

# habitat

en perspectives

## Redonner confiance pour lutter contre la vacance

### Première pierre

#### Raymond Barre

*Président de la Communauté urbaine de Lyon*

Lors de la troisième conférence d'agglomération de l'habitat, consacrée au thème de la vacance, le groupe de travail en charge de cette problématique a utilement attiré l'attention sur le sentiment d'abandon ressenti par les habitants de ces quartiers.

Sentiment qui peut rapidement se transformer en rejet lorsque se profilent des solutions radicales telles la reconstruction ou la démolition. Cette prise de conscience a mis en lumière la nécessité d'instaurer des procédures alliant concertation, information et pédagogie, en vue du règlement de la vacance.

C'est pourquoi, en plus du traitement des logements et des espaces extérieurs, il se révèle indispensable d'aller vers ce que l'on appelle la gestion de proximité. Cette notion se traduit concrètement par des actions de « surentretien » mais aussi d'accompagnement social et de sécurité. C'est donc plus à la mise en place d'une véritable « ingénierie sociale » qu'il faut s'attacher qu'à une reconfiguration des lieux, même s'il va de soi que ce dernier élément ne saurait être oublié.

S'agissant des grands ensembles, il convient de rechercher des solutions globales s'inscrivant dans le long terme. En ce qui concerne la démolition-reconstruction, l'effort de concertation reste la clé de voûte du système à travers

le partenariat entre les professionnels de l'urbanisme et du logement, et les acteurs d'approches plus sociales, judiciaires et éducatives.

Cette lutte contre la vacance dans les HLM ne peut être efficace sans une solidarité d'agglomération qui conduise à un développement du logement social dans le centre et l'ouest. L'effondrement de la production de logements sociaux, actuellement constaté dans ces secteurs, empêchera la résolution des problèmes des grands ensembles. Un effort courageux d'explication en direction des élus et des personnes réticentes est indispensable. C'est précisément ce à quoi tente de contribuer la présente lettre.



#### Michel Besse

*Préfet de la Région Rhône-Alpes  
Préfet du Rhône*

Alors que globalement la demande en logement des ménages à revenus modestes est soutenue, l'accroissement de la vacance traduit une situation très préoccupante à laquelle sont confrontés certains quartiers de l'agglomération.

Face à ce problème, la priorité réside dans le fait de s'attaquer aux causes mêmes du départ des habitants, en leur rendant la confiance qu'ils ont perdue. Cela peut paraître une évidence, mais c'est à ce prix que les efforts engagés pour lutter contre le phénomène de la vacance prendront leur sens.

Une telle conception revient dans les faits à se montrer à l'écoute de leurs problèmes et de leurs demandes, à faciliter leur vie quotidienne en

améliorant le service rendu, mais aussi à leur proposer un choix en matière d'itinéraires résidentiels et en développant l'accompagnement social.

C'est à cette condition qu'une politique ambitieuse de revalorisation des quartiers peut être entreprise.

Elle devra être menée en concertation étroite avec la population, en équilibrant de façon réaliste gestion de proximité, projet urbain, réhabilitation et démolitions-reconstructions bien ciblées. Le Rhône, désigné comme site national expérimental de traitement de la vacance, pourra ainsi montrer l'exemple, dans un contexte que je souhaite de grande qualité en matière de partenariat et de concertation.



### Sommaire

Première pierre . . . . .	P 1
L'interview : Philippe Dibilio . . . . .	P 2
La pierre à l'édifice . . . . .	P 3
Eviter le départ des habitants . . . . .	P 4
Accueillir les nouveaux locataires . . . . .	P 5
Paroles d'acteurs . . . . .	P 6
Etat des lieux . . . . .	P 8
Ils travaillent . . . . .	P 8

**Philippe Dibilio,**  
Premier adjoint au maire de  
Vaulx-en-Velin

**Quelle a été la démarche instaurée par le groupe de travail pour aborder le problème de la vacance ?**

Nous avons tout d'abord choisi d'affiner l'état des lieux. Il faut avoir à l'esprit que si Vaulx-en-Velin et Vénissieux apparaissent comme les sites les plus gravement touchés, en particulier pour ce qui est de leurs grands ensembles, le phénomène se propage dans d'autres lieux.

