



Dans le cadre de la campagne nationale lancée par la Ligue des droits de l'homme (LDH) :
« **Urgence pour les libertés, urgence pour les droits.**
Exclusion sociale, inégalités: jusqu'où?»

Compte-rendu du Café-Citoyen Ligue des Droits de l'Homme



Le logement : un droit pour tous ?

(30 mars 2010, Boulevard des Potes)

Avec la participation de :

Robert LUCANTE, membre du comité de direction de l'A'Urba (Agence d'Urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine : www.aurba.com)

et

François GALIMARD, responsable d'ATD Quart Monde Bordeaux (www.atd-quartmonde.asso.fr)

Emmanuelle FOURNEYRON, Vice-Présidente de la section LDH de Bordeaux accueille les participants dont MM. GALIMARD (ATD Quart Monde) et LUCANTE (Agence d'urbanisme de Bordeaux-métropole A'URBA), pour ce café-citoyen consacré au thème du logement.

"Un toit, c'est un droit" : slogan qui date de 1982 et de la loi Quillot qui a fait du droit à l'habitation un droit fondamental. Depuis, les législations se sont succédé sans pour autant réussir à garantir un habitat digne à chacun : flambée des loyers, impossibilité de se loger dignement, insalubrité, surpeuplement, augmentation des expulsions, saturation des centres d'hébergement, recrudescence de personnes sans domicile fixe...

Bordeaux n'est pas épargnée par ce constat, alors que la vague de froid y a fait une nouvelle victime en décembre dernier.

Comment assurer l'hébergement et le logement des personnes les plus démunies, sans abri et mal logées sur l'ensemble de l'agglomération bordelaise et la CUB ? Qu'en est-il de l'application à Bordeaux du "droit au logement opposable", instauré par la loi DALO de mars 2007 ?

Jean-Claude GUICHENEY, secrétaire de la section LDH de Bordeaux introduit ce débat en rappelant que depuis sa création en 1898, la LDH s'efforce de promouvoir la défense des droits civils et politiques, économiques et sociaux.

Les articles 13 (liberté de résidence), 17 (droit à la propriété) 25 (niveau de vie pour assurer ses besoins fondamentaux dont celui de se loger) de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, l'article 1^{er} (dignité) et 34 (droit d'aide au logement) de la Charte Européenne des Droits de l'Homme, renvoient à ce droit fondamental au logement.

Les 10^{ème} et 11^{ème} aliéna du préambule de la Constitution Française de 1946 recouvrent également, autour des conditions matérielles de développement de l'individu et de la famille, ce droit fondamental au logement. En janvier 1995, le Conseil Constitutionnel a reconnu que la possibilité de disposer d'un logement décent constituait un objectif à valeur constitutionnelle.

« Je veux, si je suis élu président de la République, que d'ici à deux ans, plus personne ne soit obligé de dormir sur le trottoir et d'y mourir de froid. Parce que le droit à l'hébergement, je vais vous le dire, c'est une obligation humaine. Mes chers amis, comprenez le bien : si on n'est plus choqué quand quelqu'un n'a pas un toit lorsque qu'il fait froid et qu'il est obligé de dormir dehors, c'est tout l'équilibre de la société où vous voulez que vos enfants vivent en paix qui s'en trouvera remis en cause ». ([Nicolas Sarkozy](#), discours de Charleville-Mézières, 18 décembre 2006)

Depuis mars 2007 l'opposabilité de ce droit est inscrite dans la loi, dans le prolongement des premières lois Quillot de juin 1982 suivies de celles de mai 1990 de Louis Besson..

Le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre estime à 3,5 millions le nombre de personnes sans logement ou logées dans des conditions très difficiles ou très précaires.

Depuis 2 semaines aujourd'hui, la trêve hivernale des expulsions a pris fin et des ménages se trouvent de nouveau menacés. Au niveau national, la LDH s'est associée au Collectif des associations unies pour une nouvelle politique publique du logement des personnes sans abri et mal logées. Ce collectif appelait à manifester le 13 mars dernier à Paris pour l'arrêt des expulsions, la création de logements sociaux et contre la cherté du logement. Car, il est vrai, les français rencontrent de plus en plus de difficultés à faire face à leurs dépenses de logement, aggravant en cela un sentiment de déclassement social.

