

PLATEFORME HABITAT DU 14 DECEMBRE 2006

Présents : Julie Andraud (CUB), Alexia Andrieu (Lormont), Christophe Arpaillange (GIP-GPV), Mélisande Barraud (CG33), Isabelle Beneyt (Cenon), Gilles Besson (élu Lormont), Valérie Bonnefont (Lormont), François Boulanger (Aquitanis), Agnès Charrouset (AURBA), Benoît Cruège (Lormont), Hervé Chiron (Cenon), Sylvie Dimulle (CUB), Gaël Drouin (ADIL33), Tayeb Elmestari (ACSE), Florence Etourneauud (CG33), Emmanuelle Gay (DDE), Anne-Gerstlé (AURBA), Stéphanie Goujon (Cenon), Edouard Palle (Clairsienne), Etienne Parin (GIP GPV), Jean-Christophe Parceiller (Cenon), Sophie Picamal (Lormont), Sylvie Régnier (Conférence HLM), Marie-José Roque (CG33), Stéphanie Rouget (Floirac), Armelle Thozet (ADIL33).

Le débat s'est déroulé à partir de la présentation de documents supports (cf doc joints), élaborés par le GIP-GPV sur le relogement et les enjeux de la diversité résidentielle, et par l'A'URBA sur l'observation des données urbaines et socio-économiques du territoire.

1) LE RELOGEMENT

L'examen des données du trimestre comme du bilan de l'observation après un an et demi de suivi par l'observatoire GIP, font apparaître la robustesse des tendances constatées qui permettent de montrer que certaines craintes initiales n'étaient pas réellement fondées.

Le relogement constitue pour les habitants concernés une possibilité offerte de (re)définir leur mode d'habiter. Cela concerne tout d'abord la localisation du logement : les relogés souhaitent ne pas s'éloigner de leur quartier et demeurer, pour les trois-quarts d'entre-eux, sur les Hauts de Garonne ; le type de logement ensuite, individuel ou collectif, neuf ou ancien comme le nombre de pièces et, enfin, l'effort économique qu'ils veulent et peuvent consentir. Les données font apparaître que les opérations de relogement semblent en conformité avec les objectifs fixés par l'ANRU.

Il convient en outre de souligner que la coopération existant sur le terrain entre la bailleurs, les villes, la CAF et le Conseil Général permet un accompagnement individualisé et que, dans ce cadre, ont été élaborées des dispositifs permettant l'absorption partielle de l'augmentation du taux d'effort. Toutefois, les solutions adoptées étant diverses (prise en charge partielle du différentiel de loyer ou loyers inférieurs aux plafonds), il est certainement nécessaire d'opérer une réflexion plus fouillée sur ces mécanismes de compensation. De même des analyses plus fines et de nature plus qualitatives soient nécessaires pour certaines situations (décohabitations, relogement des familles nombreuses contraints par l'offre, recours aux garanties du FSL pour quelques locataires).

Il semble enfin que les éléments liés au relogement sont maintenant bien connus au sein du territoire du GPV par les personnes concernées comme par les partenaires institutionnels. Cependant une communication complémentaire à destination d'autres acteurs des politiques du logement sur le territoire de l'agglomération ou du département peut s'avérer utile pour modifier certaines représentations infondées des modalités de relogement sur le GPV et de leurs conséquences sur un territoire élargi.

2) LES PERSPECTIVES ET ENJEUX SUR L'HABITAT

Sur les villes du GPV, le respect des objectifs quantitatifs fixés par le PLH devrait être assuré au cours des prochaines années. Cependant, sur le plan qualitatif, l'enjeu majeur est celui de la diversification de l'habitat et des logements proposés afin de favoriser une mixité sociale tout en permettant aux habitants qui le souhaitent de demeurer sur les villes du GPV.

Or des obstacles tenant à l'offre peuvent rendre plus difficile l'accomplissement de ces objectifs. D'une part l'inflation touchant le foncier et l'immobilier rendent difficile l'accession à la propriété, notamment pour les locataires HLM qui se trouvent empêchés pour certains, en raison des coûts immobiliers, de poursuivre un parcours résidentiel « normal ». D'autre part, l'offre de logements doit être adaptée aux situations spécifiques de certains ménages.