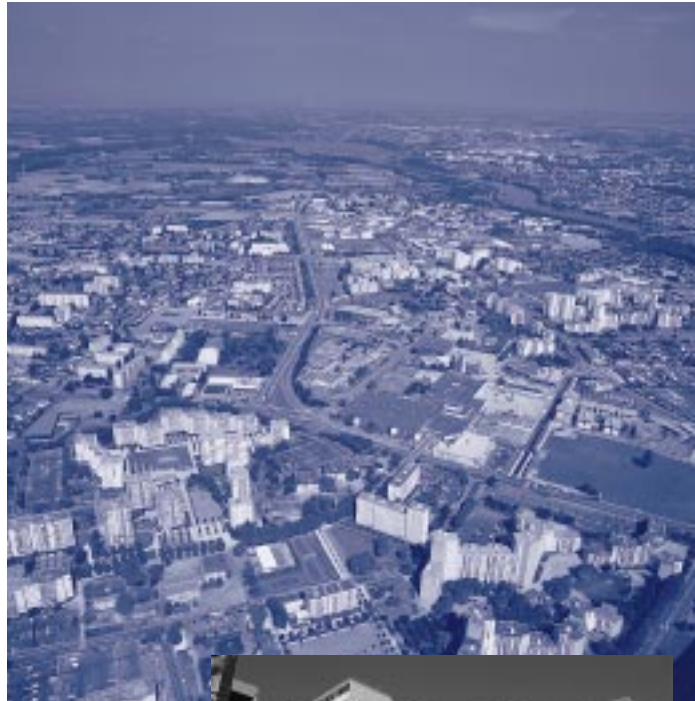
Ensuite nous avons essayé de mieux connaître la cause de la vacance. Il s'agit de toute évidence de la faiblesse de la demande dans ces quartiers qui font l'objet d'un rejet de la part des candidats au logement social.

**Quelles sont les principales raisons de ce rejet ?**

La première cause est une insécurité réelle, plus ou moins prégnante et qui, en général, est amplifiée dans la représentation extérieure que les gens ont du quartier. D'autres facteurs aussi divers que le coût de la quittance pour le locataire (en effet, si le loyer est modéré et atténué par l'APL, ce n'est pas le cas des charges), l'entretien général du quartier, ainsi que l'absence de services publics et de moyens de transport adaptés aux besoins sont aussi en cause.

**Face à ce constat, comment réagir ?**

La première piste consiste à conforter les habitants en place, qui ont souvent vu le quartier qu'ils aiment dépérir sous leurs yeux. La concertation avec les associations de



locataires, qui doivent absolument être associées au départ de chaque projet, de chaque démarche, de chaque action, est indispensable. Ainsi, institutions et bailleurs doivent-ils aider concrètement ces associations à vivre et à se développer. Car, même si parfois elles dérangent, elles constituent de véritables vecteurs de citoyenneté et de lien social. Et reconnaissons qu'il s'agit du seul levier dont nous disposons pour reconquérir ces quartiers.

**Concrètement quelles actions vont être engagées ?**

Nous proposons d'abord à la conférence de valider une démarche. Il s'agit de procéder dans chaque quartier à un état des lieux visant à apprécier, avec les partenaires concernés, si les fonctions de base sont bien remplies : la sécurité, la présence d'équipements et de services publics avec l'Etat, la propreté, l'éclairage, l'entretien des espaces verts avec les collectivités, l'entretien des immeubles, le gardiennage et les autres services dus aux locataires avec les bailleurs.

**Quelles sont les autres propositions ?**

La reconquête des quartiers passe aussi par l'accueil des nouveaux locataires. Il faut tout d'abord rendre le produit logement HLM compétitif et pour cela agir sur les charges locatives. Un débat sur le coût de l'eau et du chauffage, par exemple, doit être instauré avec les entreprises publiques dispensant ces prestations, dans la perspective de mettre en place des conventions. Un important travail en terme d'image sera aussi indispensable. Si 60 % des ménages en France sont éligibles au logement social et si la qualité de ce type d'habitat est reconnue, il reste difficile de convaincre lorsqu'il s'agit de les construire quelque part et de les faire habiter. Lors des opérations de requalification ou de reconstruction, il est nécessaire, en accord avec les services des offices et ceux du Grand Lyon, d'élaborer un plan de communication à l'échelle de l'agglomération.

**Qu'en est-il du binôme démolition-reconstruction ? Comment pensez-vous le gérer ?**

Tout projet de ce type doit s'inscrire dans un projet urbain validé, proposé aux habitants et débattu avec eux et leurs associations, car la démolition est toujours vécue comme un traumatisme. Quant à la reconstruction, autant la réaliser sur des bases prenant en compte l'avis de ceux qui vont y vivre.

# Conférence d'agglomération de l'habitat du 22 février 1999

## Redonner confiance pour lutter contre la vacance

Quand on sait qu'un logement vacant coûte entre 20 000 et 25 000 francs par an, et qu'à titre d'exemple, le déficit supporté par les organismes HLM de Vaulx-en-Velin s'est élevé à 45 millions de francs en 1997, dont 60 % sont imputables à la vacance, on appréhende l'enjeu constitué par ce phénomène et ce, sans oublier les pertes fiscales qui en résultent pour les collectivités.

A la difficulté que représentent l'existence et la généralisation de la vacance dans les quartiers qui la subissent, s'ajoute la complexité des facteurs, multiples et de portée variable selon les sites, qui sont à l'origine du départ des locataires, les quartiers concernés concentrant malheureusement un éventail de problèmes.

