

un accent solidaire sur le logement



Edito

Faire face à la crise du logement accessible



Logements sociaux Garibaldi - Lyon 3^{ème}

Sommaire

- > Edito p.1
- > 2^{ème} PLH de l'agglomération lyonnaise p.2
- > Une série d'ateliers p.3
- > Interviews p.4
- > Une nouvelle stratégie foncière en faveur du logement social p.5
- > Parc privé ancien : des priorités d'intervention recentrées p.6
- > Coopération bailleurs/promoteurs : les montages possibles, les conditions de réussite p.7
- > Info p.8



L'existence et la permanence d'une véritable crise du logement accessible affectent une part de plus en plus importante de la population. La remontée du chômage et de la précarité, l'augmentation sans précédent des loyers et des prix de vente dans le parc privé, l'intensification de la demande d'hébergement temporaire et du développement de l'habitat de fortune, conséquence de la précarisation sociale mais aussi l'augmentation des demandeurs d'asile dans l'agglomération sont autant d'éléments qui renforcent cette situation de crise.

Face à ce constat, le Grand Lyon et l'Etat entendent tenir leurs responsabilités et développer une politique volontariste de l'habitat pour mieux répondre aux besoins en logement des habitants de l'agglomération.

La politique de l'habitat s'appuie sur deux piliers complémentaires et inséparables : une augmentation considérable de la construction de logements sociaux et le renouvellement urbain qui forment les deux volets d'une même vision de la ville.

Aujourd'hui, l'agglomération lyonnaise est constituée d'un centre-ville riche et en fort développement, mais aussi dans sa périphérie, de quartiers

entiers qui risquent de se paupériser et de se marginaliser.

C'est pourquoi le Grand Lyon et l'Etat œuvrent en faveur d'une plus grande mixité de l'offre d'habitat et à un développement harmonieux de l'agglomération.

A ce titre, la redynamisation de la première couronne Est constitue un objectif prioritaire pour l'exécutif communautaire. Cette redynamisation passe par la mise en œuvre d'importantes opérations de développement urbain dans les sites de Grands Projets de Ville ainsi que des projets d'agglomération à l'instar du Carré de Soie à Vaulx-en-Velin et Villeurbanne ou encore le site de Renault Trucks à Saint Priest, qui s'est accompagné voilà un an d'un renforcement de la desserte en Tramway.

Pour réussir à vaincre la crise du logement accessible, cette ambition doit être portée par tous. ■

Gérard Collomb,
Président du Grand Lyon

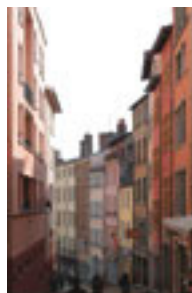
Jean-Pierre Lacroix,
Préfet de la Région Rhône-Alpes



Réhabilitation du parc existant
Lyon 5^{ème}



Cité ouvrière, HBM - Saint-Priest



Réhabilitation Montée
de la Grande Côte
Lyon 1^{er}



Barre d'habitations des Alpes
Saint-Priest

2^{ème} PLH de l'agglomération lyonnaise

Bâtir, avec tous les acteurs concernés, un diagnostic et un plan d'action stratégique pour 2006-2011 en faveur de l'habitat, tel est l'objectif du deuxième PLH (Programme Local de l'Habitat) en cours d'élaboration dans l'agglomération lyonnaise. Ce nouveau Programme s'inscrit dans la continuité des travaux engagés au sein de la Conférence d'agglomération de l'habitat : mieux répondre aux besoins en logement, contribuer à une répartition plus équilibrée et diversifiée de l'offre entre les territoires.

