

PROJET

Lyon La Duchère



DOSSIER

LE RELOGEMENT

BILAN 1^{ERE} PHASE

JUIN 2006

“ La Duchère naturellement Lyon ”¹

PROJET

Lyon La Duchère



MISSION LYON LA DUCHERE
227, AVENUE DU PLATEAU
69009 LYON
TEL : 04 37 49 73 90
FAX : 04 37 49 74 04
EMAIL : mduchere@glyon.org
www.gpvlyonduchere.org

CONTACTS :

MISSION LYON LA DUCHERE
> **NATHALIE BERTHOLLIER**
CHARGEES DE DEVELOPPEMENT HABITAT
TEL : 04 37 49 73 92
mdu_nbe@glyon.org

VILLE DE LYON
> **ANNICK GERONIMI**
> **DIRECTION AMENAGEMENT URBAIN**
SERVICE HABITAT
198, Av. Jean Jaurès 69007 LYON
TEL : 04 72 10 30 30
annick.geronimi@mairie-lyon.fr

APERTISE
> **CATHERINE MANÇOIS**
> **LOUIS TRABUT**
48 RUE FERRANDIERE
69002 LYON
TEL : 04 78 37 86 62
apertise@tiscali.fr

1. POURQUOI UNE STRATEGIE DE RELOGEMENT ?

Pour mettre en œuvre le Grand Projet de Ville Lyon La Duchère

Les relogements réalisés en 2003 et 2004 s'inscrivent dans la première phase du projet urbain de la Duchère. Ce projet vise à redynamiser la vie économique et sociale duchéroise en diversifiant l'habitat, en redonnant à ce quartier un centre et en l'ouvrant vers l'extérieur.

Pour améliorer le cadre urbain des Duchérois

L'espace libéré par les démolitions permettra la construction d'immeubles de 7 étages maximum, avec commerces en rez-de-chaussée, mais aussi la création d'une place centrale et d'un axe reliant la Duchère aux communes de l'ouest lyonnais.

Les relogements s'ancrent donc dans une politique d'amélioration globale de la vie sociale et du cadre urbain des Duchérois.

Pour libérer les immeubles Concernés par la démolition

Trois immeubles sont concernés par les démolitions de la 1^{ère} phase du projet urbain :

- > La barre 210, avenue du Plateau patrimoine OPAC du Rhône ;
- > La barre 260, avenue du Plateau patrimoine SACVL ;
- > La barre 410, rue Marius Donjon patrimoine OPAC du Grand Lyon.

Pour équilibrer le logement social à Lyon

A l'échelle de la Ville de Lyon, le projet vise aussi à rééquilibrer la part du logement social sur l'ensemble de son territoire. Ainsi, les 680 logements démolis à la Duchère en 2005 seront tous reconstruits sur Lyon, prioritairement dans les autres arrondissements (hors 8^{ème}).



La Duchère > 2003



Projet urbain Première phase > 2008

2. LES RESULTATS : UN OBJECTIF AMBITIEUX ATTEINT

Plus de 600 familles relogées en moins de deux ans

Les trois opérations de démolition totalisant 682 logements ont impliqué le relogement de 605 familles.

Ces familles ont été relogées en moins de deux années entre 2003 et 2004 au rythme moyen de 29 relogements par mois, à savoir :

> 275 familles pour la barre 210 de l'OPAC du Rhône ;
13 relogement par mois en moyenne ;

> 288 familles pour la barre 260 de la SACVL ;
14 relogements par mois en moyenne ;