Dans ce contexte, les habitants en place éprouvent un sentiment d'isolement et d'abandon. Ils peuvent aller jusqu'à ressentir du rejet, par exemple face à un projet de démolition. Une perception encore renforcée par des dispositifs de concertation mis en place souvent trop tardivement et perçus comme des lieux d'information plus que d'échanges.

Face à ce constat, la troisième conférence d'agglomération de l'habitat a préconisé une analyse, site par site, des causes de la vacance, devant aboutir à un diagnostic partagé entre les acteurs concernés. Une réponse qui, loin d'être unique, nécessite un projet global, dans le cadre de l'élaboration du futur projet de ville, et qui prenne mieux en compte les attentes des habitants et s'inscrive dans une véritable politique d'agglomération pour résorber la vacance dans le parc HLM.

### Les données de cadrage

#### Une augmentation préoccupante dans les grands quartiers d'habitat social

Depuis 1991, la vacance progresse à nouveau dans les grands quartiers d'habitat social, qui continuent d'accueillir des populations diversifiées.

Le taux moyen de la vacance totale des 6 sites DSU est passé de 3,4 % en 1991 à 9,7 % en 1998.

Evolution de la vacance par site	Au 1er janv. 1991			Au 1er janv. 1998		
	Nb total de logts	Log. vacants Nb	%	Nb total de logts	Log. vacants Nb	%
Vénissieux	6207	219	3,5%	6654	733	11,0%
Les Minguettes Max Barel	6618	568	8,6%	6663	1414	21,3%
Vaulx en Velin Site GPU	5607	11	0,2%	5581	229	4,6%
Rillieux la Pape Ville nouvelle	4029	42	1,0%	4062	156	3,8%
Lyon La Duchère						
<b>Total</b>	<b>22461</b>	<b>840</b>	<b>3,7%</b>	<b>22931</b>	<b>2562</b>	<b>11,2%</b>
Saint-Fons L'Arsenal				1315	37	2,8%
Décines Le Prainet				856	11	1,3%

La hausse de la vacance concerne essentiellement les sites de la politique de la ville, principalement Vénissieux où elle augmente et Vaulx-en-Velin où elle commence à se stabiliser autour de 21 %.

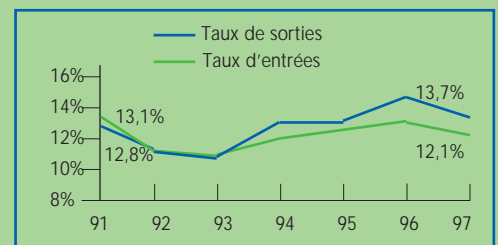
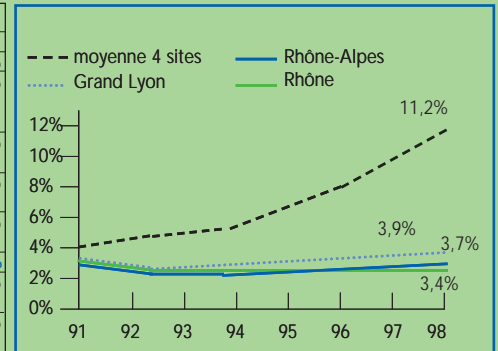
A l'intérieur de ces deux communes, les plus touchées, la vacance jusqu'alors concentrée dans certains quartiers ou groupes HLM se diffuse à tous les quartiers. A Rillieux et à la Duchère, elle est pour le moment concentrée sur un quartier. Cependant, l'augmentation de la vacance n'est pas spécifique aux HLM. En effet dans le parc privé aussi le temps de relocalation continue d'augmenter. Les délais de plus de 3 mois entre un départ et une arrivée sont passés de 18 % en 1991 à 45 % en 1997.

La vacance n'est pas un phénomène nouveau. Au début des années 80, elle était plus élevée et elle a été en partie résorbée entre 87 et 91.

#### Une diminution de la demande de logement social dans ces grands ensembles, alors qu'elle est forte dans l'ensemble de l'agglomération

La demande en logement social reste élevée sur l'ensemble du Grand Lyon avec plus de 25 000 demandeurs au 1er juillet 1998, alors que la production se situe, elle, à un niveau très faible et que la détente constatée sur le marché (stabilité des loyers depuis 1992, allongement des délais de relocalation, diminution de la demande) bénéficie peu aux populations à faibles ressources. En revanche, la pression de la demande recensée par les organismes d'HLM se confirme faible à Vaulx-en-Velin (moins d'une demande pour une entrée), modeste à Saint-Fons, mais importante à Décines ou Saint Priest.

La construction neuve de résidences principales, très faible dans ces communes, est quasiment nulle dans le périmètre de ces quartiers (- de 3 % construites depuis 1990 à Vaulx-en-Velin et Vénissieux, contre 12 % en moyenne dans l'agglomération). Elle résulte principalement de la construction de programmes HLM.



