



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **16 décembre 2019**

Délibération n° 2019-4039

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Saint Priest

objet : Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - Projet de renouvellement urbain du quartier centre-ville Bellevue - Bilan de la concertation préalable

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Pilotage urbain - politique de la ville

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 164

Date de convocation du Conseil : mardi 26 novembre 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 18 décembre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burriland, MM. Butin, Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guiland, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Huguet, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, M. Llung, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mmes Runel, Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Runel), Bernard (pouvoir à M. Eymard), Mme Balas (pouvoir à Mme de Lavernée), M. Bousson (pouvoir à M. Suchet), Mmes Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Leclerc (pouvoir à M. Petit), MM. Martin (pouvoir à M. Girard), Moretton (pouvoir à M. Jeandin), Piegay (pouvoir à M. Germain), Sannino (pouvoir à Mme Laurent).

Absents non excusés : MM. Vesco, Aggoun, Genin, Passi.

Conseil du 16 décembre 2019**Délibération n° 2019-4039**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Saint Priest

objet : **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - Projet de renouvellement urbain du quartier centre-ville Bellevue - Bilan de la concertation préalable**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Pilotage urbain - politique de la ville

Le Conseil,

Vu le rapport du 21 novembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Rappel du contexte

La Métropole de Lyon s'est portée candidate au NPNRU dont le cadre est posé par la loi n° 2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine votée le 21 février 2014. Le quartier Bellevue de la Ville de Saint Priest a été retenu pour la mise en œuvre d'un programme de renouvellement urbain d'intérêt régional lors du conseil d'administration de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) du 21 avril 2015.

Le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de la Métropole, approuvé par délibération n° 2016-1499 du Conseil du 19 septembre 2016 a validé pour le site de centre-ville Bellevue à Saint Priest un programme d'études et permis d'engager de 1^{ères} opérations.

Le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Bellevue compte près de 1 600 habitants (532 logements) et est un des secteurs du centre-ville de Saint Priest faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Le centre-ville de Saint Priest (environ 6 000 habitants en 2015) est un territoire d'environ 60 ha comptant avant renouvellement urbain 2 550 logements, dont 1 593 en copropriété situés dans de grands ensembles fragiles ou dégradés. Ce territoire fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain conventionné avec l'ANRU ayant pour objectif de relier les secteurs du centre-ville (Alpes, Ermitage, Ottina, Jaurès-Diderot, Bellevue), de renouveler l'habitat et les fonctions urbaines, d'améliorer le cadre de vie des grandes copropriétés.

Le 1^{er} programme national de renouvellement urbain (PNRU 1) du centre-ville de Saint Priest contractualisé en 2007 avec l'ANRU a permis de renouveler profondément le centre-ville au travers de plusieurs opérations de nature diverse notamment dans le champ de l'habitat. Outre la démolition de 465 logements, ce programme permet la création d'une offre nouvelle d'environ 1 200 logements, la réhabilitation de 334 logements sociaux et 270 logements en copropriété ainsi que la résidentialisation de 6 ensembles de logements collectifs en copropriété et en locatif social. Ce PNRU 1 a également permis de conforter les équipements publics du centre-ville, notamment le renouvellement et l'extension du groupe scolaire Joseph Brenier, la requalification des espaces extérieurs de la Maison de quartier Diderot et la réalisation d'un nouvel équipement culturel, l'artothèque de Saint-Priest.

En centre-ville, face à l'Hôtel de Ville, le quartier de Bellevue n'a pas fait l'objet d'une intervention dans le cadre du PNRU 1. Composé de grandes copropriétés fragiles ou dégradées, il constitue un parc social de fait en voie de dégradation rapide. L'enclavement de ce secteur conjugué au statut de copropriété empêche son développement et compromet la réussite du PNRU 1 du centre-ville.

Conformément au nouveau cadre réglementaire issu de la loi Lamy du 21 février 2014, les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec les habitants pendant toute la durée de l'élaboration du projet en application de l'article L 300-2 4° du code de l'urbanisme.

La délibération du Conseil n° 2016-1501 du 19 septembre 2016 de lancement de la concertation réglementaire relative au projet de renouvellement urbain de Saint Priest centre-ville Bellevue a défini les enjeux et objectifs du projet.

