



Montage d'une opération de démolition-reconstruction L'exemple de l'îlot 67 dans le quartier de la Darnaise (Vénissieux)

décembre 2001

Les cahiers du DSU

En novembre 1997, l'Opac du Grand Lyon décide de la démolition de l'îlot 67 à la Darnaise (un quartier des Minguettes à Vénissieux), démolition rendue effective le 9 novembre 1999. Deux ans donc pour mettre au point les montages administratif, technique et financier nécessaires au bon déroulement de l'opération, sachant que la tour était murée depuis plusieurs années et donc que la question du relogement des habitants, souvent la plus épineuse, ne se posait pas. Une opération emblématique car une des premières à adjoindre une reconstruction à la démolition.

Face à l'accroissement de la vacance sur le quartier depuis 1996, l'Opac avait décidé de murer certaines tours, dont en 1989 la tour 67, qui comportait 62 logements. On a songé à la réhabiliter, notamment en procédant à des transformations d'usages mais face au constat de coûts prévisionnels prohibitifs, la démolition a été décidée.

RECONSTRUIRE ET PAS SEULEMENT DÉMOLIR

La première condition est bien évidemment d'obtenir les autorisations administratives pour la démolition : de la ville qui délivre le permis de démolir mais aussi du Grand Lyon, en tant que garant des prêts de l'Opac, de la CDC afin de trouver un accord sur les modalités de remboursement et enfin de l'État. Ce dernier et la municipalité s'étaient dans un premier temps opposés à la démolition. Pour les convaincre, il a été nécessaire d'élaborer un projet global sur le quartier, avec pour objectif d'introduire de la mixité, à la fois au niveau du bâti et de la population. Il comprend, outre l'opération de démolition-reconstruction, des réhabilitations, un renforcement de la gestion urbaine de proximité, la construction d'immeubles de bureaux et de locaux commerciaux et le réaménagement de l'îlot central du quartier. L'argument déterminant pour les partenaires a néanmoins été l'idée de reconstruire sur la parcelle libérée, en proposant un nouveau type d'habitat. En fait, il n'y avait eu aucune construction sur le quartier des Minguettes depuis les années 1970 ; cette opération a donc pris un caractère de test.

UNE PARTICIPATION FINANCIÈRE EXCEPTIONNELLE DES COLLECTIVITÉS

Le montant de l'opération de démolition – incluant la démolition à proprement parler, le désamiantage, les honoraires et la communication – s'est élevé à 4,1 MF (625 040 €), auxquels s'ajoutaient les remboursements restant du prêt qui avait servi à financer la

construction de la tour. En tout, l'État a financé à hauteur de 30 %, le Grand Lyon de 45 % et la ville de 26 %. L'Opac n'a donc eu aucun fonds propre à engager sur cette opération : il a été estimé que l'Opac avait dû assumer de grosses dépenses pour porter la vacance pendant dix ans. À l'époque, le renouvellement urbain n'était pas encore à la mode et les montages financiers pas encore calés. La question de la participation financière des bailleurs aux opérations de démolition-reconstruction (20 % du financement de la démolition) se pose aujourd'hui avec force dans la plupart des cas et peut représenter un frein aux développés au plan national.

Le montage technique a privilégié la garantie de la sécurité le jour de la démolition, impliquant un dispositif lourd et complexe et de gros efforts de communication vers les habitants concernés par le périmètre de sécurité.

RECONSTRUCTION SUR LE SITE MAIS EN RUPTURE AVEC LA FORME URBAINE

Il fallait également penser la reconstruction en cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat. L'ambition de l'Opac était d'insérer des petits immeubles collectifs dans cet environnement dominé par les tours afin de proposer un produit alternatif et par là de stabiliser le nombre de ménages logés à la Darnaise, en particulier les jeunes couples, en leur permettant un parcours résidentiel. Le projet retenu s'articule autour de deux types d'habitations ressemblant à des maisons de ville : trois immeubles de quatre étages comprenant dix logements chacun et sept logements de deux étages avec accès privatif. Les loyers (charges incluses) sont proches des loyers pratiqués dans les tours les plus attractives du quartier car les charges sont réduites (pas d'ascenseur, chauffage individuel au gaz). Le coût total de la construction s'est élevé à 23,3 MF (3,5 M€), dont 66 % financés par les prêts de la CDC (PLA construction-démolition, qui permettent de proposer des loyers modérés), 12 % par l'État, 12 % par les retours de TVA, 4 % par la Région, 1 % par la ville, 1 % par le Grand Lyon, ce qui place l'investissement en fonds propres de l'Opac à seulement 3 %. Le bâtiment sera livré très prochainement, deux ans après la démolition. ■

Violaine PINEL

Source : *La démolition-reconstruction : un acte de renouvellement urbain*, Club Maîtrise d'ouvrage, Arra HLM, dossier technique du 12 décembre 2000