Aujourd'hui, on continue à observer un taux de sortie des locataires supérieur au taux d'entrée : les départs ne sont pas compensés par les nouvelles arrivées. Et si la croissance de ces départs est stoppée sur Vaulx-en-Velin et Vénissieux où la chute des entrées devient le facteur principal de vacance, elle perdure à la Duchère et à Rillieux-la-Pape.

### La vacance dans le Grand Lyon au 1er janvier 1998 :

4 500 logements vacants dont 3 080 depuis plus de 3 mois

2/3 d'entre eux sont situés à Vaulx-en-Velin et à Vénissieux (dont 1 900 vacants de plus de 3 mois)

## Eviter le départ des habitants

C'est presque une évidence, mais cela n'en demeure pas moins une nécessité absolue : lutter contre la vacance, c'est en premier lieu éviter le départ des habitants. Pour cela, plusieurs actions sont nécessaires.

### La gestion de proximité comme enjeu des années à venir

Depuis trois ans, la gestion de proximité est devenue une réalité dans certains sites prioritaires bénéficiant de conventions associant l'Etat, les collectivités et les organismes HLM (8 conventions signées à ce jour). Elles ont comme objectif prioritaire la prise en compte des problèmes quotidiens rencontrés par les habitants grâce à la mobilisation conjointe des différents partenaires. En effet, les champs d'interventions sont multiples et requièrent des actions sur tous les fronts : entretien, remise en état de l'habitat et des espaces extérieurs, renforcement de la présence humaine, gestion de l'insécurité...

Si la formule semble avoir porté ses fruits dans plusieurs domaines, elle doit être renforcée et surtout généralisée afin de couvrir l'ensemble des besoins. Afin de l'améliorer, le groupe de travail a élaboré des propositions que le renforcement des moyens financiers apportés notamment par l'Etat et la Communauté urbaine, dans le cadre du protocole d'accord signé conjointement avec le Conseil Général en novembre 1998, doit permettre de mettre en œuvre rapidement.



- **Prévoir la réalisation systématique d'un diagnostic partagé entre les acteurs** sur les moyens initiaux affectés à la gestion des quartiers et les dysfonctionnements identifiés, afin de faire prioritairement appliquer ce qui doit l'être avant même d'engager toute action nouvelle.

- **Faire de cette politique expérimentale une véritable politique d'agglomération** inscrite dans le prochain Contrat de Ville.

- **Améliorer le pilotage, le suivi politique et technique de ces conventions gestion de proximité** au sein des comités de pilotage DSU, en relation avec les conférences communales du logement.

- **Associer les habitants** à la mise en place de ces conventions, afin de créer des moments privilégiés de participation et soutenir des actions collectives en vue d'une meilleure prise en charge des problèmes liés à la gestion du logement et du cadre de vie par les habitants eux-mêmes.

- **Articuler plus fortement les conventions avec les actions des contrats locaux de sécurité et des conseils communaux de prévention de la délinquance** en renforçant notamment la concertation avec les offices HLM.

- **Développer des formations inter-institutionnelles** pour faire évoluer les pratiques des acteurs de terrain et favoriser les échanges réguliers entre eux.

- **Développer des actions d'accompagnement social** en direction des familles générant par leur comportement des difficultés de cohabitation avec le voisinage.

- **Aider les associations de locataires** dans leur action (locaux, soutien financier,...).

### La poursuite de la réhabilitation du parc HLM ou des compléments de travaux à apporter à la première génération des immeubles réhabilités

Il convient d'agir sur la partie du parc des ZUS qui n'a pas encore fait l'objet de travaux d'amélioration et de terminer, sur les premières années du Contrat de Ville, la réhabilitation du parc HLM qui ne serait pas concerné par des décisions concertées, entre partenaires et avec les habitants, de gel des attributions, ou de démolition.

### La prise en compte des aspirations d'une partie des habitants en faveur d'un itinéraire résidentiel valorisant à l'intérieur des quartiers où ils souhaitent rester

L'amélioration des mutations internes, la décohabitation, la prise en compte du phénomène d'hébergement doivent rester des préoccupations constantes.



## Accueillir les nouveaux locataires

Augmenter le nombre des nouveaux arrivants constitue le corollaire indispensable à la limitation des départs. Leur donner l'envie de venir s'installer dans ces quartiers est subordonné à des changements profonds et essentiels.

### Mieux prendre en compte et répondre à la demande

Il est important que les acteurs publics ainsi que les organismes HLM et les lieux d'accueil des demandeurs valorisent les quartiers connaissant un fort taux de vacance et privilégient les propositions de logements à l'intérieur. Une démarche volontariste est indispensable pour attirer les candidats locataires sur ces quartiers qu'ils ne demandent pas spontanément.

La mise en place des modalités d'accompagnement social renforcées par le redéploiement des aides du FSL pourrait notamment contribuer à l'accueil de familles difficiles à intégrer sans cela.

### Rendre le produit logement HLM compétitif

Le montant global de la quitte-tance étant souvent dissuasif, un effort particulier doit être engagé, par exemple en vue d'une réduction des charges locatives. La reprise par les collectivités d'espaces extérieurs actuellement gérés par les bailleurs, la renégociation des contrats des concessionnaires (eau, chauffage, électricité...) font partie des pistes à explorer.