Le centre de Saint Priest est considéré par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) comme une des polarités urbaines de l'agglomération à renforcer en accueillant de grandes opérations d'habitat, des équipements et des services. Il est un lieu privilégié de renouvellement urbain qui intervient en termes de revalorisation résidentielle, de désenclavement, de réussite éducative, d'accès à la culture.

L'intervention sur l'ensemble Bellevue et le sud du centre-ville au titre du NPNRU conditionne l'ouverture du centre-ville sur la place Salengro et la gare, l'attractivité globale du centre-ville et de son offre de service ainsi que la requalification de son offre d'habitat en copropriétés. Elle conditionne aussi sa vocation de secteur d'articulation, à plus long terme, avec les secteurs stratégiques de développement de Saint Priest (gare, caserne, etc.).

À long terme, le quartier Bellevue a pour vocation de conserver son caractère résidentiel accueillant des fonctions de commerces et services pleinement intégrées à un centre-ville renouvelé, multifonctionnel et attractif ainsi que d'en permettre l'extension géographique vers le sud et la polarité urbaine de la gare/place Salengro.

Les orientations retenues pour le NPNRU Bellevue sont les suivantes :

- intégrer l'ensemble Bellevue dans le centre-ville et conforter sa dynamique de valorisation avec une attention particulière aux espaces de transition entre le pôle Ottina et l'ensemble Bellevue,
- ouvrir le quartier Bellevue et par là même améliorer le maillage entre le centre-ville et les secteurs limitrophes : "caserne Chabal-gare", parc Mandela, quartier de Bel-Air, etc.,
- poursuivre la requalification et la diversification de l'offre d'habitat des copropriétés du centre-ville,
- renforcer la diversité des fonctions : conforter la fonction commerciale poursuivre la dynamique de maintien et d'implantation de services au public,
- conforter la qualité du cadre de vie des habitants.

L'ensemble des études prévues au protocole a été réalisé de 2017 à 2019 et le relogement des familles concernées par les opérations de démolition sur les bâtiments A, C, J et O a été engagé début 2019 ainsi que les acquisitions de logements et commerces en pieds d'immeubles.

II - Déroulement de la concertation préalable

Sur le fondement de l'ancien article L 300-2, aujourd'hui article L 103-2 du code de l'urbanisme, l'ouverture de la concertation préalable au projet de renouvellement urbain de Saint Priest centre-ville Bellevue a été approuvée par délibération du Conseil n° 2016-1501 du 19 septembre 2016.

Les habitants ont été tenus informés du début de la concertation via un avis administratif paru dans la presse le 12 décembre 2016 et affiché en Mairie de Saint Priest et à l'Hôtel de la Métropole.

La concertation a été mise en œuvre à partir du 27 décembre 2016 conformément à la délibération du Conseil n° 2016-1501 du 19 septembre 2016 selon les modalités suivantes :

- un dossier de concertation préalable, avec des registres destinés à recueillir les commentaires du public, a été mis à disposition à la Mairie de Saint Priest et à l'Hôtel de la Métropole aux heures d'ouverture au public,
- une réunion publique à destination des habitants s'est tenue le 19 décembre 2016 pour informer du lancement de la concertation,
- des permanences sur le quartier ont eu lieu au lancement de la concertation début 2017, à raison d'une fois par semaine assurées par l'équipe projet.

En complément et à l'initiative de la Commune, des moyens de concertation complémentaires ont été mis en place :

- des ateliers urbains ont été organisés en 2017 en phase d'élaboration du projet, ouverts dans un 1^{er} temps aux habitants du quartier Bellevue puis élargis aux et notamment en présence de membres du conseil citoyen. Dans un second temps, la concertation a été ouverte à tous les habitants de Saint Priest, en particulier du centre-ville, ainsi qu'aux conseillers de quartier,

- une nouvelle réunion publique à destination des habitants de Saint Priest et notamment du centre-ville et du quartier Bellevue, s'est tenue le 26 novembre 2018 pour présenter le projet étudié en considération des propositions des participants aux ateliers ; la publicité s'est faite par invitation dans chaque boîte aux lettres du périmètre du centre-ville ainsi qu'aux propriétaires de logements du quartier Bellevue, par affichage sur le quartier Bellevue et information dans le magazine municipal "Couleurs",

- 2 réunions publiques complémentaires, au public ciblé, ont été tenues les 1^{er} avril et 9 mai 2019 concernant, d'une part les acquisitions de logements et l'accompagnement au relogement, d'autre part l'accompagnement des commerçants et le rachat de leur cellule commerciale.

