



CONFERENCE DEPARTEMENTALE DES
ORGANISMES SOCIAUX POUR L'HABITAT DE
GIRONDE

Contribution des organismes de logement social de Gironde à la démarche prospective Bordeaux Métropole 3.0

Janvier 2011

Contribution réalisée avec l'appui de :
Jean-Michel Stievenard (EDR- Entreprises et développement régional)
et **Dominique Brésard** (USH- Union sociale pour l'habitat)

Dans le cadre du programme de sensibilisation aux enjeux de la prospective territoriale conduit par
l'USH auquel est associée la Conférence des organismes sociaux pour l'habitat de Gironde
(section départementale de l'AROSHA)

Les organismes du logement social d'Aquitaine, réunis au sein de la Conférence départementale des organismes sociaux pour l'habitat de Gironde, font leurs, les projets de développement de la métropole bordelaise visant à faire de Bordeaux une métropole millionnaire. Ils souhaitent en être un des acteurs essentiels en augmentant leur capacité de production de logements neufs. Et, ils s'inscrivent résolument dans la réflexion générée par la CUB « BORDEAUX METROPOLE 3.0 » à propos de ce qu'il conviendra de faire à l'issue de la période de croissance forte.

La contribution qu'ils apportent à la réflexion prospective engagée par l'agglomération reflète leur spécificité d'organismes dotés d'une mission d'intérêt général :

- Interlocuteurs naturels de la puissance publique pour la mise en œuvre des politiques de développement durable et de cohésion sociale
- Intervenant dans la durée auprès des collectivités territoriales
- Participant au développement local sur les moyen et long termes
- Capables de co construire la Ville
- Et de mettre en œuvre, avec les autres acteurs de la proximité, des processus de gestion urbaine de proximité

Constructeurs de logements locatifs ou en accession, les organismes Hlm de Gironde ont la volonté de produire mieux et moins cher. Mieux et moins cher que la promotion immobilière privée, mais aussi mieux et moins cher qu'aujourd'hui.

Ils ont collectivement la capacité de construire davantage, en mobilisant leurs capacités de production à la demande des collectivités locales, à condition toutefois que celles-ci les accompagnent dans l'effort demandé.

Gestionnaires de logements, ils affirment la nécessité de maintenir les logements existants au niveau d'exigence des locataires qui évoluera dans les années à venir et imposera :

- La réduction du coût du logement dans le budget des ménages
- La prise en compte du phénomène de décohabitation
- La prise en compte du vieillissement démographique
- Une adaptation constante à de nouveaux comportements et usages

Au-delà du logement, les organismes de logement social se préoccupent de **l'habitat, du quartier et de la vie collective** telle qu'elle naît dans les opérations qu'ils aménagent, construisent ou ont construites. Garants du lien social avec d'autres partenaires, ils insistent sur la nécessité de faire vivre une mixité sociale et générationnelle et de maintenir l'attractivité des quartiers.

Promoteurs, vendeurs de logements, mais aussi syndic, ils soulignent la nécessité de garantir la mise en œuvre du parcours de mobilité résidentielle et d'accompagner vers la propriété des catégories sociales qui en sont exclues.

L'engagement des organismes de logement social dans la réflexion prospective est total.

Ils veulent contribuer à offrir les conditions du développement et d'attractivité de la métropole à long terme. Mais à elle seule, leur action sur l'habitat ne permettra pas de mettre à la disposition des ménages relevant du logement social, un lieu de vie (logement, habitat et quartier) attractif sans le développement des emplois et services qui doivent accompagner l'urbanisme pour faire la ville.

A l'horizon 2030 :

1. **Les organismes de logement social acceptent le défi de construire davantage de nouveaux logements** pour accueillir les apports nouveaux de populations.

Ils ont capacité à jouer le rôle d'ensembliers voire d'aménageurs, chefs de file d'opérations mixtes et complexes, mêlant plusieurs promoteurs publics et privés, et des opérateurs de services publics, en liaison avec les responsables des collectivités territoriales. Ils ont la capacité de les accompagner dans le débat public.