### Poursuivre la réalisation de projets urbains ambitieux

La hiérarchisation et la requalification des espaces, l'implantation d'équipements publics et de commerces de proximité..., l'expérience positive menée depuis une dizaine d'années dans les

quartiers sensibles de 1 000 à 1 500 logements démontre que ce type de projets globaux permet de résorber la vacance et doit donc être étendue à d'autres quartiers.

### Construire de nouveaux logements dans ces quartiers

Afin de diversifier une offre relativement uniforme, à la fois dans la forme des bâtiments et dans la composition des logements, la construction neuve doit favoriser des prestations différentes (bâtiments et logements plus petits, différentes surfaces afin de rendre possible la mobilité résidentielle, par exemple...) et des modalités de gestion moins coûteuses (chauffage individuel, suppression des parties communes...).

Les loyers permis par le financement des PLA construction/démolition devraient mieux répondre à la demande, une fois les modifications réglementaires nécessaires mises en œuvre pour répondre à l'objectif de diversification (actuellement, ils ne peuvent servir qu'aux opérations de relogement dans le cadre des démolitions). Ces constructions neuves devront s'effectuer en cohérence avec les objectifs de rééquilibrage géographique du PLH.

### La démolition-reconstruction de logements HLM

En cas de remise en location trop difficile ou onéreuse ou pour la réalisation d'un aménagement urbain, des démolitions sont nécessaires. Dans la période 1999-2001, 1000 logements environ devraient être concernés. Ces opérations doivent s'intégrer dans des programmes globaux comprenant un

### La preuve par l'exemple



#### Mermoz : un diagnostic à plusieurs voix

Individuellement ou collectivement, via des enquêtes, des visites de terrain, ou des lieux d'échanges..., depuis cinq ans maintenant, le quartier est à l'écoute de sa population, comme en témoignent les instances et outils mis en œuvre dans ce sens.

A Mermoz Sud, des enquêtes sont régulièrement réalisées depuis 1994 auprès d'un échantillon aléatoire d'une centaine d'habitants, une procédure étendue à Mermoz Nord et Langlet-Santy en 1998. Prendre la mesure de la satisfaction des résidents en évaluant, sur la durée, l'évolution de l'appréciation portée par les habitants concernant des thèmes aussi variés que l'entretien, les opérations d'aménagement réalisées ou leur

degré d'attachement au quartier, voilà l'objectif de la démarche. Les résultats sont ensuite confrontés aux avis des habitants réunis au sein de la Commission Cadre de Vie.

Créée en juin 98, cette structure permet aux représentants des associations, aux comités de locataires et aux habitants d'exprimer régulièrement leurs préoccupations et de participer activement à la vie du quartier.

Véritable lieu d'échanges, la commission permet de suivre au plus près la gestion de proximité et d'évaluer la pertinence des moyens mis en œuvre. Elle joue aussi un rôle de force de proposition pour de nouvelles actions.

A ce titre, elle sera amenée à prendre en compte l'enquête « Ecoute Habitants », un bon outil de mesure relativement représentatif puisqu'il donne la parole aux habitants qui ne viennent pas forcément s'exprimer dans les instances collectives.

projet urbain, un accompagnement social, une convention de gestion de proximité, la concertation avec les habitants et la reconstruction d'une offre nouvelle.

Cette offre, afin d'articuler les démolitions-reconstructions dans la commune concernée, avec des constructions neuves dans l'agglomération répondant aux objectifs du PLH, devra représenter :

- 50 % au moins du nombre de logements détruits dans le



cas de communes comportant plus de 40 % de logements sociaux parmi les résidences principales ;

- 75 % pour celles en comportant entre 20 et 40 % ;

- 100 % pour celles qui en accueillent actuellement moins de 20 %.

**Quelles sont les attentes des habitants résidant dans les quartiers qui souffrent de la vacance ?**

**Mme BLANLUET / CNL**

Leurs demandes s'expriment à plusieurs niveaux. D'abord au quotidien, dans le fait qu'ils aspirent à vivre dans des lieux mieux entretenus, qu'il s'agisse des parties communes ou des espaces extérieurs, et plus sécurisés. De manière plus générale, ils souhaiteraient être associés plus concrètement et plus étroitement aux projets et actions menés.

**Mr MORETTON / CSF**

La principale demande concerne invariablement le coût des charges locatives. C'est le problème majeur qui suscite d'ailleurs, avec les projets de réhabilitation, le plus de créations d'associations de locataires. Afin d'agir sur le contrôle des charges, la CSF a mis en œuvre des soirées de formation. Elles ont rassemblé une trentaine de représentants de locataires et leur but a été d'identifier les points défaillants en matière de gestion des charges pour proposer des solutions adaptées. Sur un site, par exemple, on s'est rendu compte que les allées étaient équipées de compteurs d'eau qui n'avaient aucun usage et pour lesquels une location était perçue. Ce travail, certes de longue haleine, est indispensable pour comprendre ce qui se passe et sensibiliser les gens au lieu dans lequel ils vivent.

