

# RÉUNIR Vénissieux



## GRAND PROJET DE VILLE DE VENISSIEUX

### La démarche Projet de Gestion de Site (PGS)

Journées d'échanges GSUP  
Grenoble – 17 novembre 2011

RHÔNE  
LE DÉPARTEMENT

Région  
**Rhône-Alpes**  
Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

GRANDLYON  
communauté urbaine

ville de  
**venissieux**

## VENISSIEUX: ELEMENTS DE CONTEXTE



- ❑ Vénissieux: 3<sup>ème</sup> commune du Rhône, située au sud de Lyon.
- ❑ 57 700 habitants
- ❑ Les 2 ZUS (Minguettes-21000 hab. et Max Barel-2000 hab.) concentrent 40% de la population
- ❑ Une population jeune (22% de moins de 15 ans)
- ❑ Une part importante de couples avec enfants (32%) et de familles monoparentales (13%)
- ❑ Un taux de chômage 2 fois plus élevé sur les Minguettes par rapport à la moyenne du Grand Lyon
- ❑ Des revenus faibles: revenu médian annuel par UC = 7889€ sur les Minguettes en 2006 (12308 pour Vénissieux, 17355 pour le Grand Lyon)
- ❑ 44% de la population des Minguettes sous le seuil de pauvreté



## LE GRAND PROJET DE VILLE DE VENISSIEUX: UN PROJET URBAIN EN COURS



- ❑ 8900 logements dont 77% de logements sociaux
- ❑ Un taux de vacance de 2 %
- ❑ 1671 logements démolis depuis 1983
- ❑ 2400 logements réhabilités depuis 2006
- ❑ 300 logements reconstruits
- ❑ 700 logements programmés et des possibilités foncières
- ❑ Une diversification de l'offre: accession sociale, locatif libre
- ❑ 9 opérations de construction ou réhabilitation d'équipements
- ❑ Une trentaine d'opérations d'aménagement d'espaces extérieurs et de résidentialisation
- ❑ Une convention ANRU à hauteur de 160 Millions d'€ de coût d'opérations

# LE DISPOSITIF

# PROJET DE GESTION DE SITE

## LES ELEMENTS DECLENCHEURS DE LA DEMARCHE

→ Une convention de GSUP en phase de renouvellement en 2006,

→ Un bilan montrant :

- Des programmations GSUP répondant à une logique de listing d'actions et non de logique de projet,
- Des difficultés à suivre et à évaluer l'impact des actions réalisées,
- Des financements soumis aux aléas du partenariat,

→ d'où la décision conjointe d'ABC HLM et du GPV de lancer une démarche de « formation-action » des partenaires de la GSUP à l'élaboration de projets de gestion de site.

→ Cette démarche a débuté en 2006 sous MO d'ABC HLM, avec l'appui du CSTB et du GPV.

## LES FINALITES DE LA DEMARCHE

- ➔ **Développer le partenariat** entre les acteurs locaux et se forger une culture commune de la GSUP
- ➔ Permettre aux institutions et aux organismes bailleurs de **réfléchir sur leur mode d'organisation**, de l'adapter et l'optimiser,
- ➔ Agir en priorité sur **le droit commun**,
- ➔ Répondre aux besoins précis des territoires par la mise en œuvre **d'actions ciblées**
- ➔ **Pérenniser les investissements** du projet urbain

