



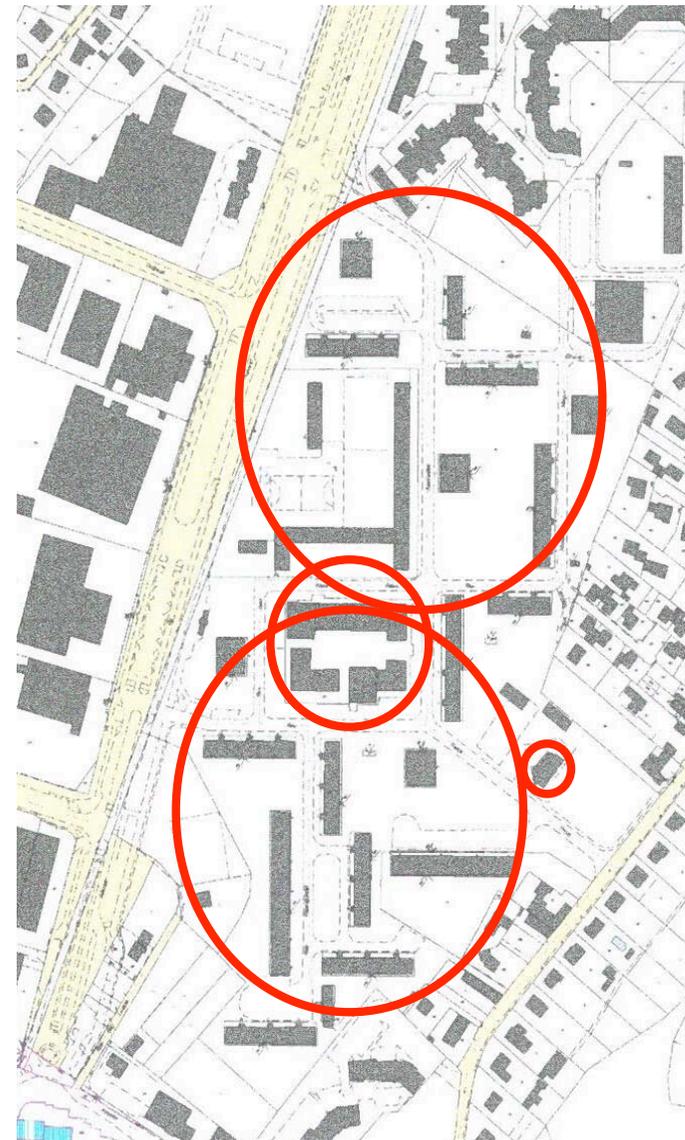
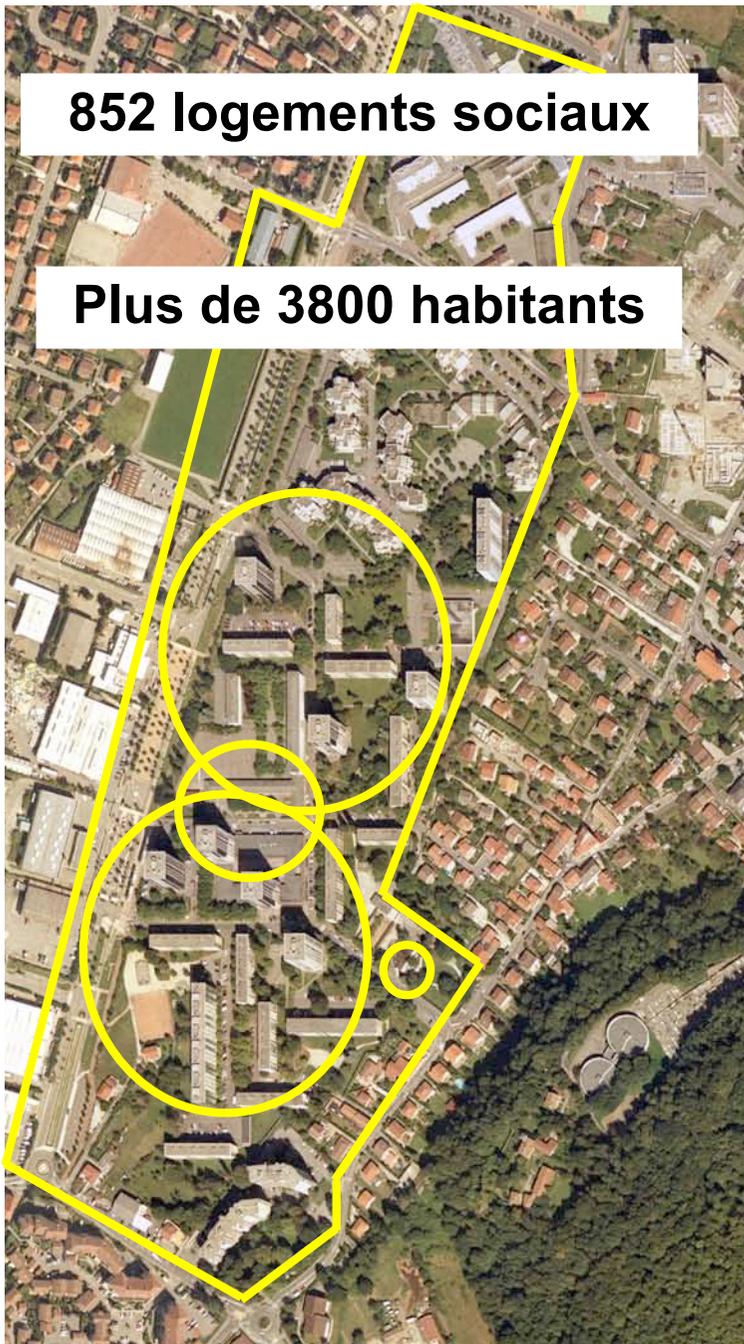
Stratégie de relogements