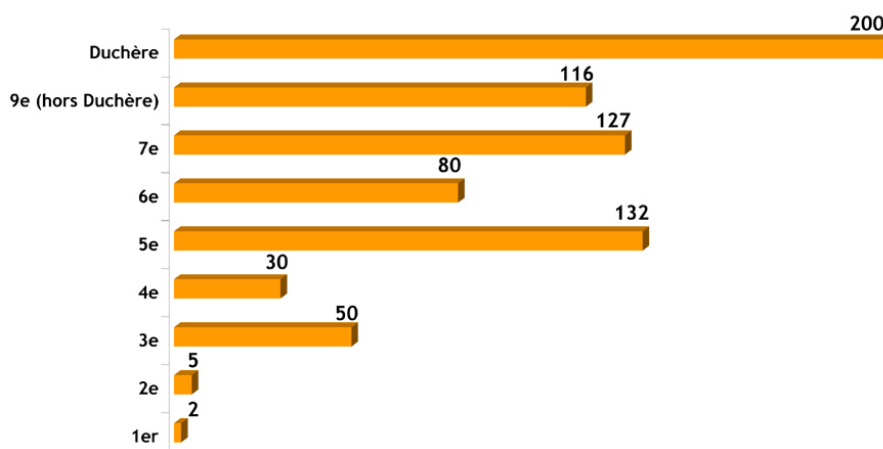
> 42 familles pour la barre 410 de l'OPAC du Grand Lyon.

Un parc de logement social reconstitué sur Lyon

Tous les logements démolis durant la première phase du projet urbain seront reconstruits.

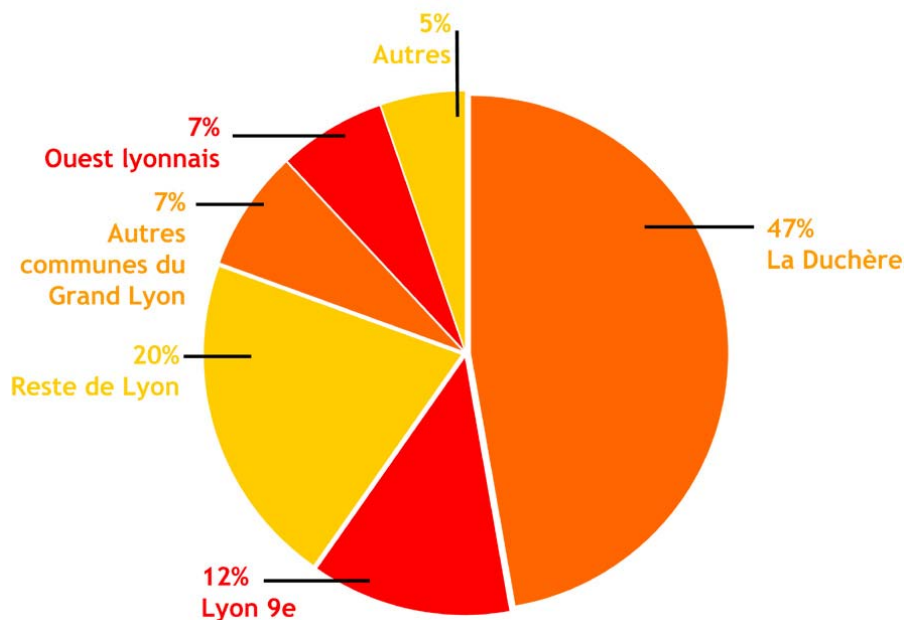
Au total, ce seront 742 logements qui seront reconstruits ou conventionnés d'ici 2008 pour reconstituer le parc HLM : 43 % sur le 9^{ème} et 57 % sur les autres arrondissements (hors 8^{ème}).

