



Une stratégie pour l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain. Le projet de Vaulx-en-Velin (69)

Vaulx-en-Velin, commune de la périphérie lyonnaise de 30 000 habitants, se caractérise par une forte concentration d'habitat social, et connaît des difficultés sociales (taux de chômage important, population peu qualifiée...). La ville, « en phase de reconquête », est engagée dans un projet urbain global d'ampleur, associant requalification urbaine et diversification de l'habitat. Michèle Bel-Hedi, responsable du service habitat de la commune, revient ici sur la stratégie mise en place.

CONTRECARRER LE REcul DÉMOGRAPHIQUE PAR UN PROJET AMBITIEUX

La question de la transformation de l'offre habitat est centrale pour le Grand projet de ville de Vaulx-en-Velin. La commune est marquée par l'importance du logement social (58 % hors foyers), d'où une moindre attractivité qui a pesé lourdement sur l'évolution démographique de la ville : elle a en effet perdu 5 000 habitants entre 1990 et 1999, soit 1 000 ménages. L'offre privée elle-même est limitée, avec un parc de copropriétés fragilisé et un niveau de production proche de zéro jusqu'en 1999 ; elle reste tournée principalement vers la maison individuelle. Mais la commune peut s'appuyer pour son développement sur des atouts de situation et d'accessibilité. Surtout, elle dispose de capacités foncières qui lui permettent de s'inscrire dans la dynamique de développement de l'habitat de la première couronne est de l'agglomération. L'enjeu pour l'avenir de la ville paraît bien, dans ce contexte, de renouveler l'offre de logements et de diversifier l'habitat pour proposer aux habitants de la commune un cadre de vie de qualité, avec une réelle possibilité de parcours résidentiels. Il s'agit aussi de favoriser une attractivité pour accueillir une population plus diversifiée.

La démarche habitat a été initiée en 1994 avec le projet du « nouveau centre-ville » (voir encadré), visant à le renouveler complètement, tout en restructurant plusieurs quartiers (démolitions ponctuelles sur les quartiers est et opération de démolition-reconstruction d'un nouveau produit aux Grolières). En 2000, la mise en place du projet habitat a marqué une nouvelle ambition pour la commune, autour de la poursuite du projet du centre-ville et de la perspective d'opérations lourdes de renouvellement urbain.

Ce projet, qui sert aujourd'hui de fil directeur pour l'action de la commune, s'organise autour de plusieurs objectifs échelonnés dans le temps.

VERS UN NOUVEL ÉQUILIBRE ENTRE LOGEMENTS SOCIAUX ET LOGEMENTS PRIVÉS

En terme d'objectifs opérationnels, le projet vise à diversifier l'habitat (locatif social, privé, accession) et les typologies (du petit collectif à la maison individuelle). Il vise aussi à rééquilibrer la part de logements sociaux par rapport aux logements privés avec un objectif pour les premiers, de 40 % à terme. Le plan stratégique retenu par les instances de réflexion et de décision du GPV, prend appui sur une étude habitat (2001) ayant analysé l'évolution du marché immobilier de la commune, sa place dans le développement de la première couronne est de l'agglomération, ainsi que les potentialités des différents quartiers. Ce plan préconise de :

- développer l'offre privée et l'accompagner, d'abord sur les territoires les plus attractifs (comme l'ancien village), pour viser dans un second temps le retour de l'investissement privé dans les zones de renouvellement urbain ;
- démolir une part significative du parc du grand ensemble pour renouveler l'offre HLM. 50 % de ce parc sera reconstitué dans le cadre d'opérations mixtes public/privé et de la diversification de l'offre sociale / (PLUS, PLS) ;
- prendre appui sur un schéma de référence précisant le phasage intégrant renouvellement de l'offre HLM et développement de l'offre privée.

La poursuite du renouvellement de l'offre HLM, un rythme de production neuve qui croît progressivement à partir du niveau du marché actuel et le développement de programmes mixtes public/privé dans une proportion 30/70 % permettent d'engager réellement la mutation souhaitée.

La dégradation du bâti et de la vie sociale ainsi que les déficits de gestion pour les organismes bailleurs ont conduit à inscrire dans le Grand projet de ville la réalisation d'une opération lourde de renouvellement urbain pour le Pré de l'Herpe et le Mas du Taureau (voir encadré) intégrant à l'amont les questions du renouvellement de l'offre des logements mais aussi celles des équipements publics, des commerces, des services et des transports en commun. L'objectif est de renouveler ce parc à 70 % : plus de 1 600 logements sont voués à la démolition sur 10 à 15 ans.