Projet de renouvellement urbain du Village 2



L'état des lieux

Etat des lieux du quartier



Un cadre à valoriser

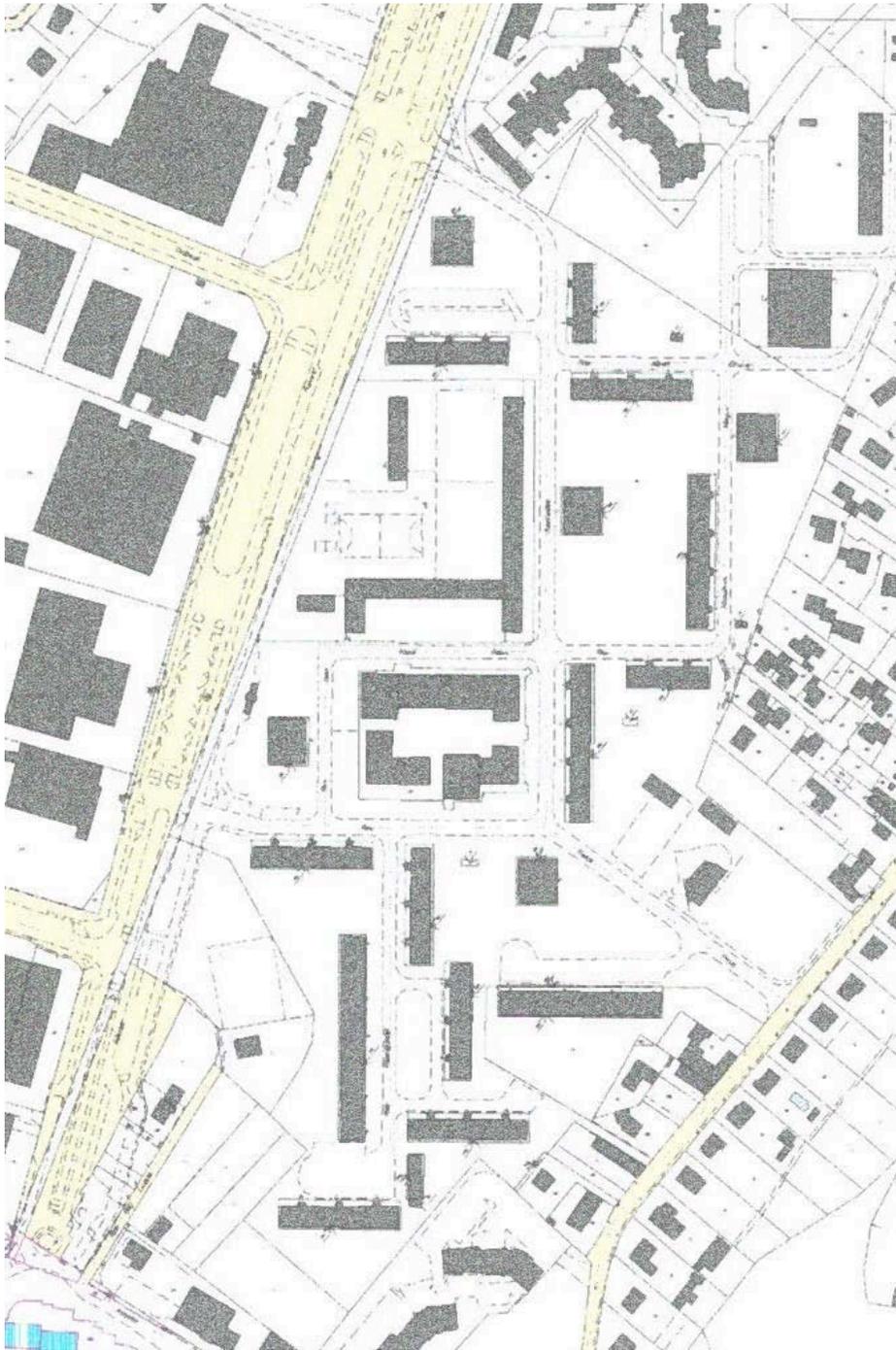


Une partie sud repliée sur elle-même

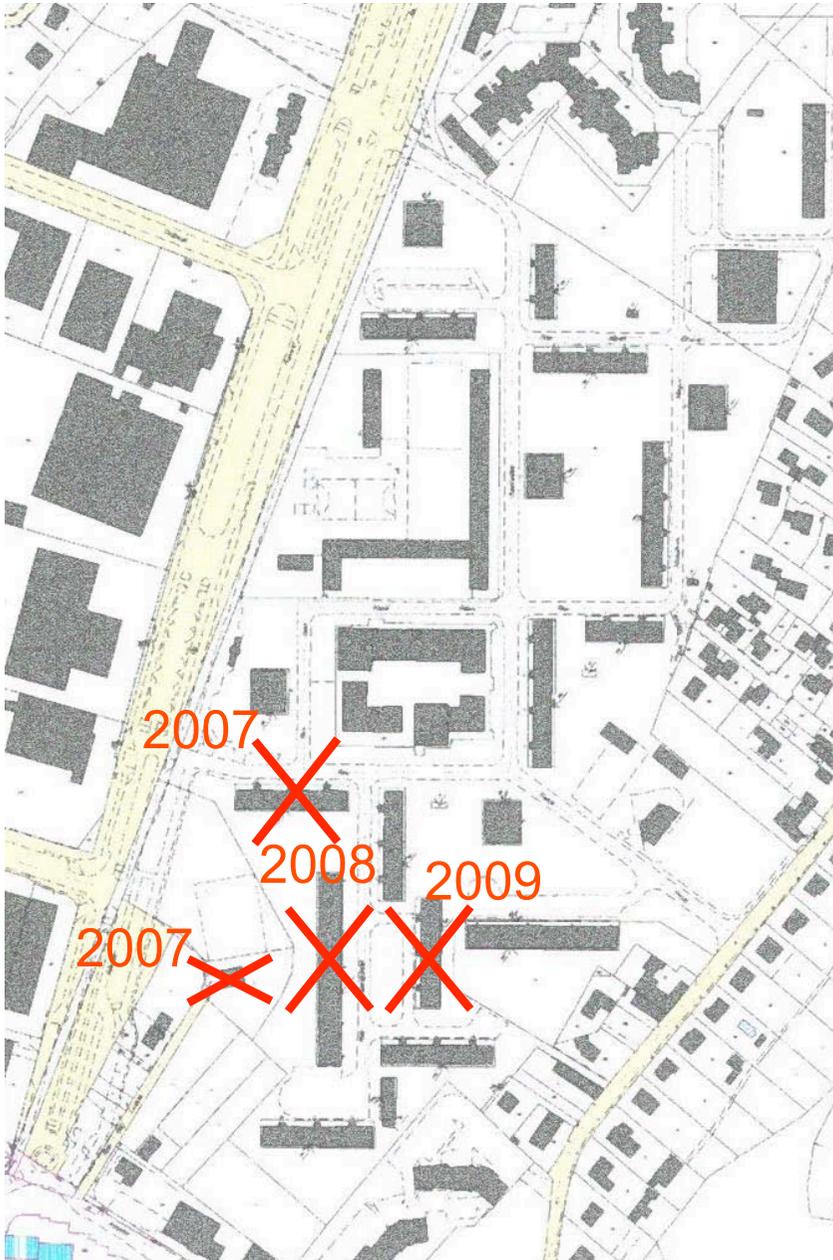




Le quartier avant - après le projet



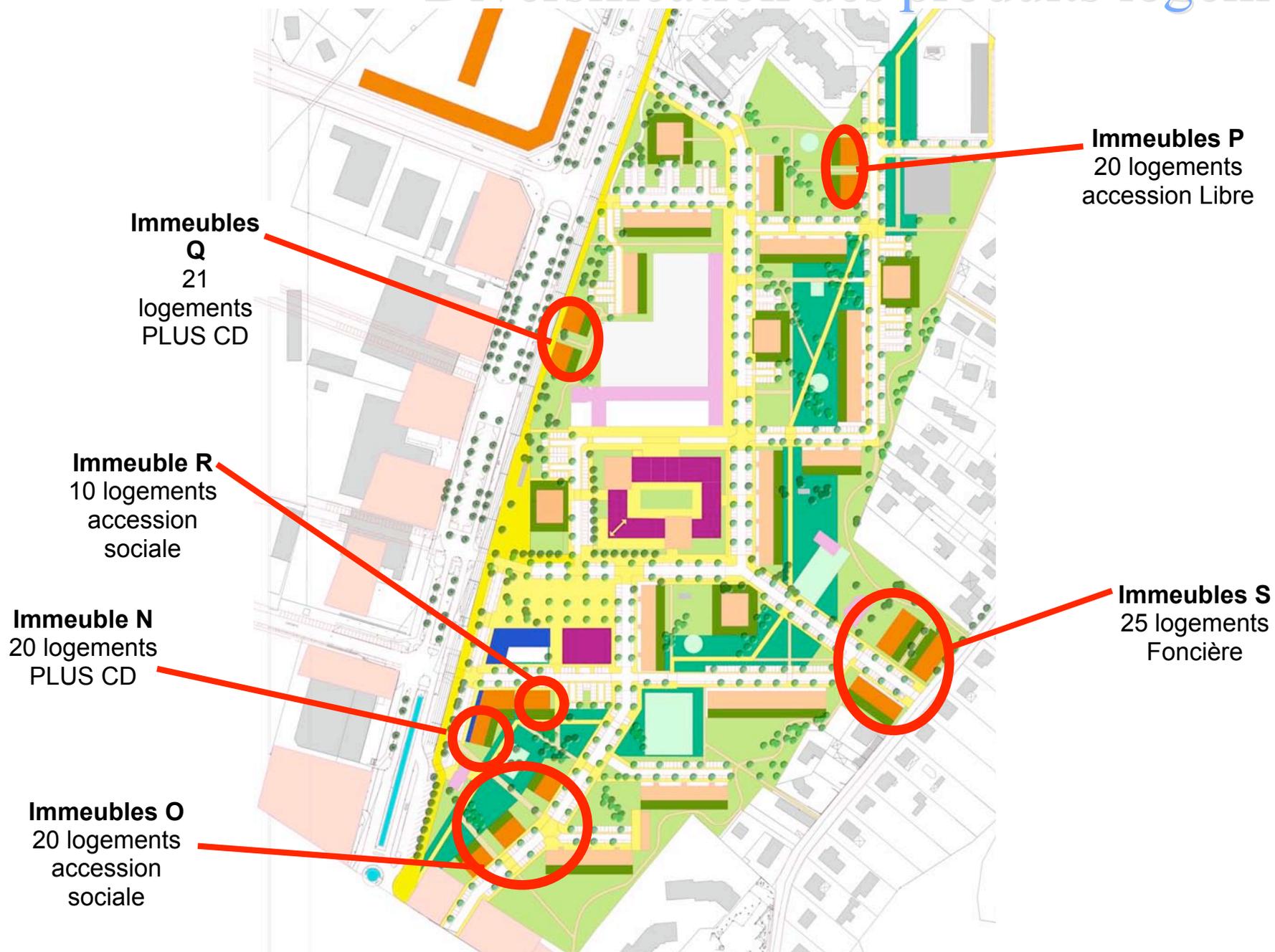
Démolition de 151 logements





Renouveler l'offre de logements

Diversification des produits logements



UNE STRATEGIE INSCRITE DANS LES DISPOSITIFS EXISTANTS

- LE LOGEMENT EST UNE DES PRIORITES POUR LA VILLE D'ECHIROLLES
- LA VILLE DISPOSE D'UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX IMPORTANT (40%)
- ELLE S'EST PEU A PEU DOTE E D'UNE VERITABLE POLITIQUE D'HABITAT
- LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DU VILLAGE II EST ETROITEMENT ARTICULE A CETTE POLITIQUE
- CE PROJET VA POUVOIR PRENDRE APPUI SUR DE NOMBREUSES ACTIONS ET DISPOSITIFS DEJA EXISTANTS EN LA MATIERE

ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'HABITAT DE LA VILLE D'ECHIROLLES

- FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET LES PARCOURS LOCATIFS
- PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL ADAPTE EN TERME DE LOYERS
- RENFORCER LE PARTENARIAT DE L'ENSEMBLE DES ACTEURS DU LOGEMENT
- RENFORCER L'OBSERVATION DU PARC PUBLIC
 - **Une articulation étroite entre la construction de logements et la gestion des attributions et de la demande de logement sociaux malgré un éclatement entre plusieurs services de la ville.**

EN MATIERE DE CONSTRUCTION NEUVE

- PRODUIRE 30% DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS CHAQUE PROJET
- APPLIQUER LE PRINCIPE D'UNE MIXITE A L'ILOT (Accession à la propriété/locatif social)
- EN MATIERE DE FINANCEMENT DES OPERATIONS DE LOGEMENT SOCIAL
 - ✓ Contribuer au financement des opérations de logement social afin de favoriser la création d'une offre de logements accessibles en terme de loyers.
 - ✓ Baisser le loyer de 10% des logements pour 1/4 des logements de chaque opération

EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL : le rôle de la commission sociale du logement : « Prioriser » l'urgence
 - ✓ Partager un diagnostic concernant les demandes de logement afin de pouvoir mieux qualifier les situations et de tenter de les « hiérarchiser » avant passage en commission d'attribution.
 - ✓ Cette commission pourrait voir sa vocation évoluer et intégrer les situations de relogement liées à la démolition sur le quartier du village II.

EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- FAVORISER LES PARCOURS LOCATIFS : vers la mise en place d'une commission unique pour le traitement des demandes de mutation
 - ✓ Les demandes de mutation représentent 40% de l'ensemble de la demande sur Echirolles.
 - ✓ Un état des lieux important a été effectué et une réflexion autour des critères partagés de traitement de ces demandes de mutation a été engagée.
 - ✓ Les profils sont variés et renvoient à des motifs différents.

➤ **Deux objectifs clefs :**

- ✓ favoriser les parcours locatifs comme « alternative » à la sortie du parc HLM et permettre aux locataires de changer de quartier et d'accéder à une offre de logements neufs (accessibles en terme de loyers)
- ✓ augmenter la rotation dans le parc compte tenu du nombre peu important de sorties (augmenter le nombre des attributions)
 - Les mutations au cœur du dispositif de relogement : les logements libérés dans le cadre des mutations favorisées par la ville et les bailleurs alimenteront l'offre de relogement située dans le quartier.

