Séance publique du 7 avril 2003

Délibération n° 2003-1108

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Vénissieux

objet : **Volet urbain du grand projet de ville**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Développement social urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 mars 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Les quartiers des Minguettes à Vénissieux accueillent 21 000 habitants, soit plus du tiers des habitants de la Commune. Ils sont situés sur un plateau à la pointe sud de l'agglomération.

Le secteur souffre depuis de nombreuses années de difficultés sociales et urbaines qui se sont révélées dans les violences urbaines au début des années 1980. Dès cette époque, la vacance dans le parc d'HLM est très forte : environ 2 500 logements vacants sur les 7 500 de l'époque.

Les actions engagées dans le domaine urbain au milieu des années 1980 pour endiguer cette situation se sont traduites notamment par la démolition de trois tours dès 1984 dans le quartier de Monmousseau et par la réhabilitation des autres, mais également la requalification des espaces extérieurs du quartier Armstrong ainsi que le gel des dix tours du quartier de la Démocratie en 1984.

Des projets de requalification des espaces extérieurs ont été engagés à l'échelle de chacun des quartiers notamment à la Darnaise et à Monchaud. Le projet phare de la fin de cette décennie sur le site de la Démocratie, qui devait permettre d'engager le redéveloppement de celui-ci, a été abandonné et les dix tours de la Démocratie ont été démolies en 1994.

Depuis cette date, les partenaires, avec l'appui d'un urbaniste Antoine Grumbach, ont élaboré les éléments constitutifs d'un véritable projet urbain qui pourront de manière durable, inscrire le renouvellement urbain de ce site.

Les trois axes forts du projet sont :

- l'axe Jean Cagne, comme élément de centralité structurante de l'ensemble des quartiers des Minguettes,
- la rue des Deux Marchés, comme lien physique avec le centre-ville de Vénissieux,
- la rue des Ecoles, comme axe interne et d'usage de proximité.

La signature du grand projet de ville, en 2000, a retenu comme priorité d'intervention l'axe Jean Cagne, en s'appuyant sur le site propre du tramway (ligne A 4) dont le Sytral a inscrit la réalisation dans son plan de mandat.

Cette première phase de renouvellement urbain des quartiers des Minguettes s'articule donc autour de la réalisation du tramway, par la création d'une véritable centralité des Minguettes (commerces et activités) sur le site de Vénissy. En termes d'habitat, ce sont plus de 700 logements qui seront démolis et 450 dont la construction sera réalisée dans trois quartiers : Armstrong, Monmousseau-la Démocratie et la Darnaise. En termes d'équipements publics, ce sont la construction de l'école de musique municipale, un gymnase, un IUFM, un collège et la relocalisation de Bioforce.

A - La ZAC Venissy

Le centre commercial Vénissy est actuellement une copropriété privée comprenant, outre les commerces, des bureaux ainsi que des garages souterrains. Le caractère obsolète et mal sécurisé de cet équipement a conduit les partenaires, avec l'appui de l'Epareca, à étudier les scénarios d'évolution du site pour maintenir une activité commerciale et de services à l'échelle des Minguettes (21 000 habitants).

Les conclusions ont conduit les partenaires (l'Etat, la Commune, la Communauté urbaine, l'Epareca ainsi que la Caisse des dépôts et consignations) à décider de la réalisation d'une ZAC dans l'objectif de constituer un véritable centre inter-quartiers comprenant des commerces (deux moyennes surfaces alimentaires et des petits commerces) pour environ 7 000 mètres carrés, des logements (environ 200 à 250, diversifiés dans leur produit locatif social, intermédiaire et en accession), ainsi que des services publics et privés, l'ensemble devant se réaliser sous forme d'îlots comprenant les commerces en rez-de-chaussée, les logements et services en étages, des rues et une place publique.

La concertation a été engagée par la Communauté urbaine le 9 juillet 2002. Celle-ci devait être close en avril. Compte tenu de l'avancement des études, il est proposé de la prolonger jusqu'en juin 2003.

Un mandat de suivi d'études a été confié à la SERL en septembre 2002 pour assurer le montage opérationnel de la ZAC. L'objectif est de créer la ZAC au cours du dernier trimestre 2003.

Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement et de construction des commerces (services et logements) a été évalué à environ 53 M€, dont 23 M€ pour le bilan de la ZAC elle-même, la participation de la Communauté urbaine étant évaluée à 6,5 M€ qui s'étaleront sur dix ans au minimum.

B - Le quartier Monmousseau-la Démocratie

Le quartier Monmousseau compte actuellement 613 logements répartis dans six tours et six barres de logements, propriétés d'Axiade et de la SLPH. Trois tours ont été démolies en 1984.

