



Transformation de la résidence Saint-André

Les avancées du projet

En 2022, le projet de rénovation de la résidence Saint-André s'est précisé. Les concertations menées à l'automne 2021 et en mars 2022, de même que les échanges réguliers avec le conseil syndical, ont permis de prendre en compte les préoccupations des habitantes et habitants : délimiter clairement chaque copropriété, fermer et sécuriser les aires de stationnement par un contrôle d'accès, rendre les espaces verts plus généreux et qualitatifs.

Depuis l'Assemblée Générale du 22 mars 2022, les études se sont poursuivies, pour découper la résidence en 8 copropriétés avec une ambition renforcée sur la qualité des espaces extérieurs, la restructuration du pôle central (équipements publics et commerces) et la relocalisation de l'aire de jeux.

Le projet, propose aujourd'hui une vision d'avenir cohérente et durable pour Saint-André. Les acteurs publics se sont engagés à renforcer leur soutien financier pour répondre à ces enjeux. Tour d'horizon du projet qui sera par la suite soumis au vote des copropriétaires.



Rappel des fondamentaux

Un projet pour Saint-André, un projet pour le quartier

La taille de la résidence et ses 640 logements rendent sa gestion et son fonctionnement complexes. Cela entraîne des coûts importants pour les propriétaires, notamment sur l'entretien des espaces extérieurs.

Les immeubles doivent être rénovés en profondeur, les espaces extérieurs nécessitent d'être réorganisés et les activités du pôle commercial et d'équipements publics en rez-de-chaussée doivent être repensées. C'est pourquoi les partenaires publics se mobilisent aux côtés des copropriétaires afin d'améliorer leur cadre de vie, ouvrir la résidence sur le quartier des Brosses mais aussi renforcer son attractivité au cœur du Carré de Soie. La proximité de l'usine SAFRAN, imposant une réglementation particulière liée aux risques industriels, est elle aussi intégrée au projet.



Vue aérienne de la résidence Saint-André (2020)

Le projet pour Saint-André se construit autour de 5 priorités

1

Simplifier, améliorer durablement la gestion de la copropriété et limiter les charges.

Pour cela, il convient de découper la résidence en copropriétés plus petites et de bien délimiter les espaces de chaque nouvelle copropriété.

2

Réhabiliter l'ensemble des 640 logements :

rénovation des réseaux et rénovation thermique, travaux de confort et d'amélioration des halls d'entrée, mise en sécurité des installations...

3

Redéfinir les limites entre les espaces privés et publics.

4

Conforter et repenser le pôle d'équipements publics en rez-de-chaussée au cœur de la résidence.

5

Relocaliser l'aire de jeux municipale en tenant compte du découpage des nouvelles copropriétés et du périmètre de risques industriels liés à l'activité de l'entreprise Safran.

Qui fait quoi ? Un projet en 3 volets

Le projet global pour Saint-André se développe dans 3 grands domaines, qui mobilisent chacun des acteurs et financeurs particuliers.

1 Les logements et les espaces extérieurs privés

C'est le plan de sauvegarde. Le programme de travaux est défini par la copropriété et les partenaires publics que sont l'Agence nationale de l'Habitat, la Métropole de Lyon et la ville de Villeurbanne. Les travaux sont financés à hauteur de 80% environ du montant hors taxes par les acteurs publics. Le reste à charge est financé par les propriétaires. En fonction de ses ressources, chaque propriétaire sera accompagné par Urbanis : information sur le coût restant à sa charge, accès aux prêts bancaires, etc. **Important : ce sont les copropriétaires qui voteront en assemblée générale le programme de travaux, sur la base des propositions de la commission partenariale !** Sans l'accord des copropriétaires, le plan de sauvegarde ne se fera pas. Une fois validés en assemblée générale de copropriété, les travaux seront dirigés par le syndic et ses maîtres d'œuvre (architecte, paysagiste, géomètre).

2 L'aménagement des nouveaux espaces publics

Dans le cadre de la réorganisation de la copropriété, deux rues publiques et un cheminement piéton sont réaménagés. L'aire de jeux municipale est relocalisée en dehors de la copropriété. La Métropole de Lyon et la ville de Villeurbanne financent intégralement et réalisent les travaux. Elles assurent ensuite l'entretien de ces espaces (éclairage, propreté...).

