

Vendredi 11 mars 2011 à 06h00

Bordeaux

Logement, un nouveau facteur de discrimination ?

L'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine fête ses 40 ans. Une exposition au Hangar G2 retrace, jusqu'au 2 avril, quarante ans de fabrique de la ville. Chaque semaine, « Sud Ouest » fait intervenir deux spécialistes sur une question urbanistique.



Les réponses de Arnaud Lecroart, directeur de Mésolia habitat, Toit girondin, Soliance habitat et de Maurice Goze, Directeur de l'institut d'aménagement à Bordeaux 3.

PUBLICITÉ

« Les dépenses de logement représentent une part de plus en plus importante dans le budget des ménages locataires : se loger reste donc difficile pour tous. Cela est encore plus vrai dans notre agglomération car le parc de logements sociaux y est plutôt plus faible qu'ailleurs. Enfin le coût trop élevé du foncier est un handicap pour mener une politique du logement adaptée à la demande et soucieuse de développement durable. C'est pourquoi, afin de répondre aux besoins d'un développement équilibré du territoire et d'adapter l'offre aux capacités économiques des ménages, le logement social, en location comme en accession, doit poursuivre sa progression engagée depuis plusieurs années sur l'agglomération de Bordeaux. C'est d'une offre adaptée dont nous avons besoin aujourd'hui : offre locative d'abord que les organismes HLM doivent offrir en prenant encore plus en compte les besoins qualitatifs exprimés, mais aussi offre en accession sociale, en particulier pour les primo accédants. Cette nouvelle production complétera ainsi une offre existante régulièrement remise à niveau. La diversité de l'offre comme la mixité des populations dans tous les quartiers de la ville permettront de faire du logement un facteur d'intégration et de dynamisme des territoires. »

« En matière immobilière, ce n'est pas parce qu'il y a une demande, fut-elle solvabilisée, qu'il y a une offre. Au-delà de leur usage, les logements sont des éléments de patrimoine en concurrence avec la rentabilité d'autres formes de placements, de plus, l'investissement est tributaire de facteurs macroéconomiques internationaux conjoncturels qui expliquent les discontinuités de la production engendrant les crises quantitatives. Dans les politiques de compensation, les stimulations artificielles de la production par l'amortissement fiscal ne débouchent pas forcément sur une production socialement et spatialement adaptée et la production d'un parc public social est tributaire des choix politiques de l'État mais aussi des communes, à conjoncture budgétaire donnée. Le premier hésite entre une conception restrictive

qui réserverait ce parc aux "pauvres" et une conception historique qui l'élargit aux différentes couches de salariés, à travers une diversité de produits ; les secondes puisent parfois sélectivement dans cette gamme lorsque leur refus ne s'appuie pas sur une image architecturale datée et un contenu social qui s'est paupérisé, même si le parc privé défectueux héberge plus de pauvres. L'obligation du quota de 20 % et l'injonction à la diversité de l'habitat en découlent en retour. La concentration de logements historiquement datés et dévalorisés dans le parc privé et dans le parc public capte les populations les plus modestes et pose un problème d'équité entre les communes auquel tente de répondre la rénovation urbaine qui suppose une construction sociale dans les autres communes. De plus, dans une métropole, les écarts de revenus et de rentabilité des activités exercent un effet de levier sur les valeurs qui relègue le logement des plus modestes. »

© www.sudouest.fr 2013