernier avenant concernant la démolition de la dernière barre – la barre 230 de l'OPAC 69 – devrait être en cours de définition (mais restait bloqué en octobre 2009).

On assiste donc à la mise en œuvre progressive des opérations de démolition, de reconstitution du parc, décidées initialement. Il n'y a pas, sinon à la marge, d'amplification du programme de démolitions.



### 3 Conditions et modalités de mise en œuvre

#### 3.1. L'organisation de la maîtrise d'ouvrage

La mission GPV La Duchère comporte 13 personnes, qui ne travaillent pas tous sur le projet urbain, et dont 3 sont chargés de la communication et de la médiation, ce qui se révélera capital pour l'opération. Mais le projet urbain et d'habitat est l'objet principal du GPV. Le personnel est en partie détaché par le Grand Lyon, c'est le cas du directeur et du directeur adjoint. Ce qui donne une cohérence entre la dimension communale du projet et sa dimension d'agglomération. Notamment par rapport aux objectifs du Grand Lyon : le PLH notamment.

La Ville n'a en effet pas souhaité que les différentes composantes du projet soient gérées par les différents services municipaux compétents. La mission GPV est en effet attachée rattachement directement au DGS de la Communauté urbaine de Lyon, ce qui donne la mesure du portage. Elle n'est pas sous l'autorité de la DGST.

#### 3.2 Définition d'une stratégie habitat

Une stratégie en matière d'habitat (privé, social) de manière à définir une programmation de produits logements est élaborée par la mission GPV et la SERL. Ils s'appuient sur :

- une AMO effectuée par le groupement d'urbanistes concepteurs, qui intervient de manière permanente depuis 2000 et devient le conseil de l'aménageur pour coordonner les aspects urbains de différents projets, concevoir les cahiers des charges pour ces opérateurs.
- des études de stratégie en matière d'habitat réalisées par un prestataire. Ce prestataire a eu trois types de missions :
  - o au lancement, définir une stratégie par produits, en analysant le marché lyonnais, celui du 9<sup>ème</sup> arrondissement, et le marché potentiel de La Duchère.
  - o au lancement également, identifier et mobiliser les promoteurs en vue de réaliser des opérations après un appel à projets et un concours.

- à mi-parcours (2008-2009) faire un bilan des produits réalisés par les opérateurs (typologie, prix, loyers).

Pour créer une diversification des produits logements, le recours à l'intervention de la promotion privée s'impose d'emblée à la Maîtrise d'ouvrage. Décision est prise de s'appuyer sur des opérateurs d'envergure régionale ou nationale dont le GIP et la SERL estiment qu'ils ont la capacité de prendre des risques et de répondre à une demande des élus. Les promoteurs dont l'activité est exclusivement locale ne sont pas sollicités.

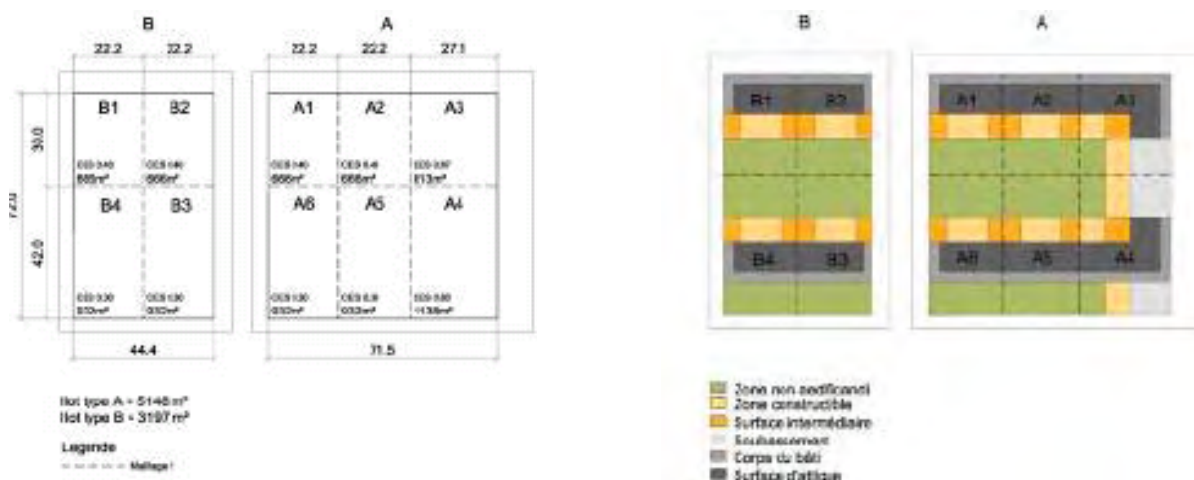
Ces promoteurs coopèrent déjà avec les pouvoirs publics dans diverses ZAC lancées par la communauté urbaine – les ZAC sont de compétence communautaire. Ces opérateurs sont d'abord approchés individuellement, puis une réunion d'explication du projet urbain est organisée par la mission GPV avec l'appui du prestataire en stratégie d'habitat. Ensuite, les promoteurs sont invités à participer au projet et à donner leur avis, à indiquer les conditions de leur intervention, à débattre des premières indications présentées par la Maîtrise d'ouvrage. En effet cette dernière prépare le concours promoteurs-concepteurs sur des îlots définis par la nouvelle maille viaire du projet.

**La consultation promoteurs-concepteurs** est organisée par la mission GPV et la SERL pour choisir les opérateurs par îlot, et conformément au plan de produits logements d'octobre 2003. Le gros des îlots est sur le plateau, mais le projet comporte plusieurs îlots en frange du site, bien que situés dans le périmètre : le parc des Balmes, la limite de la Sauvegarde. Il est indiqué que les promoteurs sélectionnés pour ces îlots en frange devront obligatoirement réaliser aussi construire dans un îlot sur le plateau.

La consultation, lancée en mai 2004, porte sur 8 îlots représentant 600 logements, répartis sur 3 territoires de projet. Ce chiffre est justifié par le fait que les décideurs estiment que « *l'effet masse constituait l'un des gages de réussite de la première phase du projet*<sup>4</sup> ». Un total de 28 équipes est retenu. Le jury du concours, constitué de 21 personnes rassemble, durant 2 jours, des élus, des architectes du projet urbain, la SERL, la mission GPV.

