

<https://pierre-alainmillet.fr/logement-1560>



Le logement, un enjeu pour les habitants sur de nombreuses questions...

- Logement -



Date de mise en ligne : jeudi 1er avril 2021

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

Si l'emploi et la santé sont les priorités du moment, on sait que le logement est un enjeu essentiel des droits, y compris de l'emploi ou de la santé. Or, la crise du logement s'est aggravée ces dernières années. Les réformes successives des gouvernements ont réduit à zéro le financement par l'état de l'aide à la construction, fragilisé économiquement et juridiquement les bailleurs sociaux, les poussant à vendre des logements pour se renflouer. Le résultat est terrible, une chute brutale de la construction, aggravée par la crise. Et pour les habitants, c'est une brutale aggravation du mal logement, avec un record dans la métropole de Lyon, presque 10 demandes pour une offre... un niveau digne de Paris. Même à Vénissieux dont certains reprochent le "trop" de logements sociaux, la pression de la demande augmente... 6 demandes pour une offre fin 2020...

Dans ce contexte, et malgré les difficultés du confinement, la ville a accueilli virtuellement l'ensemble des bailleurs sociaux ce 18 mars 2021, sous la présidence de Michèle Picard, pour mieux organiser les relations sur l'ensemble des sujets, le logement bien sûr, mais aussi la rénovation urbaine, la sécurité, l'hygiène, le cadre de vie, la propreté et les conseils de quartier.

L'ordre du jour était dense, abordant tous les aspects de la relation entre la ville et les bailleurs, en présence des adjoints concernés, Yolande Peytavin pour l'urbanisme, Idir Boumertit pour la rénovation urbaine, Anouar Sghaier pour le cadre de vie, Jean-Maurice Gautin pour la sécurité, Véronique Callut pour l'hygiène... [\[1\]](#) :

- ▶ Opérations de rénovation urbaine dont NPNRU (démolitions, relogement, réhabilitations, résidentialisations...)
- ▶ Programmation annuelle de logement social (secteurs privilégiés, granulométrie, financement)
- ▶ Gestion de la demande et des attributions du logement social
- ▶ Hygiène et salubrité (problématique des punaises de lit)
- ▶ Cadre de vie (collecte et enjeu des silos enterrés)
- ▶ Occupation non réglementaire (hébergement, sous-location)
- ▶ Tranquillité publique, sécurité

Une deuxième partie portait sur la place des bailleurs dans les Conseils de quartier et l'enjeu de la participation citoyenne pour la relation entre locataires et bailleurs, qui sont souvent interpellés dans les assemblées générales de conseil de quartier.

Il me paraît utile de faire connaître les principaux éléments abordés

La rénovation urbaine

Pour la rénovation urbaine, (1450 démolitions de logements, 1 762 logements en réhabilitation, 7 résidences de 2 309 logements résidentialisées), le premier enjeu est le relogement dans un contexte très tendu sur la demande, le deuxième est la concertation avec les habitants, mais aussi la prise en compte de la sécurité dans les projets, avec ce qu'on appelle la prévention situationnelle.

Pour le logement, on a livré une centaine de logements sociaux par an ces dernières années, loin de l'objectif du PLU-H de 200. De plus, dans la modification en cours du PLU-H, la ville propose de bénéficier de l'augmentation de l'objectif métropolitain de construction, ce qui pourrait représenter 100 logements de plus, dont 50 en accession sociale avec l'office foncier solidaire, notamment dans les quartiers du moulin à vent et de Parilly. Pour l'instant, nous n'avons pas les projets pour atteindre cet objectif.

La demande de logement

Il est donc important de faire connaître la situation de la demande de logement

BILAN AFCR 2019	Total	Dont demandeur en mutation	Dont demandeur issu de quartier prioritaire
Vénissiens demandant un logement social	5358	2536	2214
Vénissiens demandant hors Vénissieux	2761	1262	1066
Vénissiens demandant Vénissieux	2597	1274	1148
Non Vénissiens demandant Vénissieux	1314	509	290
Demandeurs à Vénissieux	3911	1783	1438

Il faut redire qu'en 2020 malheureusement, il n'y a eu que 560 attributions à Vénissieux, autrement dit, par rapport aux 3911 qui demandent Vénissieux en premier choix, il y a plus de 6 demandes pour une offre ! Et il n'y a eu que 345 attributions à un Vénissien hors Vénissieux sur les 2761 demandes, soit 12 pour une offre, aux 2/3 trouvant leur premier logement social, souvent grave à un réservataire (1% logement ou prioritaire) !

Dans ce contexte, il y a un enjeu tout particulier de faire respecter le principe de transparence et d'équité dans les attributions de logement sociaux. Or, on se trouve confronté à un nombre croissant de situations "d'occupation non réglementaire", avec des squats, des situations incertaines de sous-location, illégale bien sûr dans le logement social, des difficultés de transfert de bail... Les difficultés du mal logement poussent certains au chacun pour soi. Rappelons que quand un logement est forcé par quelqu'un, c'est une famille qui est privée du logement qui lui avait été attribué. Ce n'est heureusement pas une situation fréquente, mais la crise et la pression de la demande peut avoir des effets d'aggravation rapide.

