

<https://pierre-alain-millet.fr/renovation-urbaine-et-logement-1100>



Rénovation urbaine et logement

- Logement -

Date de mise en ligne : vendredi 16 mars 2018

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

Le comité de pilotage de la rénovation urbaine s'est tenu le 14 décembre dernier [1] pour faire le point sur l'avancement des opérations de "préfiguration", sur l'action de "marketing territorial" et sur la convention habitat qui fixera les objectifs de la future convention de site de la rénovation urbaine [2].

Je représentai le maire de Vénissieux avec mon collègue Idir Boumertit, adjoint à la politique de la ville, en charge donc de la rénovation urbaine.

Passons sur l'action de marketing territorial dont les résultats ont étonné les participants puisqu'en gros, Vénissieux était si bien évalué qu'on se demande si elle ne devait pas sortir des priorités... et qu'à l'inverse, Vaulx-en-Velin était en grande difficulté, alors que c'est sans doute la ville qui a été le plus transformée par la rénovation urbaine... Ces études résultaient d'enquêtes auprès des acteurs de la rénovation urbaine et méritent sans doute d'être réinterprétées..

Mais le gros de l'ordre du jour était la future convention habitat, avec notamment les objectifs de démolition et reconstitution de logement. La présentation rappelait les règles actuelles, avec la proposition de la métropole de reconstituer 25% des logements dans les communes au dessus de 50% de logement social, dans les quartiers peu pourvus de ces communes.

Je suis intervenu pour rappeler deux demandes de la ville de Vénissieux.

- ▶ D'abord sur le calcul du taux de logement social, qui est passé de 2015 à 2016 49,9% à 50,6%. Pourtant, en 2016 ne se sont construits que 249 logement sociaux sur 658 livraisons au total, soit 37,8%, donc le chiffre aurait du continué à baisser légèrement, exactement de 0,6%. Sauf que cette même année, la site Alliade au Couloud a été conventionné, transformant près de 300 logements "privés" en "logement social", sans changer ni les immeubles, ni les loyers, ni les locataires... Compte tenu du caractère un peu fictif de cette transformation, la ville demande que l'impact sur le calcul du taux SRU soit lissé sur plusieurs années. Et en 2017, il y a eu 155 livraisons de logements sociaux sur 596 au total, soit 26%, et donc une nouvelle baisse du taux sur la ville de 1,1%... le taux SRU va donc repasser nettement sous la barre des 50% !
- ▶ Ensuite sur les règles de reconstitution des logements démolis. Le projet global prévoit au total près de 1000 logement démolis pour 2000 logements reconstruits, mais si on applique les règles de reconstitution, ce serait 2000 logements en accession... Personne ne pense que ce soit réaliste, et surtout, la ville considère que si on ne reconstitue aucun logement social aux minuettes, on se retrouvera dans 15 ans avec un parc social ancien malgré les rénovations, et une impossibilité de répondre aux attentes légitimes de locataires d'avoir des logements neufs.

La ville considère que l'objectif de baisse de la part de logement social n'interdit pas de reconstruire du logement social dans les quartiers prioritaires, tout est une affaire de mesure. Reconstituer par exemple un quart des 1000 logements démolis, cela permet un dynamisme du parc social tout en assurant la baisse de la part de logement social. Cela permet aussi la diversification des formes du logement social, qui sinon, se réduirait fortement aux grandes barres et aux tours. On sait aujourd'hui construire du logement social de qualité et diversifié.

C'est pourquoi la ville demande la mise en oeuvre des "aménagements possibles" au règlement de l'ANRU, aménagements prévus par ce règlement justement, et donc notamment aux règles de reconstitution en fonction des situations de terrains. C'est dans cet esprit que la ville souhaite discuter de la future convention habitat.

Il me semble que mon intervention était mesurée, et s'inscrivait dans l'objectif général de la rénovation urbaine. Le vice-président Le Faou a pourtant répliqué assez sévèrement, en faisant comme si la ville refusait la baisse de la part de logement social aux Minguettes. Il faudra donc encore des échanges pour faire comprendre notre position. Oui, à la diversification des formes et des gestions des logements, oui à un effort significatif de démolition/reconstruction/rénovation qui est essentiel pour poursuivre la dynamique de transformation de ces quartiers, mais cela n'impose nullement de s'interdire une part de reconstruction de logement social neuf de qualité, aux formes diversifiées, assurant une meilleure capacité de réponse aux demandes des habitants.

[1] j'avais préparé ce compte-rendu en janvier et me rend compte qu'il était resté non publié sur le blog... dommage, mais mieux vaut tard que jamais ! Le voici donc 3 mois plus tard, ce qui tombe bien puisque le conseil de métropole de ce 16 mars délibère sur la rénovation urbaine..

[2] Un programme chargé pour un comité de pilotage dont je trouve qu'il a bien peu de temps de discussion et d'échange possible, les présentations se succédant et représentant les 2/3 du temps de réunion prévu...