3 L'amélioration du pôle d'équipements publics

La ville de Villeurbanne et la Métropole de Lyon financent et réalisent les travaux du pôle d'équipements publics. Elles sont propriétaires des locaux et assurent l'entretien après les travaux.

Au final, un grand nombre de partenaires est impliqué dans le projet d'ensemble : les copropriétaires représentés par leur syndic en lien avec leur conseil syndical et leur équipe de maîtres d'œuvre, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, la Métropole de Lyon, La ville de Villeurbanne, CDC Habitat, Est Métropole Habitat, PROCIVIS, Urbanis, Banque des territoires.



La copropriété Saint-André a besoin de cette transformation très ambitieuse. Les pouvoirs publics mobilisent des moyens très importants, plus de 50 millions d'euros, pour rendre ce projet possible. C'est une chance unique qui est offerte aux copropriétaires de revaloriser cette résidence durablement et retrouver un cadre de vie amélioré au quotidien pour toutes et tous. Nous comptons sur leur responsabilité pour valider et voter ce projet en Assemblée générale, afin qu'il puisse se réaliser.



Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'habitat et de la politique de la ville



Agnès Thouvenot, première adjointe au maire de Villeurbanne en charge de l'urbanisme, la transition écologique et la ville durable



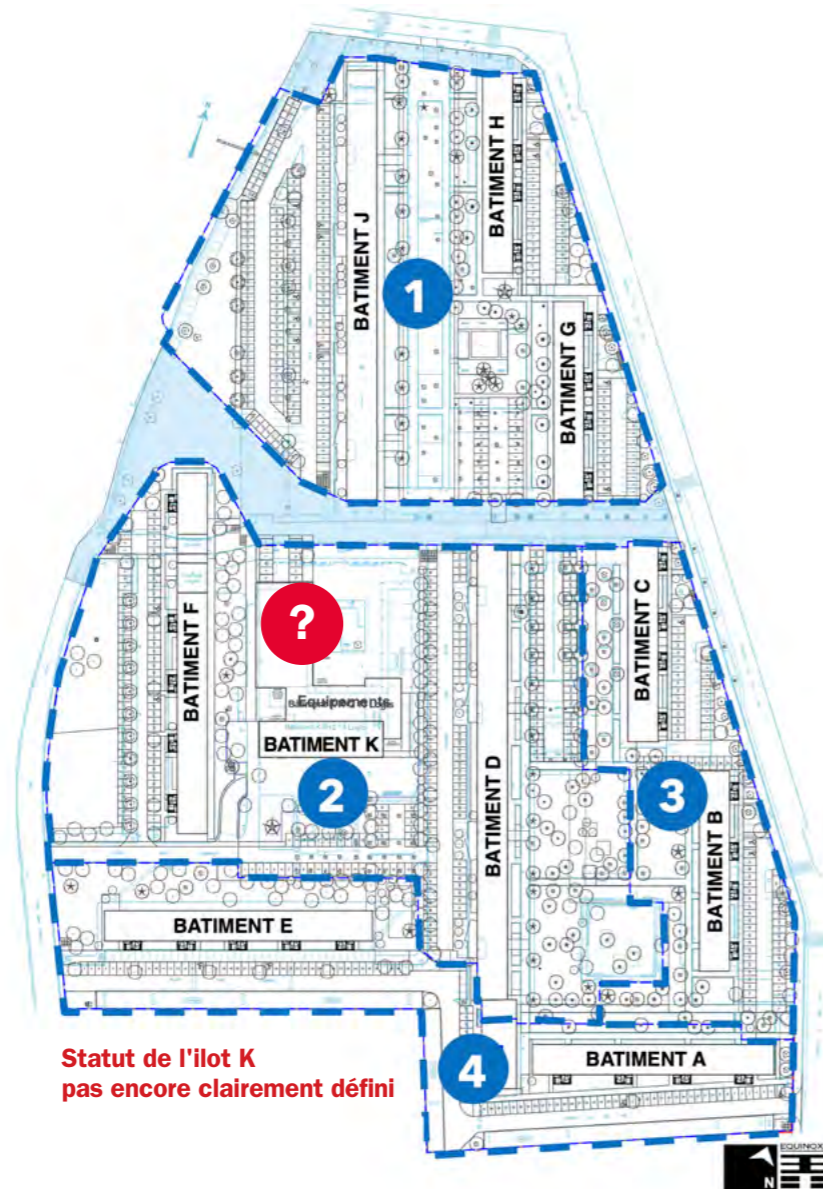
Un plan de scission autour de 7 copropriétés de logements et une copropriété de parkings souterrains

