

Logement : entre tensions et nouvelle dynamique

RÉÉQUILIBRAGE La crise du logement accessible n'épargne pas plus l'agglomération lyonnaise que les autres grandes villes françaises. Le Grand Lyon œuvre pour renverser la tendance.

Une évolution des prix sans précédent, 80 % de hausse de la demande de logement social en six ans, une éviction des ménages vers la périphérie, des mobilités résidentielles de plus en plus contraintes, faute de rotation dans le parc social...

La situation est préoccupante. Dans ce contexte tendu, le Grand Lyon a enclenché

une dynamique volontariste de développement solidaire du logement à l'échelle de l'agglomération. La production de logements neufs a ainsi augmenté : de 6 000 par an de 1990 à 1999 à 6 200 aujourd'hui. Celle du logement social a, elle, plus que doublé avec 1 200 logements décidés en 2000 contre 2 650 en 2006, avec pour ambition d'atteindre les 2 700 d'ici la fin du mandat. Depuis 2002, il s'est

construit davantage de logements sociaux dans l'ouest que dans l'est.

Le Grand Lyon s'est également engagé dans l'acquisition de foncier pour alimenter la production de logements sociaux. L'effort financier correspondant a été porté, en quatre ans, de 1 à 21 millions d'euros. Quant au principal outil de prévision et de programmation pour 2007-2012, le Programme local de l'habitat, dont le projet a été voté à l'unanimité en mars 2006, il a été adopté en janvier 2007. ■



Le Grand Lyon entend instaurer une réelle solidarité d'agglomération dans l'offre de logements.



Relogement : une question de principes !

Six cents relogements par an : c'est ce que génèrent les opérations de renouvellement urbain en cours dans le Grand Lyon. Pas de tour de passe-passe, priorité à l'humain : tel est l'esprit de la charte du relogement signée en avril 2006. A la clé, des principes déontologiques qui mettent le locataire au centre du processus : engagements consignés par écrit, délais raisonnables, accompagnement personnalisé, relogement correspondant aux choix et aux capacités financières des locataires.

Logement social : à bras le corps

De 2000 à 2006, la production de logements sociaux a plus que doublé dans le Grand Lyon. Depuis 2002, davantage de logements sociaux ont été construits dans l'ouest de l'agglomération qu'à l'est. Mais les faits sont têtus : l'augmentation très rapide des prix de l'immobilier et des loyers rend de plus en plus difficile l'accès à un logement privé, tandis que le coût de production

Questions à...



Maurice Charrier

Vice-président du Grand Lyon délégué à la Politique de la ville

Quels sont les principaux acquis du mandat en matière de logement ?

► La relance de la production de logement social : 1 000 par an en 1999 ; 2 650 en 2006. Mais aussi l'instauration d'une réelle solidarité d'agglomération dans l'offre : 870 logements sociaux construits à Lyon en 2005, contre 500 en 1999. Et un effort sans précédent d'un milliard d'euros pour la requalification urbaine de trente quartiers défavorisés. ◀◀

Et ce qui a moins bien avancé ?

► Il est difficile de combler rapidement le retard cumulé dans les années 90. Les procédures lourdes et complexes et l'augmentation du coût du foncier et de la construction limitent la portée et la célérité de nos actions. Globalement, on ne peut que constater que le niveau de dépense des habitants pour leur logement s'accroît régulièrement. ◀◀



UNE MÉTROPOLE

GPV : global, local et toujours positif !

Projets globaux combinant action sociale, intervention sur le bâti (réhabilitations, démolitions/reconstructions), aménagement du cadre urbain et développement économique, les projets de renouvellement urbain concernent 23 quartiers de l'agglomération, dont quatre Grands Projets de Ville (GPV) : La Duchère, Rillieux-la-Pape, Vaulx-en-Velin et Vénissieux. Enjeux : améliorer les conditions de vie des habitants et transformer l'image du quartier. Dans le cadre d'une concertation étroite, le projet de renouvellement urbain combine des interventions positives sur la vie quotidienne à court terme et des actions inscrites dans la durée.