### 3.3 Les orientations en termes de maillage et de morphologie

La morphologie des quartiers Sauvegarde, Balmont et Château n'évoluera pas sensiblement au moins dans le cadre de la tranche 2003-2010 (cadre de la convention ANRU). C'est en revanche la morphologie des immeubles du Plateau qui est bouleversée : deux immeubles R+15 de la barre dite des 1000 sont remplacés par des immeubles implantés sur les îlots, les immeubles de dépassant pas R+7. La parcelle type fait environ 70 m x 70 m.



### 3.4. La ZAC de la Duchère

L'ensemble du site, à l'exception du foncier appartenant à des copropriétés (Balmont, Plateau) est aménagé par la procédure de la ZAC. Cette ZAC, créée en mars 2004 par la Communauté urbaine de Lyon, dont c'est la compétence, avec un programme défini simultanément par la commune de Lyon et la communauté urbaine, est réalisée par une SEM, la SERL. Cette décision de création d'une ZAC et le recours à un seul

<sup>4</sup> Mission GPV, *Un Grand projet de ville pour un développement durable de Lyon La Duchère*, p. 36.

aménageur s'imposent aux maîtres d'ouvrage, notamment aux services techniques de la Ville de Lyon qui sont ici opérateurs et non maîtres d'ouvrage.

La stratégie d'habitat conclut sur la nécessité de produire du logement à un prix maximum de 2600 euros TTC (avec une TVA à 19,6%) pour rendre le site attractif et accessible à des revenus moyens. Le prix moyen du m2 SHON dans l'agglomération est en effet de 3400 euros, et de 4000 euros à Lyon. Pour obtenir un prix moyen de 1000 euros de moins que dans le reste de l'agglomération, la charge foncière doit être faible, inférieure au marché. Elle est fixée à 150 euros HT/m2 de SHON. Pour ce faire le bilan de ZAC enregistre un déficit. Ce déficit est compensé par deux subventions : la subvention versée par l'ANRU pour les travaux d'aménagement (21 millions d'euros pour la tranche 1. Pour la tranche 2, 16 millions sont demandés), et surtout par la Communauté urbaine (environ 130 millions d'euros). Le bilan de ZAC en effet s'élève à 160 millions d'euros, les recettes foncières étant de 23 millions.

### 3.5 L'appel aux promoteurs privés

C'est en fin 2003 que les directions régionales des promoteurs constructeurs d'importance nationale<sup>5</sup> sont contactées par la mission du GPV dans ce que l'un d'eux appelle une « opération de séduction ». Ce choix de recourir à des promoteurs nationaux s'explique par la nécessité d'avoir des partenaires dont la superficie permet une prise de risques. Après avoir été approchés ils sont consultés sur la faisabilité d'une intervention de leur part. Leurs observations sont les suivantes :

- le site est manifestement porteur pour de l'habitat de bonne qualité mais l'image de La Duchère reste très négative et les risques commerciaux sont élevés.
- la valorisation ultérieure du foncier est nulle, ce qui milite pour un prix du foncier nul,
- une vigilance pour ne pas définir des objectifs trop ambitieux en termes de qualité architecturale.
- l'intervention du privé est possible à condition d'atteindre une masse critique, autrement dit que l'intervention ne soit pas marginale mais importante, pour être crédible.

Une fois les promoteurs retenus après le concours, les projets de chacun d'entre eux se précisent. La typologie des logements demandée par la mission GPV comporte de grands logements, pour répondre à l'objectif politique de conserver les caractéristiques des familles de la Duchère. Cette programmation est inhabituelle pour les promoteurs. L'un d'eux indique par exemple que sur un autre site il aurait programmé deux fois moins de T4. Un autre explique que la demande de la maîtrise d'ouvrage de produire plusieurs T5 et deux T6 lui semblant impossible à satisfaire, il a conçu des paires de T3 superposés pouvant être vendus en T6. Cela lui permettait de répondre à l'exigence de la Ville et aussi de pouvoir commercialiser deux T3 en cas de mévente. Il a également conçu des petits T2 combinés pour composer des T5<sup>6</sup>.

S'ils font état de ce type de contraintes, et notamment les fortes contraintes architecturales imposées par les urbanistes de la MO, les promoteurs au final n'en nient pas l'intérêt, ajoutant aussi que la composition de la MO a toujours permis des ajustements qui a rendu les opérations possibles. Ainsi, la SERL vendait au promoteur la SHON que celui-ci « consommait » et non celle qu'elle lui avait initialement assignée dans le lot.

Par ailleurs les promoteurs estiment que les opérations ont plutôt été un succès, alors même qu'ils s'interrogeaient au tout début sur la faisabilité, même avec un foncier vendu à 150 € HT/m2. Ils expliquent que ces bons résultats sont dus à plusieurs facteurs, dont aucun à lui seul n'aurait été suffisant :

- la qualité du site et la qualité du projet urbain d'ensemble, recomposant la totalité du tissu urbain du plateau à une échelle urbaine ordinaire, qui « fait » ville,
- le prix du foncier à environ 100 € moins élevé que dans le reste de la ville, avec un prix unique
- les méthodes de commercialisation groupées avec le montage d'un village de vente commun à tous les promoteurs, ce qui a donné un affichage, le recours à une seule agence de communication - proposée par un des leurs et non imposée par la Ville - un service de gardiennage commun, et une proximité physique avec le local de la mission GPV (le village était situé en face du local), ce qui

<sup>5</sup> Ce sont : Alliade-SLCl, Cogedim, Eiffage, Marignan- George V, Nexity, Spirit Grand Sud, et Rhône-Saone-Habitat.

<sup>6</sup> Ce promoteur n'a finalement vendu aucun des deux T6 de son programme. Non que la demande n'existait pas, explique-t-il, mais les quelques ménages demandeurs ne disposaient pas des ressources suffisantes pour l'acquisition d'un très grand logement. Ce sont donc des T3 qui ont été vendus. Mais d'une manière générale ce que les promoteurs retiennent de l'expérience c'est que la puissance publique ne s'est pas contentée de donner un objectif aux promoteurs, elle les a écoutés, accompagnés, quitte à revenir sur tel ou tel point.

donnait une crédibilité aux projets (chaque visiteur pouvait aller vérifier dans les locaux de la mission ce que lui avait expliqué l'agent commercial du promoteur).

- un gros travail de communication et de pédagogie effectué par l'équipe de la mission GPV auprès des locataires, des candidats à l'acquisition<sup>7</sup>, sans lequel il estime qu'il n'y aurait pratiquement pas eu d'accédants originaires du quartier.
- une grande cohérence entre les différents acteurs de la « *on sentait bien qu'on avait affaire à des gens (mission GPV, SERL, urbanistes conseils...) qui parlaient d'une même voix et qui s'entendaient bien, et cela compte* »
- et enfin un portage politique par le Maire de Lyon qui, par des visites sur le terrain, a donné crédibilité au projet.