Les urgences sociales du logement

C'est pourquoi aussi il est important de poursuivre l'action de prévention des expulsions. La ville avait demandé à la métropole la mise en place d'un fonds d'aide aux locataires ayant perdu leurs revenus dans la crise sanitaire. Cela a donné un "fonds solidarité logement spécial COVID (FSL)". 45 dossiers ont été instruits sur Vénissieux dont 30 ont été acceptés pour un montant d'aide entre 500 et 1000Euros. Cela paraît peu par rapport aux nombres de contentieux, mais la mesure était destinée aux locataires dont la dette est apparue pendant le confinement.

Il reste donc le problème de fonds de la paupérisation croissante des salariés et de l'impact sur les dettes de loyer. C'est pourquoi la ville participe à l'opération "ETAGE" financé dans le cadre de l'action "logement d'abord" et qui vise à avoir "zero expulsions" pour dette de loyer sans relogement.

Le logement et le cadre de vie

Les bailleurs sociaux sont un des acteurs importants de la propreté et de la gestion des déchets. La réunion a été l'occasion de faire le point sur la collecte en silos enterrés. Après de premières années de réglage, le sentiment général est de permettre une meilleure gestion de la collecte, ce qui suppose par contre d'associer les gardiens à la gestion de ces silos.

De même, la gestion des encombrants est une problématique partagée par tous, avec des expériences en cours de collecte en pied d'immeubles. Le débat est difficile. Rappelons que le dépôt d'encombrants est une incivilité et que la loi permet depuis peu d'utiliser la vidéosurveillance pour le sanctionner, les décrets sont attendus impatiemment. Faut-il alors organiser une collecte hors déchetterie, qui coûte plus cher, et peut pousser en fait tous les habitants à délaisser la déchetterie ? En tout cas, pour les bailleurs, la situation actuelle est difficile..

L'hygiène et la salubrité

Les bailleurs connaissent bien le Service Communal d'Hygiène et Santé (SCHS). Souvent des habitants déclarent un logement comme "insalubre", mais c'est bien sûr l'avis d'un agent assermenté de ce service qui peut réellement le décider. Cela concerne très rarement le logement social, alors que par contre, il y a des situations inacceptables dans le parc privé, avec ce qu'il faut appeler de l'habitat indigne.

Mais c'est bien sûr la problématique des punaises de lit qui préoccupe tout le monde, tellement ce problème a tendance à se généraliser. L'état des lieux à Vénissieux confirme une infestation sur tout le territoire de manière hétérogène, mais pouvant aller jusqu'à une infestation généralisée d'un immeuble.

La Ville souhaite entamer un diagnostic de situation et des pratiques des bailleurs.

Tranquillité publique et sécurité

La réunion a permis de confirmer le partenariat étroit et constant entre la Ville et les bailleurs. C'est vrai pour la mise en fourrière de véhicules sans droit ni titre sur le patrimoine des bailleurs, avec un travail ciblé et systématique en cours, dans le cadre du Plan de tranquillité-sécurisation élaboré entre la Ville et la Préfecture.

Mais cela concerne aussi les actions de la police municipale dans le cadre du trafic de stupéfiants, avec l'organisation de visites de parties communes avec la police nationale. Si tout le monde a conscience de l'impact persistant des trafics sur un certain nombre d'immeubles, tout le monde soulignait l'efficacité de la relation avec la ville sur ce sujet.

La participation citoyenne

Enfin, le plus important est peut-être de trouver comment franchir un cap sur la participation citoyenne, que la ville a placé au coeur du projet de mandat et qui a produit trois initiatives en 2021. Le questionnaire « Vénissiens, la parole est à vous ! » dont les résultats seront publiés à l'occasion de la semaine de la participation citoyenne à partir du samedi 24 avril 2021 préparant l'élection des délégués de quartier envisagée fin mai 2021.

Le logement, un enjeu pour les habitants sur de nombreuses questions...

Les bailleurs sont souvent des acteurs importants des assemblées générales de conseil de quartier, alors que ce n'est pas vraiment leur but. Cela montre à la fois qu'il faut renforcer les conseils de quartier pour pouvoir traiter des sujets concrets sans attendre l'assemblée annuelle, et qu'il faut aussi renforcer les relations entre bailleurs et locataires. On sait que les amicales de locataires sont souvent en difficulté, alors qu'elles sont un outil essentiel justement pour faire entendre la parole des locataires.

Plusieurs sujets ont été discutés.

[-] L'affichage des informations des conseils de quartier dans les halls d'immeubles

[-] la participation des bailleurs aux initiatives des conseils de quartier

[-] la communication au sein des conseils de quartier sur les amicales des locataires, avec peut-être un vivier à contacter des habitants qui dans le questionnaire se sont fait connaître pour s'impliquer dans l'amélioration de leur cadre de vie

[-] quelles aides aux amicales de locataires ? La ville les subventionne, mais beaucoup auraient besoin d'un soutien pratique en tant qu'association.

Au total, une rencontre très riche et qui aura des suites... Véronique Callut a déjà annoncé une réunion "punaises de lit". D'autres suivront sur tous ces sujets, et les rencontres du maire sur la sécurité avec les principaux bailleurs continuent toutes les 6 semaines.

[1] Saliha Prudhomme Latour pour le social était excusée