Le scénario de découpage de la copropriété présenté en assemblée générale en mars 2022 a été retravaillé : la résidence sera découpée en **7 copropriétés de logements et une copropriété de parkings souterrains**. Il doit permettre d'atteindre les objectifs de redressement durable de la copropriété en simplifiant sa gestion.

Ce qui ne change pas par rapport à l'ancien plan de scission

- Une place de stationnement en surface pour chaque logement.
- Un ratio d'espaces verts par habitant équivalent pour chaque copropriété.

- Une autonomisation du système de chauffage, par copropriété et un raccordement au réseau de chauffage urbain pour chaque copropriété.
- Un accès direct à chaque nouvelle copropriété depuis l'espace public (pas besoin de traverser une autre copropriété).
- Des parcs de stationnement clôturés à l'échelle de chaque copropriété.

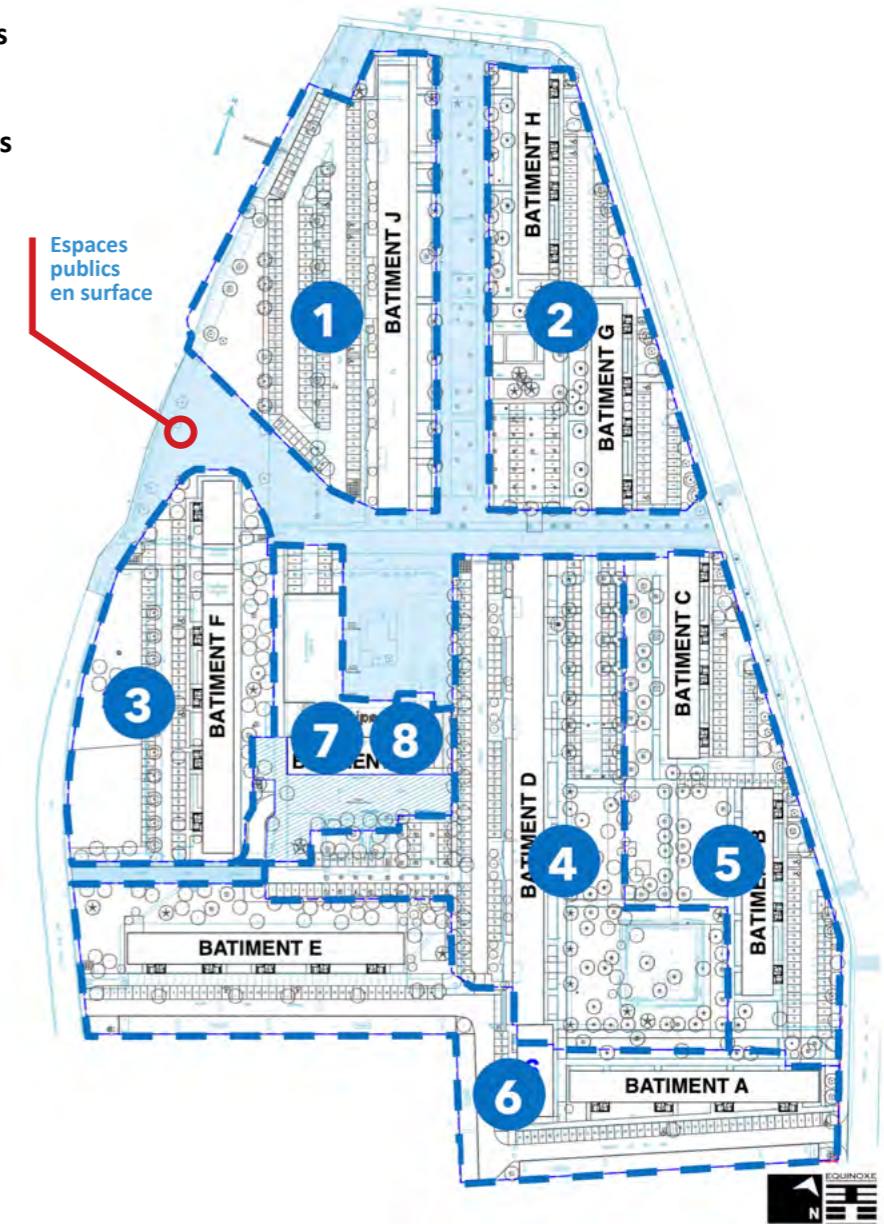


Scénario partagé en mars 2022

Ce qui a évolué

8 copropriétés au lieu de 4 :
7 copropriétés de logements