D'une manière générale, ce que les promoteurs retiennent de l'expérience c'est que la puissance publique ne s'est pas contentée de donner un objectif aux promoteurs, elle les a écoutés, accompagnés, quitte à revenir sur tel ou tel point défini initialement. Un des promoteurs interviewés formule ainsi son bilan de l'expérience : « *Nous avons compris la demande des élus et nous y avons répondu mais les élus nous ont également entendu. Quant aux techniciens (de la MO), ils ont été exigeants, mais ils ont été également compréhensifs* ».

### 3.6 L'AFL

L'AFL intervient, comme les promoteurs, dans deux types de sites : le plateau, Balmont et en périphérie (les Balmes). Sur le plateau et à Balmont, les différents groupes de logement sont du « petit » collectif. C'était une exigence de la Mission GPV que de ne pas réaliser de l'habitat individuel groupé sur le plateau. « *Ce que souhaite toujours réaliser la Foncière, ce sont des maisons, quel que soit le site. Ils ne sont pas très sensibles aux questions urbaines, aux effets de contexte* »<sup>8</sup>. La Foncière qui, selon la doctrine officielle, joue un rôle d'entraînement dans la réalisation des projets, n'est pas en retard sur ce site, mais ne joue pas ce rôle qui lui est en principe dévolu. L'effet d'entraînement, à la Duchère, est le fait des promoteurs privés, à tel point que les responsables du projet se sont interrogés un moment sur l'utilité du recours à l'AFL.

Les projets à réaliser dans le cadre de la Foncière Logement sont relativement avancés. Deux projets sont en cours d'être livrés à l'automne 2009. Le troisième sera livré fin 2010.

### 3.7 Bailleurs sociaux, relogements

Dans la première phase du relogement (600 relogements effectués en 2 ans) 53 % des relogements ont été fait en partie hors du quartier, dans du logement neuf ou ancien, et 47 % dans le quartier de la Duchère, d'abord dans le parc existant et conservé. Les premières livraisons de logements sociaux neufs à la Duchère ont bénéficié aux ménages relogés.

Dans la seconde phase du relogement (493 ménages entre 2006 et 2009), 43% des ménages ont été relogés sur le quartier, 57 % en dehors. Les prochaines livraisons de logement social PLUS CD serviront prioritairement au relogement des ménages résidant encore dans la barre 230, dont la démolition est prévue – mais le démarrage du relogement n'est pas encore validé. On remarquera (voir plus loin) la proportion de grands logements dans ces programmes – 10 % de T5 et T6 dans les premiers programmes. Cette typologie est obligatoire dans le PLH du Grand Lyon : pour 10 logements construits, doit être construit 1 grand logement. Cette règle par ailleurs correspond tout à fait aux besoins identifiés pour le relogement des locataires de la Duchère.

Le taux de satisfaction des ménages relogés lors de la seconde phase de relogement est de 76 %<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> « *Un travail de pédagogie extraordinaire* », dira l'un des promoteurs interviewés. Un autre parlera de l'efficacité du dispositif de l'accompagnement des locataires et des candidats acheteurs.

<sup>8</sup> Entretien avec les urbanistes conseils de la SERL et de la Mission GPV. Il apparaît que lors du concours promoteurs-concepteurs, et à la différence des promoteurs, l'AFL n'a pas souhaité participer localement au jury. Un jury spécifique a été semble-t-il organisé à Paris à la demande de l'Association.

<sup>9</sup> 377 locataires interrogés, 119 répondants.

