

PROJET

Lyon La Duchère

Relogement Bilan de la 2^e phase

OCTOBRE 2009

MISSION LYON LA DUCHÈRE

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

> AURÉLIE SAUVIGNET

Chargée de développement Habitat

Tél : 04 37 49 73 92

aurelie.sauvignet@mairie-lyon.fr

VILLE DE LYON

> VANESSA ZAMOR

Direction Aménagement Urbain

Service Habitat

198, Av. Jean Jaurès 69007 LYON

Tél : 04 72 10 30 30

vanessa.zamor@mairie-lyon.fr

APERTISE

> Catherine MANÇOIS

> Louis TRABUT

> Séverine MOLINA CRUZ

42 rue de l'Université 69007 LYON

Tél : 04 78 37 86 62

apertise@aol.com

1. POURQUOI RELOGER ?

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, et ceux réalisés entre 2006 et 2009 amorcent la deuxième phase de ce projet, qui vise à redynamiser la vie économique et sociale duchéroise en diversifiant l'habitat, en redonnant à ce quartier un centre et en l'ouvrant sur l'extérieur.

Pour améliorer l'habitat à La Duchère

L'espace libéré par les premières démolitions a déjà permis 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 l'habitat à La Duchère et de la qualité de vie des Duchérois.

Pour libérer les immeubles à démolir ou à restructurer

Après les trois immeubles de la 1^{ère} phase du projet urbain (barres 210, 260 et 410), trois nouveaux immeubles ont été concernés par la deuxième phase de relogement :

- > la barre 220, avenue du Plateau patrimoine OPAC du Rhône ;
- > la barre 320, boulevard de Balmont, patrimoine SACVL, dans le cadre de la restructuration complète de cet immeuble ;
- > une partie de la barre 420, rue Marius Donjon, patrimoine Grand Lyon Habitat.

Pour équilibrer le logement social à Lyon

À 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 logements démolis à La Duchère sont tous reconstruits sur Lyon, prioritairement dans les autres arrondissements (hors 8^{ème}).



La Duchère > 2008



Objectif du Projet > 2016

2. LES RÉSULTATS : DES MÉNAGES RELOGÉS, DES LOGEMENTS RECONSTRUITS

Plus de 1 000 familles relogées depuis 2003

Les trois premières opérations de démolition, totalisant 682 logements, ont impliqué le relogement de 605 familles en moins de deux ans (entre 2003 et 2004), au rythme moyen de 29 relogements par mois.

Entre 2006 et 2009, les trois opérations suivantes ont concerné 396 logements à démolir et ont entraîné le relogement de 493 familles :

- > 348 familles pour la barre 220 de l'OPAC du Rhône;
- > 119 familles pour les premières allées de la barre 320 de la SACVL;
- > 26 familles pour la barre 420 de Grand Lyon Habitat.

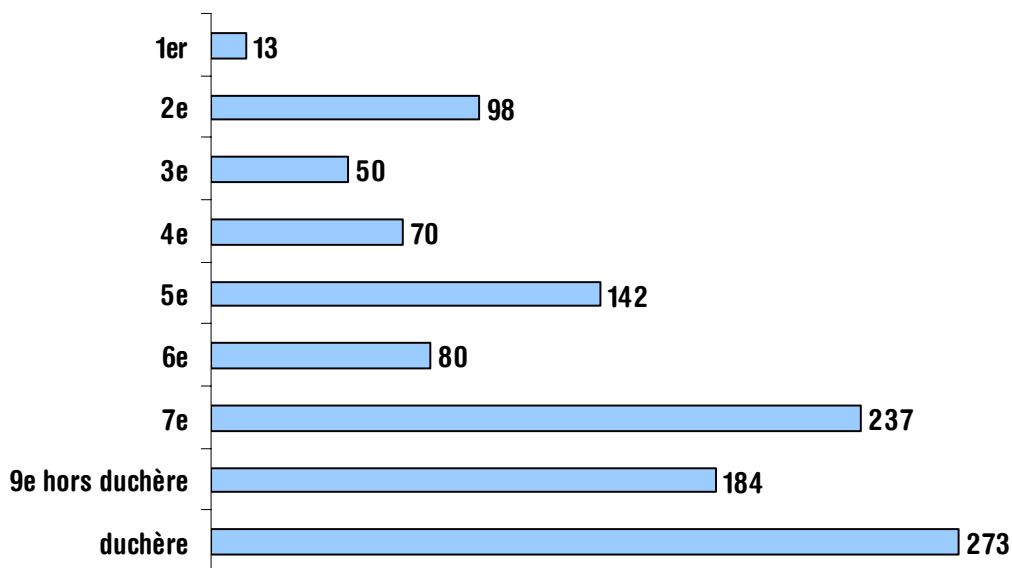
Un parc de logements sociaux reconstitué sur Lyon

Tous les logements sociaux démolis sont reconstruits sur Lyon. C'est la reconstitution du parc de logements sociaux. L'ensemble des 742 logements démolis durant la première phase du projet urbain sont livrés ou en chantier en octobre 2009.