Interview de Bruno Polga, vice-président du Grand Lyon, délégué à l'habitat et au logement

"Le logement dans l'agglomération lyonnaise est en crise, le constat est unanime. Il est donc indispensable de s'interroger sur notre capacité collective à produire plus de logements accessibles, en adéquation avec les besoins et les aspirations des ménages, dans leur diversité. De s'interroger également sur les conditions d'accès au logement et à l'hébergement des populations les plus touchées par les tensions actuelles sur le marché. 43000 familles sont actuellement dans l'attente d'un logement social. Nous n'arrivons pas à les satisfaire dans des délais raisonnables. Nous souhaitons approfondir toutes ces questions pour l'élaboration du 2^{ème} PLH : prendre les mesures appropriées pour réaliser davantage d'habitat social dans Lyon et les communes qui n'atteignent pas 20% de logements sociaux sur leur territoire, inciter les propriétaires privés à conventionner leurs logements pour accueillir des ménages modestes, développer des produits intermédiaires comme l'accession sociale à la propriété, etc. qui sont insuffisants aujourd'hui sur le marché et qui contribueraient à fluidifier le fonctionnement global de la chaîne du logement. Ce nouveau PLH devra proposer des solutions dans les parcs privé et public et servir de point d'appui pour une mobilisation commune des maires et du Grand Lyon pour réaliser l'objectif de 2450 logements sociaux par an dans l'agglomération."

Interview de François Lalanne, secrétaire général adjoint préfecture du Rhône

"L'actualisation du plan d'actions du PLH, approuvé fin décembre 2002 par le Conseil communautaire a répondu pour la première période triennale (2002-2004) aux obligations de la loi relative à la

solidarité et au renouvellement urbain et a défini les objectifs de réalisation de logements sociaux pour les 22 communes concernées par l'article 55. Le nouveau PLH devra préciser l'échéancier et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée des logements sociaux. Le nouveau dispositif de financement envisagé par le Grand Lyon complète utilement les efforts de l'Etat et des bailleurs sociaux en matière de réserves foncières. On entre aujourd'hui dans une période de diagnostic fouillé et approfondi qui touche toutes les communes et l'analyse doit porter sur les cinq segments de marché : le parc social, les PLS, le logement intermédiaire, le locatif privé et les propriétaires occupants. La loi relative aux Libertés et Responsabilités locales du 13 août 2004 complète les objectifs du PLH pour aller vers des PLH plus qualitatifs prenant en compte notamment l'hébergement, le renouvellement urbain, et la lutte contre l'habitat indigne. L'Etat et le Grand Lyon sont par ailleurs animés par une volonté commune : contraindre encore plus efficacement les propriétaires qui maintiennent leurs occupants dans des conditions de logement indignes, à réhabiliter leurs biens."

Une concertation élargie

La complexité des problématiques de l'habitat, l'étendue des champs à traiter rendent indispensables une large concertation. La Conférence d'agglomération de l'habitat est un des lieux consacrés à cela : depuis 2 ans, des ateliers et groupes de travail se sont réunis autour des questions liées au parc privé, à l'adéquation entre l'offre et la demande de logements ou au logement des familles en difficultés. Ils vont poursuivre leurs travaux pour l'élaboration du 2^{ème} PLH. D'autres vont se mettre

en place à l'automne. Ainsi, 6 nouveaux ateliers, ouverts à l'ensemble des partenaires, approfondiront certaines questions comme l'accession sociale à la propriété, le logement des étudiants, ou le renouvellement urbain, à partir d'une approche centrée sur les besoins en logement et la recherche d'une plus grande efficacité des politiques de développement urbain en faveur de l'habitat...

" Une concertation élargie à d'autres lieux comme le Conseil de développement ou les Conférences des maires permettra d'enrichir le débat. "

(cf. détail ci-dessous) Mais la concertation ne se limitera pas à la Conférence d'agglomération de l'habitat, d'autres lieux comme le Conseil de développement ou les Conférences des maires permettront d'enrichir les débats. Pour l'heure, la déclinaison du programme d'action dans chaque commune donne lieu à des rencontres avec les élus communaux. Cette approche permet d'intégrer, lorsqu'elles existent, les réflexions menées dans les Conférences communales du logement et d'inscrire dans le territoire, les projets et les opérations qui concourent à la mise en œuvre du PLH. ■

PLH MODE D'EMPLOI

Le PLH (Programme local de l'habitat) est le document d'orientation stratégique de la politique locale de l'habitat établi pour une période au moins égale à six ans. Il est constitué d'un diagnostic, des grandes orientations stratégiques et d'un programme d'actions décliné par commune. La loi Libertés et Responsabilités Locales, votée en juillet 2004, confère aux PLH un rôle supplémentaire : ils deviennent le cadre des négociations et de l'évaluation des conventions de délégation des aides à la pierre que l'Etat décentralisera auprès des collectivités locales volontaires à partir de 2005.