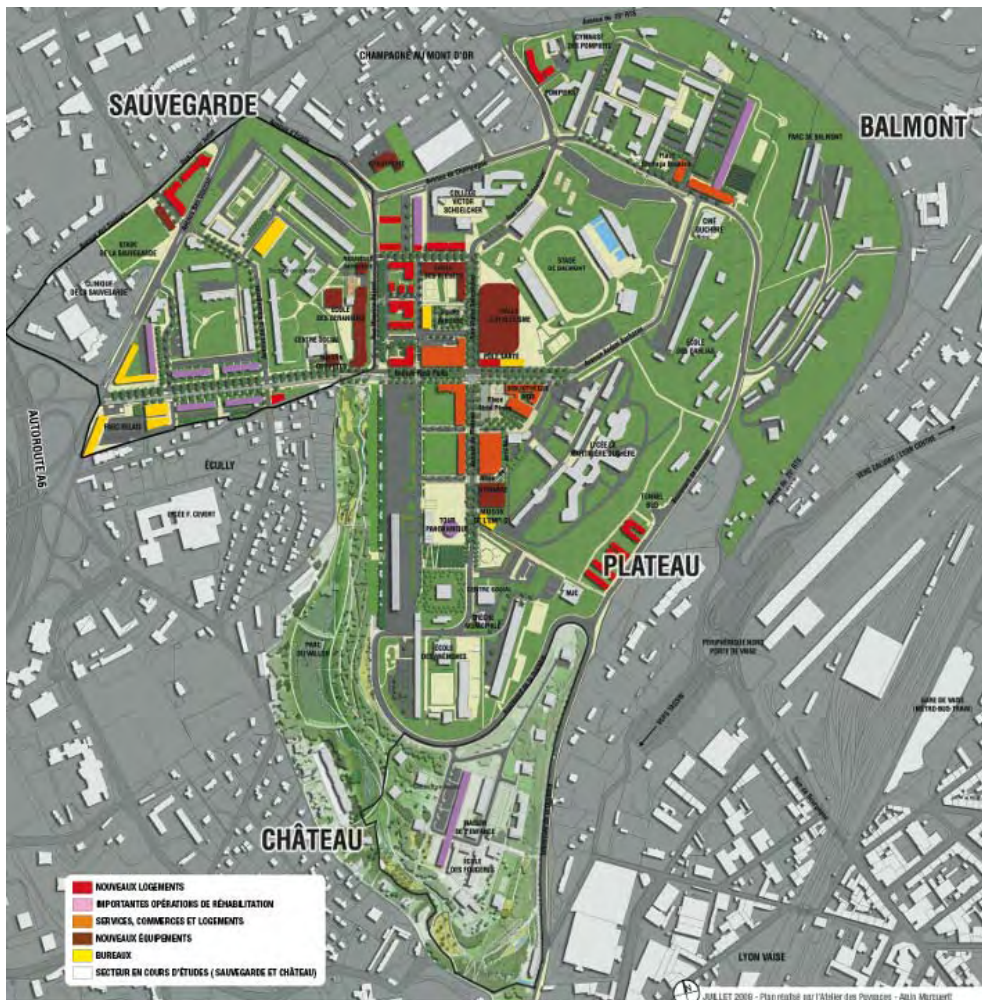
### 3.8 Rôle de l'ANRU

Sur le rôle de l'ANRU dans la réalisation du projet, l'appréciation de la mission GPV est sans détours : sans les subventions de l'ANRU, le montage du projet aurait été plus long (pour monter un dossier avec les services de l'Etat, c'est une affaire de 4 ans, dit le bailleur), il n'y aurait pas eu de ZAC, pas (ou peu) de prise en charge du déficit de ZAC, et pas (ou peu) de diversification. Le projet se serait réalisé, mais pas avec la même échelle, pas dans les mêmes proportions, pas dans le même calendrier. Et pas avec autant de motivation. Le PNRU, en l'espèce, a donné des moyens à un projet qui était en train de se monter et qui, sans lui, aurait dû être beaucoup plus modeste. L'OPAC 69 considère que la procédure a apporté une « *accélération formidable* ».

Par rapport à la durée de la contractualisation, la DARU de l'OPAC estime que le délai de 5 ans est une bonne chose dans la mesure où il impose une obligation de résultats. En revanche elle déplore que les procédures ANRU captent l'intégralité des crédits dans les périmètres de projets faisant l'objet de conventions. « *Avec la fongibilité, il est désormais impossible d'avoir des crédits pour démolition en dehors des périmètres ANRU. Par conséquent le financement du renouvellement patrimonial hors ANRU devient impossible. Même celui de la réhabilitation hors ANRU.* » ;

## 4 La diversification

### 4.1 Plan d'ensemble à l'horizon 2010



LA DUCHÈRE - DIVERSIFICATION PHASE 1 (Convention ANRU). Source : mission GPV La Duchère

## 4.2 Le parc privé : programmes, réalisations

Nous donnons ci-après les informations recueillies dans les différents documents mis à disposition. Ces documents sont nombreux, car la communication sur le projet a été et reste très développée par la mission GPV. Un document intitulé « *Habitat : le programme de reconstruction de la 1<sup>ère</sup> Phase du projet (2003-2010)* », édité en mars 2009, détaille le programme de reconstruction opération par opération. Chaque opération y est décrite sur une page.

### L'accession sociale

L'OPAC 69, qui réalise 15 logements à La Duchère, comporte une direction de l'accession sociale. Le public visé est le locataire du logement social – OPAC ou autres bailleurs. La Direction de l'accession sociale fait la commercialisation, aide à constituer les dossiers de prêts.

En 2009 l'OPAC 69 avait en cours de montage et de réalisation des opérations représentant 100 logements sur l'ensemble de l'agglomération. Il attire l'attention sur le fait que les superficies des logements en accession sociale sont supérieures à celles des logements de même type produits par les promoteurs, avec des prestations de bonne qualité. La communication a été faite auprès de 17000 ménages. L'OS des 15 logements de La Duchère a été délivré en novembre 2008. Le prix de sortie est de 2000 euros/m<sup>2</sup>. L'opération a donné lieu à l'établissement de 45 dossiers, soit trois fois l'offre. Lors des journées « Portes ouvertes » la moitié des logements a donné lieu à des réservations. Actuellement tout est vendu, à des locataires de l'OPAC, des employés d'entreprises publiques. Le prix de vente des logements, à type équivalent, est inférieur à celui des logements privés les moins chers, pour une superficie supérieure d'environ 10% (voir tableau des prix de vente par type).

La coopérative Rhône Saône Habitat commercialise 30 logements (îlot 6). La proportion de logements T5 dépasse 8%.

Programmes accession sociale	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
OPAC 69	-	3	7	4	1	-	15
Rhone Saone Habitat + Nexity		2	13	13	2	-	30
		5 11 %	20 45 %	17 38 %	3 6 %		45 100 %

### L'accession libre

L'accession est libre mais encadrée. En effet, compte tenu de l'effort fait par la collectivité sur la charge foncière, les promoteurs contractent des obligations. Les conventions entre l'aménageur et les promoteurs donnent des obligations à ces derniers :

- le prix de vente moyen des logements ne doit pas dépasser 2380 euro HT au m<sup>2</sup> de SHAB
- la proportion d'investisseurs acquéreurs est plafonnée à 25% sur chaque programme. En cas de location, durant les cinq premières années, le plafonnement des loyers ne dépassera pas le montant du loyer locatif intermédiaire (8,20 €/m<sup>2</sup> 2<sup>ème</sup> trimestre 2005).
- dans les 75% de personnes accédant à la propriété, 30% des ménages relèvent du plafond du PTZ.

Programmes accession libre	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
îlot 1 SLCI		10	15	14	2		41
îlot 4 Spirit	6	19	26	13	3	2	69
îlot 7 – Nexity Georges V	6	2	14	6	2	-	30
îlot 2 – Marignan	3	7	21	19	-	-	50
îlot 5 - Cogedim	2	15	17	13	2	-	49
îlot 6 – Nexity	2	8	23	9	3		45
Total	19 7 %	61 21 %	116 41 %	74 26 %	12 4 %	2 1 %	284 100 %

La programmation en T4 (26% en moyenne mais allant de 20% à 38% selon les promoteurs) est supérieure aux programmes habituels de ces promoteurs, dans lesquels la proportion de T3 est en général plus importante. On note que le programme de Nexity est plus proche de ses programmations classiques.

En réalité une partie de ces produits (37,5 % minimum) peut être considérée comme de l'accession sociale que nous pourrions appeler intermédiaire, dans la mesure où elle est réservée aux ménages éligibles au

PTZ. Nous en tenons compte dans le calcul total des natures de produits-logements. Une partie, enfin (25% maximum d'investisseurs), constitue de l'accession libre.

#### L'AFL

Programmes AFL	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
îlot 9 AFL Cirmad	-	2	8	8	4	-	24
îlot 11 AFL Vinci	-	4	14	12	3	-	33
îlot 12 AFL Cirmad	1	8	17	13	4	-	43
Total 3 groupes AFL	1 1%	14 14%	39 39%	33 33%	11 11%	-	100 100 %

Ces programmes comportent de grands logements : 11% de T5 notamment, et 33% de T4. Ce sont, comme tous les programmes de l'AFL des logements à superficies importantes (15% à 20% de plus que le privé pour un loyer équivalent) et avec des prestations de très bon niveau. Un des programmes jouxte une « barre » réhabilitée – la 200.