## LES PRINCIPES DE LA DEMARCHE

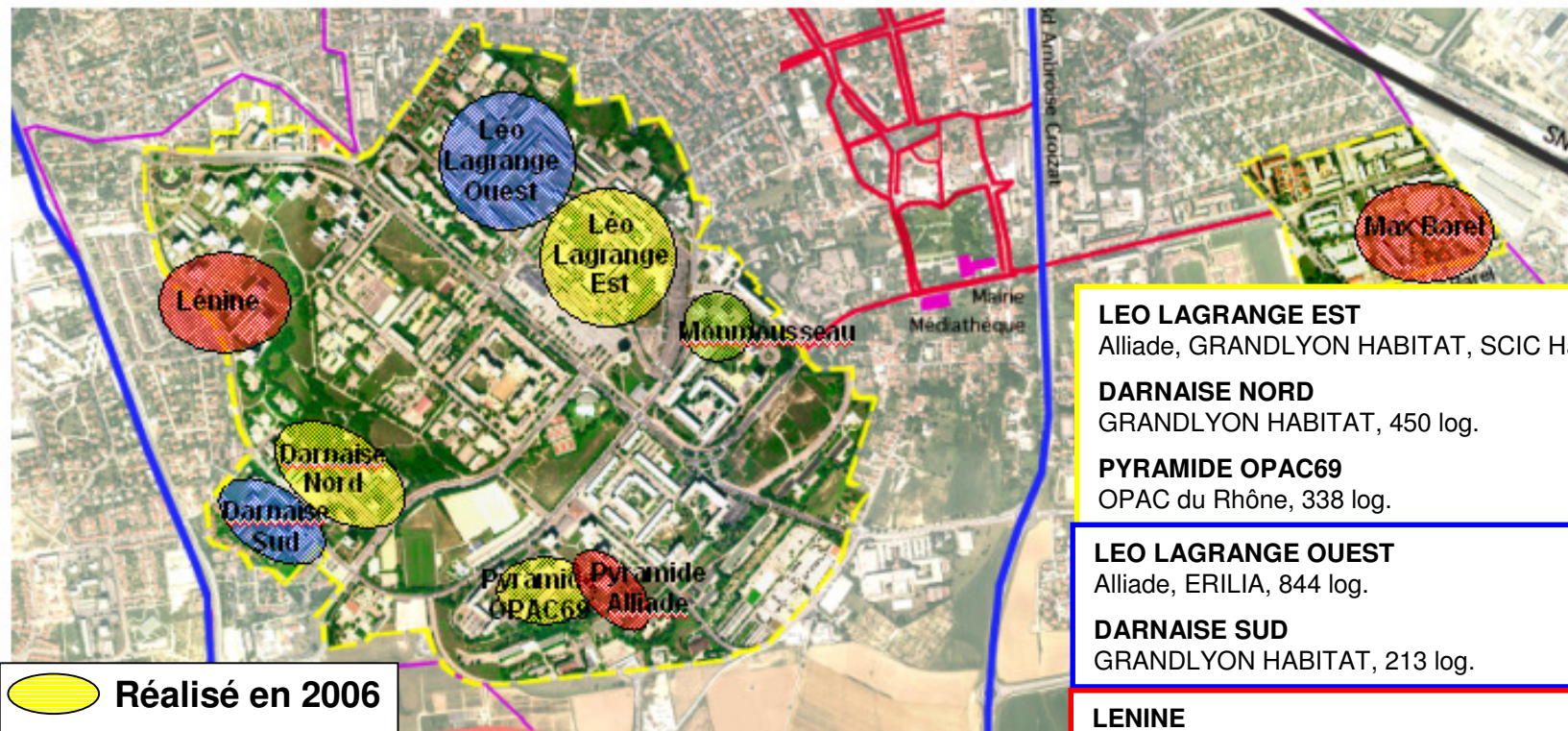
- Un **périmètre précis d'intervention**: dans l'idéal un maximum de 500 logements avec un seul bailleur
- Un **groupe de travail multipartenarial** composé du bailleur, du GPV, du service environnement de la ville de Vénissieux, des services du Grand Lyon
- Une **méthode de travail très précise**: diagnostics en marchant + plan d'actions
- Le **pilotage et la coordination** sont assurés par le GPV