2. Mais **ils réaffirment la nécessité de maintenir le stock de logements existants** en état de modernité et d'attractivité pour qu'ils représentent une alternative crédible du choix du logement :

Les quelques 60 000 logements sociaux déjà existants en 2010 n'ont été que partiellement rénovés lors du PNRU (10 000) (et ils auront 20 ans de plus en 2030!). Les plus anciens mériteront toujours une intervention régulière pour améliorer leur qualité, les moderniser afin de les maintenir aussi attractifs que les logements neufs.

Une politique d'intervention massive sur le stock de logements sociaux existants est nécessaire. C'est à ce prix que l'on évitera de créer un parc social à double vitesse, de plus en plus moderne pour le neuf, de plus en plus obsolète pour l'ancien.

Parallèlement, la rénovation du « patrimoine social de fait », composé des logements privés à très faible loyer, doit être anticipée et accompagnée. Pour conserver à ce parc un caractère attractif pour ses habitants et homogène par rapport au reste de la ville, un mécanisme d'intervention doit être trouvé, le mouvement du logement social pourrait participer à cet effort.

Si des logements nouveaux sont construits, rien ne prouve que la modification des attentes des locataires n'oblige à opérer des transformations dans ces logements nouveaux rapidement après leur construction.

⇒ Les bailleurs sociaux souhaitent que les collectivités publiques ouvrent une réflexion pour qu'une intervention financière permette la remise en état du patrimoine déjà construit : l'invention d'une Anru à l'échelle de la communauté urbaine de Bordeaux pourrait être étudiée.

⇒ Les partenaires du logement social souhaitent la prise en compte par l'observatoire du logement de leur démarche : ils souhaitent être associés à l'élaboration d'un « tableau de bord » enregistrant les objectifs de construction et de rénovation et la réalisation de ces objectifs. L'organisation d'une conférence annuelle du logement social permettrait d'actualiser cette réflexion

⇒ Parallèlement, ils souhaitent que soit mise en place une analyse des publics du logement social et de la modification de leurs comportements et de leurs attentes (notamment en ce qui concerne les personnes âgées et les familles monoparentales et recomposées)

Les organismes de logement social sont prêts à participer à une réflexion préalable sur la place du logement social dans la métropolisation de Bordeaux.

3. **Les bailleurs sociaux ont conscience que la charge du logement doit pouvoir diminuer dans le budget des ménages.**

On observe un processus de paupérisation relative des attributaires du logement social notamment du fait du vieillissement démographique.

Aussi, il faut pouvoir agir tout à la fois sur le loyer, les charges, le coût des transports domicile /travail :

Le loyer d'abord par la recherche effective de la diminution du coût de revient des logements

Les charges, notamment par la mise en œuvre systématique des programmes d'économies d'énergie

Le coût des transports par la densification et l'articulation de l'urbanisation autour des lignes de transports en commun

4. Les bailleurs sociaux estiment cohérentes et nécessaires les perspectives de **densification** de la ville à l'intérieur du périmètre communautaire, mais sont conscients de la force des mouvements centrifuges, qui conduiraient à privilégier l'urbanisation dans la campagne girondine, (en participant d'ailleurs à sa revitalisation).

Il faut donc créer un modèle alternatif puissant à l'habitat pavillonnaire dispersé (« la petite maison dans la prairie »).

5. Dans cette perspective, les organismes veulent apporter leur contribution **au logement de demain**, celui qui intègre la recherche réelle d'économies d'énergie et de fluides, mais qui prend en compte aussi les nouveaux comportements de la vie familiale et de la vie sociale, et qui assimile les apports des nouveaux moyens d'information et de communication.

Ils en initieront la définition, la recherche et l'expérimentation :

En travaillant fortement sur l'émergence d'un nouveau type de logement social (collectif, individuel ou intermédiaire) attractif. Typologie, modularité, superficie, surfaces annexes, innovations... plusieurs paramètres peuvent être redéfinis.

