



MAIRIE DE BORDEAUX

CONSEIL MUNICIPAL PUBLIC

**Procès-verbal de la séance du 25
OCTOBRE 2010 A 15 H 00**

*La séance est ouverte sous la Présidence de Monsieur
Alain Juppé Maire de Bordeaux*

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, Mme Chafika SAIOD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean-Pierre GUYOMARC ´H, M. Jean-Charles PALAU, Mme Sarah BROMBERG, Mlle Laetitia JARTY, M. Vincent MAURIN,

M. LE MAIRE. -

La séance est ouverte.

Avant d'aborder notre ordre du jour je voudrais en premier lieu exprimer devant vous mes condoléances, et je suis sûr que ce seront les condoléances de l'ensemble du Conseil, à la famille de Georges FRÊCHE, qui, quels qu'aient été ses dérapages verbaux a été un grand Maire de Montpellier qui a profondément transformé sa ville.

Je voudrais également associer le Conseil Municipal à la mobilisation de tous ceux qui réclament la libération de Hervé Ghesquière, de Stéphane Taponier et de leurs accompagnateurs afghans. Une manifestation s'est tenue il y a quelques heures sur la place Jean Moulin à l'initiative du Club de la Presse. De nombreux élus étaient présents. Au-delà des personnes de M. Ghesquière et de M. Taponier, c'est la liberté de la presse et les conditions d'exercice de ce métier par les journalistes qui sont en cause.

Désignation du secrétaire de séance Procès-verbal de la séance du 27 septembre 2010

M. LE MAIRE. -

Nous allons maintenant aborder l'ordre du jour.

Je vais demander à Mme PLANTIER d'assurer le secrétariat de notre séance.

Pour commencer je voudrais vous soumettre le procès-verbal de notre séance du 27 septembre.

Y a-t-il des demandes de modifications ? Des observations ?

Il n'y en a point. Il est donc adopté.

Je vous signale également que la délibération N° 598 relative au tournage de films et aux autorisations d'occupation du domaine public est provisoirement retirée.

Monsieur le Maire

C -2010000920100000 Politique du logement.

Monsieur le Maire présente le rapport suivant :

1. Intensifier la production de logements sociaux

La croissance du parc de logements publics est évidemment un objectif important : sur les 60 000 logements qui seront construits ou requalifiés d'ici 2030, **il y aura entre 15 et 20 000 logements locatifs sociaux, c'est-à-dire que nous allons quasiment doubler notre parc.**

- ⇒ Notre engagement ne date pas d'aujourd'hui : **la Ville s'est engagée depuis longtemps dans une démarche volontariste : pour la seule année 2010, ce seront plus de 800 qui seront livrés.** Rappel des objectifs du PLH : 576 logements par an.
- ⇒ Notre effort porte sur la **mixité sociale** : les différentes catégories de logement (PLS, PLUS, PLAI) doivent être également mobilisées. Le PLS répond à un vrai besoin pour classes « moyennes basses », qui ont de grandes difficultés à se loger aujourd'hui dans le parc privé. Mais il faut aussi aujourd'hui construire des logements très sociaux, car c'est une part de la population toujours plus grande qui y a droit.
 - Les opérations d'aménagement** où se concentreront une grande part des nouvelles constructions, devront désormais comprendre **55% de logements aidés**, soit
 - **35 % de logements sociaux**, dont 10 % de PLS et 25 % de PLUS/PLAI à titre indicatif
 - 20 % d'accèsion modérée à la propriété
- ⇒ **300 nouveaux logements sociaux publics seront créés au cœur de la ville de pierre**, classée à l'Unesco, afin d'y maintenir les populations les plus fragiles dans le contexte d'une attractivité renouvelée : c'est là tout l'enjeu du PNRQAD (programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés), le grand projet urbain de renouvellement du Centre ancien que nous lançons cette année sur les 7 ans à venir.
- ⇒ Pour parvenir à cela, nous avons remis à plat notre système d'aides financières aux bailleurs sociaux, afin de les accompagner dans la production de logements. Pour 2011, cela devrait déjà représenter près de **2 M€**.
- ⇒ **Intensifier la production de logements sociaux est notre 1er objectif**

2. Aider les propriétaires privés à rénover leur(s) logement(s) à vocation sociale

La population la plus fragile est aujourd'hui aussi très souvent logée dans le privé, et parfois dans des conditions indignes :

- ⇒ Nous cherchons donc à **réhabiliter le parc privé dégradé qui joue un rôle très important de logement social de fait**
- ⇒ Dans le Centre historique, nous lançons en 2011 une « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » dans le cadre du PNRQAD. Au-delà de l'objectif de logements conventionnés, c'est une occasion donnée aux propriétaires de découvrir ce que signifie être un **propriétaire solidaire**.
- ⇒ Cela passe aussi par une **lutte accrue contre les marchands de sommeil** : avec la mobilisation de tous nos services concernés, **nous ne perdrons la trace d'aucun logement qui aura été signalé comme indécemment ou insalubre.**
- ⇒ Nous allons aussi lancer à partir de 2011, une grande opération de requalification des **hôtels meublés**. Ceux-ci, qui regroupent de l'ordre de 800 logements, jouent un rôle essentiel pour des publics fragilisés, et nous ne voulons donc pas les voir disparaître, mais les mettre aux normes d'habitabilité.

- ⇒ Enfin, nous sommes conscients du **travail immense que les associations effectuent** en ce domaine.
 - Nous allons accompagner en 2011 l'action d'une association, les Toits de l'espoir, qui est experte dans le **bail à réhabilitation. L'idée est d'avoir un dispositif gagnant-gagnant pour le propriétaire et pour le locataire.**
Il s'agit d'une prise de bail pour une durée limitée et de 12 ans minimum : l'association prend à sa charge les travaux et récupère les loyers pendant une durée limitée. Au bout de celle-ci, le propriétaire récupère son bien en parfait état en pleine propriété.
- ⇒ **Aider les propriétaires privés à rénover leurs logements à vocation sociale est notre 2^{ème} objectif**

3. Promouvoir l'accession à la propriété, accueillir des familles

Nous ne pouvons pas nous contenter d'une ville majoritairement composée de locataires, comme c'est le cas aujourd'hui.

- ⇒ Le gouvernement vient de **remettre à plat le système d'aides pour l'accession à la propriété.** Le nouveau dispositif, plus simple, sera
 - accessible à tous les primo-accédants
 - sans conditions de ressources,
 - ouvrira droit à un prêt à taux zéro qui sera fonction de la composition familiale et majoré dans le neuf en BBC.
 - Les montants sont largement majorés par rapport à l'ancien PTZ : c'est donc un **dispositif extrêmement intéressant.**
- ⇒ Mais contrairement aux anciens dispositifs, notamment le Pass-foncier pour lequel la ville de Bordeaux avait très rapidement délibéré, **une aide de la collectivité n'est plus requise pour déclencher le prêt.**
D'un autre côté, nous **voyons le succès des aides que nous avons octroyé depuis 2008**, avec plus de 130 familles qui ont pu bénéficier d'une subvention de 3000 à 5000 € pour accéder à la propriété.
- ⇒ **Je propose donc de maintenir un dispositif complémentaire pour les primo-accédants, sous conditions de ressources,** car on n'est jamais trop aidé lorsqu'il s'agit d'acheter un logement.
 - Il vous sera proposé à une prochaine séance de conseil municipal, car il devra être soigneusement articulé à la réforme en cours pour obtenir un effet de solvabilisation des ménages.
- ⇒ **Promouvoir l'accession à la propriété, accueillir des familles est notre 3^{ème} objectif**

4. Créer des logements adaptés pour les personnes vulnérables

Nous sommes tous conscients du défi que représente le vieillissement de la population et nous devons développer un habitat adapté pour les personnes âgées.

- ⇒ **Le programme de requalification de 7 RPA** qui a commencé avec Buchou et se poursuivra d'ici 2014 avec Achard et Dubourdieu, Bonnefin, Alfred Smith, Billaudel et Notre Temps.
- ⇒ **De nouveaux établissements vont être créés ou reconstruits et agrandis** comme La Clairière à Caudéran, Plein Ciel au Grand-Parc ou Plein Soleil sur Ginko
- ⇒ **Mettre en œuvre l'adaptation des logements au vieillissement** sera également l'un de nos prochains chantiers à l'exemple de ce qui est en cours au Grand-Parc avec Aquitanis et InCité. Nous travaillons également à ce que les personnes puissent être au mieux accompagnées pour « Bien vieillir chez soi » par divers moyens (transports, portage de repas...) et une aide pour les propriétaires occupants qui souhaitent adapter leur logement à la dépendance est développée avec la Sacicap les Prévoyants ...

Nous connaissons tous également le contexte de précarité dans la société aujourd'hui

Les personnes les plus vulnérables doivent bénéficier d'un accompagnement spécial vers le logement. Dans le cadre de son troisième **Projet social**, la Ville s'est engagée à faciliter le **parcours résidentiel, de l'hébergement au logement stable**.

Dans le très court terme, plusieurs projets sont en cours de réalisation :

- ⇒ Le chantier d'**humanisation du Foyer Leydet** : passer d'un système de dortoirs à un système de chambres, c'est une condition minimale pour respecter la dignité des personnes accueillies. Les travaux sont maintenant bien engagés avec un nombre de places ne sera pas modifié cet hiver.
- ⇒ Nous cherchons aussi à **développer des maisons-relais**, qui sont vraiment des lieux où les personnes prennent le temps de se reconstruire. Nous en avons déjà ouverte une à côté de la Gare et une autre assez récemment à Martin Videau, sur la rive droite.
 - Une maison-relais du COS (Centre d'orientation sociale) devrait ouvrir rue des Treuils début 2011
 - Une maison-relais d'Habitat et Humanisme devrait ouvrir dans le quartier Saint Seurin début 2012.
- ⇒ L'**offre de logements pour les jeunes travailleurs**, souvent précaires reste insuffisante malgré la rénovation de la Résidence Rosa Parks ou l'extension du Foyer Le Levain ; d'autres lieux devront être créés.
- ⇒ La Ville, qui concentre déjà 2/3 des structures d'accueil de la CUB, a décidé **de ne pas relâcher son effort**. Nous attendons néanmoins un soutien financier fort de l'Etat, du Conseil Général et des autres villes de la CUB.
- ⇒ **Créer des logements adaptés pour les personnes vulnérables est notre 4ème objectif**

5. Construire des logements durables et de haute qualité d'usage

Nous voulons des logements de qualité pour tous : des logements durables et de haute qualité d'usage. Comment cela se traduit-il ?