Les pistes de travail pourraient être de :

- d'expérimenter, au delà de la seule maîtrise du foncier, l'aide à l'accession sociale à la propriété, ce qui permettrait d'accompagner les ménages dans leur trajectoire résidentielle, libérant ainsi des logements HLM, le tout sans altérer la qualité globale des opérations et des bâtiments neufs ;

- de développer la qualité urbaine, les services publics et privés et la gestion urbaine de proximité pour maintenir et renforcer l'attractivité des sites du GPV ;

- de poursuivre le renouvellement urbain sur les quelques quartiers et résidences pouvant rentrer dans des dispositifs de type GPV pour éviter la constitution de poches de pauvreté urbaines à l'échelle micro-territoriale ;

- de proposer une offre résidentielle adaptée aux changements sociaux et démographiques : qu'il s'agisse des personnes âgées dont le nombre croît (à travers des logements adaptés et des résidences de service), des étudiants pour profiter de l'effet tramway et des délocalisations universitaires ou des familles nombreuses.

3) L'OBSERVATION :

Les données de l'observatoire territorial du GPV, recueillies et/ou mises en perspective par l'A'URBA, portent sur 3 domaines : l'habitat, l'économique et le socio-économique.

a. *Habitat* : Les éléments présentés ne rendent encore qu'imparfaitement compte des effets du GPV puisque les années de référence des données, 2004 et 2005, sont celles d'une latence de la construction correspondant à la mise en étude des dossiers ANRU. Ils n'en confirment pas moins la prégnance des enjeux de diversification débattus au préalable. Il en ressort cependant que l'activité immobilière sur le territoire se situe grosso modo en équivalence avec le poids démographique des 4 villes. Certains marchés spécifiques comme l'absence de revente de logements, les opérations « de Robien » ou l'accession à la propriété (notamment pour l'accession sociale) sont, logiquement, très faibles. On peut d'ailleurs noter que la part du logement social sur le territoire du GPV, si elle doit à terme baisser de 7 à 8% en valeur relative sur le territoire, s'accroît aujourd'hui en raison des besoins de relogements.

b. *Economie* : Sur la période qui s'étend de 1998 à 2005, l'amélioration de la situation économique du territoire semble fortement liée à la Zone Franche Urbaine qui concerne 3 des

4 communes. Depuis 1998 les emplois salariés privés créés sur les 4 communes représentent 18% des emplois créés dans la CUB, ce qui revient à dire que le nombre d'emplois salariés privés sur les communes du GPV a augmenté de 40%. Parallèlement, le chômage reste plus important que sur le reste de la CUB mais sa diminution y est bien plus rapide.

- c. *Socio-économique* : L'observation est basée sur les revenus des ménages et confirme l'étude INSEE récemment parue¹. Les revenus des foyers fiscaux des villes du GPV sont très sensiblement inférieurs à la moyenne de la CUB ce que corrobore le fait que la majorité des foyers fiscaux ne sont pas imposables. Leur part relative augmente encore entre 2003 et 2004.

L'impact quantitatif du GPV est logiquement peu perceptible à travers ces données, du moins pour l'instant, tant à travers la structure des logements marquée par la proportion de logements sociaux nécessaires au relogement, qu'à travers la structure sociale examinée à partir des revenus. Le suivi sur la durée ainsi que des analyses plus qualitatives du changement social seront nécessaires pour en apprécier plus précisément la portée et la dynamique. Il paraît également utile que les indicateurs proposés dans le cadre de l'observatoire puisse concerner d'autres domaines scolaires ou sociaux, et donc, que l'A'URBA puisse avoir accès à d'autres sources.

¹ *Des niveaux de revenus différents dans les grandes villes*, INSEE-Aquitaine, n°159, octobre 2006. Effectuée à partir des revenus 2003 et pour les communes de plus de 10.000 habitants. Lormont, Cenon et Floirac sont les communes de Gironde (et d'Aquitaine avec Agen) ayant les revenus médians les plus faibles.