Le projet comprend :

- la démolition de trois autres tours, soit 180 logements, à la fin de 2003,
- la reconstruction de 219 logements (1/3 en accession, 1/3 en locatif intermédiaire, 1/3 en PLUS CD) en partie dans la zone haute de Monmousseau, en partie sur les deux rives de l'avenue d'Oschatz, dont une sur le terrain de la Démocratie (début des constructions à la fin de 2003),
- la réhabilitation des trois tours restantes ainsi que la réhabilitation lourde des immeubles en barre et la requalification de l'espace public central appelé place Rouge.

L'ensemble de l'opération fait l'objet d'un projet de protocole d'accord avec Axiade Rhône-Alpes, la SLPH, la CDC, la Commune, le Département, la Région et l'Etat qu'il est proposé au Conseil d'approuver.

Dans le cadre du décroisement des financements avec le Département, il est proposé que la Communauté urbaine prenne entièrement à sa charge le reste à financer, une fois déduites les subventions de l'Etat, du 1 % renouvellement urbain ainsi que de la Commune.

Le coût prévisionnel des opérations de démolition et de portage de la vacance sur le patrimoine Axiade peut s'établir de la manière suivante et selon le plan de financement entre les partenaires qui serait le suivant :

Libellé	Coût total € TTC	Axiade	Etat	Communauté urbaine	Commune	1 % RU
démolition tours 107, 109, 111	3 022 492	604 498	1 459 267	314 570	60 450	583 707
portage de la vacance	676 875	135 375		500 888	40 612	
total	3 699 367	739 873	1 459 267	815 458	101 062	583 707

Le montant de la participation de la Communauté urbaine à cette opération est ainsi évalué à 815 458 € net de taxes et les crédits se répartissent sur les années 2004 et 2005.

Par ailleurs, le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique des espaces extérieurs assurée par la Communauté urbaine est proposé.

En effet, dans un souci de cohérence d'aménagement et de maîtrise des différents plannings et contraintes techniques, il est proposé que la Communauté urbaine assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des opérations de recomposition des espaces publics et collectifs du quartier (trame viaire, mails piétons, place, jardin public) ainsi que la livraison des plates-formes nécessaires aux opérations de reconstruction. Pour ce faire, il pourrait être envisagé la passation d'une convention publique d'aménagement (CPA) avec un opérateur-aménageur unique.

Aussi, afin de préciser la faisabilité et les conditions techniques, opératoires et financières de ce projet urbain d'ensemble, apparaît-il nécessaire d'engager des études préalables.

Il s'agit des études techniques pré-opérationnelles (faisabilité, adaptation programme-topographie, prescriptions techniques sur plates-formes, estimations VRD, impact réseaux et chauffage urbain, coordination générale...) et les études urbaines complémentaires (étude de variante, schéma fonctionnel). Il est proposé de confier le pilotage de ces études à un mandataire par le biais d'un mandat de suivi d'études préalables, après une mise en concurrence conformément au code des marchés publics.

Le coût prévisionnel de toutes ces études y compris la rémunération du mandataire est estimée à 101 660 € TTC avec le plan de financement suivant :

- Communauté urbaine	50 830 €,
- Etat	50 830 €.

Les résultats de ces études seront soumis au Conseil au fur et à mesure de l'avancement de leur contenu, l'objectif étant de pouvoir lui présenter le contenu et le bilan financier d'un projet de convention publique d'aménagement.

Le montant des travaux d'aménagement à venir a été évalué à environ 6,5 M€ dont la réalisation s'étalerait sur huit années au minimum.

C - Le quartier Armstrong

Le quartier compte actuellement 702 logements, dont 578 sont propriété de l'Opac du Rhône et 124 sont propriété d'Axiade Rhône-Alpes.

L'objectif est de dédensifier et désenclaver ce quartier, notamment vis-à-vis de Vénissy.

Le projet prévoit la démolition de 405 logements, dont 124 sont propriété d'Axiade et 281 sont propriété de l'Opac du Rhône. Il est prévu qu'Axiade vendrait ses logements à l'Opac du Rhône qui deviendrait propriétaire unique et assurerait ainsi :

- la démolition des logements,
- la reconstruction en place de 120 logements locatifs et intermédiaires,
- la réhabilitation des logements restants.

L'opération fait l'objet d'un projet de protocole d'accord avec l'Opac du Rhône, Axiade Rhône-Alpes, la CDC, la Commune, le Département, la Région et l'Etat qu'il est proposé au Conseil d'approuver.