En 50 ans, les prix à la consommation ont été multipliés par 10, les prix des loyers par 18, les prix des charges par 26 et les prix de l'immobilier par ... 55 ! (source : CREDOC). De fait, le parcours résidentiel en France est bloqué.

En 2008 en Gironde, un millier de demandes de relogement adressées aux services du Préfet, 40% jugées irrecevables. Cette même année 700 recours adressés à la commission de médiation DALO dont plus de la moitié (366) originaires de Bordeaux et 82% de la CUB. Un quart des recours de personnes sans logement ou hébergées chez des tiers, 20% de personnes menacées d'expulsion. Les décisions prises (moins de 500) ont apporté une solution pour 120 cas, soit pour un quart des cas traités et 17% des recours déposés.

A l'échelle de la CUB, le déficit de construction de logements est estimé à 600 par an au regard des objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat (5100 logements par an). D'après les données INSEE, il y aurait sur la CUB près de 18 000 logements vacants dont 60% sur la seule commune de Bordeaux.

Plus des deux tiers des locataires du parc HLM seraient éligibles à un Prêt Locatif Aidé très Social dit d'Intégration (PLA-I). Ce serait aussi le cas de près de la moitié (47%) des locataires du parc privé et de 17% des propriétaires. En outre 30% des personnes disposant d'un logement seraient également éligibles à un Prêt Locatif à Usage Social.

On estime à 1500 le nombre de SDF dans l'agglomération et le nombre d'appels sans suite au 115 serait de 60 à 80 par jour. Hier, les membres de l'association Résistance ont participé à la pose d'une plaque en souvenir de l'un des leurs, Fred CHANAL, mort de froid dans la rue en décembre dernier. Ce matin encore, le quotidien Sud-Ouest relate la situation de la famille CORTES, obligée de vivre depuis 6 mois dans un bidonville boueux après avoir été délogée de leur ancien immeuble sans, pour l'heure, de solution de rechange.

Malgré la mobilisation de nombreux acteurs et réseaux associatifs, on constate donc une vraie difficulté à faire appliquer ce droit, difficulté accentuée par l'aggravation de la situation sociale (chômage) et économique des citoyens.

Jean-Claude GUICHENEY invite M. LUCANTE à présenter plus précisément la situation à l'échelle de l'agglomération bordelaise.

M. Robert LUCANTE est responsable de l'observatoire des phénomènes urbains, spatiaux et économique de l'Agence d'Urbanisme de Bordeaux métropole. Il mentionne en introduction une étude récente réalisée en lien avec la Caisse d'Allocations Familiales sur les phénomènes de ségrégation socio-spatiale à l'échelle du département de la Gironde, laquelle souligne les effets de ségrégation et de migrations liées aux difficultés d'accès au logement pour certaines familles.

M. LUCANTE rappelle les objectifs de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 qui prévoit d'améliorer la mobilité du parc HLM et d'augmenter la production de logements sociaux¹. Cette loi prévoyait aussi de lutter contre le phénomène de sous-occupation du parc HLM dû au vieillissement. Les organismes HLM ont tardé à mettre en œuvre les dispositions de cette loi. Un autre objectif visé était de faciliter l'accession sociale et de renforcer la politique dite du « 1% » logement afin d'accroître la production de logements sociaux, ceci par de nouveaux modes de financements et par la vente de logements sociaux.

¹ <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020438861&dateTexte=&categorieLien=id>

M. LUCANTE insiste à ce propos sur l'importance du déficit en logements sociaux et très sociaux, notamment dans certains territoires dits « en tension » (région parisienne, agglomérations de Lyon et Marseille...). Il exprime la difficulté de connaître avec précision la réalité de la demande en logements locatifs sociaux, estimé entre 25000 et 35000 en Gironde (avec un taux de satisfaction estimé à 25% et de très fortes disparités dans en matière d'attribution).

Il indique par ailleurs que le dispositif du Droit Au Logement Opposable (DALO) a suscité assez paradoxalement moins de demandes que prévu. On en attendait 600 000 au plan national et on a seulement atteint le seuil de 100 000 à 120 000. Peut-être ce résultat tient-il à un problème d'information en amont. En Aquitaine, le nombre de recours sur la base des derniers chiffres disponibles (cumul 2008 et mi-2009) a atteint 1 662 (dont 1092 en Gironde et 476 dans les Pyrénées-Atlantiques). Face à ce volume, 419 personnes ont pu trouver une réponse en terme de logement.. Après une montée en charge rapide, il semble que le mouvement se soit ralenti ou stabilisé.