et une copropriété de parkings (numéro 8 sur le plan)
un passage de plusieurs espaces privés en domanialités publiques

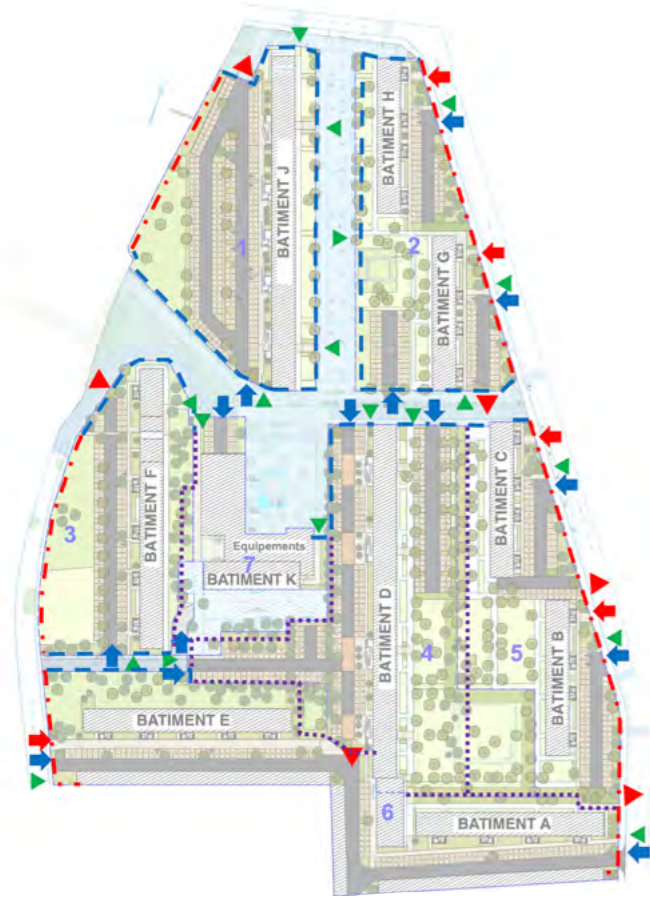
Scénario retenu février 2023



Les avantages de ce nouveau découpage

- + Une gestion sur le long terme grâce à des résidences de plus petites tailles et de même statut (7 copropriétés de logements et 1 copropriété de parkings).
- + Le chemin public nord / sud répondra aux besoins de déplacements des piétons et facilitera l'accès à la station de tramway tout en préservant l'intimité des copropriétés 1 et 2 grâce à une fermeture claire de leurs espaces extérieurs. La distinction entre les espaces publics et privés sera très nette.
- + L'aménagement d'une voie publique est/ouest facilitera l'accès aux copropriétés 3 et 4, ainsi qu'au parking souterrain (copropriété 8). Les accès aux parkings extérieurs des copropriétés comme au parking souterrain se feront depuis la rue.
- + Un espace public sera aménagé sur l'espace central situé devant l'îlot K.