- ⇒ **Un engagement renouvelé contre la précarité énergétique**
 - La Ville a déjà signé une convention avec EDF pour dégager une aide aux économies d'énergie
 - Une autre convention avec la Sac'cap de la Gironde, le CREAQ et l'appui de l'association des Bains Douches : sur un premier quartier test à Belcier, cela a permis à près 50 propriétaires d'effectuer des travaux d'économies d'énergie dans leur logement, sous conditions de ressources. **100% des travaux sont finançables dans la limite de 5500 €**. Ce dispositif **est maintenant étendu aux quartiers de Bacalan et des Chartrons, en limite des Bassins à flot, afin de ne pas créer une ville à deux vitesses** : d'un côté les éco-quartiers, de l'autre le parc ancien énergivore.
- ⇒ **Développer une bonne qualité d'usage des logements passe aussi par un travail quotidien avec les promoteurs, afin de tirer la qualité vers le haut**
 - **Il ne suffit pas de faire du BBC, comme nous allons le faire partout, pour avoir un logement de qualité** : c'est nécessaire pour le développement durable, mais ce n'est pas suffisant. La haute qualité d'usage est aussi une question d'orientation, d'ouverture sur l'extérieur, d'accessibilité...
 - La convention que nous allons signer avec les promoteurs pour les Bassins à flot va dans ce sens là, en demandant également aux promoteurs **d'être innovants** dans leurs opérations, pourquoi ne pas imaginer par exemple des **logements avec deux portes palières**, de manière à autonomiser un logement pour en faire un studio pour un jeune qui prend peu à peu son autonomie sans s'éloigner de ses parents, ou au contraire pour accueillir un usant âgé ?

- ⇒ **Il est essentiel de toujours replacer le logement dans son contexte** : les gens continueront d'être mal logés, même dans un logement neuf à loyer plafonné, si autour d'eux le quartier ne vit pas comme il devrait vivre : convivial, accessible, animé sans être bruyant - bref véritablement habité.
Nous allons donc évidemment continuer notre action sur les espaces et transports publics, et cela a des conséquences directes sur le logement en terme d'économies d'énergie et de temps que permettent un urbanisme durable.
- ⇒ **Construire des logements durables et de haute qualité d'usage est notre 5^{ème} objectif.**

M. LE MAIRE. -

Mes chers collègues, j'ai souhaité faire devant vous le point de la politique que la Ville de Bordeaux met en œuvre pour améliorer les conditions de logement de notre population.

Cette communication sera suivie par la présentation de 8 projets de délibérations.

Je demanderai également à Mme TOUTON, à Mme FAYET et à Mme SIARRI de compléter mon propos introductif.

Vous le savez tous, le logement est une des préoccupations majeures de nos compatriotes. Elle arrive en troisième ou quatrième position dans les préoccupations des Français telles que différents sondages les mesurent.

Nous avons voulu aussi que la politique du logement soit au cœur de la stratégie municipale et à la rencontre de ces trois grands axes :

- celui du projet urbain, puisque c'est le projet urbain qui définit les espaces sur lesquels pour l'essentiel nous allons pouvoir construire,

- mais aussi du projet social, puisque cette politique du logement social a pour ambition de répondre aux attentes des différentes catégories de la population en recherche de logement,

- et enfin de l'Agenda 21, puisqu'il s'agit de construire des logements durables à haute qualité d'usage.

Vous avez également en tête les objectifs quantitatifs que nous nous sommes fixés. Grâce à la politique menée depuis 1995 la Ville de Bordeaux est passée de 210.000 habitants en 1990 à un peu plus de 240.000 aujourd'hui. La courbe démographique s'est spectaculairement inversée. Il faut donc construire pour ces nouveaux habitants et pour tous ceux qui vont nous rejoindre, car nous avons l'ambition d'augmenter encore la population de l'agglomération et de Bordeaux.

Avec la Communauté Urbaine nous voulons faire de Bordeaux une métropole européenne dont la population pourrait tourner autour du million d'habitants. C'est un objectif ambitieux mais réaliste puisque nous sommes déjà aux alentours de 750.000.

Sur ce total, une centaine de milliers d'habitants supplémentaires devraient pouvoir s'installer dans la ville, ce qui, compte tenu du taux d'occupation actuel ou souhaitable, représente la construction de 50.000 logements nouveaux et d'une dizaine de milliers de logements à réhabiliter ou à requalifier.

Cet objectif est évidemment en pleine cohérence avec le programme des 50.000 logements autour des axes de transports définis par la Communauté Urbaine de Bordeaux. Une part significative de ces 50.000 logements devrait d'ailleurs être réalisée dans Bordeaux.

Où avons-nous la capacité de construire ces 50.000 logements nouveaux ? Vous avez sous les yeux une carte qui vous rappelle des choses que vous connaissez bien.

En partant du bas de la carte dans l'opération Bordeaux-Euratlantique, sur la partie bordelaise : 10.000 nouveaux logements potentiels.

En descendant le fleuve sur le secteur Bastide Niel – Bastide Brazza sur la plaine rive droite, également 10.000 logements potentiels.

Quand on franchit la Garonne pour revenir sur la rive gauche dans le secteur Ginko-Aubiers-Bassins à Flots c'est également 10.000 logements.

Et sur le secteur Bordeaux-Nord intra-rocade ou extra-rocade, un peu plus de 10.000 logements neufs.

On retrouve donc les chiffres que j'ai évoqués en commençant.

Sur l'ensemble de ce programme la ville a l'intention de venir en renforcement des aides publiques puisque la politique du logement est d'abord et avant tout de la responsabilité de l'Etat. Nous nous sommes fixés un objectif ambitieux, faire en sorte que 55% de ces logements à construire ou à requalifier soient des logements à prix ou à loyers maîtrisés avec 20% en accession aidée à la propriété et 35% en locatif à loyers modérés.

Pour bien structurer cette politique nous avons déterminé 5 objectifs opérationnels que je voudrais rapidement passer en revue avant de demander à Mme TOUTON, à Mme FAYET et à Mme SIARRI de les développer davantage.

Premier objectif : intensifier la production de logements sociaux.

Sur les 60.000 logements qui devraient être construits ou requalifiés d'ici 2030 notre objectif est de parvenir à une proportion d'environ un tiers de logements locatifs sociaux, c'est-à-dire entre 15 et 20.000 logements, ce qui signifie également un quasi doublement du parc existant.

Pour cela il nous faut évidemment une démarche très volontariste. Elle est réaliste puisque pour la seule année 2010 c'est un peu plus de 800 logements sociaux que nous allons livrer, au-delà même des objectifs du PLH qui eux étaient inférieurs à 600 logements par an, 576 très exactement.

Cet effort va porter sur les différentes catégories de logements locatifs sociaux :

Le PLS qui répond à un vrai besoin pour les classes moyennes basses, si je puis dire, qui ont de grandes difficultés à se loger aujourd'hui dans le parc privé, mais aussi le PLUS et le PLAI. Nous avons un besoin important de logement très social en PLAI.

A ces ambitions correspondent donc les différentes clés que j'ai évoquées tout à l'heure : 20% d'accession modérée à la propriété, 35% de logements sociaux, dont à titre indicatif 10% de PLS et 25% de PLUS – PLAI.

Je note au passage que 300 nouveaux logements sociaux publics devraient être créés au cœur de la ville de pierre classée à l'UNESCO dans le cadre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés, le PNRQAD, que nous avons contractualisé avec l'Etat.

Pour parvenir à tous ces chiffres nous avons remis à plat notre système d'aides financières aux bailleurs sociaux afin de les accompagner dans la production de logements locatifs. Pour 2011 cet effort devrait représenter près de 2 millions d'euros comme le montrera tout à l'heure Elizabeth TOUTON.

Deuxième objectif : aider les propriétaires privés à rénover leur logement à vocation sociale.

On sait bien qu'aujourd'hui une grande partie de la population la plus fragile ou qui a les revenus les moins élevés est logée à Bordeaux dans le parc privé qui joue le rôle d'un parc social de fait. Il est donc très important que nous contribuions à l'amélioration de ce parc social de fait, d'abord en aidant à réhabiliter le parc le plus dégradé. Nous le ferons en lançons en 2011 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dans le cadre du PNRQAD.

Ceci passe aussi par une lutte accrue contre les marchands de sommeil. Avec la mobilisation de tous nos services concernés nous ne perdrons la trace d'aucun logement qui aura été signalé comme indécents ou insalubre. Vous savez que nous avons notamment avec la procédure PRI, Programme de Restauration Immobilière, les moyens juridiques de contraindre les marchands de sommeil à modifier ces logements ou à les exproprier.

Nous allons aussi lancer à partir de 2011 une grande opération de requalification des hôtels meublés qui fait l'objet d'une délibération spécifique à l'ordre du jour de ce Conseil.

Nous travaillerons aussi avec les associations qui interviennent dans ce domaine. Je citerai l'exemple des Toits de l'Espoir qui est experte dans le bail à réhabilitation. L'idée est de prendre à bail pour une durée limitée de 12 ans minimum des logements. L'association qui les prend à bail se charge des travaux, récupère les loyers pendant une durée limitée et au bout de cette période le propriétaire récupère son bien en parfait état et en pleine propriété.

Troisième objectif : promouvoir l'accession à la propriété pour accueillir des familles.

On constate qu'aujourd'hui des familles avec enfants ont de grandes difficultés à accéder à la propriété dans Bordeaux intra muros. Il faut donc corriger cette situation de fait.

Le gouvernement vient de remettre à plat le système d'aide pour l'accession à la propriété. Le nouveau dispositif est plus simple et je crois plus attractif puisqu'il sera accessible à tous les primo-accédants sans conditions de ressources. Il ouvrira droit à un taux zéro en fonction de la composition de la famille et majoré dans le neuf lorsqu'on aura des bâtiments basse consommation. Et les quotités de ce prêt à taux zéro seront améliorées par rapport au dispositif antérieur. On peut donc dire que ce nouveau dispositif est extrêmement intéressant.

Cela dit, la Ville souhaite malgré tout le compléter. Pour pouvoir déclencher plus facilement le prêt nous sommes en train de réfléchir à un nouveau dispositif qui vous sera soumis lors de la séance du Conseil du mois de novembre. Je peux d'ores et déjà dire qu'il reposera sur l'idée d'aider les familles avec enfants, des familles sous condition de ressources en retenant le niveau de ressources qui était celui du PTZ pré-existant, et avec un prix de sortie maîtrisé de façon que l'accession à la propriété puisse devenir une réalité.

Quatrième grand objectif : créer des logements pour les personnes les plus vulnérables.

D'abord, première cause de vulnérabilité, le vieillissement.

Le programme de requalification de 7 résidences de personnes âgées est lancé. Il a commencé avec Buchou. Il va se poursuivre avec Achard et Dubourdiou en 2011 / 2014, puis avec Bonnefin, Alfred Smith, Billaudel et Notre Temps.

Parallèlement nous contribuons à la réalisation de nouveaux établissements d'accueil qu'on construit ou agrandit : la Clairière à Caudéran, Plein Ciel au Grand Parc, Plein Soleil

sur Ginko ; et nous travaillons avec un certain nombre de bailleurs sociaux à l'adaptation des logements au vieillissement, ainsi qu'à des mesures d'accompagnement pour bien vieillir chez soi : aide aux transports, portage de repas, etc.

Les personnes vulnérables ce sont aussi les personnes en situation de précarité. Là on se retrouve dans le cadre du projet social qui vise à faciliter le parcours résidentiel de ces personnes depuis l'hébergement d'urgence jusqu'au logement stable.

Dans le très court terme plusieurs projets sont en cours de réalisation :

D'abord le chantier d'humanisation du foyer Leydet qui va nous permettre de passer d'un système de dortoir à un système de chambres.

Ensuite le développement des maisons relais qui sont des lieux où les personnes peuvent prendre le temps de se reconstruire. Nous en avons déjà ouvert une à côté de la gare, une autre sur la rive droite. Les projets pour 2011 et 2012 sont une maison relais du COS, le Centre d'Orientation Social, rue des Treuils, et la maison relais d'Habitat et Humanisme dans le quartier Saint-Seurin début 2012.

