

<https://pierre-alainmillet.fr/Logement-social-Venissieux-sous>



# Logement social, Vénissieux sous les 50% !

- Logement -

Date de mise en ligne : mercredi 20 avril 2016

---

Copyright © Blog Vénissien de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

---

**Le débat sur le logement social continue, et malheureusement trop souvent dans les termes politiques éloignés du concret que le gouvernement a choisi après la désormais célèbre maxime de Manuel Vals au congrès des HLM de 2014 « le logement social n'est pas une rente de situation »**

Il est vrai que François Hollande avait promis de doubler l'aide à la pierre, et qu'il l'a divisé par deux, en plus en faisant les poches des bailleurs sociaux. Pour justifier cette politique gouvernementale qui repose sur le mensonge de 2012 et sur l'austérité imposée à tous, certains multiplient les fausses pistes pour détourner l'attention de la politique gouvernementale. Il y aurait trop de logements sociaux à Vénissieux et les promoteurs privés se feraient payer par la puissance publique pour construire en « VEFA » [1] et revendre aux bailleurs sociaux.

C'est bien sûr tout simplement faux, et il est donc utile de redonner des chiffres précis. Voici le total des constructions à Vénissieux depuis 2012 et leur répartition entre logement familial social, privé et logement spécifique comme les résidences étudiantes ou personnes âgées, là aussi en social et en privé.

année	logement familial	dont locatif social	logement spécifique	dont social
2012	400	107	0	0
2013	437	222	85	6
2014	777	156	353	261
2015	658	250	159	159

Pour les logements familiaux, on arrive à un total de 2272 logements livrés en 4 ans, dont seulement 735 logements sociaux, soit 32% ! On est même descendu à 20% en 2014 !

Donc les 2/3 des constructions sont des logements privés, qui par conséquent n'ont bénéficié d'aucun argent public ! Et chacun peut constater que les promoteurs regardent tous les quartiers de Vénissieux avec attention et proposent de nombreux projets, sur l'avenue Duclos, en quartier prioritaire de la ville, l'un d'eux a même installé son panneau de vente avant même d'avoir obtenu le permis de construire ! L'effet métro et tram joue à plein en faveur de « l'attractivité Vénissienne »

Et si certaines de ces constructions en accession se vendent bien, plusieurs sont plutôt en commercialisation '« lente » jusque parfois à remettre en cause les projets. Des projets commercialisés depuis le printemps 2014 ne sont qu'à moins d'1/3 de vente ! Sur le plateau des Minguettes, des promoteurs veulent proposer des montages financiers avec des emprunts sur 60 ans pour le foncier pour faire descendre le prix et le rendre plus accessible ! Est-ce vraiment la solution ?

Car ceux qui parlent de « mixité sociale » veulent parler de qui ? Qui devrait partir de Vénissieux et qui devrait y venir ? Plus de 70% des ménages en France ont des revenus qui leur donne droit au logement social. Il faudrait donc chercher à faire venir les 30% les plus riches ? Ce n'est pas sérieux ! Et s'il y a de nombreux dispositifs comme le prêt à taux zero qui aident à l'achat, est-ce que cela change quoi que ce soit à la « mixité sociale » ? Les projets en accession sur le plateau des minguettes ont beaucoup profité à des familles issues du parc social, notamment issues

## Logement social, Vénissieux sous les 50% !

des miniguettes et c'est une bonne chose. Ce passage de locataire à propriétaire ne change donc rien à la « mixité ». Ce n'est pas le taux de logement social qu'il faut réduire, c'est le nombre de pauvres ! Le logement social devrait être un logement public accessible à tous.

Par contre, il faudrait que les attributions de logements ne concentrent pas les difficultés sociales, culturelles, d'intégration, dans les mêmes immeubles ! Cela suppose d'un côté d'accélérer les rénovations de logement sociaux pour les rendre plus attractifs pour plus de demandeurs, et de l'autre, de réduire le prix de revient de construction, donc les loyers en construisant des logements à loyers très bas partout ! Quand une famille au RSA demande un logement, le fait est qu'elle ne peut même pas payer la plupart des logements sociaux neufs, même en tenant compte de l'APL. Et les loyers les plus bas sont effectivement dans les tours des années 70 !

Ce qu'oublient les promoteurs de la « mixité sociale » qui veulent arrêter le logement social à Vénissieux, c'est qu'il y a plus de 3000 demandes de logement en attente à Vénissieux ! Faut-il leur dire d'aller chercher un logement à Caluire ou Ecully ? Ce n'est pas sérieux et c'est prendre les Vénissiens pour des imbéciles. Ils sont assez grands pour décider dans quelle ville ils demandent un logement. Sur les 3500 Vénissiens demandeurs, plus de 2000 demandent en premier choix Vénissieux. Respectons les !

Le résultat de ces politiques gouvernementales qui freinent la construction du logement social est que début 2015, **la ville de Vénissieux est passé pour la première fois SOUS la barre des 50% de logements sociaux**, 49,9% exactement, chiffre officiel du ministère ! Et si nous ne faisons rien, ce chiffre va continuer à descendre et la file d'attente pour un logement va s'allonger inexorablement !

Voilà une prévision prenant en compte les propositions de la métropole pour le PLU-H et celles de la rénovation urbaine [2]

Donnée	Résidences principales	dont logements sociaux	taux SRU
Etat des lieux 01/01/2015	25 123 lgts	12 537	49.90%
Prévisions 2015-2017	+ 2287 lgts livrés	+ 788 LLS livrés	
Démolitions 2018-2026 [3]	- 468 lgts	- 468 lgts	
Projection 2018-2026 selon Métropole	+ 3600 lgts (400 lgts/an)	+ 900 lgts (100 lgts/an) [4]	
Hypothèse 2026	30 542 lgts	13 757 lgts	45%

**La ville renouvelle donc à chaque occasion avec la métropole et l'état, ses objectifs de diversification des formes et des types de logement et en même temps sa demande que 50% des constructions soient du logement social, pour continuer à développer l'offre et permettre au contraire de réduire la file d'attente, autrement dit, de mieux répondre aux besoins des Vénissiens !**

La discussion sur le PLU-H se poursuit !

[1] le VEFA, ou « Vente et état futur d'achèvement » permet à un bailleur de faire réaliser la construction par un promoteur plutôt que de le réaliser lui-même. Quand c'est le promoteur qui le propose, c'est qu'il pense qu'il aura du mal à commercialiser ce projet, ou parfois aussi, qu'il pense qu'une partie vendue en VEFA à un bailleur permettra de démarrer le projet et de faciliter la commercialisation pour une autre partie, comme cela a

## Logement social, Vénissieux sous les 50% !

---

été le cas pour le quartier Romain Rolland. Qui est gagnant ? Tout dépend du prix de vente en VEFA ! Les bailleurs sociaux défendent bien évidemment leur intérêt, ils ne vont pas acheter plus cher que ce qu'ils auraient payer eux-mêmes !

[2] ce sont des prévisions, donc bien sûr, des hypothèsesâ€

[3] 1200 logements à démolir dans le cadre du NPNRU sur la période 2018-2040, soit 52 logements par an

[4] = 87 lgts + 13 lgts reconstitution : 300 logements à reconstruire dans le cadre du NPNRU (avec hypothèse de reconstitution de 25% des démolitions) sur 2018-2040, soit 13 logements/a