L'aménagement des espaces extérieurs privés



- - - Clôture existante rénovée et végétalisée
- ... Clôture treillis soudé entre copropriétés
- - - Clôture grille barreaudée
- Portail véhicules
- Portillon piétons
- Accès pompiers + portillon piétons
- Accès pompiers

Une végétalisation renforcée, un cadre plus agréable

Un programme de travaux plus qualitatif sur les espaces extérieurs a été conçu pour renforcer l'attractivité de la copropriété, rendre le cadre de vie plus agréable et offrir plus de fraîcheur en été. Le programme de travaux permettra aussi d'améliorer les cheminements et les espaces de stationnement.

- 165 arbres sont plantés, et viennent s'ajouter aux 285 arbres conservés. 40 arbres en fin de vie sont abattus et les espaces verts existants sont valorisés.
- Les cheminements et places de stationnements sont aménagés pour une gestion plus écologique grâce à l'infiltration des eaux de pluie ; les entrées d'immeubles sont arborées et fleuries.
- Des cheminements piétons et vélo sécurisés sont créés.
- Un nouveau mobilier est installé pour encourager de nouveaux usages : stationnements vélos, bancs, hôtels à insectes...

+2700 m²
C'est l'augmentation de la surface totale d'espaces verts par rapport à la situation actuelle.

Des limites plus claires entre les différents espaces

Les espaces extérieurs sont clôturés pour plus de confort et de sécurité.

- Les limites entre les copropriétés, mais aussi entre chaque copropriété et l'espace public sont traitées par des clôtures renforcées et végétalisées. Les entrées piétonnes de chaque copropriété seront régulées par badge d'accès et interphone.
- Les aires de stationnement de chaque copropriété sont fermées avec un contrôle d'accès par un portail motorisé et badge.



Grille barreaudée



Treillis soudé végétalisé

Logements, parties communes, boxes et parkings en sous-sol : le programme de travaux



Le programme de travaux dans les immeubles a été présenté aux copropriétaires. Augmentation de la performance énergétique des bâtiments, meilleure maîtrise des charges, amélioration de la qualité de vie dans les logements : les bénéficiaires sont nombreux pour les habitants et l'environnement.

Le programme de travaux repose sur les actions suivantes :