**Quelles sont leurs attentes par rapport aux organismes HLM et vis-à-vis des collectivités locales ?**

**Mme BLANLUET**

On déplore actuellement une trop faible écoute des habitants et des associations de locataires, à la fois par les élus, les pouvoirs publics et les bailleurs. Par exemple, la CNL sauf exception, n'est pas associée aux contrats locaux de sécurité, alors qu'elle le souhaite ardemment.

En ce qui concerne les offices HLM, nous les sensibilisons à des problèmes bien connus de tous : la nécessité d'un meilleur entretien, d'une surveillance accrue dans les quartiers, ou encore le suivi des charges.

**Mr MORETTON**

Incontestablement d'être écouté et de voir se mettre en place un véritable partenariat. Ce n'est pas le cas aujourd'hui. Un exemple récent nous en a encore fourni la preuve. Le projet de co-gestion proposé par les représentants des locataires en lien avec un collectif associatif, comme alternative à la démolition de l'UC6-1 à Bron, n'a jamais été entendu. Il s'engageait pourtant à créer de nouvelles conditions humaines et de gestion, au travers notamment d'un accompagnement social, et à ce titre aurait pu être exemplaire. Cependant, ni les offices HLM ni les collectivités ne l'ont pris en compte.

**Parmi les propositions présentées le 22 février, qu'est-ce qui vous semble essentiel pour résorber la vacance dans le parc HLM ?**

**Mme BLANLUET**

La gestion de proximité nous apparaît essentielle. La proposition de faire participer les habitants et leurs associations et de mener une réelle concertation avec ceux qui vivent au quotidien dans les quartiers va indéniablement dans le bon sens. Ils connaissent bien les données du problème et peuvent apporter un éclairage constructif sur les actions à mettre en œuvre.

**Mr MORETTON**

La volonté exprimée d'avancer dans le partenariat ne peut que nous satisfaire, mais nous attendons de voir quelle forme il va prendre concrètement et comment il va être appliqué.

**Sur quel thème proposez-vous de travailler avec les partenaires locaux ?**

**Mme BLANLUET**

Le contrôle des charges est un élément fondamental sur lequel nous faisons des propositions concrètes notamment au niveau des entreprises partenaires. Nous sensibilisons régulièrement et activement les bailleurs à ce sujet. En effet, il est clair que, de plus en plus, les charges sont trop élevées et rendent difficilement supportable le coût global du logement social (loyer + charges). Nous travaillons donc à la recherche d'économies. Par exemple, en ce qui concerne le chauffage électrique, nous participons à des études avec EDF et proposons de nouvelles solutions techniques aux bailleurs, telles que le remplacement des convecteurs en place par des modèles moins consommateurs d'énergie. Côté eau, nous tentons de faire prendre en charge le coût de « télé-relevé » par les bailleurs.

**Mr MORETTON**

Les associations souhaitent être associées dès l'amont des projets et non donner leur avis à la fin sur quelques points de détail, alors que tout est déjà ficelé. L'expérience menée à Décines démontre que l'implication des locataires est une des clés de la résolution des problèmes. Le travail de fond de la CSF locale qui a institué des habitants relais et des délégués d'allées agissant sur la transformation de la vie quotidienne du quartier, à partir d'actions très précises par rapport aux charges, mais aussi à la relation jeunes-adultes ou à la parentalité, porte ses fruits.



## Mr PETITJEAN Opac du Grand Lyon

*Comment diversifiez-vous l'offre dans les quartiers touchés par la vacance ?*

Les deux objectifs majeurs de la reconquête des quartiers sont la diversification urbaine afin de mixer les fonctions et celle de l'offre pour garantir la mixité de l'occupation sociale. Ces démarches ont pour objectif de « banaliser » le fonctionnement de ces quartiers qualifiés de sensibles ou de dégradés. Le premier axe concerne le renouvellement de notre patrimoine par l'adaptation et la transformation des logements existants. Il vise à fidéliser les locataires en place. En effet, il semble désormais clair qu'avant de s'efforcer à faire revenir les gens dans nos quartiers, la priorité est de limiter le départ de ceux en place. Dans cette optique, on réalise des interventions non seulement en typologie de logement, mais aussi en terme de réaménagement et d'amélioration du niveau de confort. En un mot, on cherche à répondre au mieux aux attentes qualitatives des locataires.