#### Les PLS

Sont programmés 40 PLS (25 dans l'îlot 14, 15 dans l'îlot 17) sur le plateau. L'OPAC explique ce chiffre par le risque que représente ce produit sur le Plateau. Pour l'organisme, le PLS est un produit porteur dans Lyon intra-muros, non à l'extérieur. Il n'en programma aucun à Vénissieux et estime qu'à La Duchère, c'est un pari, dont il tirera le bilan fin 2010, au moment de la livraison. Pour lui, les locataires des PLS sont, en dehors de la commune de Lyon, des ménages dont les revenus correspondant plutôt aux PLUS CD. Nous n'avons pas connaissance de la typologie des deux programmes.

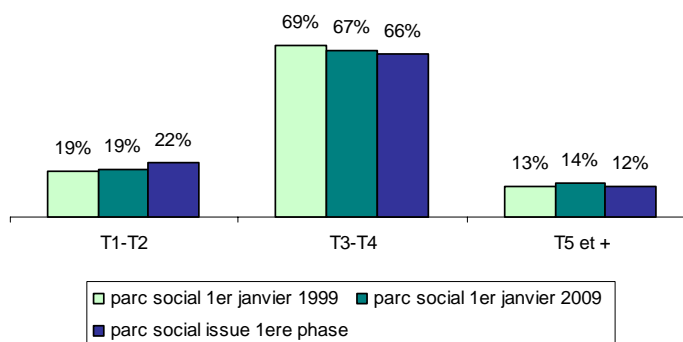
Programmes PLS	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
îlot 14 OPAC 69	4	13	4	4	-	-	25
îlot 17 OPAC 69	-	2	3	8	2	-	15
Total	4 10 %	15 37 %	7 18 %	12 30 %	2 5 %	-	40 100 %

### 4.3 Le parc social : programmes, réalisations

Programme PLUS et PLUS CD	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
OPAC Gd Lyon - 22 logts restructurés + 30 neufs îlot 12 B	7	16	21	5	3	-	52
OPAC 69 - 25 PLUS CD- îlot 11 B	-	-	-	16	8	1	25
OPAC 69 - 21 lgts - îlot 10	-	7	9	4	1	-	21
OPAC 69 - 54 PLUSCD - îlot 14	8	18	13	7	7	1	54
OPAC 69 - 15 PLUS îlot 17	1	2	2	7	2	1	15
OPAC 69 - 33 PLUS CD - îlot 32	-	8	10	12	3	-	33
Sollar - 39 PLUS - îlot 4	3	10	17	9	-	-	39
Total	19 8 %	61 26 %	72 30 %	60 25 %	24 10 %	3 1 %	239 100 %

La programmation des logements neufs en parc social est caractérisée par une proportion importante de petits logements T1 et T2 (32%) et de grands logements – 11% de T5 et T6. Il y a donc reconstitution de grands logements dans une proportion significative, avec des superficies plus importantes que les mêmes types de logements HLM démolis. En revanche, la proportion de nouveaux logements T4 est moindre que celle des logements démolis.

Evolution prévue des typologies de logement social



Source : Mission GPV La Duchère

Le programme de reconstitution du parc social est basé sur une augmentation de la proportion des T1 et T2, une stabilité des T5 et plus, et une baisse des T3 et T4, comme le montre le schéma suivant.

#### 4.4. La mixité par la diversification : bilan actuel

La mission GPV, avec la SERL, a mis au point un dispositif d'observation des produits logements mis en vente – typologie, prix de sortie, public réservataires, occupants, etc. Concernant les occupants du locatif social, l'observation est effectuée par l'observatoire du Grand Lyon. La mixité ayant toujours été considérée à La Duchère comme étant composée de deux volets : les parcours résidentiels (des habitants en place) et l'arrivée de nouveaux habitants (de niveaux socio-économiques distincts), que peut-on dire de chacun de ces volets ?

##### Les parcours résidentiels par le relogement

Un premier point est constitué des relogements. Les relogements se sont effectués en deux phases. Il apparaît qu'il a été relativement plus difficile de répondre aux souhaits de relogement dans l'ouest Lyonnais, qui est la zone valorisées de Lyon, et ceci dans les deux phases de relogement. En seconde phase, il a été difficile de satisfaire aux demandes de rester dans le quartier de la Duchère.

	relogement à La Duchère	relogement à Lyon 9°	relogement Ouest Lyonnais
Phase 1 (605 ménages) localisations souhaitées	43 %	18 %	13 %
Phase 1 localisations effectives	47 %	13 %	7,5 %
Phase 2 (510 ménages) localisations souhaitées	44 %	16 %	16 %
Phase 2 localisations effectives	43 %	23 %	7 %

source : mission GPV La Duchère

##### Les parcours résidentiels dans le neuf à La Duchère et l'arrivée de nouvelles populations

Il s'agit des produits d'accession sociale, que ce soit l'accession sociale dite telle , ou les logements vendus à des primo-accédants au taux de 5,5% avec le recours au PTZ.

Fin février 2009, les ventes des logements 307 produits par les promoteurs-constructeurs, ayant donné lieu à 233 réservations fermes, se distribuaient ainsi :

- 89 % de propriétaires occupants (le solde étant constitué des investisseurs)
- 74 % de primo-accédants

Financièrement les produits se répartissaient ainsi :

- 72,1 % d'accession TVA 5,5% (ressources inférieures au plafond PLS)
- 17,6% d'accession TVA 19,6 %
- 10,3% d'investisseurs (TVA 19,6%)

La provenance géographique de acquéreurs était la suivante :

- 15 % La Duchère (36 ménages),
- 22 % du 9° arrondissement,
- 17% Ouest Lyonnais,
- 21% reste de Lyon,
- 14% reste aggro
- 7% extérieur aggro

Ces résultats ont été obtenus par les prix de sortie qui sont les plus bas du marché lyonnais

	La Duchère	9° arrondt	8° arrondt	7° arrondt	3° arrondt	moyenne Lyon
pris moyen du m2 (2009)	2 378	2 909	3 255	3 423	3 772	3 636

Nous n'avons pas connaissance de l'origine des acquéreurs de 45 logements en accession sociale. Ce sont majoritairement des personnes antérieurement logées dans le locatif social.

Mais si on fait abstraction des 45 logements en accession sociale, on voit que les produits immobiliers ont donc touché des primo-accédants (les 2/3 des accédants), dont les revenus sont inférieurs aux plafond PLS, et résidant majoritairement dans le 9° arrondissement (37%) ou à la Duchère. Les investisseurs ne représentent que 10% des acquéreurs.