Du divers à La Duchère

SÉDUISANT La Duchère a entamé sa mue en jouant la carte de la diversité.

La première tranche de démolitions achevée, le Grand Projet de Ville de La Duchère entre dans sa phase « constructive ». Diversité architecturale et taille humaine, tels sont les dénominateurs communs aux quatorze opérations programmées ou en cours. Aux barres démolies

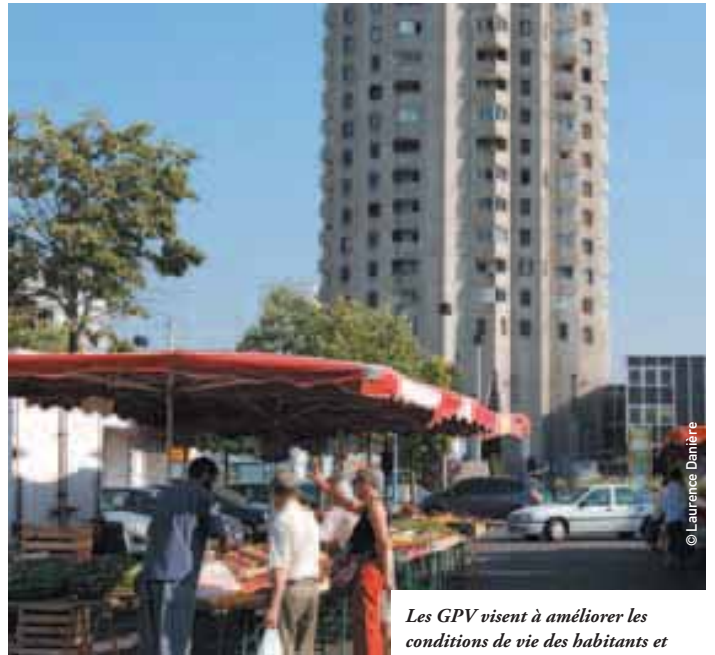
succèdent des immeubles de 2 à 7 étages, avec multi exposition, parkings en sous-sol et jardins intérieurs. Plus de 1 000 logements neufs, du T1 au T6, seront livrés entre 2007 et 2008. La part du locatif social sera ramenée de 80 à 60 %. Les prix sont très attractifs, de 2 000 € le m² en accession

sociale à 2 500 - 3 000 € pour les programmes haut de gamme et la possibilité pour certains ménages de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 %. Cibles prioritaires : les jeunes actifs, les ménages achetant pour la première fois, les familles

à revenus moyens, les étudiants. D'ores et déjà, le quartier se renouvelle. Plus de 80 % des acquéreurs de nouveaux logements deviennent propriétaires pour la première fois. Un tiers d'entre eux a moins de 35 ans. ■

Un logement détruit = un logement construit

L'engagement pris est en passe d'être tenu. Au total, 3 800 logements auront été démolis de 2004 à 2009. 3 873 logements seront reconstruits sur place dans le même temps : 1 600 en HLM, 1 314 en accession privée et 959 en locatif libre. Pour la partie HLM, la reconstitution de l'offre se fait à 38 % sur site, à 40 % dans la commune et à 23 % ailleurs dans le Grand Lyon. Ambition : la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération.



Les GPV visent à améliorer les conditions de vie des habitants et transformer l'image des quartiers.



Un cœur qui bat à Vaulx-en-Velin

À Vaulx-en-Velin, un vrai centre-ville s'est fabriqué en quelques années. Une réussite qui fait référence au plan national. Car voici moins de 10 ans, le périmètre était occupé par un centre commercial en totale décrépitude... et un terrain vague.