*Quelle est votre stratégie de construction ?*

Le second champ d'action réside dans la création de nouveaux logements susceptibles de générer des retours et des entrées nouvelles dans le parc HLM. Il peut y avoir différents cas de figure. Soit, on construit en superstructure, en venant ajouter un ou deux niveaux de logements sur des constructions existantes (c'est le cas de l'opération menée à la Sauvegarde), soit on accole de nouveaux bâtiments à ceux préexistants (par exemple à Mermoz). Enfin, on peut également procéder à la construction de nouveaux programmes indépendants, comme dans le quartier de la Darnaise à Vénissieux. Quelle que soit l'alternative retenue, la qualité du cadre de vie et la création de logements adaptés aux demandes des habitants sont au centre de notre

réflexion et de nos actions, afin de proposer une offre équilibrée.

*Parmi les propositions présentées le 22 février, qu'est-ce qui vous semble essentiel pour résorber la vacance dans le parc HLM ?*

L'approche partenariale qui y est développée va dans le bon sens. Le problème de la vacance ne peut être appréhendé que de manière globale, sous forme de programmes d'ensemble. Il nécessite un partenariat fort au niveau de l'agglomération entre le Grand Lyon, la Ville et les bailleurs, mais aussi entre les organismes eux-mêmes. Ensuite, les solutions à mettre en place devront être innovantes et concerner aussi bien la gestion et le service, que les méthodes d'implication des pouvoirs publics, principalement en ce qui concerne la sécurité, qui constitue le fléau véritable dans ces quartiers. Enfin, il faut réaffirmer que ce type de patrimoine a fait son temps, que nous sommes en fin de cycle, et que face à ce constat il est indispensable de démolir ce qui doit l'être et de construire ce qui est attendu. L'approche de démolition-reconstruction, telle qu'elle est présentée par le groupe de travail s'inscrit dans cette perspective.

## Mr BULLION Opac de Villeurbanne, Président de HLM Vaulx-en-Velin

*Quelle est la position des organismes sociaux pour résorber la vacance dans le parc HLM à Vaulx-en-Velin ?*

Notre objectif consiste, pour parler de façon imagée, à "tenir les deux bouts de la ficelle". C'est à dire, qu'il faut, d'une part, rechercher l'adaptation de l'offre à la demande en menant une politique patrimoniale plus ambitieuse que celle lancée jusqu'à présent. Pour venir à bout des 1400 logements vacants à Vaulx-en-Velin, les démolitions

sont donc incontournables et si l'on reconstruit il faudra redéfinir l'offre en prenant en compte les attentes des locataires. D'autre part, nous devons nous occuper des habitants restant sur place et pour cela développer une gestion de proximité encore plus proche des besoins des locataires.

*Quelle stratégie proposez-vous ?*

Tout d'abord s'organiser. C'est ce qu'ont fait les 14 organismes HLM de Vaulx-en-Velin en se regroupant, dès avril 98, en association : HLM Vaulx-en-Velin. L'idée est à la fois de porter une parole HLM unique, d'être une force de propositions mais également d'avoir des pratiques homogènes d'un organisme à l'autre, afin de rendre les actions plus efficaces et plus lisibles. Depuis HLM Vaulx-en-Velin est à l'origine de nombreuses actions communes.

*Quelles actions avez-vous engagé ?*

On peut par exemple citer la création d'un centre de ressources pour les gardiens d'immeubles. La structure a permis la mise en œuvre de sessions de formation pour l'ensemble des gardiens. Cependant, en plus des actions collectives programmées, le centre est aussi un lieu de rencontre et d'échange ou encore d'accueil lors d'entretiens individuels pour les personnes qui le souhaitent. L'association a co-signé la convention de la gestion urbaine de proximité regroupant L'Etat, le Grand Lyon, la Ville et la Région. Dans le programme adopté, il existe près d'une cinquantaine d'actions répertoriées, dont le centre de ressources. L'opération d'insertion conduite avec l'ARRADEP et consistant à la remise en état des logements vacants par des jeunes en insertion en fait aussi partie. Enfin, d'autres projets sont à l'étude ou en phase d'expérimentation.

## Mme TARDIVEAU Caisse des Dépôts et Consignations

*Où en est la réflexion de la CDC en matière de portage du coût de la vacance ?*

Si nous participons activement au groupe de travail sur la vacance, il n'existe pas en revanche de doctrine ou de position officielles de la CDC concernant cette question. L'absence de dispositif spécifique sur le portage n'exclut pas pour autant de réfléchir sur le thème, de répondre aux demandes des partenaires du logement social et d'étudier les problématiques qu'ils sont amenés à nous soumettre. Nos interventions en matière de portage s'effectuent au cas par cas et toujours à titre expérimental, avec le souhait de voir évoluer les réglementations et la jurisprudence.

*Est-il possible d'envisager une renégociation des prêts ?*

Sur ce thème, la mesure officielle adoptée le 21 avril dernier sur les prêts non assujettis à indemnités actuarielles, nous autorise à proposer des réaménagements de prêts qui prennent la forme de baisse des taux d'intérêt mais aussi de lissage ou de progressivité des annuités. Au niveau national, c'est encore 120 milliards d'encours qui sont ainsi réaménageables.

