



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 29 janvier 2024

Délibération n° 2024-2153

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons - Vénissieux

Objet : Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) - Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Minguettes Clochettes - Avenant n° 1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Vénissieux Saint-Fons Minguettes Clochettes

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Pilotage urbain

Rapporteur : Madame Michèle Edery

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 12 janvier 2024

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. F. Bagnon, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M-C. Burricand, Mme M-A. Cabot, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. M. Chihi, M. P. Cochet, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, M. G. Corazzol, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. J-L. Da Passano, M. P. David, M. R. Debû, Mme N. Dehan, M. G-L. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme H. Duvivier Dromain, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, Mme R-F. Fournillon, Mme N. Frier, M. A. Galliano, Mme H. Geoffroy, Mme N. Georgel, M. C. Geourjon, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Groperrin, M. F. Grout, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, Mme M. Lecerf, M. M. Le Faou, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme J. Percet, M. É. Perez, Mme I. Perriet-Roux, Mme N. Perrin-Gilbert, Mme I. Petiot, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. M. Rantonnet, M. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme S. Runel, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subai, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, M. É. Vergiat, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme, Mme S. Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. B. Badouard (pouvoir à Mme V. Brunel), M. L. Barge (pouvoir à M. J-J. Sellès), M. P. Blache (pouvoir à Mme D. Nachury), M. F. Camus (pouvoir à Mme V. Giromagny), M. P. Charmot (pouvoir à Mme S. Fontanges), Mme F. Delaunay (pouvoir à Mme N. Dehan), Mme L. Fréty (pouvoir à Mme C. Lagarde), M. G. Gascon (pouvoir à Mme D. Corsale), Mme Z. Khelifi (pouvoir à M. P. Athanaze), Mme C. Pouzergue (pouvoir à Mme V. Sarselli).

Conseil du 29 janvier 2024**Délibération n° 2024-2153**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons - Vénissieux

Objet : Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) - Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Minguettes Clochettes - Avenant n° 1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Vénissieux Saint-Fons Minguettes Clochettes

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Pilotage urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 janvier 2024, exposant ce qui suit :

L'opération NPNRU Minguettes (Vénissieux) - Clochettes (Saint-Fons) fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026 votée par le Conseil de Métropole le 25 janvier 2021.

I - Rappel des orientations de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour le quartier Minguettes - Clochettes

Le NPNRU vise, dans le prolongement du 1^{er} programme national de rénovation urbaine, à amplifier le renouvellement urbain sur les quartiers du plateau des Minguettes à Vénissieux et à engager une action pour les Clochettes à Saint-Fons. La convention NPNRU, signée le 12 mars 2020, a pour objectifs de :

- faire du plateau Minguettes - Clochettes l'entrée sud-est de la Métropole de Lyon, une entrée valorisante à vocation économique vers Saint-Fons et Vénissieux, et ainsi, renverser le regard d'une fin de ville périphérique vers une entrée urbaine et moderne de la Métropole,
- mailler les quartiers du plateau respectivement avec chacun des deux centres villes de Saint-Fons et Vénissieux,
- renforcer la trame verte en constituant un parcours de parc en parc et optimisant les qualités paysagères du site,
- diversifier et qualifier l'offre de logements tant en locatif social qu'en copropriétés, et par la construction de nouveaux produits logement (locatif, accession libre, accession sociale),
- intégrer les enjeux de réussite éducative au cœur du projet de renouvellement urbain,
- développer l'attractivité du territoire par une politique ambitieuse d'équipements.

Le coût total du NPNRU (y compris la phase protocole) pour les quartiers du plateau Minguettes - Clochettes représente un investissement prévisionnel de 455 000 000 € HT, dont 141 000 000 € inscrits dans la convention-cadre NPNRU de la Métropole. L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) apporte un concours financier de 134 100 000 €, réparti en 94 700 000 € de subventions et 39 400 000 € de prêts bonifiés.