Au total, ce seront 1 147 logements qui seront reconstruits ou conventionnés d'ici 2013 pour reconstituer le parc HLM : 40% sur le 9^e et 60% sur les autres arrondissements (hors 8^e).

De plus, la Ville de Lyon reconstruit davantage de logements qu'elle n'en démolit, car elle participe à la solidarité intercommunale et au rééquilibrage du logement social dans l'agglomération.

Le suivi de la reconstitution de ces logements est réalisé à l'échelle de l'agglomération : pour les ménages relogés, si tel est leur souhait, cela facilite l'accès à des logements neufs situés à l'extérieur de Lyon.



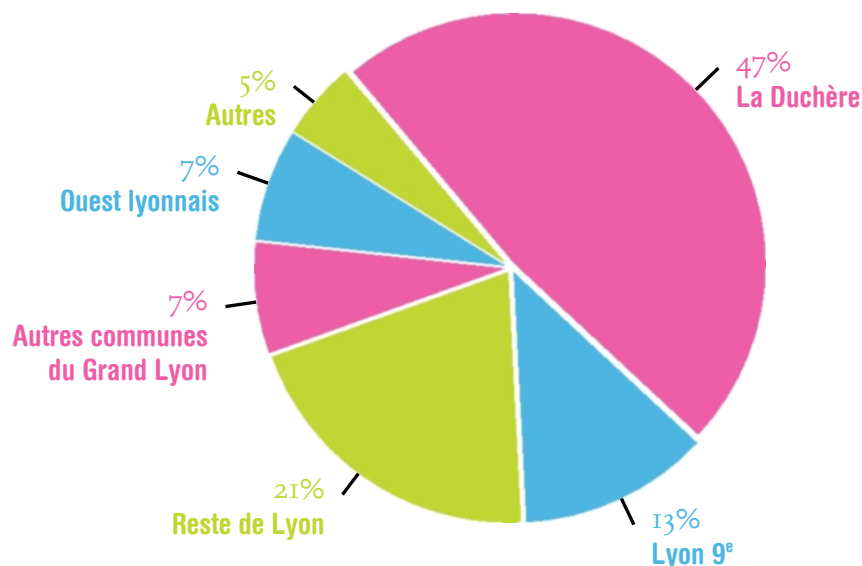
La reconstitution des logements sociaux démolis :
Nombre de **logements reconstruits** par arrondissement de Lyon
> Chiffres Octobre 2009

3. LES LIEUX DE RELOGEMENT

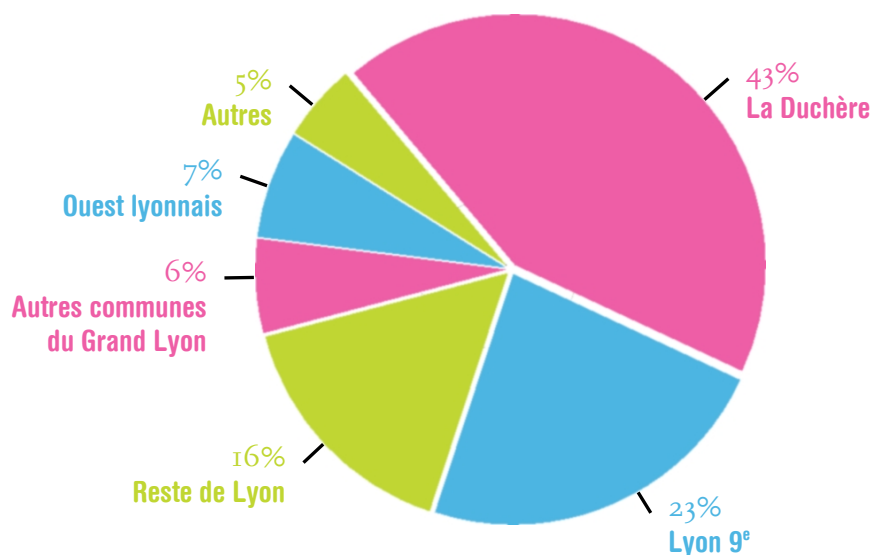
Lieux de relogement en **deuxième** phase