Le comité de pilotage du 1<sup>er</sup> avril 2009 tirait de l'opération le bilan suivant :

- « des accédants à la propriété conformes aux « cibles » définies,
- 63 % de T3 et T4,

- des prix de vente très proches des objectifs de départ,
- un excellent rythme de vente,
- des produits logements conformes à la programmation initiale sauf pour le locatif intermédiaire (-10%) et le logement social (+11%).
- un taux de logement social ramené à 63% dès la fin de la première tranche ».

	pimo-accédants	autres propriétaires occupants	investisseurs
Duchère	74%	15%	11%
Ville de Lyon	-	46%	54%

source. Mission Lyon La Duchère, 31 mars 2009

## 5 L'analyse urbaine et architecturale

### 5.1 La segmentation spatiale

Actuellement, du moins à l'achèvement de la convention ANRU, on observera une différence de dynamique entre le plateau et la Sauvegarde. Les élus ont noté que le quartier de la Sauvegarde risquait de « décrocher » par rapport au plateau. La forte segmentation est caractérisée par les taux de logement social. Le pari de la Ville, on l'a vu, est de compenser cette segmentation spatiale par nombre d'améliorations (réhabilitation, résidentialisations, apport de nouvelles constructions) à la Sauvegarde.

### 5.2 Les séquences urbaines et architecturales

Dans les opérations engagées sur le Plateau on observe une bonne articulation morphologique entre les programmes neufs entre eux, et entre l'ancien et les programmes neufs (barre 200 et AFL par exemple). Le détail des programmes montre aussi que, au sein d'un même îlot sont souvent mixés les statuts de logement. par exemple :

- îlot 6 : 45 accession libre et 30 accession sociale
- îlot 10 : 48 accession libre et 21 PLUS CD
- îlot 14 : 25 PLS, 54 PLUS CD,
- îlot 17 : 15 PLS, 15 PLUS, 15 accession sociale



îlot 2 : Nouvelle morphologie. Accession libre (mais à prix plafonnés)



Plateau, îlots 1, 2, 3. La barre 210 qui a été réhabilitée. A droite en arrière plan, un immeuble de l'AFL. A droite au premier plan, l'Ecole des Bleuets. A gauche deux immeubles réalisés l'un par SLCI, l'autre par Marignan



Deux constructions de promoteurs sur le plateau. îlot 2. Au premier plan, le traitement du trottoir. Second plan : jonction entre les deux parcelles du même îlot.

## 6 Le projet après ANRU : perspectives, questions

### 6.1 L'achèvement du Projet urbain du Plateau

La convention ANRU porte sur la première phase du projet urbain. L'achèvement du projet, c'est-à-dire la réalisation de sa seconde phase, nécessite encore deux démolitions : celle de la troisième barre de l'OPAC du Rhône (la barre 230), et celle de l'ancien centre commercial, une fois que les commerces en RDC des nouveaux immeubles construits en première phase seront réinstallés.

En 2016 auront été ainsi construits 600 logements de plus. La programmation habitat de cette seconde phase de construction avait été conçue dès 2004, mais elle a fait l'objet d'une redéfinition en 2008, après qu'ait été fait le bilan de la réalisation de la première tranche.

### 6.2 Le secteur de la Sauvegarde

Alors que certaines des opérations du programme ANRU s'achèvent, les élus et la mission GPV identifient un risque du projet, à savoir « un risque de décrochage » du quartier de la Sauvegarde par rapport au futur Plateau, compte tenu des divers dysfonctionnements de ce secteur en matière de propreté, de sécurité, d'usage des espaces. Ce secteur, à la différence du plateau, est caractérisé par une forte proportion – 45% - de ménages pauvres. Une réflexion collective est menée, les objectifs du programme ANRU sur ce secteur sont réévalués, mais la plus grande partie devra se faire dans le cadre de la seconde phase du projet, après 2010. La conclusion est que « le projet initial ne permet pas d'amorcer une réelle diversification de l'habitat sur ce quartier » (comité de pilotage du 1<sup>er</sup> avril 2009). L'objectif à l'horizon 2015 est de réduire sur ce secteur la proportion de locatif social de 96% non plus à 92% mais à 83%. Il est donc envisagé :

- d'accroître les démolitions (162 au lieu de 100),
- et de construire 160 logements diversifiés (au lieu d'aucun),

### 6.3 Le programme 2003-2015

Le programme pour 2015 en vérité s'infléchit. Les élus estiment que le taux global de locatif social doit être rééquilibré : un peu plus de diversification à la Sauvegarde, et une proportion de locatif social un peu plus forte que prévu initialement (40%) sur le plateau.

Pour définir la programmation et les localisations de produits de la tranche 2 (2010-2015 ?), la SERL et le GIP recourent à la fin 2008 au même prestataire qu'en 2003.

TAUX DE LOGEMENT SOCIAL – REALISATIONS 2009 ET OBJECTIF

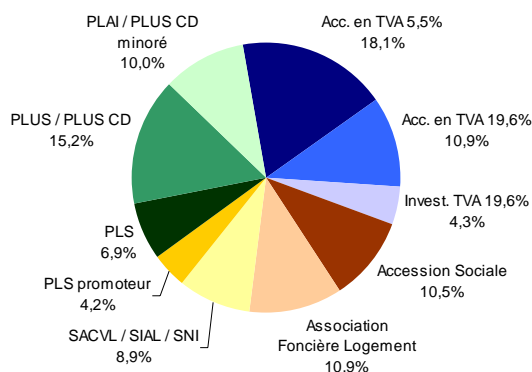
	2003	2010	2015
Sauvegarde	96 %	92 %	83 %
Balmont	51 %	47 %	43 %
Plateau	81 %	58 %	43 %
Chateau	76 %	76 %	76 %
Total La Duchère	80 %	63 %	60 %

En 2015 :

1730 logements reconstruits :

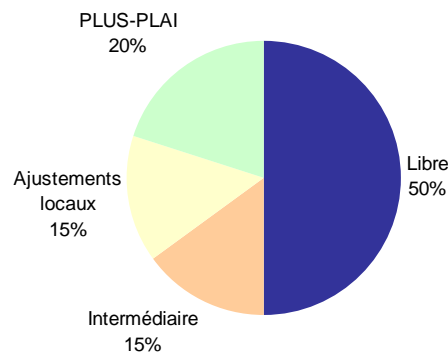
1430 logements ordinaires et 300 résidences services