Nous travaillons aussi à faciliter la réalisation de logements pour les jeunes travailleurs. Une délibération spécifique vous montrera tout à l'heure que la ville est pleinement engagée dans l'extension du foyer Le Levain.

Il faut souhaiter que la Ville ne soit pas la seule à développer cet effort en faveur des personnes en situation de grande précarité. Je rappelle qu'elle a déjà sur son territoire les deux tiers des structures d'accueil de l'ensemble de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Il serait parfaitement juste que l'ensemble des communes de cette communauté fasse des efforts pour accompagner les nôtres.

Enfin dernier objectif : construire des logements durables et de haute qualité d'usage. Nous voulons des logements de qualité pour tous. A ce titre je voudrais signaler deux ou trois actions sur lesquelles nous avons mis l'accent.

D'abord un engagement renouvelé contre la précarité énergétique. La Ville a déjà signé une convention avec EDF pour étendre les tarifs préférentiels en faveur des personnes en situation de précarité énergétique.

Nous préparons une autre convention avec la SACICAP de la Gironde, le CREAQ et l'Association des Bains Douches. Cette opération a déjà permis de réaliser des travaux intéressants dans le quartier Belcier pour favoriser l'économie d'énergie. Par exemple : installation de chaudières à bois ou travaux d'isolation. 100% des travaux sont financés dans la limite de 5.500 euros. Ce dispositif sera étendu aux quartiers de Bacalan et des Chartrons.

Toujours au titre de cette volonté de construire des logements durables nous souhaitons développer une bonne qualité d'usage en travaillant au quotidien avec les promoteurs afin de tirer la qualité vers le haut. Il ne suffit pas de faire du B.B.C. des Bâtiments à Basse Consommation, il faut faire aussi des Bâtiments à Haute Qualité d'Usage, ce qui pose la question de leur orientation, de leur ouverture sur l'extérieur, de leur accessibilité, de la taille également des logements.

Donc nous allons signer avec les promoteurs des Bassins à Flots une convention qui leur demandera d'être innovants dans leurs opérations, d'imaginer par exemple des logements avec deux portes palières de manière à autonomiser un logement pour en faire un studio

pour un jeune qui prend peu à peu son autonomie sans s'éloigner de ses parents, ou au contraire pour accueillir une personne âgée.

Il est essentiel dans cette volonté de construire durable de replacer le logement dans son contexte, donc nous allons continuer notre action sur les espaces publics et les transports publics. Dans toutes nos nouvelles opérations d'éco-quartiers la place des transports en site propre est absolument déterminante. Nous souhaitons que cette desserte de ces quartiers puisse se faire le plus tôt possible, et même si c'est possible tout à fait au début du lancement de ces opérations.

Voilà les grands objectifs que je voulais résumer devant vous. Au total cela représentera un effort en année moyenne de l'ordre de 6 millions d'euros, ce qui est important puisque c'est 10% du budget d'investissement global de la Ville. Vous voyez ici la répartition de ces 6 millions.

Je rappelle que la responsabilité du financement du logement social incombe en priorité à l'Etat qui a délégué la gestion de ses aides d'ailleurs à la Communauté Urbaine de Bordeaux, mais selon les modalités que j'ai évoquées tout à l'heure il nous a semblé utile que la Ville ajoute sa contribution pour faciliter les opérations, les accélérer ou les déclencher.

Je vais maintenant demander à Mme TOUTON de reprendre les premiers de ces objectifs que je viens de citer pour entrer un peu plus dans le détail.

MME TOUTON. -

Monsieur le Maire, vous venez effectivement de donner les grandes lignes de notre politique globale sur le logement. Comme vous l'avez rappelé, le premier objectif opérationnel est l'intensification de la production de logements sociaux.

Nous nous sommes engagés en 2002 à réaliser 10.000 logements, dont 3.500 logements sociaux d'ici 2014. Cette promesse sera tenue, mais nous voulons aller au-delà car les demandes restent nombreuses en partie à cause de la décohabitation ; et l'accueil de nouveaux habitants avec une volonté de mixité, comme vous l'avez dit, nécessite la construction d'environ 15 à 20.000 logements sociaux d'ici 2030. Cela représente une moyenne d'à peu près 800 à 900 logements par an.

Cette année nous en réaliserons 850, ce qui signifie qu'avec un engagement fort de l'ensemble des partenaires : Communauté Urbaine, Etat, Conseil Général, et si nos projets en secteurs d'aménagements avancent bien, nous remplirons nos objectifs.

La capacité foncière existe. En imposant les 35% de logements sociaux dans les opérations d'aménagement et en mettant en plus de nouvelles servitudes de mixité sociale dans le diffus, nous créerons les conditions de production de ces logements.

Ces nouvelles servitudes de mixité sociale seront inscrites au futur PLU qui est en cours de révision.

En complément, nous y reviendrons, 300 logements sociaux seront réalisés grâce à l'ANRU et à l'ANAH dans le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés.

Donc le foncier existe. Les freins ou difficultés, quand il y en a, ne sont pas liés au potentiel foncier mais aux financements. C'est pourquoi nous continuerons d'apporter une

aide financière aux bailleurs qui sera à présent graduée en fonction de la complexité des réalisations.

Il est en effet beaucoup plus facile et moins coûteux de construire dans une ZAC que dans des quartiers constitués, plus particulièrement en centre historique où il faut tenir compte de la structure des immeubles et aussi de leur caractère patrimonial.

Nous savons que le déficit sur un logement social en centre historique est de 30.000 euros par rapport à un logement social construit dans une ZAC, par exemple.

Nous appuierons donc prioritairement les opérations complexes dans les quartiers à faible taux de logements sociaux.

Je vous présenterai donc dans quelques minutes une délibération qui détaille ces aides et leurs conditions d'obtention qui ont été révisées.

Le deuxième objectif : les propriétaires privés que nous souhaitons aider à rénover leur logement dans une perspective sociale.

65% des Bordelais sont locataires. Parmi eux une population fragile et à faibles ressources qui est très souvent mal logée dans des conditions indignes, voire insalubres.

Notre lutte contre cet habitat dégradé a commencé en 2002 dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement menée par In Cité. 1400 logements locatifs ont été rénovés, dont 35% de logements sociaux privés et publics.

Aujourd'hui, grâce au PNRQAD, nous allons pouvoir intensifier notre action en particulier sur l'habitat indigne, la lutte contre les marchands de sommeil, les restructurations des immeubles meublés et la rénovation énergétique.

Nous signerons en début d'année 2011 une convention avec l'ANRU, l'ANAH, la CUB, le Conseil Général et tous nos partenaires dans laquelle nous nous engagerons à produire certes 300 logements sociaux publics, mais aussi 450 logements conventionnés privés et 145 chambres d'hôtels meublés rénovés.

Les deux OPAH que nous sommes en train d'étudier vont inciter des propriétaires à louer de façon solidaire, c'est-à-dire en pratiquant des loyers modérés destinés à des habitants à faibles ressources.

Cette action sur l'habitat portera aussi sur les propriétaires occupants qui ont parfois de grandes difficultés pour rénover leur logement. Ils pourront à présent bénéficier d'aides de l'ANAH.

La Ville s'engage à hauteur de 15 millions dans ce programme dont l'habitat est la priorité, mais pas seulement. Un projet urbain global est en cours d'étude pour créer des conditions de confort urbain pour tous les habitants de ces quartiers par la création d'équipements de proximité, la revitalisation commerciale, les aménagements d'espaces publics, une gestion urbaine de proximité renforcée. Tous les habitants seront largement consultés sur tous ces thèmes afin de répondre au plus près à leurs besoins et à leurs attentes.

Nous accompagnerons aussi, comme vous l'avez évoqué, les associations porteuses de projets innovants. Le bail à réhabilitation est une des pistes. Il permet à des propriétaires de confier à une association telle que les Toits de l'Espoir, ou d'autres, leur logement en mauvais état. L'association rénove et dispose de ce logement pendant une durée de 12

ans pour y loger des personnes en difficulté. Après ces 12 ans le propriétaire récupère son bien.

Nous voulons absolument soutenir ce type d'initiative qui nous semble extrêmement porteuse car elle est en plus accompagnée d'un suivi social des habitants.

Troisième objectif : la promotion de l'accession à la propriété. Bordeaux ne compte que 31% de propriétaires occupants. C'est un chiffre très faible quand on sait que la moyenne nationale est de 57%, y compris certes les territoires ruraux, mais quand même de 57%. C'est pourquoi dès 2008 nous avons enclenché le dispositif « Déclic » qui a profité à 130 ménages.

Aujourd'hui le nouveau dispositif mis en place par le gouvernement va nous permettre de réajuster ce que nous avons mis en place.

Comme vous l'avez dit, il est à présent sans condition de ressources, avec majoration pour les logements neufs en BBC et pour les familles.

L'aide de la collectivité n'est plus requise, mais il est pour nous prioritaire de continuer à apporter notre soutien en particulier aux familles sous condition de ressources.

Nous travaillons actuellement avec le Crédit Foncier de France, la Caisse des Dépôts et la SACICAP sur un nouveau dispositif complémentaire à celui du PTZ que le gouvernement mettra en place en début d'année 2011.

Parallèlement nous contractualiserons avec les bailleurs et les promoteurs pour qu'il y ait 20% des logements destinés à la vente qui soient de l'accession modérée ou de l'accession sociale dans chaque nouveau programme, c'est-à-dire des logements qui seront mis en vente à moins de 3.000 euros, voire 2.700 euros, le mètre carré pour les primo-accédants.

Nous vous présenterons donc d'ici la fin de l'année ce nouveau dispositif qui viendra en appui du « PTZ + » gouvernemental.

Enfin nous soutiendrons tous les projets innovants portés par des coopératives d'habitants ou des associations qui tendent à réaliser par exemple des logements intergénérationnels, ou encore des constructions à statut d'occupation mixte.

Je vais passer la parole à Alexandra SIARRI qui va vous faire part de nos actions sur le logement destiné aux plus vulnérables.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Mme SIARRI

MME SIARRI. -

Le logement est un des cinq axes autour duquel le projet social s'est construit et s'anime. Vous le savez, la Ville a constitué un groupe de travail autour du thème central « de l'hébergement d'urgence au logement stable ».

Séance du lundi 25 octobre 2010

En janvier dernier nous avons délibéré dans cette enceinte sur le projet social, notamment en ce qui concerne le logement, sur 21 actions qui concourent à favoriser le parcours résidentiel des publics vulnérables depuis la mise à l'abri des gens sans domicile jusqu'à un logement stable, notamment dans des PLAI, lorsque leur niveau d'autonomie le leur permet.

Quelques éclairages à ce propos car je pense qu'il est absolument indispensable que nous ayons en tête quelques chiffres.

Plus de 100 personnes chaque nuit qui ont encore la force d'appeler le 115 restent sur le carreau par manque de places. La halte de nuit qui devrait accueillir une vingtaine de personnes pour un réconfort, une simple halte, doit gérer quotidiennement une centaine de visiteurs.

L'hiver approche. Ces chiffres vont augmenter. Les associations qui prennent en charge ces publics ont créé le « Collectif 33 » pour sensibiliser l'ensemble des villes du département et autres collectivités à ce manque cruel de places d'hébergement et de stabilisation. Nous soutenons avec force leur démarche.