La Duchère	43%
Lyon 9^e (hors La Duchère)	23%
Reste de Lyon	16%
Lyon 1 ^{er}	1%
Lyon 2 ^e	0%
Lyon 3 ^e	3%
Lyon 4 ^e	2%
Lyon 5 ^e	3%
Lyon 6 ^e	2%
Lyon 7 ^e	3%
Lyon 8 ^e	1%
Ouest lyonnais	7%
Champagne-au-Mont-d'Or	3%
Écully	2%
Francheville	1%
Dardilly	< 1%
Craponne	< 1%
Tassin	< 1%
Charbonnières-les-Bains	< 1%
St-Germain-au-Mont-d'Or	< 1%
St-Didier-au-Mont-d'Or	< 1%
Couzon-au-Mont-d'Or	< 1%
Saint-Cyr-au-Mont-d'Or	< 1%
Autres communes du Grand Lyon	6%
Villeurbanne	2%
Vénissieux	1%
Rillieux-la-Pape	< 1%
Saint-Genis-Laval	< 1%
Caluire	< 1%
Neuville	< 1%
Fleurieu	< 1%
Fontaine-sur-Saône	< 1%
Montanay	< 1%
Décines	< 1%
Saint Fons	< 1%
Meyzieu	< 1%
Givors	< 1%
Autres dont hors Rhône	5%
TOTAL	100%

> Données au 15/09/2009



Lieux de relogement en **première** phase
> Données au 01/07/2006



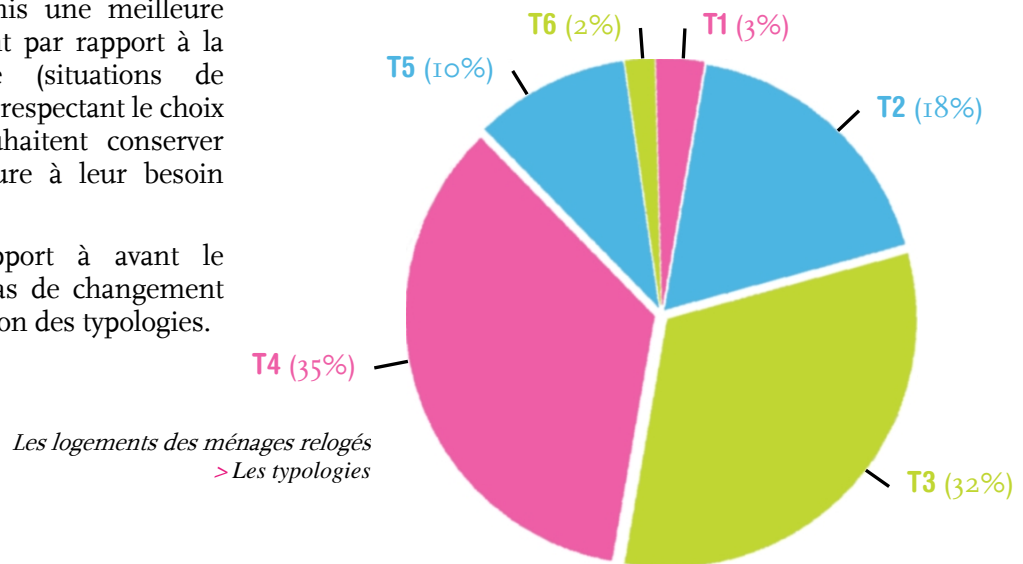
Lieux de relogement en **deuxième** phase
> Données au 15/09/2009

