



A. V. D. L.

Association Villeurbannaise pour le Droit au Logement

277, rue du 4 août 69 100 Villeurbanne

Tél. 04 72 65 35 90

Fax 04 78 85 40 53

www.avdl.fr

direction.avdl@wanadoo.fr

Logements sociaux, fluidité du parcours résidentiel, lutte contre les discriminations.... Que répondent à l'AVDL les principaux candidats à l'élection municipale de Villeurbanne ?

Les réponses complètes des candidats à nos 10 questions/propositions :

Villeurbanne est un territoire de forte attractivité : elle connaît un phénomène d'augmentation des prix du foncier, une valorisation des prix et loyers entraînant inévitablement des tensions sur le marché. **Sans une politique municipale volontariste, les populations les plus fragiles, les moins aisées ne trouveront plus de logements abordables sur Villeurbanne. Déjà, la durée théorique d'attente d'un logement social sur Villeurbanne est de plus de 3 ans et le nombre de ménages en attente d'un logement de plus 8000.**

Dans ce contexte, nous vous demandons de vous prononcer sur les points suivants et nous dire quelles mesures vous comptez prendre pour :

- 1) **Maintenir un taux de logement social à hauteur de 25%** et renforcer la construction de logements très sociaux, afin de rapprocher l'offre de la demande en terme de loyer.

➤ **Réponse de Jean-Paul BRET¹ (J-P.B), tête de liste de "Villeurbanne, respirons l'avenir" :**

« **Oui, nous maintiendrons 25 % de logements sociaux sur le territoire communal, répartis dans tous les quartiers. Nous veillerons à diversifier les réponses aux besoins en logement en encourageant une production d'habitat suffisamment abondant à un rééquilibrage dans les quartiers déficitaires. »**

➤ **Réponse de Richard MORALES (R.M), tête de liste de « Villeurbanne en mouvement » :**

« **Maintien d'un taux de 25% de logement sociaux: c'est un impératif mais il ne doit pas être envisagé de façon globale. Annoncer 25% de logements sociaux en les concentrant dans des quartiers comme Saint-Jean (78% de logements sociaux)**

¹ L'ordre de présentation des réponses des candidats est celui de réception par notre association de leur courrier.

c'est stigmatiser certains quartiers. Il est donc indispensable d'harmoniser la répartition dans les quartiers, source d'équilibre des quartiers. »

➤ **Réponse de Henry CHABERT (H.C.), tête de liste de « Villeurbanne Atout cœur » :**

« Le logement social doit être une priorité, qu'il s'agisse de l'importance du parc par rapport aux besoins ou de la qualité de l'habitat. Un taux de 25 % me paraît raisonnable. »

- 2) **Mobiliser le secteur privé afin qu'il propose une offre de logements accessibles.** Entre autre, comment pensez vous utiliser le Droit de Préemption Urbain (DPU) et votre pouvoir de délivrer des permis de construire afin de favoriser la création de logements très sociaux et/ou privilégier les bailleurs privés qui s'engageront dans une offre de logement accessible ?

➤ **J-P.B :** « Cet engagement fait partie des 200 propositions (propositions 62 du projet) que j'ai formulé et présenté sur mon site www.villeurbanne-respironslavenir.com. Nous encouragerons, parfois nous imposerons, la construction de logements sociaux locatifs au sein des programmes immobiliers privés réalisés par des promoteurs. En lien avec le Grand Lyon, cet objectif de maintien de 25 % se traduira aussi par la mise en œuvre de réserves foncières destinées à la construction de nouveaux logements sociaux. C'est la politique que nous avons initiée sur deux ZAC dont les travaux d'aménagement débuteront en 2008 et 2009 à Villeurbanne, sur le terrain des Sœurs et aux Maisons-Neuves. Proposition 63 du projet : nous inciterons aussi les opérateurs privés à proposer des logements en accession sociale à la propriété. Pour les jeunes couples, accéder à la propriété est une aspiration forte qu'ils devraient pouvoir satisfaire sur Villeurbanne sans s'exiler aux confins de l'agglomération. »

➤ **R.M :** « Le droit de préemption urbain est un outil très utile. D'une façon générale une Mairie doit s'impliquer dans le secteur marchand et réaliser les réserves foncières nécessaires à la construction de notre ville et à l'harmonisation des quartiers. »

➤ **H.C :** « J'ai toujours pensé qu'il était possible d'inciter le secteur privé à investir dans le logement social. Lors de mes précédents mandats municipaux, j'ai pu, à ce sujet, mener une action concrète en particulier avec le Père Devert et sa société Habitat et Humanisme. En raison de l'importance des besoins, l'immobilier social constitue un marché d'appel pour les investisseurs. Il faut parallèlement agir en faveur de la sécurité des revenus locatifs et lutter contre les dégradations. »

- 3) **Lutter contre les discriminations au logement** en menant une politique volontariste et innovante sur la commune de Villeurbanne.

