

<https://pierre-alainmillet.fr/Bilan-de-la-politique-de-la-ville>



Bilan de la politique de la ville : l'état en retrait ?

- Logement -

Date de mise en ligne : vendredi 2 décembre 2016

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

J'ai représenté le maire de Vénissieux à la « revue de projet » organisé par le préfet sur le bilan de la rénovation urbaine engagée en 2004 et qui se termine, en même temps qu'une nouvelle phase se met en place pour la décennie à venir [1] L'essentiel de la réunion a porté sur le bilan 2004-2015, dans ses dimensions urbaines (démolition, reconstruction) et sociales (relogement). Cette « revue de projet » donnait beaucoup d'indications utiles sur les effets positifs de cette rénovation urbaine, et aussi sur le rôle de chacun, notamment en terme de financements.

Des objectifs de rénovation urbaines atteints

Le premier élément positif concerne les objectifs de démolition/reconstruction, avec 93% des démolitions prévues effectuées et 100% des reconstructions financées, dont 90% livrées ou en chantier.

La métropole considère que cet effort de reconstruction ne s'est pas fait au détriment de la construction. Cependant, sur la période 2005-2015, il s'est construit au total 41 709 logements sociaux dans la métropole, soit une moyenne de 3791 par an, proche mais inférieur à l'objectif officiel de la métropole de 4000 logements sociaux neufs par an. Si dans les années 2009-2010, la rénovation urbaine s'est bien ajoutée aux objectifs avec 4604 puis 5003 logements, au total, la construction de logements sociaux sur les dix ans hors rénovation urbaine n'est que de 3276 par an, 82% de l'objectif.

Visiblement, le plan initial n'insistait pas assez sur les logements les moins chers, puisque seuls 10% des logements reconstruits sont des PLAI. Par contre, l'effort métropolitain pour ces logements les plus accessibles est significatif, passant de moins de 20% en 2005-2010 à plus de 30% ensuite pour atteindre un tiers en 2015, ce qui est plus que l'objectif.

La reconstitution s'est faite en transformant les typologies, beaucoup plus de petits appartements (+83% de T2) et beaucoup moins de grands (-12% de T3, -26% de T4). De même, la localisation des reconstructions contribue à un rééquilibrage entre les quartiers avec 1/3 des reconstructions dans le quartier, 1/3 dans la commune hors quartier, et 1/3 sur le reste de l'agglomération.

Pour Vénissieux, cela fait 711 démolitions pour 494 reconstructions dont 226 sur site et 298 dans le reste de la commune. Lyon ou Villeurbanne ont par contre reconstruit plus que leur démolitions. Cela contribue bien sûr à l'évolution des « taux SRU », le taux de logements sociaux, puisque Vénissieux passe de 55,43% à 49,9% quand Rillieux passe de 56,56% à 55,47%. A noter que Fontaine (de 25,73% à 21,89%), Bron (de 30,16% à 28,25%), Saint-Priest (de 34,6% à 33,04%) ou Villeurbanne (de 25,57% à 25,49%) sont en baisse alors que leur taux SRU n'est pas élevé, Fontaine passant même en dessous de l'objectif de 25%. Seule la ville de Lyon voit son taux progresser de 18,14% à 19,77%. contribuant à une très faible augmentation sur l'ensemble de la métropole, de 23,34% à 23,97%. A ce rythme, il faudra encore 10 ans pour atteindre les 25%.

L'état qui fait les lois de la politique de la ville est absent de son financement !

Le financement total de cette rénovation urbaine est instructif ! Les principaux financeurs sont Action Logement (le 1% logement) en direct ou à travers son financement de l'ANRU), et les bailleurs ! alors que l'état à travers l'aide à la pierre ne finance que 3% des travaux ! En résumé, ce sont les salariés qui financent à travers les cotisations dite du 1% logement [2] et les locataires à travers les loyers qui permettent aux bailleurs de s'endetter et de se constituer des fonds propres ! Le message de l'état est clair ! que les travailleurs se paient le logement social, les largesses fiscales sont réservées aux promoteurs et propriétaires !!!

Le relogement des ménages

99,5% des ménages ont été relogés, 67% en dehors de leur quartier d'origine, presque tous hors « ZUS », et 41% dans un logement neuf ou réhabilité de moins de 5 ans ! A noter que 7% des ménages sont partis par eux-mêmes [3] et que 17 foyers ont fait l'objet de procédures d'expulsions, ce qui est à la fois peu en proportion, mais reste un vrai problème.

Les relogements ont souvent été l'occasion de décohabitations, d'adaptations à des situations familiales changeantes, avec 1/4 des ménages relogés dans un appartement plus grand et 1/3 dans un appartement plus petit. De fait, les situations de sur-occupation ou de sous-occupation ont été fortement réduites.

Malgré les moyens importants mis en œuvre pour organiser ce relogement et proposer à chaque foyer au moins 3 relogements, il y a eu beaucoup de refus qui ont demandé du temps pour trouver d'autres solutions, des refus liés aux logements neufs (surfaces plus petites, cuisines intégrées qui changeaient les habitudes) et aussi au refus de changer de quartier ou de commune ! J'ai demandé qu'un bilan plus précis soit fait sur ces refus (différences entre les souhaits, les refus de la première proposition, de la deuxième, de la troisième). Le relogement effectif correspond cependant aux souhaits exprimés avec 33% de relogement sur site, 43% hors site mais dans la commune ! Autrement dit, trois ménages sur quatre sont restés dans leur commune !

Enfin, l'impact financier du relogement reste significatif malgré tous les efforts. Le reste à charge a augmenté pour 55% des ménages, et un ménage sur 4 reste avec un taux d'effort supérieur à 25%. Bien sûr, une partie de ces ménages ont gagné un appartement plus grand, neuf, ou choisi l'accession pour devenir propriétaire !

Tout ce travail a été évalué par des enquêtes de satisfaction auprès des familles. Le résultat semble très positif avec des taux de satisfactions de l'ordre de 90% ! mais sur des taux de réponses qui vont de 30 à 50% ! autrement dit, pas sûr que les insatisfaits aient accepté de répondre !

Les leçons pour le prochain programme de rénovation urbaine

Cette revue de projet confirme l'intérêt de cette « politique de rénovation urbaine » qui est un atout pour nos quartiers, pour retisser une ville équilibrée et rénovée, mais il faut entendre les habitants et ne pas en rester à des décisions gouvernementales qui ne tiennent pas compte du terrain, et qui, en plus, n'apportent même pas les financements nécessaires. Pourquoi le « non payeur » devrait être le décideur ?

- De nombreux habitants veulent rester dans leur commune, parfois dans leur quartier, ils ont le droit et il faut les entendre.
- Le coût de la construction et le niveau des loyers reste un handicap et il faut trouver des formules pour garantir

Bilan de la politique de la ville : l'état en retrait ?

la non augmentation du taux d'effort pour les futurs relogementâ€!

[1] avec un premier protocole de préfiguration validé pour Vénissieux sur des projets prioritaires à la Darnaise, au Couloud et à Monmousseauâ€!.

[2] en fait 0,45%

[3] avec aussi des décès ce qui est statistiquement normal