Or, la loi DALO fait obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants d'offrir une solution de logement. Pour le territoire de la CUB, il faudrait ainsi trouver au moins 1300 logements, sans que l'on sache vraiment ce que cela recouvre. Par exemple, M. LUCANTE évoque une source potentielle de logements qui ne rentrent pas dans ce cadre, à savoir des logements de fonction inoccupés appartenant à des collectivités et donc assez facilement mobilisables (estimation : 60 à 80 logements disponibles sur la CUB).

M. LUCANTE appelle également l'attention sur la question posée par la vente de logements sociaux, alors que l'on manque cruellement de logements de ce type. La raison tient aux opportunités que cette solution offre en termes de refinancement de logements neufs. Il est ainsi prévu de construire 2 logements neufs pour la vente d'1 logement. Les sept principaux bailleurs sociaux ont signé un accord en ce sens, s'engageant à construire l'équivalent de 1% du parc existant par an, soit 7 000 logements, la moitié au titre du 1% logement (par les CIL) et l'autre moitié par les organismes HLM. Il ajoute qu'une réforme du 1% logement est actuellement en cours, concernant la contribution des entreprises de plus de 20 salariés. Cela représente un enjeu considérable. Le plan prévu représente une contribution de 1,5 milliard € par an, jusqu'à 2 milliards € / an en y incluant les retours de prêts et 4 milliards € d'investissement. C'est une manne sur laquelle le Gouvernement a opéré des prélèvements pour financer les missions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (soit 1,3 milliard €) ou autres programmes de rénovation et donc autant de moins pour financer des logements neufs. Le Gouvernement a pu aussi justifié le bien fondé de cette réforme en pointant les abus commis par les gestionnaires du 1% logement. On devrait ainsi passer de 109 organismes collecteurs à une vingtaine, sur la base d'un taux minimum de collecte de 1,8% et d'un taux maximal de 12%.² Pour l'agglomération bordelaise, cette réforme a contraint 7 organismes collecteurs girondins, mais aussi des Landes, des Pyrénées-Atlantiques, du Limousin et du Languedoc à des alliances pour atteindre 2,27% de taux de collecte.

M. LUCANTE estime que le problème de ce parc de 2 millions de logements est son manque de valorisation, alors même que le mouvement de concentration opéré risque en faire la proie de certains mouvements spéculatifs.

En conclusion de son propos, M. LUCANTE aborde les résultats de l'enquête conduite en lien avec la CAF de la Gironde sur la ségrégation sociospatiale en Gironde. Cette enquête a concerné les mouvements résidentiels des allocataires de minima sociaux sur une période de 10 ans, entre 1998 et 2007.

² <http://www.lemoniteur.fr/145-logement/article/actualite/683088-1-logement-action-logement-reduit-de-109-a-21-les-organismes-collecteurs>

Cette enquête a notamment mis en évidence un phénomène de départs vers les confins du département (ex : haute lande girondine) pour les populations les plus défavorisées, vers des territoires mal préparés à l'accueil de cette population. La traduction sociale de ce phénomène est une désocialisation de familles, souvent hébergées dans un habitat insalubre et en situation de grande misère. Ce constat a été parallèlement attesté par le Secours Catholique dans le sud Gironde. L'agglomération bordelaise ne s'est toutefois pas totalement débarrassé de ses pauvres, mais il en sort plus qu'il n'en rentre (environ 4 500 entrées pour 4 900 départs) alors que cette population a davantage vocation à être accueilli dans la ville centre compte-tenu des services sociaux potentiellement mobilisables.

M. GALIMARD témoigne pour l'association ATD Quart Monde, laquelle s'est depuis longtemps mobilisé en faveur des plus pauvres et de la lutte contre la misère. Le combat actuel d'ATD est entre autre celui de l'application de la loi sur le logement opposable (DALO). M. GALIMARD fait remarquer que la question du logement a fait l'objet de 6 lois en 7 ans et la loi DALO n'aurait pas eu lieu d'être si les lois antérieures avaient été appliquées. La nouveauté est que cette loi DALO donne désormais la capacité à revendiquer ce droit au logement devant les tribunaux. Pour l'Etat, il existe un contingent de logements attribuables mais sans obligation de résultat. On peut s'interroger sur les conditions d'application de ce droit dès lors que l'on sait le nombre de logements insuffisant. La première nécessité est donc de construire des logements. On a réussi en France à imposer le droit à l'éducation grâce à Jules Ferry. Le droit au logement opposable n'a pas de défenseur à la hauteur de Jules Ferry et les élus locaux rechignent à l'application de la loi (ainsi en est-il de la loi de solidarité et de rénovation urbaine imposant un taux de 20% de logements sociaux).