1995 : 1^{er} PLH de l'agglomération lyonnaise

1998 : 1^{ère} actualisation

2002 : 2^{ème} actualisation : mise en conformité avec la loi SRU. Les grandes orientations reformulées à cette occasion : mieux répondre à la demande, remédier à la déqualification des fractions fragiles du parc et rééquilibrer les territoires de l'agglomération.



Nouveau centre-ville de Vaulx-en-Velin



Logements intermédiaires Villeurbanne



Logements étudiants - Lyon 8^{ème}



Logements sociaux Charly

Une série d'ateliers

Atelier « Besoins et marchés locaux de l'habitat »

2 séances : octobre 2004 et mars 2005

Mieux comprendre les raisons de la crise actuelle du logement et ses impacts sur les politiques publiques de l'habitat : identifier les produits déficitaires et les évolutions entre les territoires de l'aire urbaine. Evaluer les marges de manœuvre des collectivités publiques dans ce contexte au regard des besoins en logement dans l'agglomération pour les dix ans à venir...

Atelier « logement des personnes défavorisées »

2 séances : novembre 2004 et janvier 2005

Approfondir la question à partir d'une approche fondée sur les besoins et les conditions d'accès au logement : état lieux partagé des situations de pauvreté et de mal logement dans l'agglomération ainsi que de l'offre disponible. Redéfinir les grandes priorités d'action.

Atelier « logement intermédiaire »

2 séances : novembre 2004 et février 2005

Evaluer les besoins en logement pour les ménages à revenus intermédiaires et définir les grandes priorités d'action (rôle du parc existant, accession sociale, locatif intermédiaire...)

Atelier « logement étudiant »

Dresser l'état des lieux des conditions d'accueil des étudiants dans l'agglomération. Evaluer les besoins et identifier les priorités d'action avec l'ensemble des partenaires concernés.

Atelier « Habitat et enjeux urbains »

2 séances : décembre 2004 et mars 2005

Préciser les articulations entre les enjeux de

l'habitat et les enjeux urbains et rechercher une plus grande cohérence (outils et démarches de planification urbaine : SCOT, Inter-Scot, PLU, PDU ; politique foncière, aménagement urbain : ZAC...)

Atelier « renouvellement urbain »

2 séances : novembre 2004 et avril 2005

Mettre en perspective les opérations de démolition et de reconstitution de l'offre démolie dans l'agglomération à l'horizon 2008, évaluer les opérations de relogement...

Si vous voulez en savoir plus ou participer à l'un de ces ateliers, vous pouvez prendre contact auprès de la Mission Habitat du Grand Lyon :

Michel Rouge au 04 78 63 44 95
ou Rachel Mignard au 04 78 63 47 59

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Article 55 loi SRU

bilan 2002-2004 et objectifs de production 2005 - 2007 :

1^{er} trimestre 2005

Arrêt du projet du 2^{ème} PLH

été 2005

ateliers et groupes de travail de la CAH, rencontres en communes, Conférences des maires et Conseil de développement : de l'été 2004 au printemps 2005

Approbation finale du 2^{ème} PLH

été 2006

L'ÉLABORATION DU 2^{ÈME} PLH S'APPUIE SUR PLUSIEURS ÉTUDES. TOUR D'HORIZON...