Enfin, la Maison des projets de la Ville dispose d'un espace dédié au projet de renouvellement urbain et permet aux intéressés de laisser leurs avis ou demandes de renseignements.

Le dossier de concertation comprenait :

- le périmètre du projet soumis à la concertation,
- un document de présentation générale du quartier,
- une notice explicative fixant les objectifs du projet de renouvellement urbain,
- une synthèse de la concertation déjà réalisée,
- un cahier destiné à recueillir les avis.

Le dossier de concertation a été complété par le protocole de préfiguration NPNRU adopté par délibération du Conseil n° 2016-1499 du 19 septembre 2016, par la délibération correspondante et par le document présenté lors de la réunion publique du 26 novembre 2018.

Les habitants ont été tenus informés de la fin de la concertation le 12 novembre 2019 via un avis administratif affiché à la Mairie de Saint Priest, à l'Hôtel de la Métropole et publié dans un journal local, le 26 septembre 2019.

III - Bilan de la concertation préalable

1° - Cahier de concertation mis à disposition durant toute la durée de la concertation

À l'issue de la concertation, le registre déposé à la Métropole était vide et celui déposé en Mairie de Saint Priest a fait l'objet de 2 observations d'habitants du quartier Bellevue. Ces observations sont relatives à plusieurs aspects de l'intervention sur un territoire majoritairement constitué de copropriétés. Il est demandé de porter une attention particulière :

- à la relation entre le prix d'achat des biens et leur revente aux opérateurs, de façon à ce que les opérations du projet urbain ne paraissent pas dévolues à des intérêts privés.

Suite à donner : le projet urbain fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) qui instruira l'intérêt général des opérations à mener. Les évaluations des prix de rachat des biens ne seront établies par la Métropole que de façon individuelle, au moment des contacts avec les propriétaires et en prenant en compte l'état des logements, des immeubles, dans le cadre d'une procédure qui fait intervenir le service des domaines afin notamment de comparer les logements aux valeurs de référence du marché. A ce stade, il n'y a donc pas de relation entre le montant du rachat des biens et les valeurs de charges foncières qui seront cédées aux opérateurs en charge de reconstruire.

Néanmoins, ce point devra être explicité dans le dispositif de communication, notamment dans les supports mis à disposition du public à la Maison des projets ;

- à la nécessité "d'envisager des travaux de rénovation sur le groupe Bellevue dans lequel vit une population vieillissante qui se pose des questions sur son avenir" :

Suites à donner : la Métropole, la Ville et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) s'engagent dans un dispositif de plan de sauvegarde des copropriétés qui accompagne le projet urbain et en constitue le volet habitat

privé afin de mener en parallèle du projet urbain la requalification du parc résidentiel privé, dégradé mais maintenu. Toutes les opérations de ce plan seront co-financées de façon à maîtriser le reste à charge des copropriétaires et devront être approuvées par les copropriétaires dans leurs instances avant de pouvoir être mises en œuvre ;

- sur la nécessaire attention à porter au coût et au programme de rénovation des logements prévu au travers du plan de sauvegarde des copropriétés : ce programme ne doit pas être limité au ravalement de façade, qui ne serait alors pas voté par les copropriétaires, mais prévoir l'isolation thermique des immeubles et logements du groupe Bellevue ;

Réponse apportée : les études menées au titre du plan de sauvegarde des copropriétés par la Métropole, la Ville et l'ANAH, prévoient bien une intervention importante sur le bâti des résidences. La performance énergétique, l'isolation thermique, l'amélioration globale du cadre de vie constituent les objectifs principaux ;

- sur la nécessité de fournir plus rapidement aux résidents, copropriétaires, davantage d'informations relatives aux opérations lors des réunions publiques ou de copropriété :

Réponse apportée : les opérations à mener, que ce soit dans le cadre du projet urbain ou du plan de sauvegarde des copropriétés, font l'objet d'études, de scénarii, d'arbitrages préalables des partenaires publics co-financiers qui constituent autant d'étapes avant de pouvoir présenter leur faisabilité technique et financière aux habitants et copropriétaires.