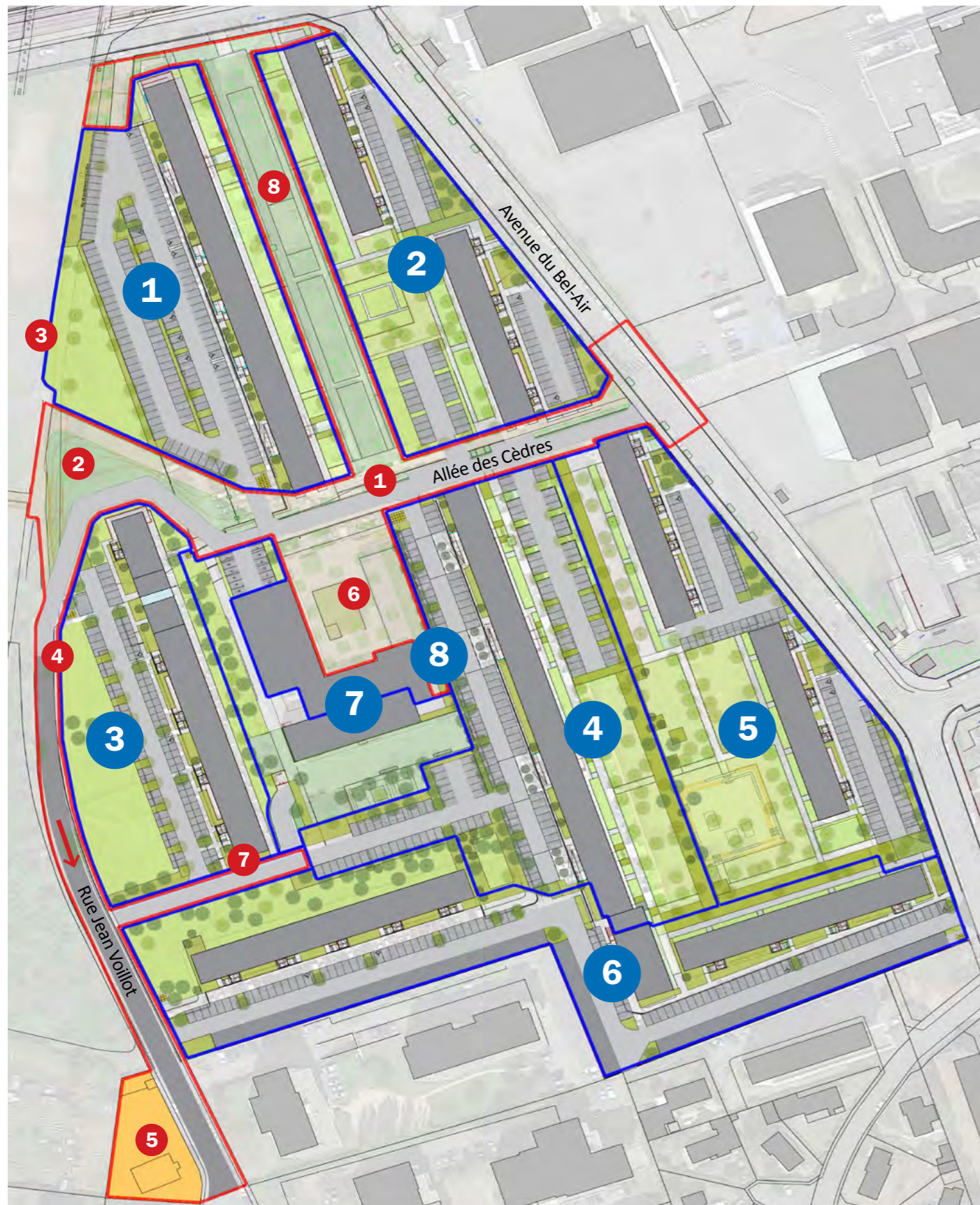
- Ravalement et isolation des façades, fermeture des loggias.
- Travaux d'étanchéité des toitures, mise en sécurité des installations.
- Mise aux normes de la sécurité incendie.
- Restauration des colonnes d'eau.
- Embellissement et éclairage des parties communes, isolation des planchers bas (plafonds des caves).
- Rénovation des halls d'entrée et création de sas, mise en place d'un contrôle d'accès.
- Installation d'un système de chauffage performant par le raccordement de chaque résidence au Réseau de Chauffage Urbain (RCU) et le remplacement de radiateurs d'origine.

Perspective d'ambiance de la façade du bâtiment F après rénovation (visuel et coloris non définitifs)

- Création d'une ventilation mécanique contrôlée dans les logements.
- Remplacement des menuiseries d'origine de chaque logement et des persiennes par des volets roulants.
- Dans les parkings souterrains, mise aux normes de la sécurité incendie et remplacement de l'éclairage.

Courant 2022, ce programme a été enrichi par la création de halls d'entrée traversants pour les bâtiments D et J, la fermeture du porche sous le bâtiment F et sa transformation en espace commun. Des travaux d'étanchéité de la dalle de parking sont aussi ajoutés au programme de travaux du bâtiment K.

L'aménagement des espaces publics



périmètre espaces privés
 périmètre espaces publics
 x copropriétés
 x aménagements

Les travaux sur les espaces publics extérieurs porteront sur les points suivants :

- 1 L'allée des Cèdres sera refaite pour favoriser le vélo et la marche et faciliter le stationnement.
- 2 Un contournement sera créé au niveau du bâtiment F pour supprimer le passage sous porche par une voie apaisée à sens unique.
- 3 Depuis le contournement du bâtiment F, un cheminement piéton sera créé vers la dalle du périphérique.
- 4 La portion de rue Voillot traversant la résidence sera apaisée et mise à sens unique.
- 5 En remplacement de l'aire de jeu actuelle qui est supprimée, une nouvelle sera créée au 156 rue Voillot. Son aménagement sera discuté avec les habitants du quartier.
- 6 Aménagement d'un parvis des équipements publics sur le carré (espace central).
- 7 Aménagement de la voie de desserte des copropriétés 3, 4, 8.
- 8 Aménagement d'un cheminement public nord / sud entre les copropriétés 1 et 2.