- Evolution de l'occupation résidentielle dans les parcs localisés de l'aire urbaine
Prestataire : ATEMHA/Agence d'urbanisme
- Le logement intermédiaire
Prestataire : STRATIS & EHOS
- Evaluation de l'expérimentation « habitat abordable » dans l'agglomération lyonnaise
Prestataire : D2P
- Le logement des personnes défavorisées
Prestataires : Urbanis & ALPIL
- Le logement étudiant
Prestataire : Observatoire Social de Lyon
- La notion d'attractivité résidentielle
Prestataire : Agence d'urbanisme
- Gisements de fonciers, zones de mutabilités foncières et immobilières
Prestataire : Agence d'urbanisme
- Evaluation des besoins en logement dans l'agglomération lyonnaise
Prestataire : Agence d'urbanisme

[Interviews]

Maurice Charrier - Louis Lévêque



*Démolition de la Tour 42 aux Minguettes
Vénissieux*

Maurice Charrier,
*vice-président du Grand Lyon,
délégué au développement
urbain et à la politique de la ville*

“ Il y a urgence a développer des opérations de renouvellement urbain dans l'agglomération lyonnaise. Le Grand Lyon s'est déjà engagé dans cette voie par une politique de diversification et d'amélioration de l'habitat qui favorise la cohésion sociale. Aujourd'hui, il a décidé de renforcer ces actions via des opérations de requalification urbaine permettant, après démolitions de 3000 logements dans les cinq ans à venir, de diversifier l'habitat et de résorber l'habitat insalubre. Cependant, nous sommes dans un contexte de crise, notamment en matière de logement social. Nous sommes maintenant face à une double nécessité : mettre en œuvre les objectifs du PLH avec la réalisation de 1850 logements par an tout en rattrapant le

retard pris au début des années 2000 pour atteindre le chiffre de 2450 logements par an. Ceci suppose un engagement accru du Grand Lyon en faveur des bailleurs sociaux et la mise en œuvre d'une action foncière dynamique. Il est à noter que l'Agence nationale du renouvellement urbain considère que le dossier du Grand Lyon est exemplaire par sa capacité à reconstituer l'offre après démolition. Nous devons également faire face à un double handicap : le coût de la construction qui a doublé en trois ans et le coût du foncier qui vient perturber les équilibres financiers des bailleurs sociaux d'où la nécessité d'intervenir plus volontairement sur l'action foncière et les prix. Dans ce domaine nous apprécions d'ailleurs les engagements de l'Anru pour nous accompagner dans notre démarche. ” ■

Louis Lévêque,
*adjoint à l'habitat et
à la politique de la ville,
Ville de Lyon*

“ Les politiques sociales et de logement ont de fait un lien étroit car l'une des premières conditions à l'épanouissement est d'avoir un toit. En ce qui concerne l'accès au logement, un certain nombre de familles ont besoin d'être accompagnées, d'où la nécessité de disposer de résidences sociales, premier pas vers le logement autonome. Peut également se poser la question du maintien dans le lieu de vie lorsque surviennent des difficultés financières. Le second PLH de

l'agglomération lyonnaise va permettre de préciser les orientations de la Communauté Urbaine en matière d'habitat. Mais surtout, il va mettre en place des moyens pour atteindre les objectifs préalablement définis. Si, dans le premier PLH, les objectifs à atteindre étaient bien présents, les moyens pour y parvenir manquaient. Il devrait également détendre la situation du logement dans l'agglomération. Cependant, pour une meilleure efficacité, il doit trouver sa traduction dans le plan local d'urbanisme où il est impératif d'inscrire les orientations et les objectifs en matière de logement social. Pendant de nombreuses années, il n'y a pas eu de réelle politique foncière dans l'agglomération, d'où de sérieuses tensions sur le foncier qui perdureront encore quelques années. La production de logements sociaux est cruciale et c'est une cible prioritaire, mais il est nécessaire d'équilibrer l'offre, du logement adapté, en passant par le logement intermédiaire jusqu'à l'accession à la propriété afin de diversifier les produits dans les secteurs de l'agglomération accueillant déjà de nombreux logements sociaux. ” ■



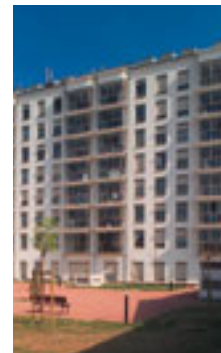
*Les remparts de Trion
Lyon 5^{ème} - OPAC du Grand Lyon*



Logement social à
Curis au Mont d'Or



Programme récent de l'OPAC du Grand
Lyon à Dardilly



Logement social HQE à
Lyon 8^{ème}

Une nouvelle stratégie foncière en faveur du logement social

Afin de répondre aux besoins massifs de logements à loyers modérés une production accélérée de logements sociaux s'impose. Pour faire face à la dépense, le Grand Lyon réoriente sa stratégie foncière. Démonstration...