M. GALIMARD indique qu'il existe un comité de suivi départemental de la loi DALO, mis en place depuis un an. Ce comité comprend plusieurs représentants d'associations (dont ATD, la LDH, Emmaüs, le Secours Catholique...).³ Ce dispositif permet d'abord d'assurer une information des bénévoles associatifs et des travailleurs sociaux. La priorité consiste pour les services de l'Etat à mobiliser le contingent prioritaire d'attribution de logements sociaux (environ 1200 par an). Il reste néanmoins un travail important à effectuer en direction des élus locaux et plus largement des pouvoirs publics. La stratégie privilégiée par la commission de médiation dans ce cadre est celle du pragmatisme : dans la mesure où l'offre de logements reste insuffisante, il est inutile de faire des promesses et la Commission de médiation fait preuve de dureté dans ses décisions quant au caractère prioritaire ou urgent des demandes de recours analysées. Ainsi, M. GALIMARD précise qu'en Gironde cette commission a rendu 223 décisions favorables et formulé 416 rejets, là où celle de Haute-Garonne a donné 594 décisions favorables et formulé 409 rejets. Selon les contextes locaux, il apparaît donc que ces commissions font preuve d'une plus ou moins grande sévérité, traduisant une interprétation variable de « bonnes pratiques » nationales définies par l'Etat. Le recours au dispositif DALO est de droit en cas d'expulsion mais ce droit ne peut être activé non pas sur simple menace mais sur la base d'un jugement. De fait, dans un tel contexte, la construction de logements reste la solution la plus efficace et la priorité.

M. GALIMARD ajoute qu'il faut être vigilant quant à l'interprétation de certains chiffres. Sur la CUB, on annonce la construction entre 2001 et 2007 de 8643 nouveaux logement mais dans le même temps 3317 logements ont disparu, ce qui laisse un solde de 5326 nouveaux logements effectivement disponibles. Concernant les Prêts Locatifs Aidés très sociaux, dits d'Intégration, les chiffres sont souvent périmés. Les derniers éléments disponibles font état de 500 nouveaux logements très sociaux sur Bordeaux, soit un taux de réalisation de 83% par rapport aux objectifs définis. Il reste que les objectifs n'ont pas été atteints.

3

Pour ATD, ces différents éléments imposent une vigilance accrue, au delà des promesses et des effets d'annonces des politiques publiques.

En conclusion, M. GALIMARD souhaite exprimer un triple message :

- le problème du logement n'est pas une fatalité et sa résolution dépend de la capacité de chacun pour en exprimer l'urgence,
- il y a une vraie responsabilité des élus locaux dans la décision de construction de logements ; beaucoup se sont engagés sur des principes et il faut les encourager à passer aux actes,
- il importe de rejoindre en ce sens le combat lancé par diverses associations (en signalant que le DAL est en cours de reconstitution en Gironde).

A l'issue de ces deux interventions, un débat est engagé avec les participants.

Thomas souhaite connaître les délais nécessaires pour la réalisation d'un dossier DALO, en tenant compte du temps entre une décision d'expulsion et la rue. M. GALIMARD indique que quiconque peut établir un recours en ce sens, certaines associations pouvant aider à la constitution du dossier, ce qui suppose une rencontre préalable et le rassemblement des pièces justificatives. Il faut en outre rédiger une lettre de motivation afin de faire prévaloir le caractère prioritaire ou urgent du recours. Théoriquement, le délais maximal de traitement par la commission de médiation est de 6 mois. En Gironde, il est de 2 à 3 mois (le stock est de 200 dossiers environ). A l'issue de la décision de la commission, le préfet dispose d'un délai maximal de 6 mois pour trouver une solution.

