REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU RHÔNE

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **27 juin 2011**

Délibération n° 2011-2352

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Vénissieux

objet : GPV des Minguettes Max Barel - Aménagement des espaces extérieurs de la copropriété Montelier 2 - Approbation du programme de marché de maîtrise d'œuvre et d'ordonnancement, pilotage et coordination - Approbation de la convention de mise à disposition des terrains et de remise d'ouvrage, à signer avec la copropriété Montelier 2

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 17 juin 2011

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 29 juin 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bargoin, M. Barret, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, MM. Bolliet, Bousson, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, M. Chabrier, Mme Chevallier, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Millet, Morales, Nissanian, Ollivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Mme Revel, MM. Roche, Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Sturla, Suchet, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, MM. Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Mme Yérémian.

Absents excusés : M. Blein (pouvoir à M. Crédoz), Mme Bailly-Maitre (pouvoir à Mme Bab-Hamed), MM. Balme (pouvoir à M. Claisse), Barthelémy (pouvoir à Mme Bargoin), Mme Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), MM. Braillard (pouvoir à Mme Frih), Chabert (pouvoir à M. Barret), Mme Chevassus-Masia (pouvoir à Mme Yérémian), MM. Coulon (pouvoir à M. Darne JC.), Deschamps (pouvoir à M. Corazzol), Fleury (pouvoir à M. Guimet), Havard (pouvoir à M. Gignoux), Jacquet (pouvoir à M. Plazzi), Mme Lépine (pouvoir à M. Desseigne), MM. Lyonnet (pouvoir à M. Bousson), Muet (pouvoir à M. Nissanian), Quiniou (pouvoir à M. Forissier), Mme Roger-Dalbert (pouvoir à M. Gléréan), MM. Serres (pouvoir à M. Roche), Terrot (pouvoir à M. Buffet).

Absents non excusés : MM. Albrand, Giordano, Réale, Vurpas.

Séance publique du 27 juin 2011

Délibération n° 2011-2352

commission principale :	urbanisme
commune (s) :	Vénissieux
objet :	**GPV des Minguettes Max Barel - Aménagement des espaces extérieurs de la copropriété Montelier 2 - Approbation du programme de marché de maîtrise d'oeuvre et d'ordonnancement, pilotage et coordination - Approbation de la convention de mise à disposition des terrains et de remise d'ouvrage, à signer avec la copropriété Montelier 2**
service :	Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 juin 2011, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La copropriété Montelier 2 se situe dans le quartier Max Barel, intégré au périmètre du Grand projet de ville (GPV) de Vénissieux, qui a fait l'objet d'une convention ANRU signée le 13 mai 2005. Plusieurs interventions ont déjà été conduites dans ce secteur au titre du GPV :

- la réhabilitation et la résidentialisation d'un ensemble de 450 logements sociaux (patrimoine de la société anonyme de construction de la ville de Vénissieux (SACOVIV)),

- la création d'un mail piétonnier traversant le quartier (Communauté urbaine de Lyon),

- la réalisation d'une crèche municipale (crèche "Pain d'épice"),

- la réhabilitation de la "Halle à grains" en espace d'accueil pour les jeunes,

- l'aménagement d'un parking paysager devant la crèche et la "Halle à grains" (Communauté urbaine de Lyon).

La copropriété Montelier 2 est un ensemble immobilier construit à la fin des années 1960, comportant 160 logements répartis en 5 bâtiments en R+5. La copropriété est principalement occupée par des familles très modestes. Cette résidence joue un rôle de parc social de fait, puisque près de 80 % des copropriétaires rencontrés dans le cadre de la mission d'appui administratif au montage de dossiers pour le financement des travaux ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS, voire PLAI pour certains.

Cette copropriété fragile est suivie depuis plusieurs années dans le cadre d'un dispositif d'aide et d'accompagnement au parc privé dégradé.

Afin de requalifier cet ensemble immobilier et de former les copropriétaires à la gestion de leur patrimoine, il a été décidé d'engager un plan de sauvegarde dont la convention a été signée en février 2006 pour un montant d'investissement de 2 500 000 € TTC (soit 15 000 € par logement). Les travaux de réhabilitation du bâti sont, à présent, achevés.

L'objectif du projet d'aménagement des espaces extérieurs de la copropriété Montelier 2 est de compléter la requalification du bâti en résidentialisant les abords de la copropriété pour permettre leur appropriation par les habitants, améliorer la desserte et les liens de la copropriété avec le reste du tissu urbain et parachever la requalification urbaine déjà engagée sur le secteur Max Barel.

Plus précisément, il s'agira de :

- requalifier et réorganiser les voies desservant les bâtiments,

- résidentialiser et améliorer l'offre de stationnement,

- restructurer les espaces extérieurs de la copropriété,

- proposer des solutions techniques durables, économes en investissement et en fonctionnement, en intégrant le plus en amont possible les coûts globaux d'ouvrage.

L'opération de requalification de la copropriété Montelier 2 est inscrite à la programmation pluriannuelle des investissements. Son coût global a été évalué à 1 300 000 € TTC, à la charge du budget principal. Dans ce cadre, des participations seront versées à la Communauté urbaine de Lyon par la Région Rhône-Alpes, à hauteur de 23 % du montant total de l'opération (soit 300 000 €) et par la ville de Vénissieux, à hauteur de 20 % (soit 257 000 €).

Par délibération du conseil de Communauté du 4 avril 2011, a été votée une individualisation d'autorisation de programme de 195 000 € TTC afin de désigner un maître d'œuvre pour procéder à l'étude et à l'estimation détaillées du projet, avant d'engager les travaux correspondants et de manière à lancer les premiers marchés de prestations intellectuelles (coordination sécurité et protection de la santé).