En 2002, l'agglomération lyonnaise enregistrait 43 000 demandes de location de logements sociaux pour seulement 13 000 offres. La durée moyenne d'attente atteint 38 mois. La plupart des demandes émanent de ménages aux faibles ressources, souvent en situation précaire. L'augmentation rapide des prix dans le parc privé, l'accélération de la démolition des logements sociaux et des besoins en relogement qui en découlent, le retard considérable pris dans la production de logements sociaux sur la dernière décennie, exacerbent les tensions. Face à ce constat, la Communauté urbaine et l'Etat se sont donnés pour objectif la production de 2 450 logements financés par an. Cette volonté politique forte se heurte cependant à un accroissement des prix de revient de 60 % en 5-6 ans ayant pour conséquence d'augmenter les besoins en aides publiques. Aussi, la Communauté urbaine a-t-elle décidé d'accroître son effort en faveur du logement social en recentrant son aide sur le foncier.

Acheter terrains et immeubles

Le dispositif conçu permet d'acquérir terrains et immeubles, soit en direct, soit en substituant aux maîtres d'ouvrage. Pour 1 200 logements (900 logements acquis et 300 logements subventionnés), le budget d'investissement devrait s'élever à terme à 38 millions d'euros par an. Une fois acquis, terrains et immeubles font l'objet d'un bail

emphytéotique au profit des organismes HLM, avec ou sans droit d'entrée. La différence entre le coût d'acquisition et le droit d'entrée tient alors lieu d'aide à la production de logements sociaux.

Impact sur les autres financeurs

- L'Etat accorde toujours sa subvention forfaitaire de droit commun, sans aide au surcoût foncier, d'où une économie pour lui de l'ordre de 1,5 millions d'euros par an pouvant être reportée sur d'autres opérations comme la réhabilitation. Dans le cadre du contrat d'agglomération, il apporte 0,5 million d'euros par an pendant trois ans en faveur de l'action foncière.
- Pour la Région, le surcoût foncier est remplacé par une aide au foncier (subventions à l'acquisition) de l'ordre de 1 million d'euros par an. Dans le cadre du contrat d'agglomération, elle apporte 0,5 million d'euros par an sur 3 ans en bonification d'emprunt.
- D'autres financements peuvent aussi être sollicités : Caisse des Dépôts et Consignation, 1% logement, fonds propres des organismes...

Modalités d'acquisition et de transmission

En ce qui concerne l'acquisition, l'accord de principe du maire de la commune concernée sur le projet est un préalable. Pour la rétrocession du terrain ou de l'immeuble, le Grand Lyon peut soit choisir un seul opérateur avec un cahier des charges très précis, soit consulter plusieurs opérateurs. ■

Contacts :

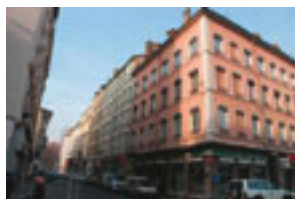
Brigitte Cailliod, Mission Habitat, Grand Lyon,
04 78 63 45 19

Marc Charretton, Direction Foncier et immobilier,
Grand Lyon, 04 78 63 49 38

INTERVIEW

JEAN-JACQUES ARGENSON, PRÉSIDENT D'ABC HLM

" Lyon connaît une véritable crise du logement même si l'on construit beaucoup. Les prix augmentent et le logement devient inaccessible, y compris pour les classes moyennes confrontées à un problème de solvabilité. Les volontés clairement exprimées en matière de politique foncière dans le cadre de l'élaboration du deuxième PLH, vont donc dans le bon sens. Dans le passé, la Communauté Urbaine avait peu ou pas de réserves foncières d'où les problèmes auxquels nous sommes confrontés aujourd'hui. Pour les opérateurs sociaux, il est indispensable de pouvoir accéder à des terrains ou bâtiments à des prix acceptables. Or, avec ce nouveau PLH, cela devrait désormais être possible, d'autant plus que dans l'agglomération il y a de réelles possibilités avec notamment les friches industrielles et peu de limites d'ordre géographique, à la différence, par exemple d'une ville comme Grenoble. Par ailleurs, il ne faut pas oublier non plus que la stratégie foncière est dépendante de la constructibilité. Par conséquent, les contraintes du nouveau PLU doivent être en adéquation avec les objectifs du PLH. "