Mme REGNIER dirige l'association régionale des organismes HLM. Elle insiste sur la fait que la loi DALO s'est imposée du fait de la carence de l'offre de logements. En 1954, lorsque l'abbé Pierre a lancé son cri, le Gouvernement avait nommé M. Claudius Petit pour mettre en œuvre un plan pluriannuel de développement du logement en France. Un demi-siècle plus tard, on a créé le droit au logement opposable comme solution du dernier recours. Cela n'aurait pas été nécessaire si l'on avait en amont mis en place un dispositif permettant un meilleur accès au logement. Elle fait remarquer qu'en Haute-Garonne l'affectation du contingent prioritaire fonctionne particulièrement bien. Elle fait par ailleurs remarquer qu'ici le dispositif DALO se traduit par 200 décisions favorables par an alors que le contingent prioritaire du préfet est de 1400 logements. En outre, le DALO impose des délais (6 mois d'instruction et 6 mois pour une décision de relogement). Les délais nécessaires dans le cas du contingent prioritaire sont beaucoup plus courts et se dispositif relève du droit commun.

Un autre point sur lequel elle appelle l'attention est celui de l'amélioration de l'offre existante, dans un contexte de désengagement de l'Etat. En 2009, l'Aquitaine a disposé de 32 M€ pour réhabiliter 5 000 logements. Pour 2010, l'enveloppe annoncée est de 22M€ pour 5200 logements à réhabiliter, ce qui est mission impossible y compris avec le concours des collectivités. Le choix politique est de privilégier l'investissement locatif privé, favorisé par la loi Scellier⁴. L'objectif consiste aussi à mieux prévenir les expulsions mais sans contrepartie sociale. Enfin, il existe encore beaucoup de logements indignes dans le secteur privé et il faut s'assurer qu'il soit éradiqué, mais les crédits dévolus à l'Agence National pour l'Amélioration de l'Habitat sont en nette diminution. Ces différents éléments mettent en doute la volonté politique de parvenir à résoudre le problème du logement des plus démunis en France. L'Aquitaine est une région qui souffre à cet égard car elle accuse un déficit relativement important. Son parc social représente 10% du total alors que la moyenne nationale se situe à environ 15%.

⁴ <http://www.loiscellier-info.org/loi-sellier.htm>

On a affaire à un véritable problème quant à l'absence de projet en matière de logement social : il faut prendre en compte des contingents alors que la plupart des logements sont déjà occupés ou mobilisés et que ce parc se caractérise par la faible mobilité de son occupation.

Mme REGNIER s'interroge sur les possibilités offertes en matière d'accession et de vente de logement social. Où et comment vend-on ces logements, où est mobilisé l'argent résultant de ces ventes ? Autrement dit, quelle est la politique mise en œuvre derrière ce système d'accession ? Même si cela peut favoriser une certaine mixité sociale, qui est en capacité d'acheter ... Elle exprime enfin ses craintes sur la pérennité de ce dispositif à moyen terme. Le Gouvernement pense que ce dispositif constitue la solution mais c'est une erreur. Il y a eu pas mal de ventes en Gironde, avec un intérêt du point de vue du parcours résidentiel des occupants. Elle doute que ces ventes dégagent suffisamment de moyens pour relancer la construction. En outre, ce serait une erreur de penser qu'une vente réalisée en zone rurale permettrait de construire en zone urbaine.

M. HERMET (LDH Bordeaux) estime pour sa part que la loi Scellier n'est ni plus ni moins que la traduction d'une politique libérale qui ne reconnaît qu'une seule loi, celle du marché. Avec la loi DALO, les médias ont pu faire croire à une sorte de gadget électoral. Le vrai souci est que depuis un demi-siècle la France souffre d'un déficit quantitatif en logements sociaux. M. HERMET observe que dans le cadre du dispositif DALO le préfet est supposé trouver une solution de relogement dans un délai de 6 mois. Qu'en est-il au juste ? A Bordeaux, le taux de logements sociaux reste légèrement en deçà de 15%. On recense beaucoup de projets d'immeubles en collectifs mais l'accueil de logements sociaux se heurte parfois aux protestations de certains riverains. Il cite l'exemple de trois ensembles de 99 logements de standings qui échappent à certaines obligations dans la mesure où ils restent sous le seuil de 100 logements. Enfin, il dénonce la situation de certaines populations dans l'agglomération, notamment celle de familles bulgares et roumaines obligées de se loger dans des squats insalubres.