Nombre de Logements construits par arrondissement
Chiffres au 01/07/2006



3. LES LIEUX DE RELOGEMENT – chiffres au 01/07/2006

Duchère	286	47%
Lyon 9e (hors Duchère)	76	12%
Reste de Lyon :	125	20%
Lyon 1 ^{er}	2	< 1%
Lyon 2 ^e	9	2%
Lyon 3 ^e	20	3%
Lyon 4 ^e	11	2%
Lyon 5 ^e	37	6%
Lyon 6 ^e	7	1%
Lyon 7 ^e	15	2%
Lyon 8 ^e	24	4%
Ouest Lyonnais :	45	7%
Champagne au Mont d'Or	10	2%
Dardilly	10	2%
Ecully	11	2%
Lissieu	3	1%
Craponne	3	1%
Tassin	2	< 1%
Charbonnières les Bains	1	< 1%
Limonest	1	< 1%
Marcy-l'étoile	1	< 1%
Francheville	1	< 1%
Saint Cyr au Mont d'Or	2	< 1%
Autres communes du Grand Lyon :	41	7%
Villeurbanne	23	4%
Caluire	5	1%
Rillieux-la-Pape	2	< 1%
Saint Genis Laval	3	1%
Pierre bénite	1	< 1%
Bron	1	< 1%
Vénissieux	1	< 1%
Oullins	1	< 1%
Villefranche	2	< 1%
Ozon	1	< 1%
Sainte Foy les Lyon	1	< 1%
Autres dont hors Rhône :	32	5%
TOTAL	605	100%



4. LES CONDITIONS DE LA REUSSITE

Un partenariat fort avec les acteurs du relogement

Le relogement de 605 familles est un pari audacieux qui a nécessité la mobilisation de nombreux acteurs :

- > Les bailleurs :
OPAC du Rhône, SACVL,
OAPC du Grand Lyon, ALLIADE HABITAT,
et tous les autres bailleurs sociaux.
- > Les réservataires :
Ville de Lyon,
Grand Lyon,
Préfecture,
Conseil Général du Rhône,
Caisse Interprofessionnelle du Logement.
- > Les travailleurs sociaux :
MDR du Conseil Général du Rhône,
Interface 9^{ème}.
- > Le bureau d'étude :
APERTISE.
- > Le pilotage :
Service Habitat de la Ville de Lyon,
Mission Lyon La Duchère.
- > Les financeurs :
Etat,
Agence Nationale pour la Rénovation
Urbaine,
Ville de Lyon,
Grand Lyon,
Conseil Général du Rhône.

Un dispositif adapté

Le relogement a également nécessité la mise en place de moyens et outils spécifiques.

- > Un cadre rigoureux pour garantir le bon déroulement des opérations : le Protocole Habitat ;
- > Des réunions mensuelles afin de suivre l'opération et d'impulser le partenariat entre les bailleurs, les réservataires, les élus et les travailleurs sociaux ;
- > L'animation, le suivi et l'évaluation des relogements assurés par un bureau d'études (APERTISE) ;
- > Un soutien politique fort et constant tout au long de l'opération ;
- > Un co-pilotage permanent par le Service Habitat de la Ville de Lyon et la Mission Lyon La Duchère ;
- > L'accompagnement social des ménages relogés assuré par des équipes relogement constituées par chacun des bailleurs, soit 6 personnes à temps plein.

4. LES CONDITIONS DE LA REUSSITE

Les garanties offertes aux familles relogées

- > Des propositions de logement correspondant à leurs vœux et à leurs besoins.
- > La réalisation de travaux assurant la qualité des nouveaux logements : 4500 euros ont été dépensés en moyenne par logement. Cela pour permettre aux locataires de retrouver au minimum le confort des logements antérieurs.
- > Le paiement des frais de déménagement et d'ouverture des compteurs d'énergie.
- > La sécurisation des immeubles au fur et à mesure des départs de locataires.

Les habitants eux-mêmes ont été acteurs de leur relogement.

Une information régulière aux habitants

Les partenaires ont mis en place :

- > Douze réunions publiques organisées sur le quartier.
- > Des permanences d'écoute et d'accueil ; pour chacun des bailleurs et à la Mission Lyon La Duchère
- > Des rencontres régulières avec le collectif de la barre 260.
- > Des supports de communication (journal de l'OPAC du Rhône, journal du projet Lyon La Duchère...)



Les déménagements ont été pris en charge par les bailleurs sociaux

5. LES FAMILLES SATISFAITES DE LEUR RELOGEMENT

Une enquête de satisfaction a été menée auprès de toutes les familles relogées. Parmi elles, **220** ménages ont accepté de répondre, par courrier ou entretien téléphonique.