Lyon 3^{ème}



Villeurbanne



Lyon 1^{er}

Parc privé ancien : des priorités d'intervention recentrées

Le groupe de travail « parc privé » de la Conférence d'agglomération de l'habitat s'est penché sur la mise en œuvre d'une nouvelle stratégie d'intervention en faveur de la requalification de l'habitat privé ancien. Explications...

Jusqu'à présent l'intervention dans le parc privé ancien a reposé sur la mise en œuvre d'OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat). Entre 2001 et 2003, le Grand Lyon a lancé dix OPAH en partenariat avec l'Etat, l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah) et 34 communes. 5 570 logements ont ainsi été réhabilités et 54 millions d'euros ont été engagés.

Aujourd'hui, même si elle a permis des avancées notables, la procédure est moins efficace. Le contexte a évolué. L'inconfort a diminué et la difficulté à produire du logement à loyer modéré persiste. L'outil OPAH semble inadapté : périmètres trop étendus, difficultés à répondre à des enjeux multiples (immeubles sensibles cumulant difficultés de bâti, d'occupation et de fonctionnement), animation passive, durée limitée à trois ans. Une nouvelle stratégie s'impose donc.

Les enjeux de la nouvelle stratégie

- Produire une offre de logements à loyers maîtrisés
- Requalifier les immeubles sensibles
- Articuler les opérations sur l'habitat avec les projets urbains
- Mettre les acteurs en réseau

Ces différents enjeux impliquent de mettre en œuvre des opérations à caractère social, patrimonial et environnemental complémentaires. Cependant, il est nécessaire de hiérarchiser les objectifs :

le caractère social devient prioritaire par rapports aux objectifs patrimoniaux et environnementaux, même s'ils continueront à être pris en compte dans les opérations.

De nouveaux outils

L'Etat a mis en place de nouveaux outils :

- OPAH classiques articulées avec des projets d'aménagement urbain d'une durée de trois à cinq ans
- OPAH renouvellement urbain destinées à traiter des situations urbaines et sociales difficiles
- PIG (Programme d'intérêt général) à thématique sociale ou techniques à large échelle

Outre l'utilisation de ces nouveaux outils, il s'agit également de revoir les procédures d'animation des OPAH en favorisant l'utilisation de guichet unique et la mise en réseau des opérateurs spécialisés. Un niveau de subvention élevé est maintenu pour favoriser le conventionnement des logements à l'issue des travaux (jusqu'à 85 % du montant des travaux).

Les opérations retenues

- Mise en place de PIG « immeubles sensibles » dans le prolongement d'une OPAH
- Adaptation de la MOUS « lutte contre le saturnisme » (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) dans la continuité de l'opération expérimentale menée depuis 1995
- Mise en place de PIG « maîtrise des loyers »



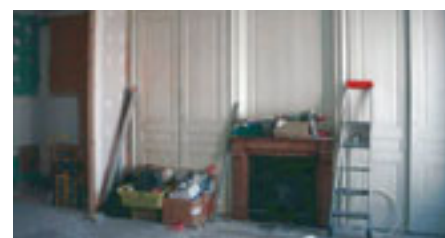
Valorisation du patrimoine architectural

- Maintien du soutien aux associations développant une offre de logements privés d'insertion
- Nouvelle OPAH « aménagements urbains »
- Mise en place d'un PIG « environnemental »
- Mise en œuvre d'actions de valorisation du patrimoine architectural sur le site historique du Vieux Lyon ou sur des secteurs présentant un intérêt architectural particulier.