M. GALIMARD précise qu'en cas de refus prononcé dans le cadre du dispositif DALO, les intéressés peuvent déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation voire auprès du Tribunal Administratif. En cas de non réponse du préfet dans un délai de 6 mois, l'Etat est passible d'une amende qui va sur le compte... de l'Etat. M. GALIMARD ajoute que le dispositif DALO ne peut bénéficier qu'à des personnes pouvant faire la preuve de leur présence sur le territoire français depuis un délai minimal et ayant déjà fait des demandes auprès d'organismes de logement social.

Un représentant de la Confédération Générale du Logement souligne les lenteurs administratives qui persistent dans l'instruction des dossiers et la capacité pour le préfet d'exercer un pouvoir de réquisition. Concernant le parc HLM, il considère la difficulté croissante à accueillir des familles nombreuses. Il insiste sur l'avancée que constitue la loi DALO.

M. GUICHENEY (LDH Bordeaux) appelle des précisions sur le parc de logements de fonctions sous maîtrise des collectivités et potentiellement mobilisable. Il s'interroge en parallèle sur la possibilité de mobilisation de logements vacants, relativement nombreux sur la CUB si l'on se fie aux statistiques INSEE. M. LUCANTE indique que les logements de fonction identifiés (logements d'instituteurs, sacristies...) ne relèvent pas du logement social mais pourraient apporter une solution ponctuelle à certaines situations. Quant aux logements vacants, il appelle à la prudence sur l'interprétation de certaines statistiques. Pour beaucoup de ces immeubles, ce ne sont plus des logements mais des locaux désaffectés dont le parc est en outre en forte diminution sur la CUB (ce qui traduit une certaine forme de tension du marché immobilier local).

Depuis la fin des années 1990, et surtout depuis 2003, on assiste à un renchérissement des prix de l'immobilier. Ceux qui souhaitaient alors rester sur la CUB se sont rabattus sur des logements vacants voire indignes. Entre 1999 et 2005, la CUB aurait gagné 15 000 habitants. Pour faire face à cet afflux, le rythme de construction n'a pas suivi, sinon à travers des programmes d'investisseurs. Une partie de la population a donc réinvesti la parc vacant qui sont devenus des logements sociaux de fait, relativement chers par rapport à leur état. Il ne fait donc pas fantasmer sur la disponibilité de logements vacants. Le problème d'application de la loi SRU (20% de logements sociaux) persiste et certaines collectivités préfèrent payer l'amende. M. LUCANTE complète sa réponse en indiquant que, dans ces conditions, les derniers recensements effectués montrent que la population de Bordeaux intra-muros stagne voire régresse. Un participant s'interroge sur l'application d'une taxation des logements vacants. M. LUCANTE précise que cette taxe existe bel et bien mais elle est mal appliquée et la fiscalité française reste assez peu dissuasive en la matière. L'Etat permet ainsi une spéculation foncière et personne ne semble vouloir toucher à la fiscalité.

M. HERMET (LDH Bordeaux) considère en outre que le droit de réquisition du préfet est très encadré. Pour exercer ce droit (hors état de catastrophe naturelle), l'immeuble doit être habitable et dans un état de salubrité acceptable. Ce n'est bien souvent pas le cas des logements dits « vacants », qui sont dans un état déplorable. Cette hypothèse de réquisition de logements vacants apparaît donc comme une fausse bonne solution.

Un participant appelle des informations sur la mise en œuvre du projet d'intérêt général de la CUB en matière d'habitat.⁵ Mme REGNIER estime que les taux de subvention proposés dans ce cadre restent trop peu incitatifs pour déclencher un véritable mouvement.

Un autre participant, habitant une commune périphérique de la CUB (Saint-André-de-Cubzac) témoigne de programmes immobiliers réalisés en bordure d'autoroute sous forme de lotissements dont il considère qu'ils constituent de nouveaux ghettos et lieux de désocialisation à des coûts prohibitifs pour la collectivité. M. LUCANTE précise que cette évolution du marché immobilier a été permise par les lois Méhaignerie du milieu des années 1980, lesquelles ont fait revenir les investisseurs privés sur le marché immobilier. La régulation de ce marché a varié au gré des colorations politiques : on a d'abord exigé des contreparties sociales à la défiscalisation ainsi opérée, puis on les a abandonnées. Ensuite, de nouveaux produits pour investisseurs ont intéressé le marché de l'immobilier étudiant. Dernièrement, les produits de Robien ont provoqué une nouvelle inflation des prix immobiliers⁶ qui constitue une vraie bombe à retardement selon M. LUCANTE. On a vendu l'océan à Lesparre et Bordeaux pour des programmes construits à Saint-Quentin-de-Baron. Cela a tué le marché local et aggravé les difficultés de populations locales. Qui plus est, ces programmes de défiscalisation ont coûté cher à la nation, plus cher en tout cas que les aides octroyées au logement social.