## 9 SITES EN PROJETS DE GESTION DE SITE

3 Projets de Gestion de Site à l'origine (2006), 9 PGS en 2011

3 800 logements sociaux couverts, soit 60% du parc social du GPV



- Réalisé en 2006
- Réalisé en 2007
- Réalisé en 2008
- Réalisé en 2011

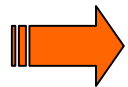
- LEO LAGRANGE EST**  
Alliade, GRANDLYON HABITAT, SCIC Habitat, 671 log.
- DARNAISE NORD**  
GRANDLYON HABITAT, 450 log.
- PYRAMIDE OPAC69**  
OPAC du Rhône, 338 log.
- LEO LAGRANGE OUEST**  
Alliade, ERILIA, 844 log.
- DARNAISE SUD**  
GRANDLYON HABITAT, 213 log.
- LENINE**  
OPAC du Rhône, 332 log.
- PYRAMIDE ALLIADE**  
Alliade, 255 log.
- MAX BAREL**  
SACOVIV, 449 log.
- MONMOUSSEAU**  
Alliade, 255 log.



## LE DEROULEMENT DE LA DEMARCHE

### 1. L'ENGAGEMENT DE LA DEMARCHE

- **Détermination du périmètre d'intervention**
- **Désignation d'un référent pour chaque partenaire**
- **Analyse des principales problématiques du site (domanialités, intervention des différents services gestionnaires, problèmes récurrents, historique du site, projets urbains, etc.)**
- **Analyse de l'organisation de l'équipe du bailleur**
- **Analyse du peuplement du site**

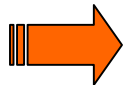


**Permet d'établir le mode fonctionnement du dispositif et d'analyser les raisons et les finalités de sa mise en oeuvre**

## LE DEROULEMENT DE LA DEMARCHE

### 2. LE DIAGNOSTIC EN MARCHANT

- **Présence de l'ensemble des partenaires concernés**
- **Un diagnostic précis: espaces extérieurs, halls, ascenseurs, paliers, etc.**
- **Prise de photos, une durée d'environ 3h.**
- **Élaboration d'un document partagé récapitulant l'ensemble des problèmes et des atouts repérés**



**Permet de recenser de manière précise les difficultés du site, ses atouts, ses faiblesses, ses besoins, ses potentiels, ses évolutions**

# LE DEROULEMENT DE LA DEMARCHE

## 1. LE DIAGNOSTIC EN MARCHANT

TOUR 69

ATOUTS	PROBLEMES
<p>⇒ <b>Extérieur :</b></p> <p>Des trappes basket ont été installés sur certains conteneurs de tri à titre d'expérimentation.</p> <p>⇒ <b>Intérieur :</b></p> <p>Le hall est propre. Le miroir d'un des ascenseurs été remplacé par une tôle (miroir encore présent dans le second ascenseur).</p>	<p>⇒ <b>Extérieur :</b></p> <p>Présence d'encombrants et d'un bac à côté des abris conteneurs.</p> <p>Le pas d'échelle de la tour est en mauvais état : pelouse disparate, barrières bétons cassées.</p> <p>La bande de pelouse entre la tour et le parking est mal entretenue : présence de papiers et de sacs.</p> <p>Un problème d'entretien des végétaux est constaté, notamment à côté des abris conteneurs.</p> <p>Les murs extérieurs à l'entrée de la tour sont sales (squat).</p> <p>⇒ <b>Intérieur :</b></p> <p>Détériorations sur de la mosaïque à côté de la poubelle.</p> <p>Dégradations importantes à l'entre-sol dues au squat.</p> <p>Saletés et tags dans la montée d'escalier.</p> <p>Des mains courantes manquantes dans les escaliers.</p> <p>Des dégradations importantes liées à la présence de pigeons qui entrent par les ouvertures donnant dans la montée d'escaliers.</p>



## LE DEROULEMENT DE LA DEMARCHE

### 2. LE PLAN D'ACTION

- **Le diagnostic en marchant permet à l'équipe projet de définir des objectifs et des priorités d'actions.**
- **Un tableau de bord est mis en place recensant chaque action et ses modalités de mise en œuvre (objectif, responsable, coût, calendrier, moyen d'évaluation...)**