Bordeaux concentre, vous l'avez dit Monsieur le Maire, la grande majorité des structures d'hébergement de la CUB : 90% d'hébergement d'urgence, 70% d'hébergement classique.

Malgré cela nous souhaitons évidemment poursuivre nos efforts et notre travail pour mieux accueillir ces publics dans nos structures et pour ouvrir de nouvelles places.

Mieux accueillir ces publics dans nos structures c'est par exemple l'humanisation du CHRS d'urgence Leydet dont les travaux ont commencé.

Ouvrir de nouvelles places c'est le COS en janvier 2011 avec 14 places, c'est le projet d'Habitat Humaniste en hypercentre avec 20 places, l'habitat pour les jeunes, nous le verrons par exemple avec la délibération sur Le Levain.

Aucune de ces actions ne serait possible si nous n'avions pas mis en place des outils de gouvernance partenariale. La Ville reçoit les bailleurs pour échanger tant sur la production de logements sociaux et très sociaux que sur cette question de la fluidité du parcours résidentiel.

La Ville anime également un comité de pilotage bimensuel avec ses principaux partenaires que sont l'Etat, le Conseil Général et la CUB.

La Ville enfin travaille très régulièrement avec l'ensemble des associations qui portent avec un courage immense les projets et qui reçoivent chaque jour ces publics en très grande détresse. Je voulais aujourd'hui profiter de cette présentation pour saluer leur travail.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Mme FAYET

MME FAYET. -

Un mot sur les personnes âgées qui, ce n'est un secret pour personne, vont être de plus en plus nombreuses dans notre ville ; d'une certaine manière on s'en réjouit aussi parce que c'est une ressource pour notre ville.

Il faut néanmoins des logements adaptés : des logements adaptés à leur fragilité, des logements adaptés à leur besoin de sécurité et des logements adaptés à leurs faibles ressources pour beaucoup d'entre eux.

Ce sont en premier lieu nos Résidences Personnes Agées, gérées par le Centre Communal d'Actions Sociales. Une délibération, tout à l'heure vous montrera comment nous avons pris le problème à bras le corps pour mandater dans le courant de l'année 2011 un opérateur qui lancera rapidement les travaux sur les résidences Achard et Dubourdieu, et en temps masqué dans le courant de l'année 2011 / 2012 nous pourrions aussi lancer les autres résidences Bonnefin, Alfred Smith, Billaudel et Notre Temps, sachant qu les travaux ont déjà commencé à la résidence Buchou.

C'est donc 7 de nos 15 Résidences Personnes Agées qui pourront être requalifiées comme prévu d'ici la fin du mandat.

Nous aurons aussi plusieurs EHPAD qui vont être créées notamment dans le quartier du Grand Parc : une EHPAD à caractère privé et une autre à caractère public ou semi-public sur le site du Petit Trianon que vous connaissez bien. Nous aurons là tout un pôle d'accueil personnes âgées qui sera particulièrement performant.

Dans les nouveaux quartiers, éco-quartiers, comme à Ginko, mais aussi aux Bassins à Flots nous veillerons à ce qu'à chaque fois il y ait un établissement médicalisé de type EHPAD, mais aussi d'autres formes d'habitats nouveaux peut-être plutôt sous forme de co-location, c'est-à-dire d'appartements partagés entre trois personnes âgées avec des services à domicile partagés également. C'est une formule que nous étudions actuellement avec certains organismes sociaux.

Enfin une coopérative d'accession « spéciale seniors ». Elizabeth TOUTON a parlé de ces coopératives d'accession. Nous pensons que ça peut aussi être une solution très intéressante pour des jeunes seniors dynamiques, parce que c'est un moyen à la fois de se rendre service mais aussi de faire des économies sur l'investissement et sur le fonctionnement. Nous avons un projet qui est dans les tuyaux avec le soutien de l'Union Régionale des PACT et la Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire.

Un mot aussi de l'effort fait par les bailleurs, notamment Aquitanis sur le quartier du Grand Parc qui a instauré un label bleu qui permet de rendre les logements plus adaptés, mieux sécurisés pour les personnes âgées. Si l'expérience est concluante, dans le cadre du travail « Bien vieillir au Grand Parc » que nous menons avec le Conseil Général et d'autres partenaires nous essaierons d'étendre ce label bleu à l'ensemble du parc social de la ville.

Voilà ce que je voulais dire pour les personnes âgées.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Enfin sur l'objectif 5 : Construire des logements durables et de « haute qualité d'usage », Mme SIARRI.

MME SIARRI. -

Notre objectif est simple et très clair, nous voulons des logements de qualité pour tous dans les nouveaux quartiers comme dans la ville déjà construite.

Trois axes de travail nous permettent d'atteindre cet objectif.

Premier axe de travail : promouvoir la qualité de logements neufs grâce notamment à la charte de l'éco-construction qui a fait l'objet d'une délibération ici, signée avec l'ensemble des promoteurs et bailleurs sociaux qui dorénavant devra être intégralement prise en compte pour l'octroi de l'aide financière aux bailleurs sociaux. Vous le verrez dans la délibération sur la surcharge foncière.

Il s'agit pour les constructeurs de prendre en compte le lieu, son histoire, son exposition, et de construire des logements traversants à double ou triple orientations.

Promouvoir la qualité du logement neuf c'est aussi possible grâce à la convention avec les promoteurs sur les Bassins à Flots dont vous avez parlé tout à l'heure, Monsieur le Maire. Par exemple il s'agit d'inciter les promoteurs à faire des logements modulables : transformation de bureaux en logements et inversement.

Deuxième axe de travail : lutter contre la précarité énergétique.

C'est en effet l'extension de l'expérimentation sur le quartier de Belcier, aux Chartrons et à Bacalan du dispositif conduit par la SACICAP, le CREAQ, les Compagnons Bâtitseurs et la Ville.

Pour mémoire, nous l'avions vu aussi dans une délibération sur Belcier, ce furent 34 dossiers agréés pour un montant total de travaux de 202.816 euros TTC.

Enfin troisième axe de travail : la lutte contre l'habitat indigne. Cela a déjà été dit, la population la plus vulnérable est aujourd'hui trop souvent logée dans le privé et parfois dans des conditions indignes.

Notre action se traduit concrètement par la désignation d'un chef de projet au sein de la Direction de l'Habitat depuis janvier 2010 car la lutte contre l'habitat indigne exige une démarche transversale. Un référentiel habitat indigne a été établi à destination de tous les services. Et un partenariat très fort avec les MDSI, le FSL et la CAF se constitue. A ce sujet le référentiel qui a été mis en place est à votre disposition si vous le souhaitez.

Enfin il y a également une étude avec la CAF dans le centre ancien pour mettre en place un dispositif analogue à celui qui s'appelle « Le permis de louer ». Il y aura des moyens incitatifs et également des moyens coercitifs par exemple avec les arrêtés d'insalubrité le cas échéant.

M. LE MAIRE. -

Merci Madame. Voilà les principaux éléments de cette politique que nous souhaitons présenter dans sa globalité et dans sa cohérence.

Le débat est maintenant ouvert.

Mme NOËL a demandé la parole en premier.

MME NOËL. -

Monsieur le Maire, quelques mots suite à cette longue présentation...

M. LE MAIRE. -

Pas si longue. Assez courte.

MME NOËL. -

... qui me ferait presque penser que tout va pour le mieux dans le meilleur des mondes.

Le logement, vous le rappelez dans la note que vous nous avez communiquée, arrive aujourd'hui en troisième ou quatrième position dans les préoccupations des Français. Rien d'étonnant à cela quand on connaît la part excessivement importante du budget des ménages qui est accordée au logement, tout particulièrement dans nos grandes agglomérations où une famille a le choix entre payer très cher pour son logement, ou aller assez loin et payer très cher en frais d'essence.

Nous prenons donc acte de cette orientation nouvelle, et que ce fait majeur qu'est le logement semble susciter une prise de conscience de votre part, Monsieur le Maire, et une nouvelle posture en faveur du logement.

Je dis « nouvelle posture » parce que cet affichage qui vient de nous être donné s'inscrit en rupture totale avec la politique conduite sur les 10 dernières années, en tout cas en terme numérique.

Cette politique que vous venez de nous proposer s'inscrit dans la politique très offensive qui est engagée par la Communauté Urbaine en faveur du logement et qui va se poursuivre avec la délégation des aides à la pierre sur la période 2010–2016 puisqu'il est retenu comme engagement de la CUB au plan financier un montant de 160 millions d'euros sur les 6 ans, quand dans le même temps, je le rappelle, l'Etat portera l'effort à hauteur de 60 millions d'euros à peu près. On peut donc faire le constat que la Communauté Urbaine finance trois fois plus que l'Etat cet effort financier en faveur du logement.

Vous indiquez, Monsieur le Maire, souhaiter vous intégrer dans cet engagement en faveur du logement. Nous ne pouvons qu'apprécier cet engagement.

Vous fixez, vous venez de le dire, un objectif de 100.000 habitants supplémentaires, donc la production d'environ 60.000 logements dont 50.000 logements neufs et 10.000 logements requalifiés.

Je vais reprendre rapidement un par un les différents segments que vous avez mis en avant dans la note et qui viennent d'être repris de manière plus détaillée.

Le premier point que vous mettez en avant est celui de l'intensification de la production de logements sociaux. Vous indiquez en premier lieu vouloir, rien de moins, doubler le parc de logements sociaux. Cela conduira à une production sur 20 ans de 15 à 20.000 logements, c'est-à-dire 750 à 1.000 logements par an.

Je vous rappelle quelques chiffres antérieurs. Entre 2000 et 2006 nous étions à 250 / 270 logements par an. Entre 2006 et 2009 à 290. Donc vous voyez l'effort extrêmement conséquent que nous avons à faire puisque ça nous obligera à multiplier par trois la production de logements au regard des 10 années qui viennent de s'écouler.

Séance du lundi 25 octobre 2010

Vous notez, Monsieur le Maire, qu'en 2010 plus de 800 logements seront livrés. Le segment de phase est réel, mais ça ne correspond pas à une année de production, je voulais vous le faire remarquer puisqu'effectivement ça correspond à une programmation de logements sur plusieurs années.

Par ailleurs, sur les 800 logements en question il y a plus de 400 logements étudiants, ce qui augmente quand même artificiellement et très nettement les chiffres.

Le fait est qu'on ne va pas trop rester sur ces données chiffrées, mais ça veut dire quand même un effort qui est multiplié par trois. Ça je voulais le souligner.

Deuxième point. Vous localisez quasi exclusivement, en tout cas très majoritairement, cette production dans les opérations d'aménagement. Vous y prévoyez 35% de logements sociaux, soit 15.000 logements locatifs sociaux publics dans ces opérations d'aménagement.

Vous avez noté quelques points, Mme TOUTON, mais hors de ces opérations d'aménagement il n'y a aucun élément chiffré. Moi j'y vois un problème important.

En effet, un des grands objectifs de la politique du logement c'est d'être réparti sur l'ensemble de nos quartiers, tout particulièrement sur les quartiers centraux. Vous n'êtes pas sans savoir que l'opération centre historique a pour avantage - et c'était l'objet - d'améliorer la qualité du logement dans le centre ville, mais de faire disparaître petit à petit ce que l'on appelle le logement social dit de fait. C'est-à-dire qu'il y a de moins en moins de places pour les familles défavorisées dans le quartier ancien. Il est donc essentiel qu'une part très significative de l'effort soit portée sur la ville existante et non pas uniquement sur les opérations d'aménagement à venir.