Une décennie de recomposition urbaine plus tard, on perçoit dans ce quartier totalement renouvelé un net « effet centre-ville », selon Frédéric Schmidt, directeur de ce Grand Projet de ville : « avec un rayonnement bien au-delà du quartier, une mixité d'usages commerciaux, résidentiels, professionnels, de services... »

De fait, les opérations de relogement en cours - notamment au Pré de l'Herpe - montrent que la demande est forte pour un relogement dans cette zone. L'attractivité du nouveau centre est réelle, avec une diversité d'habitat jusqu'ici inconnue : sur près de 500 logements créés, 26 % sont en accession. Clés du succès, un traitement qualitatif des espaces publics, avec une trame de rues et de jardins, mais aussi une offre commerciale diversifiée et un fonctionnement plus ouvert. La ligne de bus C3, qui assure la jonction avec Laurent Bonnevey, le relie déjà aux quartiers voisins. Demain, elle le connectera à Saint-Paul.



© SEFRL

ZAC de Mions : un centre revitalisé

Le chantier de la ZAC du Centre de Mions prendra fin avec l'année 2007. Il a été mené sous le pilotage du Grand Lyon, qui a investi 5 millions d'euros dans cette opération. Lancé en 2001 au terme d'une large concertation, le projet vise à « dopar » le centre-ville, en redynamisant le commerce, en diversifiant les formes de logements et en le désenclavant.

Un contrepoint à l'étalement considérable de la commune, développée par lotissements, avec 3 ou 4 petits pôles commerciaux disséminés qui végétaient.

1 500 nouveaux m² de commerces centraux sont actuellement commercialisés par un investisseur privé. Le programme inclut 550 logements, dont 25 % en logement social - quand la commune n'en comportait que 13 % - et près de 20 % de maisons de ville individuelles. La municipalité a tenu à ce que l'ensemble soit conçu sur la base de critères de haute qualité environnementale (HQE). Enfin, deux nouvelles voies de desserte du centre dotent la ville d'une vraie colonne vertébrale.



La réussite des Plantées

C'est une belle histoire qui s'est jouée dans les copropriétés des Plantées à Meyzieu. Celle d'un ambitieux programme de réhabilitation sans démolition, rendu possible par l'intervention publique aux côtés des propriétaires privés. Construite dans les années 60 pour les rapatriés d'Algérie, cette gigantesque « co-pro » compte 346 pavillons, 7 immeubles collectifs, un centre commercial et 175 garages. Et sur ses 2 750 habitants, 72 % de propriétaires occupants.

À la fin des années 80, l'ensemble présente d'inquiétants signes de dégradation. Les collectivités s'engagent alors, aux côtés des propriétaires, dans une opération de sauvetage innovante à plus d'un titre : portage public de 15 % des logements à rénover, lancement expérimental de la première OPAH (*) « copropriétés dégradées » de France et large programme de requalification de l'environnement urbain. Aux Plantées, l'immobilier a pris beaucoup de valeur : les T3 bis achetés 50 à 100 000 francs en 1990 (soit de 7 500 à 15 000 euros) se vendent aujourd'hui entre 70 et 100 000 € !

(*) : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

8 200

La métropole lyonnaise est attractive.

Elle a accueilli 8 200 nouveaux arrivants par an depuis 1999.

Autre bonne nouvelle : les territoires de l'Est lyonnais renouent avec la croissance démographique.



Questions à...



Pierre Abadie

Vice-président du Grand Lyon délégué au Cadre de vie

Dans quel contexte a-t-on recours à une ZAC (Zone d'aménagement concerté) ?

►► Lorsque la collectivité souhaite intervenir sur un secteur précis, dans un temps relativement court, en agissant sur plusieurs paramètres : habitat, voirie, espaces publics, développement économique, déplacements... Les zones d'aménagement concerté permettent de créer de nouveaux quartiers, de revitaliser des centres-villes ou de développer une zone d'activités. L'un de leurs avantages consiste à pouvoir réaliser des acquisitions foncières massives auprès de nombreux propriétaires. Les ZAC sont actuellement au nombre de 58 dans le Grand Lyon. ◀◀

Quel en est l'impact ?

►► Elles produisent un effet de levier économique très important. Pour un euro investi par la collectivité, une opération génère 15 euros d'investissements privés. C'est un atout considérable, lorsqu'il s'agit de redynamiser le commerce local ou de renforcer un tissu économique d'entreprises. ◀◀