LES DISPOSITIFS MIS EN PLACE

- LA COMMISSION SOCIALE DU LOGEMENT
- L'INSTANCE D'ECHANGE ET D'OBSERVATION DU PEUPLEMENT
 - Ces deux instances sont partenariales et se réunissent régulièrement.
 - Elles comprennent :
 - ✓ Les bailleurs
 - ✓ Le Conseil Général de l'Isère : territoire d'action sociale + PALDI
 - ✓ L'Etat : le SIALDI
 - ✓ Le CCAS
 - ✓ Le service politique de la ville, le service habitat de la ville
 - **Le dispositif de relogement lié à l'opération ANRU s'appuiera sur ces instances existantes.**

- La commission sociale étudie tous les dossiers de demandes de logement identifiés par les travailleurs sociaux et nécessitant un diagnostic partagé de la situation et des solutions à envisager.
- L'Instance d'échange et d'observation a deux grands objectifs :
 - ✓ prendre connaissance de l'occupation sociale du parc HLM et de son évolution grâce à la mise en place d'un observatoire des flux (mission confiée à un prestataire extérieur : cabinet Eohs)
 - ✓ partager et définir les orientations en matière de politique d'attribution
- Le suivi global du relogement pourra s'inscrire dans le cadre de cette instance.

EN MATIERE DE CONCERTATION HABITANTE

- LA VILLE A UNE EXPERIENCE FORTE EN MATIERE DE CONCERTATION HABITANTE
- ELLE EST DOTEES DE COMITES DE QUARTIERS
- ELLE A FAIT LE CHOIX POUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN A LA FOIS D'INFORMER REGULIEREMENT LES HABITANTS ET D'ANIMER DES ATELIERS THEMATIQUES POUR LES ASSOCIER A L'ELABORATION DU PROJET
- DES REUNIONS PUBLIQUES REGULIERES ONT ETE ORGANISEES EN PRESENCE DU MAIRE ET DES ELUS CONCERNES