4. LES NOUVEAUX LOGEMENTS (2^e phase, hors relogements SACVL)

La taille des logements

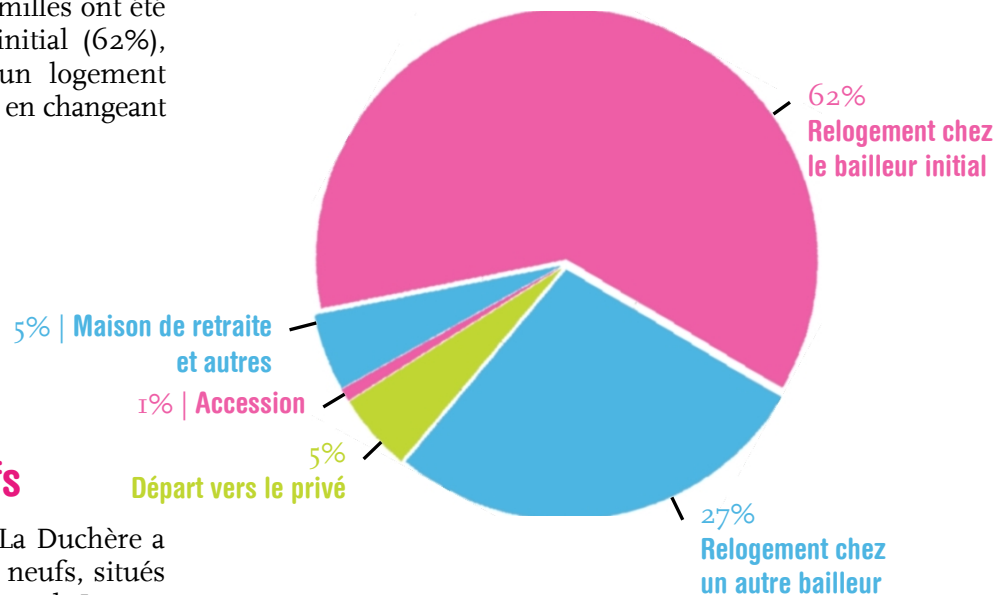
Le relogement a permis une meilleure adaptation du logement par rapport à la composition familiale (situations de suroccupation), tout en respectant le choix des ménages qui souhaitent conserver une typologie supérieure à leur besoin (personnes isolées...).

Globalement, par rapport à avant le relogement, il n'y a pas de changement majeur dans la répartition des typologies.



Le nouveau bailleur

Si la grande majorité des familles ont été relogées par leur bailleur initial (62%), certaines ont pu obtenir un logement correspondant à leur souhait en changeant de bailleur.



Les logements neufs

Une partie des familles de La Duchère a pu bénéficier de logements neufs, situés dans le 9^e ou encore dans le reste de Lyon :

- > 22% des ménages ont été relogés dans du neuf;
- > 3% dans des logements conventionnés depuis moins de 5 ans;
- > 10% dans des logements réhabilités depuis moins de 5 ans.

Les logements des ménages relogés > Les bailleurs

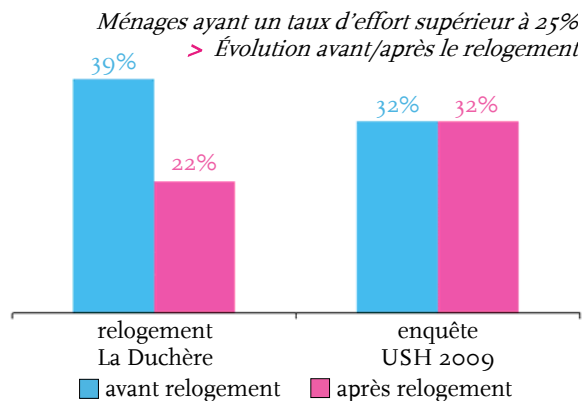
4. LES NOUVEAUX LOGEMENTS (2^e phase, hors relogements SACVL)

L'évolution du loyer

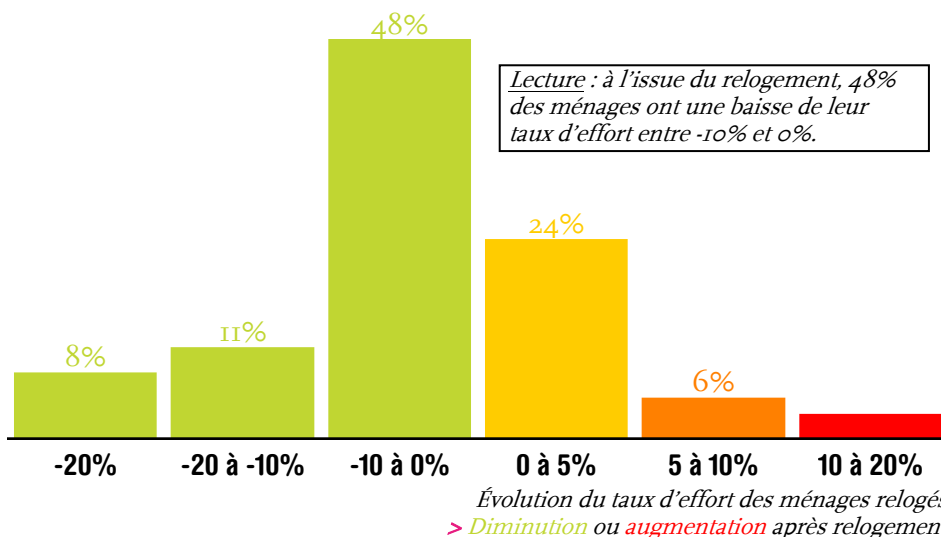
Le **taux d'effort** est égal au loyer plus charges, moins les aides au logement, rapporté aux ressources de la famille : c'est la **part du budget consacrée au loyer**.