Dans le cadre du décroisement des financements avec le Département, il est proposé que le Département prenne entièrement à sa charge le reste à financer, une fois déduites les subventions de l'Etat, du 1 % renouvellement urbain ainsi que de la Commune, soit :

Libellé	Total	Opac du Rhône	Etat	Département	Commune	1 % RU
portage de la vacance	1 803 000	361 000		1 337 000	105 000	
démolition	5 705 000	1 141 000	2 379 000	1 075 400	158 000	951 600
total	7 508 000	1 502 000	2 379 000	2 412 400	263 000	951 600

Par ailleurs, le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique des espaces extérieurs assurée par la Communauté urbaine est proposé.

En effet, dans un souci de cohérence d'aménagement et de maîtrise des différents plannings et contraintes techniques, il est proposé que la Communauté urbaine assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des opérations de recomposition des espaces publics et collectifs du quartier (trame viaire, mails piétons, place, jardin public). Pour ce faire, il pourrait être envisagé la passation d'une convention publique d'aménagement (CPA) avec un opérateur-aménageur unique.

Aussi, afin de préciser la faisabilité et les conditions techniques, opératoires et financières de ce projet urbain d'ensemble, apparaît-il nécessaire d'engager des études préalables.

Il s'agit des études techniques préopérationnelles (faisabilité, adaptation programme-topographie, prescriptions techniques, sur la base des propositions de cadrage réalisées par Antoine Grumbach).

Il est proposé de confier le pilotage de ces études à un mandataire par le biais d'un mandat de suivi d'études préalable, après une mise en concurrence, conformément au code des marchés publics.

Le coût prévisionnel de toutes ces études y compris la rémunération du mandataire est estimée à 101 660 € TTC avec le plan de financement suivant :

- Communauté urbaine	50 830 €
- Etat	50 830 €

Le résultat de ces études serait soumis au Conseil aux différents stades d'avancement de cette opération.

L'opération se réaliserait sous forme d'une convention publique d'aménagement dont les propositions de contenu et de bilan financier pourraient être présentées à la fin de l'année 2003.

Le montant des travaux a été évalué à environ 5 M€ dont la réalisation s'étalerait sur huit années au minimum.

D - Ilot du Cerisier

Cette opération se situe à proximité d'Armstrong et de Vénissy. Elle vise à conforter la centralité en aménageant un terrain qui ne comprenait jusqu'à maintenant que le cinéma municipal Gérard Philippe.

L'opération se réaliserait en deux phases :

- d'une part, la construction par la Ville de son école de musique municipale (1 200 mètres carrés) et l'implantation d'un IUFM (opération du contrat de plan Etat-Région) autour du cinéma Gérard Philippe,
- d'autre part, la construction de 110 logements par l'Opac du Rhône, dont 60 locatifs sociaux, 25 locatifs intermédiaires et 25 en accession. Cette partie de l'opération se réalise sur des terrains, propriétés de la commune de Vénissieux.

La Communauté urbaine réaliserait les aménagements d'espaces extérieurs de la première phase (accompagnement des équipements publics et création d'une placette) sur des terrains propriétés de la Commune et de la Communauté urbaine.

Le coût des travaux est estimé à 700 000 € TTC environ dont l'Etat, la Commune et l'Europe devraient financer 60 % environ.

Il est proposé d'engager la maîtrise d'œuvre ainsi que les études techniques préalables à cette opération, évaluées à 119 600 € TTC et d'individualiser une autorisation de programme partielle.

E - Le quartier de la Darnaise

Le quartier compte actuellement 847 logements, qui ont déjà fait l'objet d'opérations de requalification au cours des années 1990, ce qui s'est traduit notamment par la démolition de deux tours de 120 logements environ, la construction d'un centre de quartier comprenant des commerces, un équipement de quartier avec l'agence de l'Opac du Grand Lyon et la construction de 37 logements : les passerelles inaugurées en 2002.

La phase actuelle du projet comprend :

- la démolition des tours n° 42 et 44, soit 124 logements des locaux de Bioforce (la tour 42 a été démolie le 7 novembre 2002, la tour 44 le sera à la fin de 2003),
- la reconstruction de 120 logements neufs pour partie en locatif, pour partie en accession.

Le Bureau délibératif de la Communauté urbaine a approuvé le protocole d'accord concernant la Darnaise le 8 juillet 2002.

L'Opac du Grand Lyon va engager au cours du premier trimestre 2003 le concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la première tranche de construction de 25 à 30 logements neufs au sud du quartier, en limite de la zone pavillonnaire. Le reste ne pourra intervenir qu'après la démolition de la tour 44 où est implanté Bioforce, ce qui nécessite une phase transitoire pour le fonctionnement de Bioforce en partie à Vénissieux, en partie à Saint Fons. La reconstruction de Bioforce dans des locaux neufs sera présentée prochainement au Conseil.