→ **POUR RESUMER**

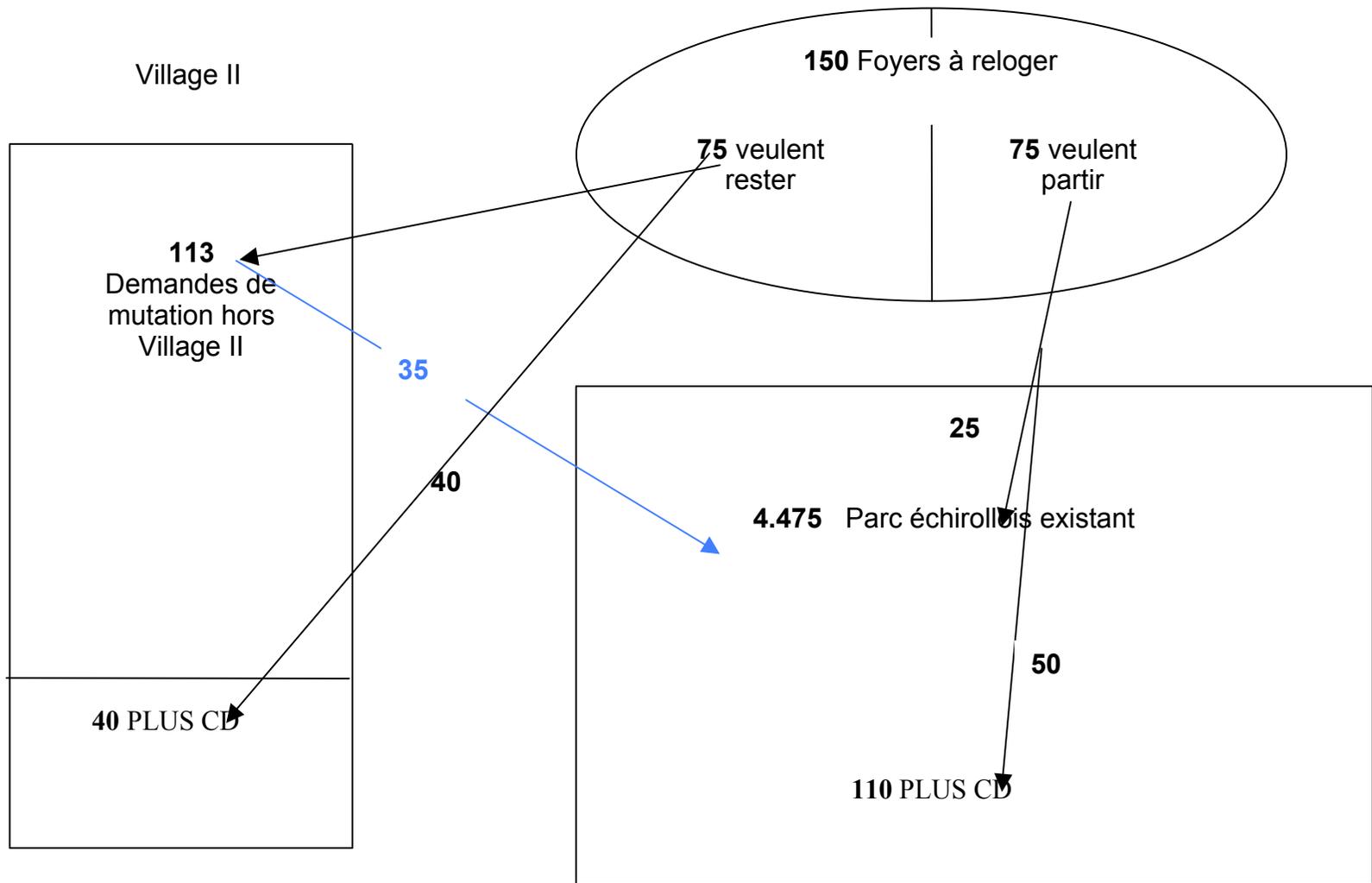
- Des opération de reconstructions « maîtrisées »
- Un fonctionnement s'appuyant sur des dispositifs existants
- Générer une vacance sur site
- S'appuyer sur la rotation sur le parc échirollois
- Maîtriser les loyers dans le neuf
- Associer les bailleurs présents sur la commune à la reconstruction et au relogement
- Constituer un « portefeuille d'opération-ressources » pour prévenir les décalages de calendrier

Les outils envisagés pour le relogement opérationnel



Bâtiment	Rappel nombre de logements	Nombre de demandes	Demande de relogement sur V2 éventuellement	Demande hors V2	Nombre de demande même type de logement	Nombre de demande vers un logement plus petit	Nombre de demande vers un logement plus grand
H	30	8	1	7	5	0	3
J	30	7	2	5	2	2	3
K	90	28	6	22	8	8	12
Total bâtiments	150	43	9	34	15	10	18
Total reste du V2	702	145	32	113	43	40	62

Source : réalisé à partir des données de la commission mutation village II mars 2004 - remises à jour en janvier 2005



	Loyer moyen		Charges moyennes		Loyer + charges		Augmentation par rapport au loyer + charges actuels	Loyer minoré 10% + charges	Augmentation par rapport au loyer + charges actuels	Loyer minoré de 20% + charges	Augmentation par rapport au loyer + charges actuels
	PLUS Village II	PLUS Opérations récentes à Echirolles	PLUS Village II	PLUS Opérations récentes à Echirolles	PLUS Village II	PLUS Opérations récentes à Echirolles		PLUS Opérations récentes à Echirolles		PLUS Opérations récentes à Echirolles	
ratio unitaire	4,54	5,2	0,27/m ² + 11,71/logt	0,45/m ² + 6,80/logt	16,52	12,45		11,93		10,96	
T2	243	299	26 ¹	33	269 ²	332	23%	302	12%	272	1%
T3	277	383	28	40	305	423	39%	384,65 ³	26%	346	13%
T4	325	454	31	46	356	500	40%	455	28%	409	15%
T5	384	536	35	53	419	589	41%	536	28%	482	15%