- > Le relogement a été l'occasion pour près de deux tiers des ménages d'une diminution du taux d'effort.
- > Pour un quart des ménages, l'augmentation du taux d'effort a été inférieure à 5%.

Le relogement a permis de réduire le nombre de ménages qui consacrent plus de 25% de leur budget au logement : ils étaient 39% avant le relogement, ils sont maintenant 22%. Le relogement n'accentue pas les difficultés financières des locataires.



Ce n'est pas le cas dans toutes les opérations de relogement au niveau national, comme le montre l'enquête de l'Union Sociale pour l'Habitat réalisée en 2009.



Le cas particulier des 120 familles relogées par la SACVL

En raison des particularités du projet de restructuration de l'immeuble 320 (écrétagage et restructuration de tous les logements), l'ensemble des familles doit être relogé, au moins temporairement. Si certaines ont fait le choix d'un relogement définitif, d'autres familles ont souhaité signer une "convention

d'occupation temporaire", et peuvent revenir dans l'immeuble après les travaux. Au cours de l'année 2009, il est ainsi proposé aux anciens locataires de revenir dans l'immeuble, car les logements seront livrés au cours du premier trimestre 2010.

5. LES CONDITIONS DE LA RÉUSSITE

Un partenariat fort avec les acteurs du relogement

Le relogement de tous ces ménages est un pari audacieux qui a nécessité la mobilisation de nombreux acteurs :

- > **les bailleurs :**
OPAC du Rhône, SACVL, Grand Lyon Habitat, 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, Antenne Solidarités, Interface 9^{ème}
- > **le bureau d'étude :**
Apertise
- > **le pilotage :**
Service Habitat de la Ville de Lyon, Mission Lyon La Duchère
- > **les financeurs :**
État, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Ville de Lyon, Grand Lyon, Conseil Général du Rhône ainsi que les bailleurs

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 : deux Protocoles Habitat (1^{ère} et 2^e phase) ;
- > des réunions mensuelles afin de suivre l'opération et 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 des ménages relogés par des équipes relogement chez chacun des bailleurs (soit 7 personnes à temps plein) et par un groupe de suivi social composé de travailleurs sociaux.

Des améliorations apportées pour la 2^e phase de relogement

Grâce au bilan de la 1^{ère} phase de relogement, des améliorations au dispositif ont été apportées en 2^e phase :

- > La mobilisation inter-bailleurs :
Le partenariat fort entre les bailleurs a permis de mieux répondre aux souhaits des familles.
- > L'accompagnement social renforcé :
La mise en place d'un groupe de suivi social permet -pour les familles qui sont d'accord- de mieux prendre en compte leurs besoins dans les thématiques connexes au relogement.
- > Le suivi post-relogement :
Il se déroule sur une durée d'un an après le déménagement. Il peut conduire à un deuxième déménagement quand cela est nécessaire.

5. LES CONDITIONS DE LA RÉUSSITE

Les garanties offertes aux familles relogées

La Charte du relogement de l'agglomération lyonnaise (signée en 2006) synthétise un certain nombre d'engagements qui étaient déjà mis en œuvre dans le cadre des relogements de La Duchère :

- > Le locataire est au centre de l'opération de relogement.
- > Des délais raisonnables doivent permettre au locataire de mûrir son projet personnel.
- > Le locataire est relogé dans des conditions financières adaptées à sa situation.
- > Tous les ménages bénéficient d'un accompagnement personnalisé.
- > Les propositions de logement correspondent aux vœux et aux besoins des ménages.
- > La réalisation de travaux assure la qualité des nouveaux logements : 3 300 euros* ont été dépensés en moyenne par logement, en plus des travaux classiques de remise en location. Cela doit permettre au locataire de retrouver à minima le confort de son logement antérieur.
- > Les frais de déménagement, d'ouverture des nouveaux abonnements et du suivi du courrier sont pris en charge.
- > Le dépôt de garantie du logement initial est transféré.
- > La sécurisation des immeubles et la gestion de proximité sont assurées au fur et à mesure des départs de locataires.