F - Les opérations de proximité

D'autres opérations dites de proximité, concernant les quartiers des Minguettes qui ne sont pas inscrits dans des opérations de renouvellement urbain, sont réalisées pour partie sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine, notamment les places des Commerces, Pyramide et Monmousseau, la requalification de la contre-allée Thorez et de la place d'entrée du groupe scolaire Léo Lagrange. Elles doivent toutes commencer durant l'été 2003.

En accompagnement de la reconstruction du collège Michelet par le Département, la Communauté urbaine aménage un nouvel accès depuis le quartier Pyramide jusqu'au collège, par la création d'une vaste esplanade plantée (placette Michelet) et d'un cheminement par escalier jusqu'au quartier d'habitat, opération réalisée en mandat avec la SERL et dont le début des travaux est fixé en février 2003.

Au total, hors la ZAC Vénissy, l'ensemble des projets de renouvellement urbain et de proximité ont été évalués à environ 18,5 M€ dont la réalisation s'étalera sur les huit années à venir. Compte tenu des subventions attendues de l'Europe, de l'Etat, de la Commune, de la Région, du 1 % renouvellement urbain et de la participation des propriétaires bailleurs, la part nette de la Communauté urbaine est évaluée à 30 % du total, soit 6,1 M€ à répartir sur les huit années à venir. Cette enveloppe financière fait partie de la programmation pluriannuelle d'investissement du contrat de ville.

Circuit décisionnel : ces projets ont fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 3 mars 2003 ainsi que du Bureau restreint le 17 mars 2003 ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'article L 300-4 3° du code de l'urbanisme ;

Vu sa délibération n° 2002-0665 en date du 9 juillet 2002 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE**A - Vénissy**

Décide de prolonger jusqu'en juin 2003 la concertation préalable à la création d'une ZAC à Vénissy.

B - Quartier Monmousseau-la Démocratie**1° - Approuve :**

a) - le protocole d'accord de renouvellement urbain avec la Commune, le Département, la Région, l'Etat, la CDC, la SLPH et Axiades Rhône-Alpes pour l'opération de démolition-reconstruction-réhabilitation,

b) - le versement d'une participation financière d'un montant de 815 458 € nets de taxe au profit d'Axiades Rhône-Alpes pour le financement des démolitions et du portage de la vacance relatifs à cette opération,

c) - le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique de la Communauté urbaine pour l'ensemble des opérations de recomposition des espaces publics et collectifs du quartier ainsi que pour la livraison des plates-formes nécessaires aux opérations de reconstruction, à réaliser dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

2° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer le protocole d'accord de renouvellement urbain visé ci-dessus,

b) - solliciter auprès de l'Etat les subventions au taux maximum pour les études pré-opérationnelles.

3° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits en 2003 au budget principal - comptes 617 400 et 617 800 et à inscrire sur les exercices 2004 et 2005 - comptes 657 480 et 657 580 - fonction 824.

4° - Les recettes attendues de l'Etat seront portées sur les crédits à inscrire au budget principal - compte 747 180.

C - Quartier Armstrong**1° - Approuve :**

a) - le protocole d'accord de renouvellement urbain avec la Commune, le Département, la Région, l'Etat, la CDC, l'Opac du Rhône et Axiades Rhône-Alpes pour l'opération de démolition-reconstruction-réhabilitation,

b) - le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique de la Communauté urbaine pour l'ensemble des opérations de recomposition des espaces publics et collectifs du quartier, à réaliser dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

2° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer le protocole d'accord de renouvellement urbain visé ci-dessus,

b) - solliciter auprès de l'Etat les subventions au taux maximum pour les études pré-opérationnelles.

3° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits en 2003 au budget principal - comptes 617 400 et 617 800 - fonction 824.

4° - Les recettes attendues de l'Etat seront imputées sur les crédits à inscrire au budget principal - compte 747 180.

D - Ilot du Cerisier

1° - Approuve l'engagement des études techniques et de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces extérieurs correspondant à la première phase de l'opération de l'îlot du Cerisier.

2° - L'opération, inscrite à la programmation pluriannuelle d'investissements 2002-2007, fera l'objet d'une individualisation de l'autorisation de programme globale habitat et politique de la ville pour un montant de 119 600 € en dépenses selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

- exercice 2003 : 60 000 €,
- exercice 2004 : 59 600 €.

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