Le représentant de la CGL33 s'interroge sur le projet de la maison à 100 000 €. M. LUCANTE précise d'abord que ce prix doit aussi tenir compte du prix du foncier. Par ailleurs, le coût de base d'un logement social est de l'ordre de 125 000 € dont 20% de coût du foncier. Un autre participant évoque l'hypothèse de coopérative de logement comme solution alternative. M. LUCANTE indique qu'il existe quelques tentatives en la matière mais sans financement spécifique hors auto-construction. Il ajoute que l'immobilier de seconde main a également fortement augmenté au moment où les prix du marché de l'immobilier flambaient. Mme REGNIER souligne le fait que le prix plancher actuel de revient d'un logement, y compris dans une forme coopérative, est de l'ordre de 120 000 €. La solution coopérative est actuellement en gestation et reste encore très ponctuelle.

⁵ http://www.lacub.com/projets/pig_pourquoi.asp

⁶ http://fr.wikipedia.org/wiki/Loi_Robien_%28investissement_locatif%29

Le prix d'un logement en accession sociale à la propriété est de 180 000 € mais les moyens de solvabilisation de la demande n'existent pas. Un pass foncier a bien été mis en place mais seulement jusqu'en juin 2010.

Un participant s'interroge sur le nombre de personnes actuellement hébergées en hôtel, ayant connaissance de certaines familles dans cette situation depuis au moins 4 ans ! M. LUCANTE indique que cela concerne peu de monde et que cette solution est très onéreuse.

M. GUICHENEY s'étonne que l'on ait pas mobilisé le grand emprunt afin de faciliter le développement d'une offre de logement sociaux. Mme REGNIER indique que l'on n'est pas encore entré dans la phase de réelle mise en œuvre de cet emprunt et qu'en outre rien n'a été prévu pour le logement, sauf en ce qui concerne l'amélioration de l'isolation thermique pour favoriser les économies d'énergie. Elle rappelle que sur un parc de 4 millions de logements sociaux, il y en a 800 000 à réhabiliter d'ici 2020 mais cela n'a pas été jugé prioritaire.

Une représentante du DAL de Bordeaux informe l'assistance de la reconstitution de cette association au niveau local. Cette démarche est importante compte-tenu de la situation du logement à Bordeaux et notamment du problème soulevé par nombre de squats sans solution. Elle évoque l'occupation de l'un d'entre eux en 2006 (rue des Pontets à Bordeaux). Elle appelle à la mobilisation collective face la situation d'urgence actuelle : 2300 familles en attente d'un logement, plus de 3000 personnes à la rue à l'échelle de l'agglomération. Depuis 20 ans, cette agglomération n'offre que 867 lits aux sans abris et une trentaine d'hôtels. Elle exprime son inquiétude à Bordeaux dans le contexte des programmes de rénovation lancés dans les vieux quartiers (dont le quartier Saint Michel prochainement) par l'organisme In Cité. On rencontre encore nombre de familles vivant dans des situations indignes et intolérables (cas évoqué d'une famille de 5 enfants dans 12 m² dans le secteur de la place André Meunier). L'objectif affiché est la réalisation de 5000 logements sociaux d'ici 2012. Un rapport de la Cour des Comptes révèle que moins du tiers de ce programme a été réalisé. Il est importe donc de regrouper les forces associatives afin de mieux faire passer le message auprès des politiques. Au pire et si cela s'avère nécessaire, le DAL Bordeaux procèdera à des occupations symboliques voire à des réquisitions d'immeubles.

A l'issue de ce débat, Emmanuelle FOUNEYRON et Jean-Claude GUICHENEY remercient l'ensemble des participants et plus particulièrement MM. GALIMARD et LUCANTE pour leur contribution à ce café-citoyen.