Contacts :

Fabienne Bono, Mission Habitat, Grand Lyon,
04 78 63 43 37

Luc Graven, ANAH, DDE du Rhône, 69
04 78 62 54 07





Opération LINEA, OPAC du Rhône - Charly bourg



Marignan, Porte des Alpes Habitat - Saint-Priest



Le Raquin (projet) Lotisseur UREGI, Immobilière Rhône-Alpes - Chassieu

Coopération bailleurs/promoteurs : les montages possibles, les conditions de réussite

Dans le cadre de la Conférence d'agglomération de l'habitat, un groupe de travail « Coopération promoteurs –organismes sociaux » a été mis en place en 2002 et 2003. Il a permis de mettre en évidence les conditions de réussite pour la réalisation d'opérations mixtes mêlant logements en accession et locatif social, à partir de réalisations récentes. Tour d'horizon...

Dans le contexte de tensions fortes sur le marché du logement, la réalisation d'opérations mixtes permet de réaliser des programmes de logements sociaux, y compris dans les secteurs résidentiels de l'agglomération. Depuis 2001, 34 programmes mixtes, réunissant des logements en accession et des logements sociaux en location, ont été réalisés ou sont en projet, en dehors des zones d'aménagement concerté. Cela représente 2 154 logements dont un tiers de logements sociaux. Si les opérations en collectif sont majoritaires, des programmes de maisons individuelles voient également le jour, comme à Chassieu ou à Francheville.

Des opérations complexes

Pour réaliser ces opérations, plusieurs cas de figure sont possibles. Un promoteur construit et vend des logements à un organisme social. Il peut aussi négocier l'achat du terrain et en vendre une partie à un organisme social qui réalise alors lui-même les constructions des logements sociaux. A l'inverse, un organisme social peut acquérir le terrain et en vendre une partie à un promoteur. Le plus souvent, l'opération fait l'objet de deux chantiers de construction distincts mais il n'est pas rare que promoteur et organisme social fassent appel au même architecte et réalisent l'opération en un seul chantier.

Les conditions de la réussite

L'atelier « Coopération promoteurs – organismes sociaux » a mis en évidence les clés de la réussite de ce type d'opérations complexes. Il faut tout d'abord une volonté politique forte et la maîtrise publique d'une partie du foncier. Les opérateurs doivent être libres de s'associer après avoir défini au préalable les objectifs et le contenu du programme avec les collectivités locales. Logements sociaux et logements en accession doivent posséder, au sein d'un même immeuble, des allées séparées avec une attribution concertée des logements. Enfin, la qualité architecturale et des prestations doivent être les mêmes qu'il s'agisse de logements sociaux ou de logements en accession. ■

Contacts :

Guy Urban, Mission Habitat, Grand Lyon, 04 78 63 45 92

Michel Andrieux, service habitat, DDE du Rhône, 04 78 62 54 01

Nicole Ponton-Frenay, Agence d'urbanisme de Lyon, 04 78 63 43 12



INTERVIEW

**MICHÈLE VULLIEN,
MAIRE DE DARDILLY**

“ Mettre en place une véritable coopération entre les promoteurs et les bailleurs sociaux lors de la réalisation d'un programme de logements ne coule pas de source. Il faut, en effet, que chacun y trouve son compte. Cependant, les promoteurs ont maintenant compris qu'il ne sert à rien de vouloir imposer aux collectivités des programmes qui ne s'inscrivent pas dans leur politique en faveur du logement. En tant qu'élus, nous défendons le droit au logement pour tous et il ne faut pas oublier que 70 % des Français relèvent du logement aidé. La collectivité, lorsqu'elle apporte une aide en matière de foncier, s'inscrit dans une démarche globale avec comme objectif la production de logements à des prix abordables sur le long terme. Par ailleurs, la mixité en matière de logement permet à chacun de trouver sa place dans la cité. Lorsque l'on réalise un programme de logements, il faut penser à tout le monde, y compris les personnes handicapées ou les personnes âgées. Aujourd'hui, je suis persuadée que l'on peut travailler dans la durée avec les promoteurs à condition que nous soyons tous d'accord sur les objectifs et que les collectivités disposent d'outils pour faire barrage à ce que l'on tente parfois de leur imposer ”.