➤ **J-P.B :** « La lutte contre les discriminations est un engagement politique fort de la majorité municipale de Villeurbanne. Nous amplifierons notre action (proposition 144 du projet) notamment en associant le plus grand nombre de citoyens et d'acteurs à ce défi de société. Cette mobilisation se traduira

notamment par des actions d'information du grand public afin de favoriser la prise de conscience.

Proposition 145 du projet : Une commission extra municipale sera dédiée à cette question, permettant ainsi aux citoyens, par leurs contributions et leurs témoignages, d'affiner en permanence le projet de l'équipe municipale et de faire en sorte qu'il soit parfaitement adapté à la vie quotidienne : emploi, logement, loisirs, accès aux boîtes de nuit... »

➤R.M : « Toutes les situations de discrimination éventuelles au logement pourront être signalées aux services sociaux et faire l'objet d'une déclaration auprès de la Police Municipale, susceptible d'être à l'origine d'une information et d'un éventuel signalement auprès de la Halde. »

➤H.C : « S'il s'agit d'attribuer ou de refuser des logements en fonction des origines, de la religion ou du faciès, inutile de vous dire que je suis contre. Il existe des critères d'attribution objectifs qui doivent impérativement être respectés. »

- 4) **Faire reculer l'insalubrité** et solliciter, à titre expérimental, la mise en place d'une déclaration préalable de mise en location pour les immeubles de plus de trente ans, conformément à l'article 48 de la loi Engagement National pour le Logement.

➤J-P.B : « Pour faire reculer l'insalubrité spécialement dans les immeubles anciens privés dégradés, la ville a négocié la mise en œuvre de 2 dispositifs d'accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leurs biens.

Une OPAH tout d'abord : opération programmée d'amélioration de l'habitat. Sur le secteur Tolstoï de 2000 à 2003. L'opération a permis la réhabilitation de 871 logements et de 9 vitrines commerciales.

Le programme d'intérêt général (PIG), ensuite. A la demande de la mairie, la communauté urbaine de Lyon a programmé pour 2005 et pour 5 ans, donc jusqu'en 2010, la mise en œuvre d'un PIG "immeubles sensibles". Cette opération, qui concerne tout Villeurbanne s'inscrit dans le prolongement de l'OPAH et vise à résorber la dégradation des immeubles sensibles au niveau du bâti, de l'occupation et du fonctionnement.

Enfin, la ville, et notamment la direction de l'hygiène et de la santé publique, interviennent au domicile des locataires qui la saisissent pour contrôler l'état des logements et de mettre en demeure le propriétaire, lorsque le caractère indécent est avéré.

Ces actions seront poursuivies et le service habitat et la DHSP seront chargés dès 2008 d'étudier les conditions de mises en place d'une déclaration préalable. »

➤R.M : « L'insalubrité sera combattue par la mise en place d'une déclaration préalable de mise en location pour les immeubles anciens et susceptible de faire l'objet d'un constat des services d'hygiène de la ville. Le rapport du service d'hygiène pourra conduire à l'interdiction de location sans mises aux normes. »

« Je mettrai en place un plan pluriannuel de rénovation de l'habitat social ancien intégrant à égalité tous les quartiers et visant à mettre les habitations aux normes actuelles d'hygiène, d'économie d'énergies et de sécurité d'accès. »

➤ **H.C :** « L'insalubrité n'est pas admissible. Mon projet prévoit qu'il n'existe plus, au terme de la mandature, un seul appartement non réhabilité depuis 15 ans. Pour les immeubles anciens de plus de 30 ans, une déclaration préalable de mise en location, permettant un contrôle de la salubrité, serait en effet une mesure judicieuse. »

- 5) **Soutenir le Grand Lyon dans ses initiatives en lien avec les questions du logement**, particulièrement dans la mise en place d'une plateforme logement commune à l'agglomération (accueil central et fichier unique permettant un rapprochement de l'offre et de la demande).

➤ **J-P.B :** « Oui, nous nous sommes déjà engagés en ce sens et nous renouvelerons notre soutien au Grand Lyon. Le service habitat de Villeurbanne participe d'ailleurs aux travaux du chef de projet "fichier commun de la demande locative sociale". »

➤ **R.M :** **Non répondu**

➤ **H.C :** « La responsabilité des Offices et des Sociétés de logements sociaux doit rester entière. En revanche, au niveau du Grand Lyon, je suis tout à fait favorable à ce que l'Observatoire du Logement, permette de mieux coordonner les actions. »

- 6) **Améliorer la transparence de la procédure d'attribution des logements sociaux** en incitant les bailleurs sociaux à adopter une « **charte locale d'attribution** » remise systématiquement au demandeur, qui lui expliquerait les priorités d'entrées en logement ainsi que les étapes et les délais de l'attribution d'un logement social.