II - État d'avancement du programme

Lors de la dernière revue de projet de juin 2023, il a été rappelé que sur les 46 opérations de la convention, 40 % des subventions ANRU ont été engagées et 31 % des prêts conventionnés ont été mobilisés par les bailleurs sociaux.

À noter que sur les 10 opérations de démolitions prévues à Vénissieux, deux sont terminées, deux entrent en phase de travaux de démolition, quatre sont en phase de relogement et deux restent à engager. L'avancement de ces opérations constitue souvent un préalable aux opérations de recomposition urbaine prévue dans le cadre de la convention.

III - Les nouvelles opérations validées par l'ANRU

Sur la partie vénissienne du QPV, fort de l'avancement de ces opérations déjà contractualisées, la Métropole et la Ville ont sollicité l'ANRU sur un accompagnement complémentaire. D'une part, sur Darnaise et sur Léo Lagrange, secteurs sur lesquels l'ANRU avait demandé des précisions sur les projets d'aménagement ; d'autre part, la Ville et la Métropole ont souhaité proposer des opérations complémentaires en lien avec les besoins des habitants.

1° - Léo Lagrange - Vénissieux

L'ANRU a répondu favorablement à la demande de financement complémentaire pour la réhabilitation et la résidentialisation de 231 logements de l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) Alliade habitat adressés rue Léo Lagrange (1 au 11 pour le 1^{er} bâtiment, 6 au 8bis pour le 2^{ème} et 19 au 23 pour le 3^{ème}). Cette opération améliorera les performances énergétiques de ces bâtiments (réhabilitation niveau bâtiment basse consommation visée) et contribuera à mieux sécuriser les abords de ces logements en les résidentialisant.

L'opération de réhabilitation bénéficiera d'une subvention de 1 100 000 € de l'ANRU et de 3 200 000 € de prêts Action logement. L'opération de résidentialisation bénéficie d'une subvention ANRU de 227 000 €.

2° - Darnaise - Vénissieux

Les précisions apportées par la Métropole et la Ville, concernant le projet d'aménagement du quartier, suite à la démolition de quatre tours par l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, ont convaincu les partenaires de l'ANRU. La Métropole porte un projet de réaménagement qui vise à :

- permettre l'arrivée de nouvelles entreprises, génératrices d'emplois pour les habitants sur le foncier libérées par la démolition des tours paires, au sud-ouest du boulevard Lénine,
- reconfigurer la polarité commerciale du quartier en l'adressant au rez-de-chaussée d'un nouvel immeuble en lieu et place de la tour 71 en cours de relogement. Le pôle bénéficiera d'une meilleure visibilité tout en poursuivant sa vocation de proximité pour les habitants du quartier,
- diversifier l'offre d'habitat tant dans la forme que dans le type d'offre (locatif libre, accession à la propriété),
- améliorer le cadre de vie des habitants par la création d'une nouvelle porte d'entrée du parc des Minguettes qui s'étendra jusqu'à l'arrêt de tramway Darnaise ainsi que par la création d'une nouvelle place publique en entrée de quartier à l'angle du boulevard Lénine et de l'avenue du 8 mai 1945.

L'opération d'aménagement a été estimée à près de 23 900 000 € par la Métropole et bénéficiera d'une subvention de l'ANRU de 2 700 000 €.

3° - Lénine/Rotonde - Vénissieux

Sur ce secteur, jusqu'à présent peu couvert par le NPNRU, la Métropole et la Ville ont obtenu le financement d'une nouvelle opération d'aménagement portée par la Métropole. Cette dernière, permettra la démolition-reconstruction de la polarité commerciale actuelle de la Rotonde, sa relocalisation au rez-de-chaussée d'un nouvel immeuble de logements le long du boulevard Maurice Thorez. Ces évolutions permettront la création d'une nouvelle porte d'entrée ouest du parc des Minguettes dont le nouvel immeuble de logements et de commerces sera la figure de proue. L'opération d'aménagement est estimée à 9 500 000 € et bénéficiera d'une subvention de l'ANRU de 1 300 000 €.

