

<http://pierre-alainmillet.fr/Un-developpement-maitrise-et>



Conseil Municipal du 10 Octobre 2016

Un développement maîtrisé et équilibré.. la ville montre l'exemple !

- Délibérations - Conseil Municipal -

Date de mise en ligne : lundi 10 octobre 2016

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

Cette délibération pourrait être votée à l'unanimité, tant elle correspond à l'intérêt général, à l'intérêt de la ville, à moins que cette vie politique médiatisée ne conduise encore les amis politiques de Mr Bouygues à dénoncer un bétonnage qui est pourtant le contraire de notre politique, et aux amis de Mr Collomb de faire croire qu'on pourrait faire du logement social sans le dire à la métropole [1]â€¦ De notre côté, nous travaillons en direction des promoteurs et de la métropole pour maîtriser un développement équilibré de notre ville.

En effet, ces deux délibérations correspondent à l'engagement de la ville dont nous discutons dans le PLU-H d'assurer une maîtrise du développement immobilier en assurant la diversification des statuts, des formes et des styles de logement dans le respect des quartiers et de leur histoire.

Le projet de la rue Victor Hugo s'inscrit dans l'alignement de la rue et de ses hauteurs, préserve le cœur d'îlot en maison et impose une part significative de pleine terre, autrement dit permet de contribuer à notre ambition d'une ville verte. Le projet Charréard reprend un bâtiment existant en bord de rue, qui était un R+2 sur rez de chaussée et devient un R+2 avec attique, autrement dit, une sorte de maison sur le toit.

Ces deux projets contribuent ainsi à la diversification de l'offre de logement sur la ville, en permettant des réalisations de petite taille en accession libre, dans le respect de nos objectifs urbains de respect des quartiers.

Bref, nous avons un exemple illustratif de nos discussions sur le PLU-H et du débat avec la métropole sur les deux chiffres qui font causer dans les médias, 400 et 100â€¦

D'abord comment ralentir la construction autour de 400 logements par an, alors que le foncier disponible et le marché conduisent si on ne s'en occupe pas à faire beaucoup plus ? Le maire a interrogé le président de la métropole sur ce sujet, et si l'objectif des 400 logements est validé, la question du comment reste sans réponse. Notons que de nombreuses communes ont interrogé la métropole sur sa contribution aux équipements communaux rendus nécessaire par le développement de la métropole et la réponse est sans équivoque et négative. Or, bien entendu, le PLU-H ne permet pas au maire de refuser un permis sous prétexte que l'objectif maximum de construction serait atteint. C'est pourquoi dans les cœurs d'îlot résidentiels existants ou les zones remarquables de l'étude patrimoine, nous réduisons fortement la constructibilité pour que les promoteurs ne trouvent plus d'intérêts, et nous travaillons pour permettre une construction équilibrée avec une part de pleine terre, en bord de rues à proximité des axes de transports. Et c'est justement ce que nous faisons dans ces deux opérations.

La ville montre donc l'exemple de ce qu'elle veut faire avec le PLU-H et toute la discussion en cours est de se donner le maximum d'outils pour pouvoir travailler dans le même sens avec tous les acteurs de l'immobilier.

Le deuxième chiffre est bien sûr le logement social, et vous savez que la métropole veut limiter la construction à 100 logements sociaux par an, autant dire en tenant compte des 1000 démolitions prévues, une nette réduction du parc existant dans un contexte de fort développement limité à l'accession. Ce débat est souvent présenté médiatiquement comme la volonté de la métropole de diversifier l'offre à Vénissieux, comme si ce n'était pas aussi un objectif de la ville. Ces deux réalisations en sont pourtant la démonstration. Oui, nous avons besoin d'accession diversifiée et la ville y contribue dans ces deux dossiers, mais nous avons aussi besoin de répondre aux 2000 Vénissiens demandeurs de logement social à Vénissieuxâ€¦ dont par exemple, plus des 2/3 des locataires actuels des

immeubles ICF et GLH qui seront démolis dans le cadre de la rénovation urbaine.

D'autre part, nous connaissons les conséquences financières du développement immobilier avec le besoin d'équipements publics dont les écoles. On sait qu'en gros, 100 logements créent le besoin d'une classe de plus, qui coûte de l'ordre de 700K€. Compte tenu de leur typologie, ces deux opérations vont représenter à peu près le besoin d'une demi-classe de plus sur la ville, c'est à dire qu'elles impliquent un investissement futur de moins d'un demi-million. Elles sont donc exemplaires puisque non seulement elles paient la demi-classe dont elles vont générer le besoin, mais en plus, elles en financent deux autres !

De plus, le projet Charréard tient compte de la prospective scolaire qui reste contenue sur ce quartier, et les 20 logements créés par cette opération ne représentent pas un risque pour l'équilibre scolaire de cette école, d'autant plus que nous préservons dans le PLU-H ce quartier des maisons Berliet reconnu par l'étude patrimoniale. Bref, ce projet s'inscrit parfaitement dans tout ce que nous savons de notre prospective scolaire.

Concernant le projet Victor Hugo, rappelons qu'avec la nouvelle école du centre, nous avons fait baisser la pression scolaire sur ce quartier, et que ce projet ne crée potentiellement le besoin que de moins d'une demi-classe.

Répetons que ces deux opérations représentent 2 millions d'euros de recette pour la ville, c'est à dire pour les services aux habitants et nos investissements. Cette recette va contribuer à nos objectifs d'investissements du budget 2017, et donc nous aider à limiter l'emprunt pour poursuivre notre effort de maîtrise de notre dette, qui est déjà en dessous de la moyenne.

Nous faisons la démonstration qu'un développement maîtrisé et équilibré de la ville est possible, bien loin des diatribes polémiques sur le bétonnage ou la diversité ethnique. C'est bien une opération qui aurait mérité un vote unanime du conseil si l'intérêt général était le seul moteur de notre vie démocratique.

[1] c'était le sens de l'intervention du groupe PSâ€!