Or, dans le cadre du Programme National de Réhabilitation des Quartiers Anciens Dégradés, ce sont 300 logements qui sont prévus sur la période 2010 / 2015, ce qui représente moins de 2% des logements qui sont prévus sur les opérations d'aménagement. C'est vraiment une goutte d'eau.

Je sais que c'est plus onéreux d'investir dans le centre existant, mais c'est toute la politique publique qui doit faire porter ses efforts sur la ville constituée et dans tous les quartiers de la ville constituée.

En outre - je me permets de faire une incidence - tout à l'heure ont été évoqués les nouveaux critères de subvention du logement social. En fait, ils favorisent les petits logements. Il nous semble à l'inverse qu'il s'agit de favoriser les grands logements pour les familles, particulièrement dans le parc social qui est accessible aux revenus modestes.

Je reviendrai ensuite sur les questions budgétaires parce qu'il me semble que c'est là qu'il y a quand même la plus grande difficulté.

Le deuxième point que vous avez évoqué c'est l'aide aux propriétaires privés pour rénover leur logement.

Là encore c'est un affichage, mais il n'y a pas de données chiffrées, il n'y a pas de projets précisément notifiés dans la note que vous nous avez remise. On ne peut se référer qu'aux chiffres qui sont contenus aujourd'hui dans le programme PNRQAD qui portent sur 30 logements pour les propriétaires occupants, 60 logements pour les propriétaires bailleurs, 50 logements pour les hôtels meublés, et puisque ont été évoqués les baux à réhabilitation, 25 logements en baux à réhabilitation. Là encore c'est vraiment

peu au regard de l'objectif de production de logements requalifiés, qui je vous le rappelle, sur 20 ans est de 10.000 logements. Cela fait moins de 2%.

Il s'agit toujours de revenir aux chiffres. Les chiffres sont têtus. Moi je veux bien qu'on dise qu'on aide les propriétaires privés à rénover leur logement, mais encore faut-il qu'il y ait véritablement production de logements, ce qui n'est pas être le cas.

Le troisième point que vous évoquez c'est celui de l'accession sociale. Vous vous êtes félicités du succès, à juste titre, des aides qui ont été octroyées depuis 2008. 150 familles étaient visées, 130 ont pu bénéficier d'une subvention, ce qui a d'ailleurs eu une incidence financière aux alentours de 600.000 euros.

Monsieur le Maire, si vous souhaitez répondre à l'objectif que vous vous êtes fixé à l'intérieur des opérations d'aménagement - je ne prends que les opérations d'aménagement, c'est-à-dire les opérations prévues en ZAC - 20% d'accession modérée à la propriété cela représentera 8.700 logements. Vous venez d'en financer 130. Donc pour passer de 130 logements à 8.700 cela suppose de multiplier par 10 les aides au regard de ce qui se fait aujourd'hui.

Alors vous avez pris quelques précautions dans le libellé de votre note. Vous avez notifié :

« Le dispositif devra être soigneusement articulé à la réforme en cours pour obtenir un effet de solvabilisation des ménages ».

Effectivement nous avons aujourd'hui beaucoup d'interrogations sur ce nouveau dispositif qui va être mis en place. L'ancien semblait donner des résultats intéressants pour permettre à des familles même aux revenus modestes d'accéder à la propriété, d'avoir une accession sociale. Tous les observateurs soulignent que le nouveau dispositif de l'Etat réservé aux primo-accédants sans condition de ressources va cibler majoritairement et prioritairement les jeunes cadres primo-accédants et pas nécessairement les ménages aux revenus assez moyens.

Le dernier point sur lequel vous avez noté des projets est celui de la création de logements adaptés.

Je ne reviendrai pas sur la mise aux normes du parc des résidences pour personnes âgées qui était totalement indispensable dans la mesure où il y avait un état de délabrement important de ces résidences.

Vous évoquez la création de logements adaptés, particulièrement de maisons-relais. Là encore je me permets quand même de mettre en évidence que les projets pour l'instant concernent trois maisons, et que d'ailleurs on peut s'interroger sur la réalisation de ces projets puisque le plan d'accueil d'hébergement et d'insertion qui est porté par l'Etat ne prévoit le financement que de deux maisons par an. Donc les ambitions de la ville devront être mises en regard de ce que propose l'Etat, à savoir un très faible financement sur ces projets. C'est bien regrettable parce que les maisons-relais en termes de structures d'hébergement temporaires, voire plus que temporaires d'ailleurs, sont extrêmement importantes et fonctionnent très bien.

Voilà l'essentiel de ce que je voulais dire.

En conclusion, l'affichage de votre politique est relativement visible aujourd'hui pour ce qui concerne la politique d'aménagement qui va être conduite dans les grandes opérations où là effectivement on a des chiffres qui sont proposés, mais elle est particulièrement peu lisible sur tout le reste de la ville. A mon avis elle est d'autant moins lisible que nous

avons essayé de chiffrer le montant de toutes ces opérations. Nous sommes parvenus au chiffre que vous ne nous avez pas donné dans la note mais que vous avez affiché en fin de projection, qui donnait environ 6 millions d'euros par an.

L'effort est à mettre en face de ce qui est aujourd'hui budgété. Je vous rappelle qu'en 2010 c'est 1 million d'euros seulement que nous avons porté au budget pour ce qui concerne la politique du logement.

Nous avons d'autant plus d'interrogations sur la mise en œuvre financière de cette politique, que, vous le savez, je l'avais déjà évoqué au cours du dernier Conseil, cela s'inscrit dans une politique nationale qui est totalement calamiteuse, on peut employer le terme, au regard de la politique du logement en général et du logement locatif social en particulier.

Vous savez que pour l'année 2010 les aides à la pierre s'élèvent à 630 millions d'euros, que pour 2011 le montant tombe à 500 millions, et comme je l'ai déjà dit, sur ces 500 millions 340 millions d'euros sont ponctionnés directement sur les offices HLM, ce qui fait qu'en réalité nous passons très précisément de 630 millions d'euros à 160 millions d'euros.

Cela veut dire que ce n'est plus une diminution de crédits, c'est, je dirai, une disparition de crédits. Donc je m'interroge tout particulièrement sur la capacité que vous allez avoir à mettre en œuvre cette politique quand vous-même devez multiplier par 6 le chiffre de vos ambitions et quand on voit que la politique de l'Etat fait qu'aujourd'hui, à ce jour, les organismes HLM sont tous « vent debout », si vous me permettez l'expression, et s'interrogent sur la manière dont ils vont pouvoir créer demain du logement social dans nos villes.

J'aurais certainement beaucoup d'autres choses à dire, mais je ne voudrais pas être très longue...

(Brouhaha)

MME NOËL. -

... donc je vais arrêter mon propos à ce stade.

M. LE MAIRE. -

Merci Madame de cette prise de conscience in fine. On est très largement au-delà des 5 minutes. Enfin c'est vrai que le débat le mérite. M. RESPAUD va d'ailleurs nous le démontrer.

M. RESPAUD. -

Effectivement, Monsieur le Maire, chers collègues, je crois que le débat le mérite. Moi je vais partir là où Marie-Claude NOËL vient d'arriver.

D'abord ce que je voudrais dire c'est que les 5 objectifs opérationnels - que vous appelez opérationnels ; je vais y revenir - que vous nous proposez seraient de nature à nous satisfaire. On n'a jamais imaginé le contraire de ce que vous avez écrit. Je vous vois mal,

M. JUPPE, dire : on veut construire des logements non durables et de basse qualité d'usage, ou, on veut créer des logements inadaptés pour les personnes vulnérables. Donc je crois qu'ils sont de nature à nous satisfaire s'ils n'étaient significatifs quand même d'une vision « ya qu'à faut qu'on » qui ne tient pas la route, comme vient de le dire Marie-Claude NOËL, sans un changement radical de la politique de l'Etat et de la politique de notre commune.

Monsieur le Maire, il faut que vous deveniez rapidement Ministre du Logement car les nuages s'accroissent à ce niveau-là.

La politique de l'Etat sur le logement social est indécente, mais c'est quand même lui, comme vous l'avez dit tout à l'heure, le maître du jeu.

Le budget du logement pour 2010 a confirmé le désengagement financier de l'Etat qui se situe au niveau le plus bas depuis 30 ans. Le budget 2011 confirme cette tendance. L'effort en faveur de la construction de logements sociaux va chuter de 74% entre 2010 et 2011. Les aides à la pierre dont la fin est programmée poursuivent leur agonie.

Et surtout, votre communication arrive quelques jours après l'annonce d'un prélèvement sur les organismes HLM de 2% des loyers collectés en 2010, soit 340 millions d'euros qui vont se substituer au financement de l'Etat pour le logement social.

C'est-à-dire que dans un contexte de diminution régulière des aides à la pierre depuis plusieurs années cette mesure annonce la fin des aides et le désengagement total de l'Etat à la construction, comme d'ailleurs à la réhabilitation du logement social en France.

C'est-à-dire que ce sont désormais les ménages les plus modestes, ceux qui paient des loyers déconventionnés, qui vont financer les aides au logement qui leur sont destinées. Il faut que les Bordelais le sachent car c'est ça la modification fondamentale. Les pauvres vont payer pour les pauvres.

Avouez que ce désengagement de l'Etat dans ce secteur du logement est grave alors que les besoins, nous sommes d'accord avec vous, Monsieur le Maire, sont immenses sur Bordeaux.

En France il y avait deux droits opposables : le droit à la scolarité et le droit à la santé. La loi du 25 mars 2007 a introduit le droit au logement opposable. C'est vrai que cette loi, dite loi Dalo, a été victime d'une improvisation circonstancielle trois mois avant l'élection présidentielle. Conséquence, les dossiers se sont accumulés en Gironde et bien sûr à Bordeaux sans aucune solution.

L'exercice de ce droit au logement opposable est devenu quasi-impossible, et pour trouver des solutions on accentue la ségrégation sociale qui existe à Bordeaux. C'est toujours dans les mêmes quartiers qu'on met les personnes les plus démunies et qu'on essaie de trouver une solution.

Je crois qu'il aurait été convenable, Monsieur le Maire, dans le cadre de la communication que vous nous présentez que vous nous fassiez le point quartier par quartier. Où se trouve aujourd'hui le logement social ? Quelles sont les mesures prises pour favoriser la mixité sociale pour que ce soit un peu égalisé dans tous les quartiers ? Où sont relogés par le préfet les bénéficiaires de la loi Dalo ?

Sur ces sujets, rien. Aucun renseignement, aucune mesure envisagée.

Vous nous dites, et vous avez raison, que vous allez entreprendre une lutte accrue contre les marchands de sommeil, que vous ne perdrez aucune trace d'aucun logement signalé comme indécent ou insalubre. Ecoutez... Je regrette qu'il ait fallu attendre aussi longtemps pour arriver à ça. Je regrette que ce ne soit le cas qu'aujourd'hui, car beaucoup font appel aux services de la mairie sans recevoir, après la visite dans vos services, une trace quelconque de cette visite, un prolongement de cette visite qui pourrait leur permettre par la suite de bénéficier de la loi Dalo, de bénéficier d'un relogement, ce qui n'est pas la même chose ; car après, comment faire une fois qu'on a trouvé un logement insalubre ? Quelle est la solution ? Vous savez bien que pour la plupart il ne reste que la rue ou le départ vers d'autres cieux.