2° - Les réunions publiques des 26 novembre 2018, 1^{er} avril et 9 mai 2019

La réunion du 26 novembre a permis de présenter au public le projet de renouvellement urbain dans l'ensemble de ses dimensions. Les objectifs ont été présentés ainsi que le déploiement des opérations sur la période allant de 2019 à 2029. Les échanges avec le public ont porté sur les points suivants, à propos desquels des précisions ont été apportées et sont développées en annexe :

- la différence entre démolition, restructuration et réhabilitation,
- le déroulement des acquisitions et du relogement,
- le calendrier des travaux,
- le coût des travaux de réhabilitation et le reste à charge des copropriétaires,
- l'impact du projet sur certaines parties de l'ensemble Bellevue (square des couleurs, rue Mozart, abords du bâtiment R),
- l'impact du projet sur la propriété des terrains du secteur,
- l'impact du projet sur les stationnements.

À l'issue de la réunion publique du 26 novembre 2018, une plaquette de présentation du projet a été diffusée. La plaquette de présentation du projet y est à disposition, ainsi que 2 panneaux explicatifs et une maquette du renouvellement urbain du centre-ville à l'échelle 1/500^e.

La réunion du 1^{er} avril 2019 a porté sur le volet commerce du projet de renouvellement urbain et sur les acquisitions de cellules commerciales existantes en vue de leur démolition ou de leur restructuration. Les échanges avec le public ont permis d'aborder les points suivants, à propos desquels des précisions ont été apportées et sont développées en annexe :

- l'évolution du nombre d'habitants dans le centre-ville et l'impact sur le nombre de clients potentiels,
- les travaux et leur impact sur la clientèle,
- le stationnement et les parkings souterrains des nouvelles résidences,
- l'accessibilité du centre-ville en transports en commun,
- le montant des loyers commerciaux à terme et les phases d'acquisition des cellules commerciales.

La réunion du 9 mai 2019, prévue sur les acquisitions de logements et les relogements nécessaires au projet, a également permis d'aborder avec le public les points suivants, à propos desquels des précisions ont été apportées et sont développées en annexe :

- les acquisitions de logement, le mode d'évaluation du prix de rachat, la période d'acquisition à l'amiable et sous DUP,
- le relogement et son coût pour les occupants, la priorité d'accès aux logements du centre-ville,
- le prix des futurs logements sur le quartier Bellevue,
- le devenir des logements du bâtiment C suite à sa restructuration,
- l'avancement du plan de sauvegarde des copropriétés,
- le projet urbain et les places respectives accordées aux piétons et aux stationnements.

Les comptes-rendus de ces 2 réunions publiques sont rendus disponibles sur le site intranet de la commune et dans la Maison des projets.

La concertation du projet de renouvellement urbain se poursuivra tout au long du projet avec les habitants. Les études d'avant-projet, celles du plan de sauvegarde permettront de préciser les aménagements de l'ensemble des espaces publics, le programme de requalification de l'habitat et veilleront notamment à la qualité du projet d'aménagement du quartier Bellevue, au centre-ville, en lien avec les usages attendus.

En conclusion, le projet de renouvellement urbain est étudié à l'aune des observations du public. Celles-ci ne remettant pas en question les objectifs généraux du projet tels que formulés dans le cadre de la concertation préalable au projet de renouvellement urbain, il est donc proposé au Conseil d'approuver le bilan de cette concertation ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve le bilan de la concertation préalable pour le projet de renouvellement urbain du quartier centre-ville Bellevue à Saint Priest.

2° - Décide de poursuivre la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain de Saint Priest centre-ville Bellevue, selon les objectifs et les principes d'aménagement tels qu'ils ont été définis dans le cadre de la concertation et les modalités de mise en œuvre.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 18 décembre 2019.