

<http://pierre-alainmillet.fr/Une-renovation-urbaine-qui-reponde>



Conseil de métropole du 30 Septembre 2019

Une rénovation urbaine qui réponde aux besoins des habitants

- Interventions - Conseil métropolitain du Grand Lyon -

Date de mise en ligne : lundi 30 septembre 2019

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

Nous partageons l'objectif de cette convention de redéploiement de l'offre sociale à l'échelle de la métropole. Si des résultats significatifs ont déjà été obtenus, il reste beaucoup à faire pour un redéploiement qui concerne tous les quartiers, et bien entendu les communes en carence. Nous demandons un plan basé sur l'objectif clair pour toutes les communes d'atteindre les 25% dans le prochain mandat. Nous sommes convaincus que le logement social, c'est à dire le logement public, a sa place partout, sous des formes à imaginer loin de l'image dégradée et répétitive de l'urbanisme des grands ensembles.

Cependant, le redéploiement ne peut conduire à ne plus construire dans les quartiers et les villes populaires. La délibération confirme la demande à l'ANRU de dérogation pour les communes comptant plus de 50 % de logements sociaux. Nous n'avons pas connaissance d'une réponse officielle de l'ANRU et pourtant, nous sommes convaincu que ne pas construire de logement social neuf dans les QPV, c'est préparer dans 20 ans une nouvelle fracture entre logements neufs en accession et logements sociaux anciens qui concentreront toutes les pauvretés, parcequ'ils seront les derniers îlots de bas loyer.

Oui, il faut du logement social neuf partout, avec des loyers accessibles aux familles relevant des minimas sociaux. Il n'est pas nécessaire d'être un expert pour tenir un raisonnement simple. Le niveau actuel des subventions conduit en PLAI à des loyers de 6Euros/m², très au-dessus des loyers dans les logements démolis, souvent proche de 3Euros. Pour atteindre ce niveau, il faut diviser par deux la charge à financer par le bailleur, ce qui revient en gros à doubler le niveau de subventions !

Nous répétons que le financement de la construction est totalement insuffisant et nous demandons une nouvelle fois le retour à une véritable aide à la pierre, du niveau de ce qui existait avant la réforme Barre. C'est une condition de réussite de la rénovation urbaine.

Concernant les règles et objectifs en matière d'attribution et de relogement nous suivons avec attention l'énorme travail réalisé par tous les acteurs du relogement dont nous connaissons bien les efforts. Nous mesurons l'ampleur du travail nécessaire dans l'objectif global du NPNRU, dans le contexte d'une tension toujours plus forte avec 6 demandes pour une offre, un taux de rotation toujours plus bas.

Il faut sans doute renforcer la convention de minoration de loyer, qui semble peu utilisée, et dont nous demandons un bilan sur les opérations du protocole de préfiguration.

Mais le fonds est la question très politique des objectifs. Répondre aux besoins des habitants concernés dont 60% demandent à rester dans leur ville, et souvent dans leur quartier, ou chercher une répartition de ces populations pauvres sur d'autres quartiers pour une meilleure "mixité sociale".

Oui, il faut éviter de concentrer sur un même site les populations les plus pauvres. Contrairement à la formule utilisée par Gérard Collomb à l'époque président de la métropole, cela ne produit pas de quartier monoethnique, au contraire, cela concentre les difficultés sociales et culturelles avec des dizaines d'origines différentes dans un même bâtiment.

Mais au moment où nous disons qu'il faut rendre le locataire acteur de sa demande, pourquoi devrions-nous dire le contraire pour certains ? Il peut exister des situations qui rendent nécessaire d'orienter le relogement, mais nous défendons le droit des habitants à choisir leur quartier, leur type de logement. Pour des personnes à qui le relogement est imposé, il doit devenir une opportunité de mieux répondre à leur besoin. D'ailleurs, il n'y a pas de refus du principe de relogement, mais souvent des difficultés d'acceptation pour des raisons liées aux attentes du locataire.

Une rénovation urbaine qui réponde aux besoins des habitants

Le fond de la difficulté est que nous avons en dehors de ces quartiers trop peu de logement équivalents aux démolis et au même niveau de loyer,. Ce qui rejoint le point précédent sur le niveau de loyer dans la reconstitution. C'est pourquoi nous demandons d'accélérer le programme de reconstitution afin de créer de nouvelles capacités avant le relogement. C'était d'ailleurs l'esprit initial du NPNRU, reconstitution avant démolition, malheureusement abandonné.

Nous demandons une étude de potentiel de relogement des futures démolitions, permettant de fixer des objectifs de relogement par bailleur et quartier en tenant compte des taux de rotation et permettant justement d'orienter les efforts de construction pour garantir la réponse aux besoins en relogement