En complément, l'OPH Lyon Métropole habitat engage la reconfiguration des sept pieds de tours lui appartenant sur le boulevard Lénine et la résidentialisation de trois d'entre-elles (tours 25, 27 et 29) en obtenant des financements de l'ANRU pour cette nouvelle opération. L'opération de résidentialisation est estimée à 3 800 000 € pour une subvention de l'agence de 1 500 000 €. Les 1^{ers} travaux de reprise des pieds de tours ont démarré.

4° - Clochettes - Saint-Fons

Sur le quartier des Clochettes à Saint-Fons, la Commune de Saint-Fons et la Métropole ont proposé à l'ANRU d'abandonner la démolition de 34 logements situés sur la place des Palabres appartenant à l'OPH Lyon Métropole habitat. L'ambition du NPNRU de travailler à l'attractivité résidentielle du quartier est maintenue par l'opération de résidentialisation et de réhabilitation de patrimoine de l'OPH Lyon Métropole habitat. Cette opération vient renforcer la requalification des espaces publics et la valorisation des équipements publics sur ce secteur. L'ensemble est intégré à l'opération programmée d'aménagement d'ensemble Cœur de parc, portée par la Métropole, qui vise à créer une urbanité depuis le boulevard Yves Farge.

5° - Contreparties de Foncière Logement générées par l'avenant n° 1

Aux 17 760 m² de droits à construire en surface de plancher (SDP) générés au titre de la convention initiale et en accord avec Action logement et Foncière logement, il est proposé de valider les contreparties foncières complémentaires suivantes :

- 2 870 m² de SDP sur le secteur de Darnaise, (Vénissieux),
- 2 209 m² de SDP sur le secteur Komarov (Vénissieux),
- 2 400 m² de SDP sur le secteur Cœur de Parc (Saint-Fons).

Foncière logement y réalisera des logements en locatif libre pour les salariés des entreprises adhérentes. En vertu du règlement général de l'agence, ces contreparties sont cédées à l'euro symbolique par le propriétaire.

IV - Ajustements de calendrier

L'avenant n° 1 intègre également les ajustements mineurs n° 1 et n° 2 validés précédemment. Ces ajustements avaient pour objectif d'ajuster le calendrier prévisionnel des opérations à la réalité opérationnelle d'avancement du programme. Les décalages de calendrier résultent principalement de contraintes financières propres à chaque maître d'ouvrage, d'articulation avec d'autres opérations qui n'ont pas été réalisées dans les délais conventionnés initialement ou du contexte sanitaire.

V - Les engagements financiers complémentaires

Au total, l'avenant n° 1 porte donc sur un volume complémentaire d'opérations de 42 300 000 € HT (dont 41 900 000 € sur Vénissieux). La Métropole, au travers de ces deux opérations d'aménagement, porte 70 % de ces opérations nouvelles (42 300 000 €), le solde des engagements complémentaires étant porté par les bailleurs sociaux (l'ESH Alliade habitat -20 %- et l'OPH Lyon Métropole habitat -10 %-).

L'ANRU, au titre des nouvelles opérations de l'avenant n° 1, apporte, quant à elle, un financement complémentaire net de 6 900 000 € de subventions et de 2 700 000 € au titre des prêts pour les bailleurs ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve l'avenant n° 1 à la convention pluriannuelle n° 984 du projet de renouvellement urbain de Vénissieux Saint-Fons Minguettes Clochettes.

2° - Autorise le Président à signer :

- a) - ledit avenant et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

b) - tous les documents nécessaires pour l'obtention des concours financiers de l'ANRU et de la Caisse des dépôts et consignations.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 30 janvier 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240129-315151-DE-1-1 Date de télétransmission : 30 janvier 2024 Date de réception préfecture : 30 janvier 2024