Habitat groupé – Saint-Priest



Le nouveau centre-ville de Vaulx-en-Velin



Les 3 passerelles OPAC du Grand Lyon, Minguettes – Vénissieux

ILS TRAVAILLENT

Mieux connaître les attentes des habitants

Le Grand Lyon et l'Etat ont confié à l'Agence d'urbanisme une étude sur « l'attractivité résidentielle des territoires du Grand Lyon ». L'objectif est d'identifier les critères qui incitent un particulier à venir habiter dans tel secteur de l'agglomération plutôt que dans un autre ou encore, un promoteur social ou privé à construire. Dans un premier temps, une quarantaine d'entretiens a été réalisée auprès de professionnels de l'habitat et d'habitants de Craponne, Villeurbanne et Vaulx-en-Velin pour déterminer les critères de l'attractivité résidentielle. Ensuite, un questionnaire a été diffusé auprès de 1000 ménages du Grand Lyon. Son dépouillement permettra d'approfondir les composantes de l'attractivité résidentielle, véritable expertise pour l'élaboration du deuxième Programme Local de l'Habitat. ■

Contacts :

Guy Urban, Mission Habitat, Grand Lyon, 04 78 63 45 92

Natalia Saulnier, Agence d'urbanisme de Lyon, 04 78 63 43 42

Santé mentale et logement

Depuis plusieurs années, la Conférence d'agglomération de l'habitat s'intéresse aux familles en grande difficulté avec leur environnement. Les organismes qui interviennent traditionnellement en matière d'accompagnement social ont peu d'impact sur certaines d'entre elles atteintes de troubles psychiatriques importants. Par ailleurs, le milieu médical ne peut prendre en charge des familles qui ne s'engagent pas dans une démarche thérapeutique. Afin de traiter ce délicat problème, l'atelier « santé

mentale et logement » a tenté de comprendre l'articulation entre santé mentale, action sociale et logement non thérapeutique à travers une analyse comparée de différentes expériences menées en France. Cette étude, réalisée par Quam Conseil, a permis de dégager plusieurs pistes de travail qui seront approfondies : réalisation d'un guide des adresses utiles dans l'agglomération, bilan des actions menées dans le Rhône, mise en place de formations et d'un réseau d'échanges des pratiques. ■

Contacts :

Maud Sgorbini, Mission Habitat, Grand Lyon, 04 78 63 46 45

Odile Chabert, service habitat, DDE du Rhône, 04 78 63 39 65

Nouveaux produits du renouvellement urbain

Le Grand Lyon et l'Etat ont engagé, en lien avec les bailleurs et les architectes, une réflexion sur la diversification des logements dans les territoires du renouvellement urbain (Vaulx-en-Velin, La Duchère, Parilly à Bron, Vénissieux...), pénalisés par leur image et l'absence de marché, là où les opérations de construction sont rares, complexes et difficiles à monter. Un atelier « Nouveaux produits de l'habitat intermédiaire, nouvelles formes urbaines » a été mis en place afin de constituer un lieu de culture, de savoir-faire et de passage à l'opérationnel du produit logement intermédiaire. ■

Contacts :

Rémy Nouveau, Politique de la Ville et Renouvellement Urbain, Grand Lyon, 04 78 63 45 14

Nicole Ponton-Frenay, Agence d'urbanisme de Lyon, 04 78 63 43 12

A SAVOIR

Décentralisation

Le projet de loi relatif aux libertés et responsabilités locales a été adopté à l'Assemblée nationale fin juillet dernier. La délégation de l'habitat aux intercommunalités volontaires, la possibilité d'un transfert aux communes du contingent préfectoral et le transfert des FSL (Fonds de solidarité logement) aux départements induiront un bouleversement profond dans la gestion locale des actions en faveur de l'habitat. C'est l'occasion de faire évoluer et progresser le partenariat construit depuis de nombreuses années dans l'agglomération lyonnaise. Un chantier qui s'ouvre.... ■

Contacts :

Michel Rouge, responsable de la Mission Habitat, Grand Lyon, 04 78 63 46 29



GRANDLYON
communauté urbaine