*Existe-t-il d'autres pistes d'ingénierie financière ?*

Dans le cadre du groupe de travail sur le portage de la vacance, il a été identifié l'opportunité de mettre en place des moratoires et des différés, afin d'aider les organismes à supporter les coûts engendrés par la vacance (pertes de loyers et de charges, surcoût de gestion pour la relocation...). Le renouvellement urbain représentant une ligne d'action forte de la CDC, nous étudions toutes les demandes en la matière, avec en filigrane la volonté de contribuer à l'évolution des pratiques.

# Un protocole pour une politique de solidarité par le logement



En signant un Protocole en faveur d'une politique solidaire de l'Habitat dans le Rhône et l'Agglomération lyonnaise, l'État, le Conseil Général du Rhône et le Grand Lyon conjuguent leur efforts pour intervenir

en faveur des populations les plus défavorisées et générer de la mixité sociale par une répartition plus équilibrée de l'offre de logement social. Près de 100 MF seront attribués chaque année par l'Etat et par les collectivités locales. Des conventions d'application avec les différents partenaires de l'habitat permettront de décliner les diverses actions

sur un plan opérationnel. Les principales dispositions prévues concernent :

- la mise à disposition de foncier et l'attribution de subventions pour encourager la production d'un nombre important de logements sociaux et très sociaux (2 100/an dont 900 très sociaux) ;
- la lutte contre la vacance dans le parc HLM au travers de la mise en place d'une méthodologie précise (diagnostic, analyse, définition de critères objectifs de décision) et de la mise en œuvre d'actions destinées à améliorer

la qualité de vie quotidienne des habitants et l'attractivité de leurs logements ;

- la restructuration urbaine dans le cadre de projets globaux de requalification des quartiers en grande difficulté (transformations d'usage, démolitions-reconstructions), mais aussi les actions engagées sur le bâti par les organismes HLM ;
- la mobilisation du parc privé par une action préventive sur les copropriétés récentes fragiles et la réhabilitation du parc ancien dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

## Ils travaillent...

### - Groupe 1 "La relance de la production de logement social"

La communication en faveur du logement social constitue son activité actuelle : élaboration d'un argumentaire, collaboration avec les principaux organismes HLM.

### - Groupe 2 « La résorption de la vacance dans le parc HLM »

La suite du travail porte essentiellement sur le coût de la vacance dans le parc HLM et les possibilités de portage de son impact financier par l'ensemble des partenaires.

### - Groupe 3 "Le logement des familles difficiles à loger"

Le suivi de plusieurs expérimentations concernant les familles dites en difficultés avec leur environnement est en cours, ainsi que la finalisation d'une charte d'intervention présentant les objectifs et définissant la démarche de travail à suivre.

Le deuxième sujet de réflexion du groupe porte sur les familles pour lesquelles se pose un problème d'adéquation entre leur situation familiale et les caractéristiques des logements proposés.

### - Le groupe de travail n°4 sur les copropriétés récentes en difficulté

des années 60-70 a été constitué, sous la présidence d'Elisabeth Beudot, Adjointe au Maire de Villeurbanne. Environ 10 % de ce parc collectif privé est aujourd'hui engagé dans un processus de dévalorisation. Les copropriétés les plus dégradées font l'objet d'une intervention. Mais si certaines connaissent une évolution positive, d'autres subissent de graves problèmes de gestion et d'effacement des structures sociales que l'importance des moyens déployés par les pouvoirs publics n'a pas encore suffi à enrayer. Les copropriétés fragiles représentant un enjeu important en matière de

diversification de l'habitat, une stratégie d'intervention préventive s'avère essentielle. Le groupe 4 pourrait être une force de proposition concernant, d'une part, les perspectives de poursuite de l'intervention dans les sites les plus dégradés et, d'autre part, la formalisation de cette intervention qui reste, pour l'instant, expérimentale.



**Contrat de Ville :** le calendrier La préparation du prochain Contrat de Ville de l'agglomération lyonnaise a été lancée le 2 avril dernier, lors d'une réunion de l'ensemble des maires et de partenaires concernés, à l'invitation de

l'Etat et de la Communauté urbaine.

Le contrat cadre au niveau agglomération fait l'objet de trois groupes de travail copilotés par l'état et la Communauté urbaine sur les thèmes suivants :

- la géographie prioritaire des quartiers ;
- l'urbanisme, l'habitat, les déplacements, l'économie ;
- le développement social, l'insertion, la prévention.

Les conventions d'applications communales seront préparées par des groupes de travail spécifiques, à l'initiative des maires des communes concernées. Les grands axes d'intervention devraient être connus début octobre et le contrat signé d'ici fin décembre.



La prochaine conférence d'agglomération développera le thème des familles difficiles à loger. Elle se tiendra le 18 octobre 1999, à l'Hôtel de la communauté, 20 rue du lac, 69003 LYON  
 Contacts :  
 Michel Rouge - Maud Sgorbini  
 Grand Lyon - 04 78 63 46 29  
 Michel Rey - SIAL - 04 72 61 55 25