Ce qu'on attendrait de vous dans ce contexte c'est une dénonciation importante de la politique gouvernementale, seule condition pour faire mieux à Bordeaux. Non, Monsieur Sarkozy, le logement ne doit plus être considéré comme une simple marchandise. C'est un bien spécifique qui répond à des exigences de dignité, de justice et d'humanisme.

Il faut mettre le paquet car le logement c'est un droit. Dans cette déclaration de votre part on risque, hélas de l'attendre longtemps car votre priorité, Monsieur le Maire, comme celle du gouvernement, c'est bien le soutien prioritaire à la construction à forts loyers, ce que vous appelez la construction libre.

Bizarrement, il n'en a pas du tout été question dans votre communication. Mais c'est une réalité. C'est quand même elle que vous soutenez prioritairement. Je vais vous citer un exemple.

Je lis attentivement Bordeaux Magazine, en particulier le dernier en date, celui d'octobre, puisque c'est quand même la voix de son maître. C'est bien la preuve de la collusion avec les grands groupes privés du logement libre.

Le numéro d'octobre est intéressant à cet égard puisqu'il annonce : « priorité logement » page 19 avec une intervention de votre part, mais sur les 56 pages que contient Bordeaux Magazine, 8 pages, dont la dernière la plus lucrative, sont constituées par de la publicité pour la loi Scellier, pour la réduction fiscale pour les propriétaires bailleurs. 8 pages sur 56, et 1 page pour que vous affirmiez votre intérêt pour le logement social, Monsieur le Maire.

Sur les 16 pages de publicité dans le magazine, 8 sont consacrées à la spéculation immobilière.

Voilà la réalité. C'est bien pourquoi vous vous gardez bien dans la communication que vous nous avez faite de parler la loi de SRU ; vous vous gardez bien de parler de l'objectif de 20% de logements sociaux nécessaires dans la Ville de Bordeaux comme ailleurs, tant cet objectif n'a pas été atteint, alors que la Ville de Bordeaux brille par ces 15%, bien en-deçà de ce qui serait nécessaire.

Depuis le 31 décembre 2009 le dispositif Scellier s'est substitué aux dispositifs Borloo et Robien qui ont fait la preuve de leur inefficacité car ils ne permettent pas de développer une offre correspondant à la demande. Les loyers exigibles sont bien au-delà des revenus de la majorité de la population.

C'est cette construction-là que vous soutenez et qui vous soutient, donnant vie à cette célèbre maxime de La Rochefoucauld : « Les vertus se perdent dans l'intérêt comme les fleuves dans la mer ».

Vous insistez beaucoup, et vous avez raison, nous l'approuvons, sur l'accèsion à la propriété. Elle est essentielle...

(Brouhaha)

M. RESPAUD. -

Non ! Ce n'est pas nouveau ! Nous avons toujours milité pour l'accèsion à la propriété ! Je vais y revenir. Mme BOURRAGUE, vous qui êtes députée on va voir ce que vous avez adopté depuis que vous êtes au Parlement.

Ont été développées des mesures gadgets depuis les célèbres (?) de 1969 qui ont été un échec retentissant.

Plus récemment, en 2005, Mme BOURRAGUE était députée, M. Borloo a lancé la maison à 100.000 euros. En 2008, 4 maisons ont été habitées.

En 2007 voulant faire mieux, Christine Boutin fait encore plus fort avec la maison à 15 euros par jour sur 40 ans, avec un concept ultra-innovant qu'elle appelait « la primo-accession populaire à la propriété ». Résultat : quelques ménages aux revenus modestes endettés pour 40 ans sans garantie en cas de défaut de paiement des promoteurs qui ont bénéficié de la TVA à 5,5%. Bref, de l'argent public gaspillé, des ménages en difficulté, une crise du logement qui continue à s'aggraver.

A Bordeaux, me suis-je demandé, qu'a t-on fait pour faciliter le processus résidentiel des ménages qui constitue un point fort de votre communication ?

J'ai regardé d'un côté les ambitions, le Budget qui nous est présenté chaque année, et j'ai regardé d'un autre côté les réalisations, c'est-à-dire le Compte Administratif qui nous est aussi proposé à la fin de chaque année. Et là j'ai découvert la triste réalité de votre politique.

Vous nous avez fait adopter le dispositif pass-foncier et PTZ majoré, une opération dénommée « Déclic propriétaire ». C'était en septembre 2007.

L'objectif fixé pour 2008 était le suivant. 150 logements pour 0,68 ME. On n'y allait pas très fort. Ce n'était pas le grand stade. Un objectif modeste.

In fine, dans le rapport administratif : 28 bénéficiaires et 0,11 ME d'euros ressortent dans ce Compte Administratif. Et encore sur ces 28 dossiers, 27 sont situés dans l'opération Saint-Jean, opération qui bénéficiait d'une TVA à 5,5%, renouvellement urbain, ce qui avait permis une forte diminution par ailleurs du prix de l'acquisition. Hors ces cas de l'opération Saint-Jean, 1 seul cas en 2008.

Mais vous allez me dire : c'était la première année. Alors j'ai regardé 2009, le dernier Compte Administratif que nous avons examiné récemment : 28 bénéficiaires pour 0,1 ME de subvention. Pour être honnête, un dispositif supplémentaire a été mis en place avec la Caisse des Dépôts et Conciliations. Il y a eu à ce titre 3 projets réalisés, ce qui fait monter la contribution de la Ville à 0,12 ME pour 31 projets.

Voilà vos chiffres, donc incontestables.

Je crois qu'il faut aller plus loin, Monsieur le Maire. Il faut se battre d'abord et avant tout contre la spéculation foncière. M. Courtois dans le cadre de l'opération Euratlantique que vous présidez ne cesse de dire qu'il y a une spéculation qui bat son plein, que les prix du

foncier sont en train de grimper. Vous l'approuvez, mais vous refusez de mettre en place l'outil qui permettrait de lutter contre la spéculation : un établissement foncier local qui serait seul à même de lutter contre la hausse des prix du foncier.

Le Conseil Général de la Gironde, conscient de cette nécessité a envisagé de le mettre en place...

Eh oui, M. DUCHENE ! Vous êtes le seul à ne pas voter le budget du Conseil Général, mais tous les autres l'ont voté !

Donc le Conseil Général de la Gironde conscient de cette nécessité a essayé de le mettre en place, mais il se heurte à vous qui ne voulez pas du recours obligatoire à une fiscalité additionnelle pour le rendre efficace.

Il n'y a donc pas sur la CUB, il n'y a donc pas sur la Gironde en Aquitaine un établissement public foncier local alors qu'il fonctionne dans beaucoup d'autres régions, dans beaucoup d'autres lieux, y compris au Pays Basque en Aquitaine.

Qu'est-ce qu'un établissement public foncier local ? C'est un outil qui pour le compte de ses membres peut réaliser toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières pour la réalisation d'actions ou opérations d'aménagement.

On est donc conduit à Bordeaux à se soumettre à la volonté des propriétaires et à voir les prix du foncier grimper régulièrement surtout dans les zones où des aménagements sont prévus, ce qui est le cas par exemple d'Euratlantique.

D'un côté vous croyez y gagner puisqu'il n'y a pas de fiscalité additionnelle, mais à l'arrivée, Monsieur le Maire, votre position est catastrophique pour l'ensemble des Bordelais car on paie bien plus après ce qu'on n'a pas eu en stock avant.

Alors, on donne des surcharges foncières, des petits plus... qui ne compensent pas la perte initiale qui annule ces petits plus.

Monsieur le Maire, la seule maison que vous avez construite il y a 8 ans à grand renfort de publicité, comme sait le faire votre service de communication, c'est la Maison du Logement, vous vous en souvenez, mes chers collègues, qui a été créée à Bordeaux pour accueillir tous les demandeurs de logement. Eh bien aujourd'hui on est bien obligé de constater que cette maison qui s'inscrivait dans une démarche électorale, est morte-née. Il n'est même plus question dans la communication qui nous a été faite.

C'est aussi cela votre politique du logement, c'est de temps en temps un éclair qui n'est pas ensuite suivi d'effet.

Bref, je vais conclure, à la grande satisfaction d'un certain nombre de collègues qui supportent mal la critique. Ce qu'on attendait de vous, Monsieur le Maire, c'était une analyse de la situation sur Bordeaux, la critique de ce qui jusqu'à maintenant n'a pas fonctionné, et des perspectives sur les nouveaux moyens envisagés pour remédier à la situation.

Il ne reste qu'une pétition de principe de 5 objectifs, qu'on partage, mais qui resteront aussi peu opérationnels, hélas, que par le passé.

Rivarol disait : « On ne tire pas de coups de fusil aux idées ». Il a raison. Vos objectifs affichés, vos idées sont louables, et nous approuvons. Mais ceux qui attendent un

logement décent, ceux qui attendent un logement tout court d'ailleurs, savent que ce n'est pas vous, que ce n'est pas le gouvernement que vous soutenez, c'est-à-dire ceux qui font au quotidien une politique contraire, qui réussiront à leur trouver une solution. Merci.

M. LE MAIRE. -

Mme VICTOR-RETALI.

MME VICTOR-RETALI. -

Monsieur le Maire, chers collègues, avec l'emploi le logement est la principale préoccupation des habitants de notre pays. C'est donc aussi la nôtre. Et pour bon nombre de jeunes, précaires, ou retraités, c'est bien la préoccupation numéro un, d'autant que de plus en plus souvent l'absence de logement est un handicap à l'accès à l'emploi. C'est parce qu'il y a crise du logement qu'il faut à tous les échelons territoriaux prendre ses responsabilités.

A commencer par l'Etat qui contribue par son désengagement à accentuer les dégradations. Nous ne sommes pas seuls à le dire : mouvements HLM, élus locaux, syndicats de salariés, associations caritatives tirent la sonnette d'alarme.

Outre l'augmentation des coûts de construction et l'explosion des prix du foncier les choix de l'Etat tournant le dos à une politique publique du logement rendent la situation plus grave encore.

Je rappelle que 92% des crédits logement sont consacrés à la défiscalisation, contre seulement 8% au logement social. La conjugaison de la spéculation immobilière, des hausses de loyers, des charges, alors que salaires et pensions stagnent, aboutit à faire progresser les dépenses logement de 20 à 35% des ressources familiales.

Et on apprend ce mois-ci que le budget de l'Etat pour 2011 va amputer le logement HLM de 340 ME. C'est scandaleux.

Une des conséquences de ce désengagement est de nouvelles charges pour les collectivités. On en voit l'exemple ici et à la CUB.

Avant d'en venir au détail il me semble que votre communication aurait dû en préambule mieux contextualiser les enjeux, la crise, le rôle de l'Etat, du PLH communautaire, l'impact de la loi Dalo.

Bordeaux a gagné 30.000 habitants en 20 ans ? Où ? Comment ? Par quels dispositifs et par quelle production de logements ? Quelle place des programmes PLUS par rapport aux opérations de Robien ou Scellier ?

Quid de la problématique des gens du voyage ? Quels objectifs de création d'aires sur Bordeaux ?