UNE APPROCHE PARTENARIALE POUR LE RELOGEMENT

Tous les bailleurs et tous les réservataires seront sollicités pour permettre le relogement, une part des flux dans le parc social de la commune devra être mobilisée. À cet effet, l'association HLM Vaulx a pro-

posé la mise en place d'une commission relogement inter-organismes et partenaires qui suivra le processus ainsi que l'évolution du peuplement du quartier. Les bailleurs se sont aussi engagés à mobiliser une offre extérieure, pour répondre aux besoins et aspirations des habitants qui se dégageront du diagnostic.

Des relogements seront également réalisés dans les programmes neufs, avec la possible difficulté d'un écart de loyer avec celui des logements à démolir, même si cet écart est pondéré partiellement par les performances des nouveaux produits au niveau des charges. De plus, la reconstitution d'une offre nouvelle devrait également, en permettant des itinéraires résidentiels, maintenir un taux de rotation dans le patrimoine ancien, de loyer plus modéré.

Opération du centre ville

Une opération engagée en 1994 (ZAC en maîtrise d'ouvrage Grand Lyon – Aménageur : Serl)

1995 : construction du Planétarium et du lycée d'enseignement général,

1997 : implantation du supermarché et création d'espaces publics

1999 : démolition du centre commercial du Grand Vire et réalisation de deux îlots : un immeuble de bureaux en promotion privée et un îlot d'habitation de 123 logements réalisé par l'Opac du Rhône (PLA et 1/5 en accession),

2004 : démarrage de la construction de deux îlots : une opération mixte réalisée par l'Opac du Grand Lyon de 76 logements, en locatif social et en accession (1/4 du programme avec Rhône Saône Habitat), activités et commerces ; une opération portée par un promoteur privé, Kéops, sur 51 logements en accession et 71 logements étudiants (en partenariat avec l'OPAC de Villeurbanne),

2005 : démarrage d'une opération portée par un promoteur privé, accession, service personnes âgées de la Ville et logements destinés à cette population, résidence hôtelière.

Les quartiers Pré de l'herpe et Mas du Taureau

21 hectares dont 10 hectares d'espaces verts, 2 300 logements, 5 500 habitants. Des réhabilitations successives n'ont pas permis de modifier en profondeur la faiblesse structurelle du produit logement ou l'aspect massif de l'habitat, et on observe une paupérisation continue des résidents. Les deux quartiers ont perdu des habitants (27 % de la perte de la population de la commune entre 1990 et 1999).

Une première phase de démolitions de 715 logements (dont une tour vide) avec un gel des attributions a été décidé au 1^{er} semestre 2003.

En avril 2004, une communication est faite auprès des habitants avec l'engagement de l'enquête diagnostic relogements.

MOBILISER LES FONCIERS DANS LE CADRE D'UN PARTENARIAT D'AGGLOMÉRATION

La reconstitution de l'offre doit, conformément au protocole d'agglomération, être effectuée pour moitié sur la commune, et pour moitié dans l'agglomération. Pour ce qui concerne la commune, la reconstitution de la première phase de démolitions est d'ores et déjà assurée, avec les opérations de construction engagées et en cours de montage. Il faut maintenant anticiper la suite et mobiliser les fonciers correspondants. La tension actuelle globale du marché rend indispensable une accélération de la production pour permettre à l'ensemble des ménages, qu'ils soient concernés ou non par les opérations de renouvellement, de suivre des itinéraires résidentiels.

La stratégie foncière mise en place par la Communauté urbaine est l'un des outils pour assurer le développement de la production, notamment pour le portage d'opportunités qui ne peuvent être valorisées à court terme (zones d'urbanisation future). Cette politique foncière doit nécessairement être prolongée par une politique d'équipement des terrains afin de préparer les opérations. La reconstitution de l'offre dans l'agglomération hors Vaulx-en-Velin s'intègre quant à elle dans le programme local de l'habitat et vise un rythme de production de 2 450 logements par an pour répondre à la demande et reconstituer l'offre obsolète.

La préparation de l'avenir de la commune passe par le développement de produits immobiliers neufs privés, diversifiés et complémentaires. L'enjeu est de déclencher un « effet d'entraînement ». Les résultats de commercialisation des premières opérations de vente en collectifs sont aujourd'hui encourageants, ainsi que les partenariats engagés entre les opérateurs privés et publics pour la réalisation de programmes mixtes, locatif social, locatif intermédiaire et accession. Le centre-ville en donne l'exemple : si le premier îlot d'habitation a été complètement réalisé par un organisme de logement social, on évolue vers des partenariats portés par des opérateurs privés avec une augmentation progressive de la part de logements en accession, soit une diversification des types d'habitat. ■

Michèle BEL-HEDI