



Logement, comment faire face à la pénurie ?

La situation d'Eybens dans l'agglomération contribue à augmenter le nombre de demandes de logement sur la commune.

À Eybens, comme dans l'agglomération, trouver un logement est de plus en plus ardu. Pour faire face à une demande sans cesse croissante, et pour offrir la possibilité aux Eybinois de se loger sur leur commune, l'offre doit être plus importante.

Une balade le long de l'avenue Pierre Mendès-France permet de feuilleter l'histoire urbaine des 30 dernières années. Des lotissements, des immeubles plus ou moins récents, des maisons individuelles, elles aussi marquées par leur époque de construction, et puis les Ruires. Tous les types d'habitat semblent réunis là, s'alignant le long de l'avenue en un patchwork témoin de la mutation du village en ville.

Les Ruires sont le dernier projet de construction important sur la commune. Commencés à la fin des années 80, les quelque mille logements ont pris place dans le paysage urbain eybinois. Depuis cette époque, la population s'est agrandie, passant de 5 853 habitants en 1982 à 9 742 en 1999. (Les chiffres du recensement 2005 ne sont pas encore connus.)

Une ville attractive

De par sa situation dans l'agglomération et son image de ville à taille humaine, Eybens suscite de plus en plus d'attrait résidentiel. Elle le doit à une urbanisation dans le temps différente de celle de ses voisines plus grandes "qui

ont dû faire face à un fort accroissement démographique dans les années 1960", explique Pierre Belli-Riz. Cet urbaniste est intervenu en tant que maître d'œuvre sur le plan local d'urbanisme (PLU), arrêté en septembre dernier par le Conseil municipal. Selon lui, Eybens bénéficie d'une "situation résidentielle idéale dans la première couronne de l'agglomération grenobloise". Elle a aussi évité l'écueil de la cité dortoir grâce au développement des zones d'activités économiques en même temps que les zones résidentielles.

Dès lors, les demandes de logement dépassent de loin les offres, tant dans le parc privé que public. D'un côté les loyers ne cessent d'augmenter, de l'autre les demandes explosent. Le service logement de la Ville a enregistré 227 demandes directes en mairie en 2004, et 1 731 autres issues des communes de l'agglomération. En parallèle, 46 logements publics ont changé de locataires l'année dernière (réservations de la ville, du 1% patronal et de la préfecture). Un compte bien maigre, et des listes d'attente qui ne cessent de s'allonger. Il faut compter trois ans pour obtenir

un T1 ou un T3 et quatre ans pour un T2. Ces délais poussent souvent les demandeurs à se tourner vers des solutions provisoires, soit dans le privé, soit en se logeant dans la famille.

Les jeunes sont très touchés par la pénurie de logements. Sabrina Salhi est une Eybinoise de 26 ans. Elle a grandi aux Ruires, et souhaiterait continuer à y vivre. "Parce que c'est mon quartier", raconte-t-elle. "Mes parents habitent là, tout le monde me connaît et je m'y sens bien." Pour le moment, elle vit seule dans un logement qu'elle loue à un bailleur privé sur la commune. Mais elle aimerait trouver un appartement pour s'installer avec son ami, et qui soit dans leurs moyens financiers. Tous les deux travaillent, mais les loyers dans le privé deviennent dissuasifs. Alors ils ont fait une demande de logement social il y a deux ans qui n'a pas encore abouti. "Je me suis résolue à chercher ailleurs, parce qu'Eybens est une commune très demandée. Je me donne encore un an dans ce logement, mais maintenant, si je trouve quoi que ce soit ailleurs, je partirai." Comme elle, les jeunes Eybinois qui doivent



Habitats individuels et collectifs se cotoient dans la ville.

renoncer à vivre dans leur commune faute d'une offre suffisante sont nombreux.

Préserver la qualité de vie et la mixité sociale

Pour apporter des solutions à cette problématique, la Ville doit dédier de nouveaux espaces à la construction. D'ailleurs, "si elle n'intervient pas et laisse les mécanismes de marché opérer, les terrains vont continuer à devenir rares et chers", prévoit Pierre Belli-Riz. "Eybens serait alors une commune réservée aux riches, ce qui s'accompagnerait d'un vieillissement de la population." La construction de nouveaux logements est donc bien davantage qu'un enjeu démographique pour la commune, et derrière cette question se profile notamment celle du dynamisme économique. "Les aménagements doivent être considérés sur le long terme, en tenant compte des questions liées à l'augmentation de la population, aux déplacements, au développement de l'activité économique...", commente l'urbaniste. Pourtant le terrain est devenu rare à Eybens, et il faut désormais envisager l'utilisation des espaces disponibles de façon à préserver la qualité de vie des Eybinois, tout en répondant à la nécessité d'augmenter l'offre de logement.