Des temps de concertation seront proposés aux habitants par la Métropole de Lyon et la Ville d'ici l'été 2023 pour choisir certains aménagements de proximité dont la nouvelle aire de jeux.



L'aire de jeux actuelle

Un pôle d'équipements publics renforcé au cœur de la résidence

Depuis la dernière Assemblée générale de copropriété, la restructuration de l'îlot K se précise, autour d'un pôle d'équipements publics renforcé. Les logements situés en étage du bâtiment K seront rénovés.

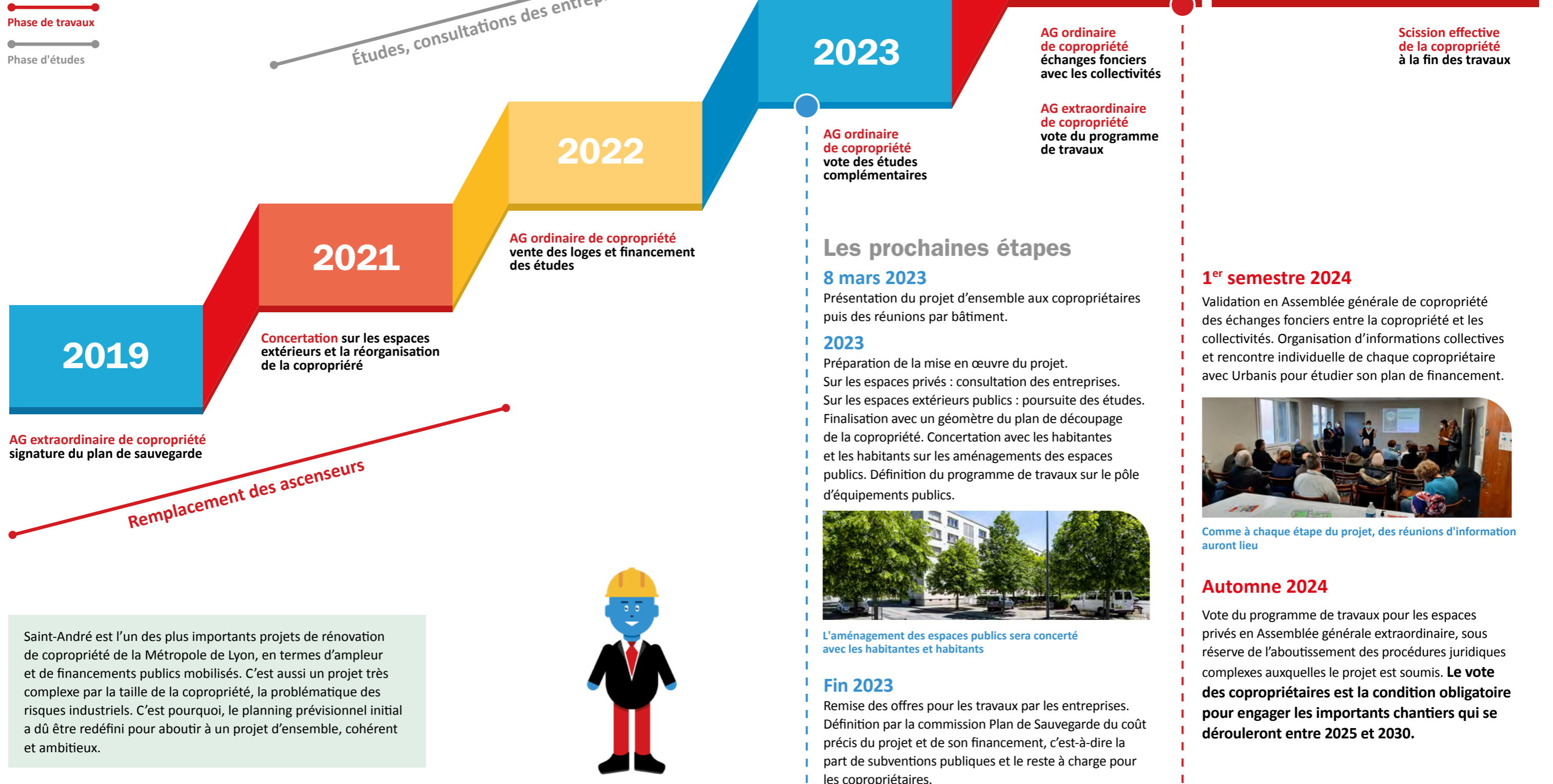
- Intention des collectivités de racheter le rez-de-chaussée et les murs des commerces.
- Démolition de l'aile commerciale, située dans le périmètre de risques technologiques et dont le bâti est en mauvais état. Les commerçants seront accompagnés dans leur recherche de nouveaux locaux.
- Réhabilitation de la totalité du rez-de-chaussée et extension sous le porche pour les équipements actuels et futurs.
- Maintien des équipements publics actuels : crèche Flora Tristan, LAEP Joséphine Baker, Relais Petite Enfance, réouverture des permanences de la Maison de la Métropole.
- Accueil dès 2023 d'un comptoir habitants géré par l'entreprise à but d'emploi Bross'up.

