



Centre de Prospective
et d'Études Urbaines



Comité populaire de HCMV



Région Rhône-Alpes

Rhône-Alpes Région

Atelier Formation du PADDI :

Réaménagement urbain, expropriation indemnisation

*Pascale Bonnard (Chef du service Programmation et gestion
des dispositifs habitat – Direction de l'habitat et du
Développement solidaire urbain – Grand Lyon)*

Du 22 au 26 janvier 2010

Département de la Construction (DoC)
Municipalité d'Ho Chi Minh ville – Vietnam



**Atelier formation du PADDI
Relogement et réaménagement urbain**

Préconisations

Vendredi 26 mars 2010

Pascale BONNARD - Grand Lyon DGDU

Direction de l'Habitat et du Développement solidaire Urbain (DHDSU)



Les préconisations de l'atelier

1. Indemnisations et aides financières
2. Le relogement
3. L'accompagnement social et la reconversion économique
4. La maîtrise d'ouvrage publique des opérations d'aménagement
5. La coordination entre services et le renforcement des compétences



1. Indemnisations et aides financières

Déterminer la valeur des biens, proche de la valeur réelle du marché, dans les conditions normales

- Une information claire pour les habitants sur le projet d'ensemble avec une transparence sur les coûts des opérations et l'emploi des plus value de vente des terrains acquis
- Capitaliser les expériences d'un projet et d'un district à l'autre et généraliser les outils utilisés
- Création d'un observatoire du marché immobilier et des transactions



2. Le relogement

- Une enquête sociale et économique approfondie pour déterminer les besoins en relogement, et proposer un logement adapté au mode de vie
- Adapter les formes urbaines dans les constructions neuves de relogement : la tour n'est pas le modèle unique (risques sociaux à terme) à densité égale, forme plus traditionnelle (ex : R+4 de type « *PMU 415* »). Les appartements doivent répondre aux besoins et modes de vie des relogés
- possibilité d'accès à plusieurs logements pour les grandes familles, au cas par cas



2. Le relogement

- Instaurer le droit de préemption pour constituer :
 - des réserves foncières
 - un parc de logements pour les relogés, à vendre, à louer ou en location/accession
- Mobilisation et renforcement du fonds de collecte existant pour le financement des logements (produit d'épargne et participation entreprises par exemple ...)
- Échanger les appartements entre les projets et créer un parc de logements existants disponible
- Mutualiser les logements neufs disponibles entre les projets, en assurant un prix identique
- Développer des logements adaptés pour les ménages à bas revenus
- Limiter la spéculation des appartements de relogement en trouvant des logements adaptés aux ménages



3. Développer et organiser l'accompagnement social et l'aide à la reconversion économique

- Pour les familles à bas revenus
- Pour les familles qui changent de mode vie
 - Passage habitat individuel à habitat collectif
 - Perte des repères et des réseaux sociaux
- S'appuyer sur les services sociaux et les comités de quartier des districts d'accueil
- Coordination avec la commission relogement initiale
- Développer l'aide à la reconversion économique pour ceux qui perdent leur source de revenus avec le relogement (notamment les commerçants, certains artisans et les agriculteurs) et appui à la formation pour les plus jeunes ?
- Demander aux entreprises bénéficiaires du projet de recruter les populations relogées à des postes convenables



4. La maîtrise d'ouvrage publique des projets d'aménagement

Le principe : les autorités doivent maîtriser le projet et faire face aux investisseurs

- Un projet public (objectifs, programme, contrôle) confié à un opérateur public ou privé
 - Un projet déterminé avec un périmètre
 - Un cahier des charges précis et une convention à valeur juridique qui fixe les rôles de chacun
 - Un phasage des projets par étapes opérationnelles
- Un bilan financier dépenses/recettes avec les différents postes (relogements, foncier, aménagements, infrastructures, équipements, logements, commerces ...) distinct du budget général de la ville
- Évaluation périodique des opérations en cours (objectifs, programme, budget)



5. La coordination entre services

- Constituer une équipe inter-services et définir les processus de travail sur un même projet
- Un référent unique pour les investisseurs
- Développer des actions de formation pour les fonctionnaires qui travaillent sur le relogement
- Organiser le travail d'échange entre les équipes de terrain et les services pour mutualiser et partager les expériences
- Simplifier les procédures administratives
- Fiabiliser le montage des dossiers d'indemnisation (outil informatique de gestion foncière)