Le logement d'urgence contre les squats : vous avez déclaré publiquement que le quartier de Caudéran serait mis à contribution dans le cadre de la MOUS. Qu'en est-il ? On en reparlera à ce moment-là.

Quant aux propositions émises, rien de bien nouveau. Mais nous avons quelques désaccords de fond quant à la ventilation des efforts en termes de production de logements.

Vous persistez à qualifier le logement PLS de logement social alors que les niveaux de loyers le rendent inaccessible à la majorité de la population.

Vous valorisez l'accès sociale à la propriété alors qu'on ne sait pas les conséquences d'une crise comme celle qui a lourdement frappé les USA.

En fait, lorsque vous communiquez sur l'objectif de 55% de logement aidé il faut en réalité entendre 25% de logement social, car c'est bien la part qui revient à ceux de nos concitoyens les plus en difficulté pour l'accès au logement et aussi les plus nombreux.

C'est insuffisant. Pour nous la mixité c'est de tendre vers 50% de logements sociaux PLUS dans chaque opération.

Pour finir, nous partageons votre volonté d'articuler projet social et accès au logement stable après une période d'hébergement en foyer. Cela passe par plus de places en foyers d'accueil et plus d'offres en programme PLAI. Merci.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Mme BOURRAGUE

MME BOURRAGUE. -

Monsieur le Maire, je voudrais vous dire combien ce projet ambitieux doit pouvoir répondre à l'attente de tous les Bordelais et devrait nous rassembler.

Je n'ai pas évidemment les mêmes analyses que M. RESPAUD. L'Etat a demandé aux organismes qui laissent dormir leur trésorerie sans investir depuis plus de 2 ans de remettre leur trésorerie aux organismes qui investissent et qui construisent des logements sociaux pour répondre aux attentes de nos populations.

M. RESPAUD ferait bien de regarder ce qu'a fait le PS quand il était en charge de ce dossier.

Votre politique du logement va donner à notre Ville un grand et un nouvel essor très important. Vous vous engagez à intensifier ces productions de logements avec un très important nombre de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins les plus démunis, politique que vous conduisez depuis des années sur notre Ville.

Donc je pense que nous devrions pouvoir nous rassembler sur ces objectifs ambitieux que vous avez déjà commencé à réaliser dans de nombreux quartiers.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. MOGA

M. MOGA. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, M. RESPAUD fait de la politique nationale. Je vous parlerai du logement au niveau local, plus précisément de notre quartier Bordeaux-Sud.

Cette politique de logement pour Bordeaux est celle d'Euratlantique. On peut déjà en constater concrètement les bénéfices sur Bordeaux-Sud de part et d'autre de la gare avec l'îlot Saint-Jean ou l'îlot d'Armagnac.

De part et d'autre de la gare le long du tracé du tramway existe une offre diversifiée de logements en location et à l'accession bénéficiant pour beaucoup de financements publics, des services dans la mairie de quartier, et bientôt la MDSI du Conseil Général, des bureaux, des commerces.

Elizabeth TOUTON va vous présenter tout à l'heure l'avenant de l'opération de renouvellement urbain Saint-Jean avec la création de PLAI pour les familles à faibles revenus, en plus des logements PLUS et l'aide à l'accession à la propriété renforcée.

En attendant je voudrais insister sur l'îlot d'Armagnac. C'est un nouveau quartier qui pousse sur d'anciennes friches. D'ailleurs notre collègue Jacques RESPAUD en félicitait Alain JUPPE il y a quelques semaines lors d'une inauguration.

M. LE MAIRE. -

Exact.

M. MOGA. -

C'est un programme d'aménagement d'ensemble créé dès 2006 avec une densification assumée, composé de 510 logements : des logements à loyers modérés pour des familles et des étudiants, à loyers libres par l'accession à la propriété dont une partie aidée, et des chambres pour le personnel roulant de la SNCF .

Avec de l'activité économique, des bureaux, des commerces dont un petit supermarché de proximité.

Et enfin des services :

- une crèche qui sera livrée en 2012,
- un gymnase,
- une médiathèque - livraison vers 2013, maîtrise d'ouvrage ville, je le rappelle,
- un jardin traversant en 2013 longé par une piste cyclable.

Nous y trouvons également des architectes complémentaires tels que Catherine Furet, Nicolas Michelin, Jean Nouvel, Dubosc et Landowski, Badin et Limousin. (?)

Avec une complémentarité d'acteurs : Gironde Habitat, le Conseil Général, la Ville, la CUB, le Conseil Régional, ICADE et ING.

Tout cela est un beau programme. Merci.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. ROUYEYRE

M. ROUVEYRE. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, mon intervention portera sur votre politique logement social en général dont on peut dire au regard des documents que vous nous proposez aujourd'hui qu'elle est faiblarde, suiviste et, je le rappelle, pour laquelle vous avez baissé de 35% le budget.

M. LE MAIRE. -

Accordez vos violons, Messieurs les socialistes ! Vous venez de nous dire qu'on allait multiplier notre effort par 6, et là on nous dit qu'on le diminue...

M. ROUVEYRE. -

Vous n'êtes pas attentif. C'est embêtant.

M. LE MAIRE. -

A ce que vous dites, non. Je le reconnais. Je me bats la coule mais c'est vrai parce que j'ai été instruit par l'expérience. Je sais ce que vous allez dire donc je n'écoute pas trop.

M. ROUVEYRE. -

Ça doit être le respect démocratique.

M. LE MAIRE. -

Non, non, la démocratie ça ne consiste pas à écouter n'importe quoi, y compris les mensonges.

(Applaudissements)

M. ROUVEYRE. -

La démocratie consiste en tout cas dans cette enceinte à pouvoir dire ce que...

M. LE MAIRE. -

La démocratie ça consiste à vous laisser parler. Alors allez-y. Pas forcément à vous écouter. Il ne faut pas en demander trop.

M. ROUVEYRE. -

Ne m'écoutez pas, mais s'il vous plaît ne m'interrompez pas.

Je le disais, c'est une politique faiblarde, suiviste et pour laquelle vous avez baissé de 35% le budget.

Premièrement : Faiblarde.

Vous avez peu l'occasion, Monsieur le Maire, de nous soumettre des délibérations consacrées à des opérations globales de logements sociaux, mais quand par miracle cela arrive on constate que Bordeaux est la collectivité qui fait le moins d'effort.

La délibération qui va suivre concernant le foyer Le Levain en est une parfaite illustration. Quand on regarde le plan de financement – il est sur la table de chaque Conseiller Municipal ici – la Ville de Bordeaux est le financeur le plus pingre. Vous proposez une aide plus de deux fois inférieure à celle du Département.

Vous nous dites : ce n'est pas moi, c'est l'Etat. Certes, mais cette règle s'applique à toutes les collectivités, et pourtant sur la plupart des autres institutions, Conseil Régional, CUB, Département, toutes font mieux que la Mairie de Bordeaux pour des logements qui se trouvent sur le territoire de la Ville.

Donc à règle du jeu similaire, ce type de plan de financement est une des démonstrations de votre manque de volonté politique en la matière.

Deuxièmement, ne m'écoutez pas, ça ne va pas vous plaire : une politique suiviste.

Là aussi on le voit. Délibération 531, je cite :

« L'aide de la Ville ne sera accordée aux bailleurs qu'après obtention de l'aide maximum à laquelle ils ont droit de la part des autres financeurs institutionnels. »

On retrouve cette condition un peu plus loin quand l'aide est refusée si deux partenaires ne sont pas parties prenantes.

Ces précisions – elles sont assez maladroites, vous en conviendrez – démontrent que la Ville n'entend pas se placer en chef de file en matière de logement. Sur son propre territoire la ville se montre suiviste, attentiste. Vous ne subventionnez que si les autres y vont, et nous l'avons vu, de manière assez faible. Juste de quoi vous assurer la possibilité de couper le ruban à l'inauguration.

Troisième élément : une politique pour laquelle vous avez baissé le budget de 35%. Les premières délibérations présentées aujourd'hui renvoient à des règlements d'interventions en matière de logements, mais toute cette poudre aux yeux ne nous fait pas oublier l'essentiel, le nerf de la guerre, le budget global en matière de politique. Ce budget 2010 est 35% moins élevé que pour l'année 2009.

A ceux qui auraient des doutes, je cite simplement la page 27 de la section Investissement du budget 2010 : dans le logement elle est de 1.046.800 euros alors qu'en 2009 elle était de 1.600.000 euros, donc une baisse de 35%.

A titre d'illustration ça veut dire qu'avec le budget de 2010 on subventionnerait à peu près 115 logements au maximum des logements sociaux dans le périmètre du PNRQAD.

En réalité vous changez le robinet, et vous haranguez tout le monde, la presse en particulier : regardez mon joli robinet...

(Rires)

M. LE MAIRE. -

Ce genre de lapsus est à la mode en ce moment !

M. ROUYEYRE. -

Ce n'était pas un lapsus.

M. LE MAIRE. -

En plus ! Alors c'est pire...

(Rires)

M. LE MAIRE. -

Allez ! Il faut bien rigoler de temps en temps.

M. ROUVEYRE. -

Je termine, Monsieur le Maire. Je suis désolé qu'il y ait des interprétations fallacieuses...

M. LE MAIRE. -

Voilà. Terminez. Ça vaudra mieux.

M. ROUVEYRE. -

Les lapsus sont courants, mais là en l'occurrence il s'agissait de dire que vous nous montrez le robinet quand d'un autre côté vous tarissez la source. En d'autres termes, si vous préférez, parce que j'ai cet adage en mémoire : « Quand on lui montre la lune le singe regarde le doigt ». Vous avez beau nous montrer des délibérations techniques et insipides, nous ne perdons pas de vue le plus important, vos baisses de budget en matière de logement.

Voyez ma phrase de conclusion, Monsieur le Maire. En d'autres termes vous faites un publicité maximale pour une ambition minimale d'une politique pourtant nécessaire. Je le rappelle, il y a 25% de Bordelais qui vivent sous le seuil de pauvreté à Bordeaux. Ils attendent peut-être de vous autre chose que des écrans de fumée.

M. LE MAIRE. -

Mme FAYET

MME FAYET. -

Bon...

M. LE MAIRE. -

Efforcez-vous de répondre quand même.

MME FAYET. -

Je voudrais faire une remarque générale à mes collègues sur la façon qu'ils ont d'opposer sans cesse la Ville et la CUB. Je ne comprends pas très bien.

Vous vous félicitez toujours des objectifs ambitieux de la Communauté Urbaine en matière de logement et vous doutez des engagements de la Ville. C'est une position tout à fait

incohérente, parce que ça ne sera pas l'un ou l'autre, ça ne sera pas Bordeaux ou la CUB. Soit nous réussissons ensemble cette agglomération millionnaire, soit nous échouons. La CUB ne réussira pas sans la Ville de Bordeaux. Alors, de grâce, n'opposez pas sans cesse les deux.

Je pense que la réussite du programme de logement de Bordeaux est un bienfait, est absolument nécessaire pour la Communauté Urbaine.

Donc je trouve que cette opposition est parfaitement stérile. Elle est même tout à fait incohérente. En effet, M. RESPAUD ironise sur les résultats de la Ville de Bordeaux en matière d'accès à la propriété quand Elizabeth TOUTON vous dit que c'est plus d'une centaine, alors que vous trouvez formidable que la Communauté Urbaine ait fait une petite centaine de logements en aide à l'accès à la propriété.