- Création de nouveaux espaces extérieurs pour les équipements : crèche, Relais Petite Enfance...



Le calendrier prévisionnel du projet

sous réserve des votes en assemblée générale des copropriétaires et de la validation des procédures foncières et juridiques



Saint-André est l'un des plus importants projets de rénovation de copropriété de la Métropole de Lyon, en termes d'ampleur et de financements publics mobilisés. C'est aussi un projet très complexe par la taille de la copropriété, la problématique des risques industriels. C'est pourquoi, le planning prévisionnel initial a dû être redéfini pour aboutir à un projet d'ensemble, cohérent et ambitieux.

Les prochaines étapes

8 mars 2023
Présentation du projet d'ensemble aux copropriétaires puis des réunions par bâtiment.

2023
Préparation de la mise en œuvre du projet.
Sur les espaces privés : consultation des entreprises.
Sur les espaces extérieurs publics : poursuite des études. Finalisation avec un géomètre du plan de découpage de la copropriété. Concertation avec les habitantes et les habitants sur les aménagements des espaces publics. Définition du programme de travaux sur le pôle d'équipements publics.



L'aménagement des espaces publics sera concerté avec les habitantes et habitants

Fin 2023
Remise des offres pour les travaux par les entreprises. Définition par la commission Plan de Sauvegarde du coût précis du projet et de son financement, c'est-à-dire la part de subventions publiques et le reste à charge pour les copropriétaires.

1^{er} semestre 2024
Validation en Assemblée générale de copropriété des échanges fonciers entre la copropriété et les collectivités. Organisation d'informations collectives et rencontre individuelle de chaque copropriétaire avec Urbanis pour étudier son plan de financement.



Comme à chaque étape du projet, des réunions d'information auront lieu

Automne 2024
Vote du programme de travaux pour les espaces privés en Assemblée générale extraordinaire, sous réserve de l'aboutissement des procédures juridiques complexes auxquelles le projet est soumis. **Le vote des copropriétaires est la condition obligatoire pour engager les importants chantiers qui se dérouleront entre 2025 et 2030.**

Vous avez des questions sur les travaux et leur financement ?

Les partenaires ont chargé le bureau d'études Urbanis d'accompagner les copropriétaires et les habitants à chaque étape de ce projet. Si vous rencontrez des difficultés financières, Urbanis vous orientera vers des solutions adaptées à votre situation.

Urbanis est à votre écoute pour vous répondre à toutes vos questions.



Comment contacter Urbanis

→ Sans rendez-vous au local du conseil syndical

17 allée des Cèdres

Tous les 1^{er} et 3^e lundis du mois
de 16h à 18h

→ Sur rendez-vous, à tout autre moment

par e-mail : saintandre@urbanis.fr

par téléphone : 07 60 50 82 28



Sur le territoire de projet
du Carré de Soie



Les partenaires du plan de sauvegarde
aux côtés de la copropriété Saint-André :



villeurbaine

MÉTROPOLE

GRAND LYON