1435 logements ordinaires d'ici 2015



POUR MEMOIRE : PRECONISATIONS PLH GRAND LYON

Programmation ZAC Grand Lyon (PLH)



Programmation PROJET URBAIN- La Duchère 2003-2015		Programme futur horizon 2015	
Nbre total logement	5 194		
		A- calcul Mission GPV (graphique page précédente)	B- calcul en comptant TVA 5,5% en accession sociale
Nbre de démolition LLS		1730	1730
Nbre de total réhabilitations		1147 ?	1147
Nbre de résidentialisations		600 ?	600
Nbre de lgts en reconstitution de l'offre sur site	total	360	360
	<i>PLUS et PLUS-CD</i>	218	218
	<i>PLUS CD minorés et PLAI</i>	142	142
Diversification de l'offre de logement sur site hors AFL	total	1215	1215
	<i>PLS</i>	160	160
	<i>Accession sociale</i>	151	410
	<i>Accession libre</i>	477	155
	<i>Locatif libre</i>	127	190
	<i>résidence service dont locatif étudiant</i>	300	300
AFL	Total	155	155
Total construit in site à fin 2015		1730	1730

Dans ce tableau, nous avons indiqué deux modes de calcul (colonne A, colonne B).

La colonne A reprend les chiffres du graphique précédent (1430 logements ordinaires et 300 résidences services d'ici 2015). Les programmes d'accession sociale représentent 151 logements, le locatif libre hors AFL (SACVL-SIAL-SNI) en représentent 127.

La colonne B reprend les proportions du graphique précédent mais en les répartissant de manière différente. Les programmes de promotion privée sont répartis ainsi :

- l'effectif de logements en programmes d'accession privée aux prix plafonnés et dont les acquéreurs sont éligibles à la TVA 5,5% (proportion donnée par la mission GPV) est classé dans la rubrique accession sociale. Il ne s'agit pas en réalité d'une accession sociale au sens strict du terme (car ne comportant pas de dispositif de sécurisation) mais d'une sorte d'accession sociale-intermédiaire.
- l'effectif de logements d'accession privée aux prix plafonnés et dont les acquéreurs ne sont pas éligibles à la TVA 5,5%, qui payent donc une TVA à 19,6% est classé dans la rubrique accession libre.
- l'effectif de logements aux prix plafonnés et dont les acquéreurs sont des investisseurs est classé dans la rubrique location libre.

L'effectif d'accession sociale et d'accession sociale-intermédiaire représente 410 logements au lieu de 151 accession sociale. C'est le produit logement le plus important du programme de diversification.

Enfin faut préciser que le projet de la SACVL à Balmont comporte la disparition 107 logements sociaux dont 80 par démolition et 27 par déconventionnement (hors convention ANRU) de logements, qui sont donc remis en locatif privé. Ce chiffre est inclus dans les 190 locatifs libres indiqués.



## PRIX DE VENTE 2009 DES LOGEMENTS EN ACCESSION

ILOT	MAITRE D'OUVRAGE	PRIX UNITAIRE EN TVA 19,6%					
		T1	T2	T3	T4	T5	T6
<b>SAUVEGARDE</b>							
10	EIFFAGE / 2BR Architect "Les Rives Champagne"		147 500 €	197 333 €	218 750 €		
10	SEMCODA / 2BR Architect "Villa des Sources"		138 000 €	184 937 €	239 933 €	304 000 €	
<b>BLEUETS</b>							
3	NEXITY / Anziutty G "résidence étudiante"						
1	SLCI / Petitdidier, Prioux C1a "Novalto"		125 250 €	168 000 €	196 013 €	295 882 €	
2	MARIGNAN / Devillers C2a/C2b/C2c "Carré Anais"	95 892 €	114 699 €	164 259 €	247 273 €		
12a	FONCIERE - CIRMAD / Roche H1 "Résidence Edith"						
13	OPAC GL / Ouest F "Barre 200" accession sociale						
<b>CENTRALITE</b>							
4	SPIRIT / Hammoutène Ab5 "Les Dominos"	77 980 €	118 410 €	181 950 €	225 260 €		
5	COGEDIM / Opéra Masson A5/A6/A7 "9ème Horizon"	102 629 €	126 565 €	175 386 €	203 553 €	277 744 €	
6	NEXITY / AABD Vergely E "Côté Cœur"	105 280 €	131 021 €	159 509 €	223 876 €	271 187 €	
6	RHONE SAONE HABITAT E "Regard 9" accession sociale		123 001 €	151 436 €	179 495 €	183 261 €	
17	OPAC 69 / JPGA Genevois "9 Agora" accession sociale		121 273 €	142 326 €	186 565 €	215 594 €	
<b>LES BALMES</b>							
7	NEXITY / Perraudin Polzella "Côté Colline"	119 333 €	188 000 €	242 097 €	323 167 €	364 500 €	

## LOYERS DES LOGEMENTS LOCATIS SOCAUX ET LIBRES

ILOT	MAITRE D'OUVRAGE	LOYER MENSUEL UNITAIRE					
		T1	T2	T3	T4	T5	T6
<b>BALMONT</b>							
11a	FONCIERE - VINCI / Sud Architecte		524 €	673 €	894 €	1 072 €	
11b	OPAC 69 / And Co Architectes "Ex-gendarmerie" PLUS CD				582 €	708 €	804 €
<b>SAUVEGARDE</b>							
10	OPAC 69 - SEMCODA / 2BR Architect PLUS CD		302 €	395 €	470 €	615 €	
<b>BLEUETS</b>							
14	OPAC 69 / Crepet-Vera D "Atac" PLS	275 €	395 €	533 €	612 €		
14	OPAC 69 / Crepet-Vera D "Atac" PLUS CD	206 €	297 €	367 €	470 €	548 €	677 €
3	NEXITY / Anziutty G "résidence étudiante"	285 €					
1	SIAL - SLCI / Petitdidier, Prioux C1b Localif intermédiaire		429 €	618 €	736 €		
12a	FONCIERE - CIRMAD / Roche H1 "Résidence Edith"		521 €	681 €	902 €	1 055 €	
13	OPAC GL / Ouest F "Barre 200" PLUS CD						
12b	OPAC GL / Archigroup H2 "pignon barre 200" restructuration loyer minoré	183 €		287 €	358 €	365 €	
12b	OPAC GL / Archigroup H2 "pignon barre 200" reconstruction PLUS		308 €	373 €			
<b>CENTRALITE</b>							
4	SOLLAR - SPIRIT / Hammoutène Ab6/Ab7 PLS		295 €	460 €	575 €		
17	OPAC 69 / JPGA Genevois PLS		352 €	472 €	582 €	714 €	
17	OPAC 69 / JPGA Genevois PLUS	184 €	259 €	350 €	437 €	531 €	604 €
<b>LES BALMES</b>							
9	FONCIERE MARIGNAN		485 €	707 €	868 €	1072 €	