** Ce chiffre ne peut pas être directement comparé à celui de la première phase de relogement, qui comprenait aussi des travaux classiques de remise en location.*

Une information régulière aux habitants

Les partenaires ont mis en place entre 2006 et 2009 :

- > 9 réunions publiques sur le quartier ;
- > des permanences d'écoute et d'accueil pour chacun des bailleurs et à la Mission Lyon La Duchère ;
- > des supports de communication (journal de l'OPAC du Rhône, journal du Projet Lyon La Duchère...).

6. LES FAMILLES SATISFAITES DE LEUR RELOGEMENT

Une enquête de satisfaction a été menée auprès de 377 familles relogées pendant la 2^e phase de relogement. Parmi elles, **119** ménages ont accepté de répondre, par courrier ou entretien téléphonique.

Une satisfaction sur plusieurs points

- > Une large satisfaction des conditions de relogement.

76% des familles se déclarent satisfaites des conditions dans lesquelles leur relogement a été réalisé.

77% en 1^{ère} phase

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

87% de satisfaction pour le déménagement

80% en 1^{ère} phase

86% de satisfaction sur l'adaptation des nouveaux logements aux besoins des familles

89% en 1^{ère} phase

81% de satisfaction pour la qualité des nouveaux logements

80% en 1^{ère} phase

92% de satisfaction sur l'accompagnement et l'écoute

85% en 1^{ère} phase

- > Le respect de la localisation souhaitée par les habitants, malgré un nombre un peu plus faible de ménages relogés à la Duchère :

86% des familles enquêtées se déclarent satisfaites de la localisation de leur nouveau logement.

90% en 1^{ère} phase

Une bonne adaptation au nouveau logement

- > **Les 2/3** des familles (**64%**) ont bien vécu leur relogement.

Près de **1 ménage sur 2 (44%)** considère d'ailleurs son 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.

Les personnes qui disent avoir le plus mal vécu le relogement sont les plus âgées et/ou celles qui ont des difficultés de santé.

- > 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.

- > **85%** des ménages disent s'être bien adaptés à leur nouveau logement et quartier.

75% en 1^{ère} phase

Ce qu'il faut nuancer

- > Si près de **8 ménages sur 10** déclarent avoir été bien informés tout au long du processus de relogement, la tenue de réunions d'information plus régulière est demandée par certains.

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

7. EN CONCLUSION

Une stratégie gagnant – gagnant

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

- > les habitants, qui bénéficient de bonnes conditions de relogement et d'un accompagnement individuel ;
- > les bailleurs, qui répondent aux besoins de leurs locataires tout en faisant évoluer leur patrimoine ;
- > les partenaires, qui assurent la poursuite du projet urbain et proposent une réponse adaptée à chaque Duchérois.

2009 : Une année de transition

L'année 2009 a vu le maintien du dispositif partenarial pour :

- > la finalisation des relogements ;
- > le suivi-post relogement des ménages ;
- > l'organisation du retour des ménages relogés de façon transitoire (immeuble 320 SACVL), pour ceux qui le souhaitent ;
- > la préparation des futurs relogements et le lancement du relogement des ménages de l'immeuble 430 de La Sauvegarde.

Les perspectives : 3^e phase de relogement

Le relogement dans le cadre du projet urbain de La Duchère va se poursuivre entre 2009 et 2012 pour reloger :

- > les familles de la barre 430 à La Sauvegarde ;
- > les familles de la barre 320 à Balmont.
- > les familles de la barre 230 au Plateau ;

Les chiffres-clés de la 2^e phase

- > **493** familles relogées en 42 mois
- > **12** relogements par mois en moyenne
- > **43%** de ménages relogés sur la Duchère
- > **Près d'un million d'euros** de travaux spécifiques pour le relogement générés dans les logements.
- > **76%** de familles satisfaites
- > **44%** des familles qui considèrent leur relogement comme bénéfique
- > **7** emplois dédiés à temps plein aux relogements

MISSION LYON LA DUCHÈRE

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