➤ **J-P.B :** « Je réponds oui sans réserve. La ville s'est déjà engagée dans une telle démarche en lançant, en 2006, une étude "attribution et peuplement". Objectif : disposer d'une meilleure connaissance des pratiques d'attribution et de peuplement des bailleurs. C'est une démarche qu'il faut poursuivre et la rédaction d'une charte locale d'attribution me semble, dans cette perspective, tout à fait souhaitable et cohérente. »

➤ **R.M :** « La transparence d'attribution des logements sociaux sera améliorée par une charte d'attribution définissant l'ensemble des critères d'attribution, périodiquement contrôlés par les services sociaux de la ville. »

➤ **H.C :** « La "Charte locale d'attribution" me paraît une excellente mesure pour éviter le clientélisme. Elle permettrait également de définir, en toute transparence, les critères et les priorités d'attribution d'un logement social. Cette charte pourrait aussi faire état des obligations incombant au demandeur. »

- 7) **Favoriser la fluidité du parcours résidentiel** et travailler en partenariat avec les bailleurs sociaux sur la question des demandes de mutations n'ayant pas abouties et la notion d'échanges de logements, via un dispositif de « bourse de logements à échanger ».

➤ **J-P.B :** « Oui, la fluidité du parcours résidentiel est l'un des objectifs prioritaires du PLH : elle sera encouragée en maintenant une offre d'habitat accessible et adéquate au plus grand nombre (c'est ce que la ville encourage avec la Zac de Maisons-Neuves et le Terrain des Sœurs.)

Les mutations entre bailleurs sont souhaitables mais elles sont parfois difficiles à mettre en œuvre. Nous soutiendrons un renforcement des dispositions en ce sens auprès des bailleurs. »

➤ **R.M :** « Les bailleurs sociaux seront incités à favoriser la vente de logements sociaux rénovés, facilitant le turn-over et les constructions nouvelles pour maintenir les 25% de logements sociaux. Ce principe restant un axe fort d'ascension sociale. »

➤ **H.C :** « Une bourse d'échange des logements sociaux, correctement gérée, serait en effet efficace. Elle pourrait d'ailleurs s'adresser aux locataires comme aux propriétaires. L'accession à la propriété des locataires HLM qui le souhaitent fait l'objet de mesures d'incitation mises en œuvre par le gouvernement. Il convient de relayer cet encouragement à la sécurisation personnelle. Le produit des ventes peut ainsi être réinvesti dans la construction de nouveaux logements sociaux. »

- 8) **Renforcer les moyens humains mis à disposition du service Habitat** de la ville afin que celui-ci puisse agir de manière optimale dans les domaines relevant de sa compétence.

➤ **J-P.B :** « Oui. Nous renforcerons les moyens humains en recrutant, dans un premier temps, un rédacteur territorial. »

➤ **R.M :** Non répondu

➤ **H.C :** « Il m'est difficile de me prononcer à ce sujet, n'ayant pas connaissance des dispositifs mis en place par la municipalité actuelle. Si je suis élu, je me doterai des moyens nécessaires à la réalisation de mes engagements. »

- 9) **Promouvoir la participation des habitants et favoriser le mieux vivre ensemble** en les impliquant dans toutes les décisions à prendre en matière de démolition et de réhabilitation concernant leur quartier.

➤ **J-P.B :** « Oui, la participation des habitants est déjà une tradition à Villeurbanne. C'est un engagement fort que je renouvelle (proposition 11 du projet) : tout nouveau projet fera l'objet d'une concertation avec les habitants, le conseil de quartier, mais aussi les associations, les services publics, les commerces, les entreprises... »

➤ **R.M :** Non répondu

➤**H.C :** « J'y suis naturellement favorable. Il est prévu dans mon programme la création d'un Comité Consultatif d'Urbanisme, dans lequel les habitants des quartiers concernés auront leurs mots à dire. »

10) **Privilégier une production neuve intégrant le référentiel Haute Qualité Environnementale** afin de mieux maîtriser les charges en lien avec l'énergie et l'environnement, tout en gardant un loyer abordable.

➤**J-P.B :** « Oui (proposition 64 du projet). La ville conditionnera ses aides aux bailleurs sociaux et aux opérateurs privés, à la réalisation de programmes innovants pour les énergies renouvelables, recourant à des matériaux sains, répondant aux normes de la haute qualité environnementale, limitant aussi la facture énergétique des habitants. »

➤**R.M :** « Toutes les constructions se feront dans le cadre de la HQE. Nous inciterons toutes les constructions tendant vers l'indépendance énergétique en développant le photovoltaïque, le thermique solaire, la géothermie vers le double intérêt de la diminution des pollutions et des économies d'énergie. »

➤**H.C :** « L'environnement et les économies d'énergie : deux préoccupations incontournables pour les municipalités. En matière de constructions neuves, une commission d'examen des permis de construire, sera instaurée prenant systématiquement en compte les exigences sociales et environnementales. Elle sera pilotée par un architecte conseil et associera les élus, les usagers et les techniciens. »