## LE DEROULEMENT DE LA DEMARCHE

### 2. LE PLAN D'ACTION

Ex de tableau de bord

ACTIONS	OBJECTIFS	COUT/ SOURCE DE FINANCEMENT	PILOTAGE/MATRICE D'OUVRAGE	CALENDRIER INITIAL	REVUE DE PROJETS au 22 avril 2010
<b>1. L'amélioration de l'entretien et du nettoyage des espaces extérieurs et des aires de jeux</b>					
Réparation des barrières en bois de l'aire de jeu de la tour 69					
Mise en place s'une opération de sur-entretien des espaces extérieurs					
<b>2. L'amélioration des parties communes</b>					
Requalification des paliers					
Amélioration du suivi des contrats de maintenance des ascenseurs					
<b>3. L'optimisation du dispositif de gestion</b>					
Transformer le rôle des Chargés de Site en <u>Responsables de Site</u> , « Chefs de projet » sur le territoire et chargés de l'encadrement des Agents de Résidence					
<b>4. La communication auprès des locataires</b>					
Poursuivre le processus de concertation régulière (les réunions de saison)					
Poursuivre et développer les actions de sensibilisation à la propreté					
<b>5 – La requalification des espaces résidentiels des tours</b>					
Boucher les « nids de poule » du parking					
Projet de « résidentialisation »					

## LE DEROULEMENT DE LA DEMARCHE

### 3. LE SUIVI DU PROJET DANS LE TEMPS

Pour chaque Projet de Gestion de Site:

➔ **2 diagnostics en marchant et 2 revues de projet par an**

La démarche est pilotée et animée par l'agent de développement du GPV en charge du quartier où se situe le PGS

## EXEMPLES DE RESULTATS OBTENUS

### L'adaptation du dispositif de gestion de proximité du bailleur:

- Mise en place d'un chargé de clientèle dédié au site
- Reconfiguration des prestations de nettoyage
- Modification des missions et des responsabilité des gardiens
- Mise en place d'un gardien par tour

**Des interventions permettant d'améliorer l'entretien et le nettoyage des espaces extérieurs et des aires de jeux:** enlèvement de haies, remplacement de végétaux par de l'engazonnement en pieds de tour, enlèvement et réparation de barrières abîmées, nettoyage de fond de certains parkings ...

**Des interventions sur les parties communes pour améliorer le cadre de vie et faciliter le nettoyage :** lessivage et décapage des sols, mise en peinture des halls et montées d'escaliers, changement des sols les plus abîmés...

**Une programmation d'aménagements de proximité:** traitement des pieds d'immeubles, requalification d'aires de jeux ou d'espaces de convivialité, etc.

## BILAN DE LA DEMARCHE

- ⊕ Une approche globale du site et une méthode très pragmatique
- ⊕ Amélioration du partenariat déjà pré-existant bailleurs/ville
- ⊕ Modification de l'organisation de proximité chez certains bailleurs
- ⊕ Une meilleure réactivité à des problèmes de gestion courante ou de petites interventions
- ⊕ Meilleur fléchage des crédits entre droit commun, GSUP, TFPB
- ⊕ Un outil d'orientation des programmations GSUP annuelles
- ⊖ Des points de blocage liés aux problèmes de domanialités
- ⊖ Faible association des habitants au départ de la démarche
- ⊖ Difficultés à tenir le rythme de 2 revues de projets par an
- ⊖ Difficultés à mobiliser les services du Grand Lyon (échelle d'intervention)



## LES PERSPECTIVES

- ➔ Mise en place de nouvelles modalités de participation du Grand Lyon aux PGS
- ➔ Maintien des 9 PGS actuels
- ➔ Création de 2 nouveaux PGS
- ➔ Maintien des modalités de travail actuelles avec un effort à faire pour maintenir le rythme des revues de projets
- ➔ Établir un programme partagé, coordonné, d'actions de sensibilisation au respect du cadre de vie et au développement durable
- ➔ Renforcer la place des gardiens et du Centre de Ressources des personnels de proximité
- ➔ **Améliorer le mode de participation des habitants: au départ choix de ne pas les associer à la démarche. Depuis, des habitants ont été associés à certains PGS. Nécessité de renforcer et d'améliorer les conditions de participation des habitants**