## SUPERFICIES DES LOGEMENTS NEUFS

ILOT	MAITRE D'OUVRAGE	SUPERFICIE DES LOGEMENTS (en M <sup>2</sup> SHAB)					
		T1	T2	T3	T4	T5	T6
<b>BALMONT</b>							
19	SACVL / Castro "construction neuve"						
19	SACVL "barre 320"						
11a	FONCIERE - VINCI		58,3 m <sup>2</sup>	80,0 m <sup>2</sup>	103,0 m <sup>2</sup>	121,0 m <sup>2</sup>	
11b	OPAC 69 / And Co Arch "Ex-gendarmerie" PLUSCD				79,0 m <sup>2</sup>	95,0 m <sup>2</sup>	107,0 m <sup>2</sup>
<b>SAUVEGARDE</b>							
10	EIFFAGE		52,7 m <sup>2</sup>	71,6 m <sup>2</sup>	86,0 m <sup>2</sup>		
10	SEMCODA / 2BR Architect "Villa des Sources"		56,0 m <sup>2</sup>	73,1 m <sup>2</sup>	90,0 m <sup>2</sup>	117,0 m <sup>2</sup>	
10	OPAC 69 - SEMCODA / 2BR Architect PLUS CD		56,0 m <sup>2</sup>	72,0 m <sup>2</sup>	85,0 m <sup>2</sup>	110,0 m <sup>2</sup>	
<b>BLEUETS</b>							
14	OPAC 69 / Crepet-VerPLS	41,0 m <sup>2</sup>	55,0 m <sup>2</sup>	73,0 m <sup>2</sup>	83,0 m <sup>2</sup>		
14	OPAC 69 / PLUS CD	41,0 m <sup>2</sup>	55,0 m <sup>2</sup>	67,0 m <sup>2</sup>	85,0 m <sup>2</sup>	98,0 m <sup>2</sup>	120,0 m <sup>2</sup>
3	NEXITY / Anziutty G "résidence étudiante"	19,0 m <sup>2</sup>	36,0 m <sup>2</sup>	46,0 m <sup>2</sup>			
1	SLCI / "Novalto"		48,5 m <sup>2</sup>	62,3 m <sup>2</sup>	73,8 m <sup>2</sup>	97,7 m <sup>2</sup>	
1	SIAL - SLCI / Petitdidier, Prioux C1b Locatif interm.		47,7 m <sup>2</sup>	73,4 m <sup>2</sup>	84,9 m <sup>2</sup>		
2	MARIGNAN "Carré Anaïs"	36,3 m <sup>2</sup>	44,7 m <sup>2</sup>	65,6 m <sup>2</sup>	81,8 m <sup>2</sup>		
12a	FONCIERE - CIRMAD		58,0 m <sup>2</sup>	81,0 m <sup>2</sup>	104,0 m <sup>2</sup>	119,0 m <sup>2</sup>	
13	OPAC GL / Ouest F "Barre 200" accession sociale		55,0 m <sup>2</sup>	67,0 m <sup>2</sup>	85,0 m <sup>2</sup>	98,0 m <sup>2</sup>	
13	OPAC GL / Ouest F "Barre 200" PLUS CD	36,0 m <sup>2</sup>	55,0 m <sup>2</sup>	67,0 m <sup>2</sup>	85,0 m <sup>2</sup>	98,0 m <sup>2</sup>	107,0 m <sup>2</sup>
12b	OPAC GL "pignon barre 200" restruct. loyer minoré	31,6 m <sup>2</sup>		62,2 m <sup>2</sup>	87,7 m <sup>2</sup>	87,8 m <sup>2</sup>	
12b	OPAC GL / Archigroup H2 "pignon barre 200" PLUS		56,3 m <sup>2</sup>	63,9 m <sup>2</sup>			
<b>CENTRALITE</b>							
4	SOLLAR - SPIRIT / PLS		41,0 m <sup>2</sup>	63,0 m <sup>2</sup>	78,0 m <sup>2</sup>		
4	SPIRIT / Hammoutène Ab5 "Les Dominos"	27,0 m <sup>2</sup>	41,0 m <sup>2</sup>	63,0 m <sup>2</sup>	78,0 m <sup>2</sup>	95,0 m <sup>2</sup>	107,0 m <sup>2</sup>
5	COGEDIM / Opéra Masson A5/A6/A7 "9ème Horizon"	35,8 m <sup>2</sup>	49,2 m <sup>2</sup>	65,1 m <sup>2</sup>	81,8 m <sup>2</sup>	106,4 m <sup>2</sup>	
6	NEXITY / AABD Vergely E "Côté Cœur"	35,5 m <sup>2</sup>	48,1 m <sup>2</sup>	58,9 m <sup>2</sup>	80,9 m <sup>2</sup>	98,5 m <sup>2</sup>	
6	RHONE SAONE HABITAT access. sociale		48,1 m <sup>2</sup>	63,9 m <sup>2</sup>	80,7 m <sup>2</sup>	98,3 m <sup>2</sup>	
17	OPAC 69 / "9 Agora" access. sociale		53,7 m <sup>2</sup>	66,1 m <sup>2</sup>	86,2 m <sup>2</sup>	97,7 m <sup>2</sup>	
17	OPAC 69 / PLS		49,0 m <sup>2</sup>	64,7 m <sup>2</sup>	79,0 m <sup>2</sup>	95,8 m <sup>2</sup>	
17	OPAC 69 / PLUS	36,6 m <sup>2</sup>	48,0 m <sup>2</sup>	63,8 m <sup>2</sup>	79,0 m <sup>2</sup>	95,0 m <sup>2</sup>	107,0 m <sup>2</sup>
<b>LES BALMES</b>							
7	NEXITY / Perraudin Polzella "Côté Colline" FONCIERE - MARIGNAN / Devillers	33,6 m <sup>2</sup>	51,9 m <sup>2</sup>	69,1 m <sup>2</sup>	92,3 m <sup>2</sup>	100,4 m <sup>2</sup>	
9	"Balmes"		54,0 m <sup>2</sup>	84,0 m <sup>2</sup>	100,0 m <sup>2</sup>	121,0 m <sup>2</sup>	