Des pistes d'aménagement

Se pose alors une question : comment construire sur un espace limité sans pour autant bétonner la ville ? D'abord "il faut optimiser le terrain", explique Pierre Belli-Riz. "Aujourd'hui, une maison

isolée est devenue un luxe exorbitant, et le marché de la revente a grimpé encore plus vite que celui du neuf. Parallèlement on ne veut plus faire de grands ensembles." Ensuite, poursuit l'urbaniste, "il faut densifier l'habitat". Cette technique est devenue un exercice de style pour les architectes désormais contraints de composer avec des surfaces restreintes. Le PLU (qui ne sera définitif que dans quelques mois, après l'enquête publique puis le vote), prévoit plusieurs pistes de développement du bâti à Eybens. "Il faut envisager des hauteurs et des gabarits raisonnables : pas plus de trois étages pour des logements collectifs. On peut faire dense avec de petites opérations : en construisant des maisons individuelles groupées, qui sont souvent un habitat apprécié, ou encore avec des habitats collectifs dans un gabarit de maison". Pierre Belli-Riz insiste sur la nécessité de conserver un esprit de village dans l'aménagement d'Eybens. "Pour assurer une croissance harmonieuse, il faut veiller à intégrer les nouvelles constructions au reste de la commune. Il s'agit de préserver un caractère de continuité et d'ouverture". Ce souci passe par des rues qui desservent et traversent les quartiers, afin d'éviter les impasses et autres ruelles qui finissent par enclaver la zone construite.

Autant de pistes pour augmenter l'offre de logements sur Eybens tout en assurant une croissance maîtrisée de la ville. Une étape nécessaire au développement de la commune, à sa place dans l'agglomération, et à ses habitants.



Entretien avec Antoinette Pirrello, conseillère municipale déléguée au logement et à l'habitat.

Journal d'Eybens : Comment appréhendez-vous la question du logement à Eybens ?

Antoinette Pirrello : "La difficulté de se loger touche toute l'agglomération. Nous devons développer une solidarité entre nos communes, même si cela n'est pas toujours simple. À Eybens, nous entretenons un partenariat étroit avec les bailleurs sociaux et les représentants du 1 % patronal. Cette coopération fonctionne bien et favorise l'attribution des logements, mais nous ne pouvons pas faire face au nombre croissant de demandes."

Quelles réponses apporter à la pénurie de logements ?

"Nous allons construire des logements malgré le peu de terrains disponibles. Le PLU nous a permis de mener une réflexion sur les espaces qui restent, pour construire intelligemment et pour tous. Nous ferons donc aussi du logement public. Le PLU prévoit que toute surface constructible de plus de 5 000 m² doit contenir un minimum de 25 % de logements sociaux afin de mieux répondre aux demandes. C'est une question de solidarité. Nous devons être attentifs à toutes les populations, et notamment aux jeunes qui démarrent dans la vie professionnelle et ne peuvent pas toujours accéder aux logements privés à cause du coût et des garanties demandées. Nous n'oublions pas les personnes âgées. Une maison de retraite devrait être construite sur la dernière tranche d'aménagement des Ruires, le long de l'avenue d'Echirrolles."

Quels sont les enjeux liés au logement à Eybens ?

"Aujourd'hui, la solidarité est primordiale. Les drames de Paris ont prouvé qu'il existe encore des citoyens mal logés, en danger. Ce n'est certes pas la problématique locale, mais cela n'exclut pas le besoin de logements dans notre ville. La Ville va construire, mais une coopération avec les propriétaires privés peut aussi être envisagée. Le service logement pourrait ainsi satisfaire plus d'Eybinois en attente de logement en proposant leur candidature à ces propriétaires bailleurs. Nous devons tous nous sentir concernés par ces difficultés, et accepter que l'on puisse construire du logement social à Eybens."

