

<http://www.pierrealainmillet.fr/Une-renovation-urbaine-pour-la>



Une rénovation urbaine pour la ville et pour ses habitants

- Rencontres -

Date de mise en ligne : samedi 8 juillet 2017

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

Au dernier conseil municipal, une délégation d'habitants de la barre Alliade le long de la rue Edouard Herriot, étaient venus manifester leur inquiétude des annonces de démolition de leur barre dans le cadre de la rénovation urbaine.

Comme elle leur avait annoncé précédemment au téléphone, le maire a confirmé qu'aucune décision n'était prise et s'est engagée à ce qu'ils soient reçus. J'ai ainsi participé ce 7 Juillet à une rencontre avec Idir Boumertit, adjoint à la politique de la ville qui pilote la rénovation urbaine, avec un groupe d'habitants moins nombreux que prévus, mais pour un échange riche et utile.

Dans la discussion qui fera l'objet d'un compte-rendu aux participants, nous avons réaffirmé avec Idir Boumertit

- qu'aucune décision n'avait été validé par la ville pour les démolitions de la rénovation urbaine, et notamment aucune pour la barre 1-11 Edouard-Herriot
- que le projet de l'urbaniste était un projet global pour l'ensemble des quartiers des Minguettes, projet utile pour pouvoir discuter des orientations de travail avec tous les partenaires, et pour pouvoir organiser une concertation concrète, mais que les discussions se poursuivaient pour une décision qui devait se prendre début 2018 et qui se traduirait par une « convention de site » qui fixera les actions qui feront l'objet de financements par l'état et qui donc, pourront être réalisées.
- que la concertation se poursuivrait dans les 6 mois à venir et que l'avis des habitants seraient un critère de décision essentiel pour la ville.

Cela me conduit à rappeler deux principes dont l'un a peut-être été un peu oublié dans le grand débat public sur le logement social et la rénovation urbaine.

Oui, nous voulons réussir la rénovation urbaine, et nos quartiers ont besoin d'investissements pour améliorer le cadre de vie, les logements comme les espaces extérieurs.

Mais **nous voulons réussir la rénovation urbaine pour les habitants**, pour ceux qui habitent ces quartiers, et pas seulement pour ces quartiers « en général ». Il serait anormal que l'argent public vienne transformer des quartiers et que des habitants s'en retrouvent éloignés sans être eux aussi bénéficiaires.

C'est ce double objectif de rénovation urbaine au service des habitants que les locataires de Edouard Herriot ont interrogé, et disons-le tout net, ils ont bien eu raison. Car il est légitime pour un locataire de s'inquiéter : vous voulez démolir, mais moi, dans le contexte très contraint du logement social, qu'est ce que j'y gagne si je me retrouve avec un logement plus petit, plus cher et dans un quartier que je n'ai pas choisi ?

Le débat public doit donc traiter deux questions clés, la reconstitution et le relogement. S'il faut des démolitions pour créer des rues ou mieux organiser un quartier, il faut dire comment ces logements détruits sont « reconstitués ». Le programme en discussion prévoit 1000 démolitions pour 2000 constructions, mais dans les 2000 reconstructions, y-a-t-il des logements accessibles pour ceux qui habitaient les 1000 logements détruits ? Sans cela, comment les locataires concernés seraient relogés ? Dans le contexte actuel du logement social, très tendu, avec des délais d'attente très long, comment respecter les souhaits des 60% qui veulent rester à Vénissieux, dont beaucoup veulent rester dans leur quartier ?

Oui, nous voulons la rénovation urbaine

Comme d'autres cités dont on parle comme des quartiers « difficiles », « relégués », nos quartiers des minguettes connaissent bien la rénovation urbaine, qui a transformé profondément depuis les années 2000 les quartiers de Vénissy et d'Amstrong, et ils ont besoin que cette politique continue. Tout ceux qui se rappellent du quartier Armstrong des tours savent que la rénovation urbaine a été une chance pour ce quartier et pour beaucoup de ses habitants, qui vivent aujourd'hui dans un cadre de vie beaucoup plus favorable. La ville y a contribué avec ses investissements dans le cinéma et l'école de musique, la tramway a évidemment joué un grand rôle. Personne ne regrette cette transformation urbaine du cœur des minguettes.

C'est pourquoi la ville s'est prononcé pour cette 2e phase de rénovation urbaine et a même regretté que son budget soit fortement réduit par le précédent gouvernement. Le bruit court que le nouveau gouvernement voudrait l'augmenter. On se méfie toujours des promesses, attendons pour savoir.

En tout cas, les études ont été menées pour dessiner de nouveaux quartiers à l'horizon 2040, pour la Darnaise, Monmousseau, le couloud, avec un grand projet pour le parc des minguettes qui sera peut-être un élément très important de notre cadre de vie futur. Et c'est ce grand programme de rénovation urbaine qui doit être concrétisé par une « convention de site » début 2018 qui décidera de ce que l'état accepte ou pas de financer. Car si la ville a évidemment sont mot à dire, avec tous les partenaires, il faut dire qu'à la fin, c'est le principal financer qui tranche, c'est à dire l'état.