Eh oui, ce sont des petits chiffres. Ce sont des politiques qui démarrent. Ce sont des politiques modestes. Donc ce que vous applaudissez à la CUB ayez la cohérence de l'applaudir ici. Je pense que ça serait la moindre des choses.

Ensuite un mot sur l'engagement ou le désengagement de l'Etat. Je voudrais quand même rappeler qu'on a touché le fond du financement du logement social sous le Gouvernement Jospin. Vous avez la mémoire courte.

L'Etat a beaucoup augmenté ses financements depuis 3 ans. On a vu d'ailleurs que du coup les engagements et les livraisons augmentent de manière tout à fait substantielle. C'est vrai qu'il y a des nuages, j'en conviens, qui s'amoncellent pour les années qui viennent. Mais le pire n'est jamais sûr.

Sur cette question du prélèvement des 2% aux organismes HLM, c'est inscrit dans la loi de finance qui n'est pas encore votée. C'est vrai que les organismes HLM et un certain nombre de politiques essayent de montrer que ça ne serait pas forcément un service à rendre à tout le logement social que d'instaurer ce prélèvement. Donc les choses ne sont pas faites. Il y a une menace, il y a des difficultés, on en convient, mais du coup, ce que les organismes attendent c'est la stabilité de l'engagement des collectivités locales puisqu'à l'avenir c'est là-dessus que ça va se jouer.

Et figurez-vous que les bailleurs se réjouissent beaucoup de l'engagement pris par la Ville sur 3 ans. C'est la délibération que l'on va voter tout à l'heure. Les organismes HLM disent : enfin on a une visibilité, une sécurité de financement sur 3 ans.

Idem à la Communauté Urbaine où nous essayons aussi de nous engager pour de longues durées.

Je n'en dirai pas autant du Conseil Général. La politique de désengagement du Conseil Général en 2010 a été catastrophique. C'est vraiment une politique de gribouille. Alors maintenant, donner le feu vert le 25 octobre pour le logement très social – oui, je parle du Conseil Général - excusez-moi, mais c'est quand même très compliqué à gérer pour les bailleurs sociaux qui ont 10 jours pour présenter leurs dossiers. Ce n'est pas sérieux.

Les organismes HLM ont besoin de stabilité et de visibilité. Sur ce point-là le Conseil Général n'est pas au rendez-vous.

M. LE MAIRE. -

Merci Mme FAYET. Vous avez parlé d'or.

Je voudrais quand même rappeler que la compétence logement dans notre agglomération appartient à la Communauté Urbaine de Bordeaux. Donc quand j'entends dire que nous faisons du suivisme, je rigole. En réalité nous venons en supplément, alors que nous pourrions très bien nous abstenir puisque c'est à la CUB, délégataire de l'aide à la pierre de l'Etat et compétente en la matière, d'ouvrir la voie.

Mais je souscris tout à fait à ce qu'a dit Véronique FAYET, on le fera ensemble. Les 50.000 logements le long des corridors du TSP de la CUB, ils ne se feront pas sans la Ville de Bordeaux pour la bonne raison qu'une partie significative d'entre eux sera dans Bordeaux. D'ailleurs les objectifs que nous nous fixons sont parfaitement cohérents.

Donc approuvez les uns et critiquez les autres c'est faire preuve d'esprit partisan. Je crois que l'exercice auquel nous venons d'assister, de ce point de vue est assez illustratif.

En ce qui concerne le prélèvement sur les organismes HLM, je ne veux pas me substituer à la discussion parlementaire, mais quand même il y a une réalité qu'il faut regarder en face, c'est qu'il y a des organismes HLM sur le territoire national qui ont de la trésorerie et qui ont des logements vacants par centaines. Il y a eu il n'y a pas très longtemps une étude assez illustrative de ce point de vue-là qui montre que dans certains territoires il y a des logements HLM vacants parce qu'on en a trop produit.

Donc il n'est pas complètement scandaleux d'essayer de faire un certain rééquilibrage entre les deux comme on essaye de le faire en ce moment.

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Juste quelques réponses en complément de ce que vous venez de dire, Monsieur le Maire et de ce qu'a dit Véronique FAYET.

On peut toujours faire des batailles de chiffres, mais pour revenir sur quelques chiffres qui m'ont paru être mal compris, ou en tout cas détournés : les 850 logements seront des logements livrés à Bordeaux en 2010 et principalement, à 80%, en diffus.

C'est-à-dire qu'effectivement nous réalisons du logement en diffus sur Bordeaux grâce à l'action que nous avons sur le foncier très souvent, et grâce aussi à la servitude de mixité sociale. C'est ce que je voulais préciser.

En ce qui concerne les 130 familles ayant bénéficié de l'aide « Décliv » de la Ville, je vous rappelle que cette aide elle est de 3.000 à 5.000 euros en fonction de la constitution de la famille. Si je prends une moyenne de 4.000 euros, ça fait quand même un budget de 520.000 euros que nous avons délibéré cette année. Donc on ne peut pas nous dire qu'on ne met pas d'argent dans l'accession à la propriété.

Il en est de même sur la surcharge foncière. Nous avons délibéré en 2010 pour un montant de 870.000 euros. Evidemment nous paierons ce montant au fur et à mesure que les opérations seront livrées puisque la procédure est telle que nous payons une fois que les logements sont livrés. Mais nous avons engagé une somme très importante.

Quant aux 6 millions d'euros que vous semblez mettre en doute, nous verrons lors du budget l'affichage que nous en ferons suivant la répartition qui vous a été présentée aujourd'hui et que nous délibérerons lors du budget de 2011 au prochain Conseil et au Conseil suivant.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Mme SIARRI voulait ajouter un mot.

MME SIARRI. -

Quelques mots pour répondre à Marie-Claude NOËL qui trouvait ambitieux mais difficilement réalisable notre souhait de construire des maisons-relais.

La maison du COS ouvre en janvier. La maison Habitat Humanisme, le budget est bouclé donc elle ouvrira fin décembre 2011 ou début 2012.

Et un petit trait d'humour pour M. Jacques RESPAUD qui voudrait avoir une carte quartier par quartier de la Ville de Bordeaux montrant la répartition du logement social.

M. RESPAUD, vous avez déjà une très belle carte en main qui devrait vous faire cogiter : la carte du Département de la Gironde qui indique la répartition de l'hébergement d'urgence dont Bordeaux assume les trois-quarts.

M. LE MAIRE. -

Merci Madame. Deux mots pour conclure cet intéressant débat.

Si j'ai bien compris, tous les orateurs qui se sont exprimés approuvent les objectifs de la politique que nous proposons. Je m'en réjouis.

Mme NOËL doute de leur faisabilité, si je puis dire. Je voudrais rappeler qu'en 2010 nous allons livrer... J'insiste bien sur le mot « livrer », parce que pour moi seule la livraison a du sens ; la programmation ça n'en a pas ; il peut s'écouler ensuite des tas de péripéties entre le moment où on décide de programmer et le moment où on décide de construire ; pour les gens ce qui compte c'est qu'on livre des logements dans lesquels ils vont pouvoir habiter ; donc en 2010 nous allons livrer 830 logements locatifs sociaux.

Et d'après les prévisions qui sont déjà dans nos tuyaux, nous pensons qu'après une année 2011 qui sera peut-être en retrait par rapport à cela, nous pouvons tenir un rythme de 800 à 900 logements par année. J'en ai ici la répartition sur 2012, 2013, 2014 et 2015. C'est donc tout à fait dans le domaine du possible.

J'ajoute un élément par rapport au passé antérieur, si je puis dire, concernant l'essentiel de cette construction.

Ça tombe sous le sens. Vouloir avoir une répartition par quartier ça n'a aucun sens, sauf à me dire qu'on va démolir Caudéran et le centre ville pour y faire des tours HLM. On sait très bien que dans les quartiers existants on ne pourra agir qu'à la marge. C'est absolument évident.

En revanche, là où on pourra construire en quantité importante c'est dans les opérations d'aménagement, et je regrette que les années 2005, 2006, 2007 à la CUB aient été des années de stagnation des opérations d'aménagement de la Ville de Bordeaux.

J'en prends un exemple qui est celle des Bassins à Flots. Cette opération entre 2005 et 2007 a été mise sous le coude par la Communauté Urbaine. C'est depuis 2008, dans le cadre des bonnes relations que nous avons avec l'équipe de la Communauté Urbaine, que

nous avons pu relancer ces opérations d'aménagement urbain. Et c'est grâce à cela que nous allons tenir le rythme que j'évoquais tout à l'heure.

Enfin je dirai très sereinement à M. RESPAUD qu'il n'est pas crédible dans cette diatribe sur la politique gouvernementale qui lui a tenu lieu de discours, pour trois raisons au moins.

D'abord, comme l'a dit Mme Jospin, je sais bien que quand on dit ça il se met à protester au micro parce qu'il n'a pas d'arguments...

(Rires)

M. LE MAIRE. -

Comme l'a dit Mme FAYET. Pardon. Il y a des lapsus... Vous allez voir pourquoi. Jospin n'est pas loin.

Je disais que comme l'a très bien dit Mme FAYET, depuis 15 ans la période où on a livré le moins de logements sociaux c'est la période où M. Jospin – et non pas M. Fayet – était Premier Ministre.

Il faut quand même rappeler ça pour être un peu plus modeste quand on donne des leçons aux autres.

Deuxièmement, M. RESPAUD n'est pas non plus crédible lorsqu'il nous explique que la Ville ne fait pas suffisamment d'efforts ou lorsqu'il critique la politique gouvernementale.

Le Conseil Général a émis, jusqu'aux élections régionales, des gémissements épouvantables à vous fendre l'âme contre l'asphyxie financière dont il était victime du fait des réformes gouvernementales. Et qu'est-ce qu'on découvre aujourd'hui ? 40 millions d'euros de cagnotte dans les comptes du Conseil Général. Formidable !

Eh bien là si le Conseil Général voulait s'engager dans une politique active d'aide au logement social, il en a les moyens.

Enfin troisième raison pour laquelle vous n'êtes pas très crédible, mon cher collègue, c'est que vous n'avez pas toujours les bonnes informations. Vous nous dites que nous n'avons aucune arme pour lutter contre la spéculation foncière, et vous dites ça à propos de l'OIN Bordeaux Euratlantique.

Totalement inexact. Nous avons une arme absolue qui est la ZAD, la Zone d'Aménagement Différé que le préfet vient de créer qui nous permet précisément de maîtriser la spéculation foncière.

Donc votre diatribe était une diatribe politicienne. Je pense qu'elle n'est pas de nature à nous faire changer dans les objectifs qui sont les nôtres. Ils sont cohérents. Ils sont très largement approuvés, je l'ai constaté, par cette assemblée. Ils vont être difficiles à tenir. J'en ai parfaitement conscience. Ça va demander beaucoup d'efforts, mais je fais confiance à Mme TOUTON, à Mme FAYET, à Mme SIARRI et à nos services en collaboration avec la CUB pour parvenir à l'objectif.

Voilà. Chacun a longuement parlé, mais je n'ai pas été le plus bavard.

Séance du lundi 25 octobre 2010

On va passer à la suite puisqu'il s'agit d'une communication qui n'appelle pas de votes. Les votes vont venir sur les projets de délibérations qui vont être présentés par Mme TOUTON.