Les tendances qui se dessinent

> Une large satisfaction des conditions de relogement.

77 % des familles se déclarent satisfaites des conditions dans lesquelles leur relogement a été réalisé.

> Un taux de satisfaction qui se vérifie dans les différentes phases du relogement :

82 % de satisfaction en termes d'information.

90 % de satisfaction sur l'adaptation des nouveaux logements aux besoins des familles

80 % de satisfaction pour la qualité des nouveaux logements

85 % de satisfaction sur l'accompagnement et l'écoute

> Le respect de la localisation souhaitée par les habitants :

83 % des familles enquêtées se déclarent satisfaites de la localisation de leur nouveau logement.

> **Les 2/3** des familles (**67 %**) ont bien vécu leur relogement.

2 ménages sur **5 (38 %)** considèrent d'ailleurs leur relogement comme bénéfique. Pour ces ménages, le relogement a été l'occasion d'accéder à un logement plus adapté à leurs besoins, de meilleure qualité ou dans le quartier désiré.

> Un accompagnement individualisé indispensable : la qualité de l'accompagnement social conditionne le bon déroulement des relogements. Ainsi, **85 %** des personnes ayant déclaré s'être senties bien accompagnées ont bien vécu leur relogement.

Ce qu'il faut nuancer

> si près de **8** ménages sur **10** se déclarent satisfaits de leur déménagement, des détériorations matérielles ont été constatées dans quelques cas.

> si plus de **8** ménages sur **10** se disent satisfaits des délais de relogement, la durée des travaux a parfois pu occasionner des gênes.

6. EN CONCLUSION

Une réussite en termes d'objectifs

L'ensemble des objectifs a été atteint par les partenaires : le relogement s'est déroulé dans les délais, de manière efficace et dans de bonnes conditions.

Une stratégie gagnant – gagnant

Bailleurs, partenaires, habitants, l'ensemble des acteurs concernés bénéficient de la stratégie de relogement :

- > Les habitants, en bénéficiant de bonnes conditions de relogement et d'un accompagnement individuel.
- > Les bailleurs, en répondant aux besoins de leurs locataires tout en faisant évoluer leur patrimoine.
- > Les partenaires, en assurant la poursuite du projet urbain et en permettant une réponse adaptée à chaque Duchérois.

Les perspectives pour 2005

L'année 2005 a vu le maintien du dispositif partenarial pour :

- > Suivre les ménages les plus fragiles ou relogés de façon transitoire.
- > Reloger 40 familles supplémentaires de la Sauvegarde (barres 420 et 430), dès le printemps 2005.
- > Préparer le relogement des familles de la barre 220.
- > Permettre l'accès au logement de certaines familles dont la demande a pu être bloquée (urgence et demandes de mutations).

Les perspectives pour 2006

Le dispositif est relancé pour reloger :

- > Les familles de la barre 220 au Plateau :
- > Les familles des barres 420-430 à la Sauvegarde,
- > Les familles de la barre 320 à Balmont.

Chiffres clés

- > 605 familles relogées en 21 mois.
- > 29 relogements par mois en moyenne.
- > 47 % de ménages relogés sur la Duchère.
- > 2 700 000 € de travaux générés dans les logements.
- > 77 % de familles satisfaites.
- > 38 % des familles interrogées ont considéré que leur relogement était bénéfique.
- > 6 emplois dédiés au logement.

PROJET

Lyon La Duchère



MISSION LYON LA DUCHERE

227, AVENUE DU PLATEAU

69009 LYON

TEL : 04 37 49 73 90

FAX : 04 37 49 74 04

EMAIL : mduchere@glyon.org

www.gpvlyonduchere.org

LES PARTENAIRES DU GRAND PROJET DE VILLE LYON-LA DUCHÈRE



LES BAILLEURS SOCIAUX