Pour le quartier Monmousseau, l'idée est de redessiner la place du marché pour la rendre plus facilement utilisable, autant pour les enjeux de propreté, de stationnement qu'en terme de circulation des forains, y installer une halle couverte, donnant sur le boulevard Jean Cagne, et construire autour de l'avenue Monmousseau un nouveau quartier qui se prolonge sur le terrain de l'ancien Lycée Jacques Brel vers le centre ville.

Ces dessins de l'urbaniste conduisent à étudier des hypothèses de nouvelles voiries, de démolitions et de constructions. Des constructions nouvelles sont prévues à la place des anciennes tours Monmousseau détruites début 2000, à la place des barres ICF de Monmousseau dont la grande qui est en cours de relogement, mais aussi sur l'ancien terrain du lycée Jacques Brel. Au total, dans le programme de rénovation, il y a deux fois plus de constructions que de démolitions. Proposer des immeubles neufs, très peu consommateurs d'énergies, avec une meilleure isolation phonique, avec le plus souvent des balcons ou terrasses, c'est une bonne chose ! Toute la question est de savoir quel est le prix de ces logements, sont-ils en locatifs ou en accession, avec quels loyers ou quel prix d'achat ?

On sait de toute façon que tout ne sera pas fait et personne ne sait aujourd'hui si le gouvernement va réduire, maintenir ou augmenter les fonds prévus. Mais ce grand programme global est très utile pour donner des orientations de travail, organiser la concertation et prendre cette fois des décisions. Ce sera le but de la prochaine « convention de site » qui va dire ce que l'état accepte ou pas de financer. C'est dans cette convention de site qu'il faudra décider si oui ou non, on demande le financement de démolitions, de constructions, et dans quelles conditions.

Des démolitions avec reconstitution préalable et garanties de conditions de relogement

C'est le sujet qui n'a sans doute pas été assez abordé. Si au total, le programme élaboré par l'urbaniste est positif

pour nos quartiers, qu'est-ce que gagnent les habitants concernés par des démolitions ?

A l'origine, lors des premières discussions sur ce programme « ANRU2 » de deuxième phase de rénovation urbaine, un principe avait été affirmé : « *la reconstitution doit être préalable* ». Autrement dit, on construit avant de démolir. Ce principe était partagé par tous, car si les démolitions d'il y a 20 ans concernaient des immeubles très peu habités, car des habitants en étaient partis, aujourd'hui, la situation est très différente, les immeubles concernés sont pleins et il y a au total très peu de logements libres dans le parc social, à Vénissieux comme dans toute la métropole.

Autrement dit, une démolition en 2000 concernait moins de locataires qu'il était plus facile de reloger dans un parc social qui avait des logements libres, et en 2020, il faut reloger plus de locataires dans une zone géographique qu'on dit très « tendu », avec des délais d'attente très long, 3 ans à Vénissieux.

On en fait déjà l'expérience avec le relogement des locataires de la barre Monmousseau ICF et de la tour 36 à la Darnaise. Ils seront bien sûr relogés, nous en sommes à la moitié, mais pour les deux bailleurs, cela va représenter un volume de mutation important qui est bien sûr prioritaire, mais qui repousse beaucoup d'autres demandes et donc qui rallonge les délais d'attente moyen.

Le problème est assez simple. Il y a aujourd'hui 3700 demandeurs de logement social qui demandent Vénissieux en premier choix. Et on attribue de l'ordre de 1000 logements par an avec les départs. Il faut donc en moyenne plus de 3 ans pour trouver. Mais si vous ajoutez 1000 demandeurs de plus venant des démolitions de la rénovation urbaine, et que vous ne construisez pas de logement social, vous vous retrouvez avec 4700 demandes en attente, et comme il y a aussi des décohabitations, des ménages venant du logement privé qui ne s'en sortent pas, cela veut dire que la file d'attente dépassera largement les 5000.

C'est pourquoi la ville défend avec détermination le besoin de constructions de logements sociaux auprès de la métropole dans le cadre du futur PLU-H. La métropole qui proposait seulement 100 logements sociaux par an, a finalement accepté 200 par an, et la ville insiste pour ce que soit bien 200 logements familiaux, et sans compter les reconstitutions.

C'est le cœur de la discussion sur le futur programme de rénovation urbaine. Les démolitions ne sont acceptables que si nous démontrons que nous mettons des moyens pour reconstituer du logement social, à un niveau qui garantisse aux locataires qu'ils trouveront un logement qui les satisfait, qu'ils peuvent être aussi des bénéficiaires de ce programme.

Il faut donc dire clairement où seront reconstitués ces logements détruits, pour quels types de logements, et à quel loyer. La ville défendra l'idée qu'une part de la reconstitution doit se faire à proximité du quartier, une part importante dans la ville.

Elle défendra aussi l'idée qu'une part de la construction neuve doit se faire avec des loyers au même niveau que les loyers actuels des logements démolis. Cela suppose que pour certaines opérations, le foncier soit mis à disposition par la puissance publique gratuitement, et qu'une aide à la pierre exceptionnelle vienne permettre des opérations qui apportent la qualité du neuf à des loyers très accessibles.

Voilà le débat que je contribuerai à animer dans les mois qui viennent.