Les principaux éléments du programme de marché de maîtrise d'œuvre et d'ordonnancement, pilotage et coordination sont les suivants :

Organisation spatiale et schéma de circulation

Sur la base de l'étude de cohérence urbaine réalisée sur le site en 2008 par le cabinet Grumbach, le maître d'œuvre devra vérifier la pertinence et la faisabilité technique et financière d'une modification de l'organisation spatiale de la copropriété s'appuyant sur la requalification des trois voies de desserte existantes, complétées par la création de deux voies nouvelles, permettant un bouclage de la rue Max Barel vers le chemin du Charbonnier.

L'ensemble des voies nouvelles ou requalifiées conserveront une vocation de desserte interne de la copropriété et resteront, à terme, la propriété de celle-ci qui devra en assurer la gestion et l'entretien.

Le schéma de circulation proposé devra répondre à un souci de cohérence spatiale, d'amélioration des logiques de circulation existantes et de résidentialisation par plot d'immeuble.

Amélioration du stationnement

Un nombre de places de stationnement suffisant devra être prévu. Le site compte aujourd'hui 147 places de stationnement. L'objectif est d'augmenter ce nombre, afin d'obtenir environ 170 places, permettant de couvrir les besoins propres des copropriétaires (160 logements) et de réserver quelques places visiteurs.

L'organisation du stationnement tiendra compte des intentions fixées dans l'étude de cohérence urbaine réalisée en 2008. Le maître d'œuvre vérifiera leur faisabilité technique et financière, en calibrant le nombre de places de stationnement en fonction du plot d'immeuble concerné, en veillant à rapprocher le stationnement au plus près des entrées de chaque bâtiment, suivant une logique de résidentialisation.

Aménagement des espaces extérieurs

Les espaces verts seront traités avec simplicité, en privilégiant pour les espaces communs centraux de vastes espaces enherbés, et pour les espaces résidentialisés en pied d'immeuble ou en bordure du domaine public, en préservant les plantations existantes (bosquets et arbustes).

De manière générale, l'aménagement proposé devra préserver le plus possible la trame végétale du site, notamment les arbres isolés et les alignements plantés, en s'appuyant sur un diagnostic phytosanitaire permettant de déterminer les sujets pouvant être conservés.

Le maître d'œuvre travaillera dans une logique de continuité du traitement végétal avec les espèces déjà existantes sur le quartier afin d'homogénéiser l'espace et de conforter son caractère résidentiel.

Enfin, le concepteur devra proposer localement des aménagements différenciés permettant de qualifier certains usages : lieu de rassemblement pour les parents et les enfants, espaces pour les jeunes, etc.

Intégration des coûts globaux d'ouvrage

Compte tenu des capacités financières limitées des copropriétaires, le projet devra s'inscrire dans un objectif fort de cohérence environnementale : l'aménagement réalisé sera sobre et fonctionnel, avec des choix de prestations simples et pérennes, garantissant une gestion ultérieure économique des espaces par les copropriétaires.

Ainsi, le choix des revêtements pour la voirie, le stationnement et les cheminements et mails piétonniers se fera en cohérence avec l'environnement immédiat. Les matériaux retenus devront assurer une facilité d'entretien, une pérennité d'aspect et de tenue dans le temps et un coût de gestion réduit. Les matériaux destinés aux piétons seront de qualité, durables et devront permettre la circulation des personnes en toute sécurité, notamment en cas de pluie ou de gel.

Pour tous les aménagements ponctuels spécifiques, le maître d'œuvre devra tenir compte des coûts de réalisation et de maintenance. De même, les solutions techniques envisagées et les éléments de mobilier et d'éclairage devront être proposés dans un souci de continuité et de cohérence avec les équipements se trouvant à proximité, dans une logique de qualité, d'économie et de pérennité.

En raison de l'incapacité technique et financière des copropriétaires à porter les travaux de requalification des espaces extérieurs de leur résidence, cette opération sera conduite par la Communauté urbaine dans le cadre d'une convention de mise à disposition des terrains et de remise d'ouvrage, à signer entre la Communauté urbaine et le syndic représentant la copropriété Montelier 2.

La convention précise notamment :

- le programme d'aménagement,
- les dispositions relatives au foncier,
- les modalités d'intervention de la Communauté urbaine de Lyon pour le compte de la copropriété,
- le montage financier de l'opération,
- les conditions de remise des ouvrages à l'issue des travaux,
- la durée de la convention.

Ladite convention a été approuvée en assemblée générale des copropriétaires le 8 juin 2011.

Il est proposé au conseil de Communauté d'approuver le programme du marché de maîtrise d'œuvre et d'ordonnancement, pilotage et coordination relatif à l'aménagement des espaces extérieurs de la copropriété Montelier 2 à Vénissieux, ainsi que la convention de mise à disposition des terrains et de remise d'ouvrage, à signer entre la Communauté urbaine de Lyon et la copropriété Montelier 2 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

Approuve :

a) - le programme de marché de maîtrise d'œuvre et d'ordonnancement, pilotage et coordination, relatif à l'aménagement des espaces extérieurs de la copropriété Montelier 2 à Vénissieux,

b) - la convention de mise à disposition des terrains et de remise d'ouvrage, à passer entre la Communauté urbaine de Lyon et la copropriété Montelier 2.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le Président,
pour le Président,

Reçu au contrôle de légalité le : 29 juin 2011.