En mobilisant les innovations des TIC

En faisant entrer la nature dans la ville et les quartiers de logements denses, voire dans le logement lui-même : Végétalisation des immeubles, création de zones-tampons, introduction de jardins familiaux, de fermes urbaines...

En travaillant particulièrement sur l'ambiance des quartiers.

Ils porteront également attention aux publics destinés à croître et aux solutions de logement innovantes qu'ils appellent:

Les personnes âgées dépendantes ou non

Les familles monoparentales et les familles « recomposées »

Ils souhaitent faciliter l'appropriation collective et locale que la recherche sur le logement de demain ouvre, en développant des lieux d'échanges d'expériences et de déploiement d'expérimentations :

1. Ils se proposent ainsi d'organiser à court terme un colloque sur « le logement social dans l'agglomération bordelaise » à l'horizon de la fin de l'année 2011 ou de l'année 2012, point de départ de collaborations systématiques entre les milieux de la recherche, maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre.
 2. Ils proposent de générer un cluster sur le logement (ou l'extension du périmètre du CREAHd actuellement dédié aux innovations techniques) qui pourrait devenir un support de valorisation des recherches et d'expérimentations sur le logement du XXI^e siècle
 3. Une action expérimentale d'urbanisme pourrait être mise en œuvre en rassemblant les volontés des bailleurs sociaux d'expérimenter et d'innover de nouvelles formes de construction (dans le cadre de l'opération 50 000 logements ou Euratlantique). Les bailleurs sociaux souhaitent que leur soit confiée une opération d'urbanisme qui leur permette de vérifier et de valider leurs intuitions dans ce domaine.
6. Enfin, en **matière de politique et gouvernance urbaines**, les organismes de logement social soulignent que leur mobilisation doit trouver place dans une démarche de co-production, initiée et pilotée par la collectivité publique, au sein de laquelle :
- Ils souhaitent participer, dès l'amont des projets, aux réflexions collectives sur le développement de la ville, la création d'éco quartiers, d'éco polis, de zones de forte densité... Ils sont prêts à y apporter leur concours
 - Ils souhaitent participer à la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste et concertée qui, en respect des orientations urbaines de la métropole, leur permette d'accéder à un foncier de prix compatible avec la vocation sociale de leurs opérations. Plus largement, ils sont prêts, notamment lorsqu'ils sont aménageurs, à apporter concours, compétences et moyens à la mise en œuvre des projets urbains de l'agglomération au travers de leurs portages fonciers ou de leur capacité d'aménageurs publics déjà démontrée.
 - Ils appellent de leurs vœux le développement d'une culture d'urbanisme de projet. Ils proposent de contribuer à son émergence en tant que partenaires à vocation publique, actifs et réactifs. Ils proposent de répondre, collectivement ou en association avec des partenaires privés, à la nécessaire diversité des formes d'aménagement urbain, des montages juridiques, et des outils mobilisés que requièrent un urbanisme ambitieux et des opérations complexes.
 - Ils sont prêts à enrichir leur expérience locale des acquis d'autres agglomérations en la matière.

ANNEXE : SYNTHÈSE DES ENTRETIENS AVEC LES DIRIGEANTS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Pour introduire l'exercice de prospective territoriale sur la communauté urbaine de Bordeaux et répondre ainsi à la demande de prise de position formulée par l'équipe de Bordeaux 3.0, des entretiens individuels ont été effectués auprès de chacun des directeurs des principaux organismes de logement social intervenant sur le territoire de la CUB.

L'analyse de ces entretiens n'a pas prétention à chercher les points de convergence et éventuellement les points de désaccord, mais vise au contraire à repérer les idées émises par l'un ou l'autre des interlocuteurs. Ces signaux faibles peuvent être soumis alors à la discussion et permettre ainsi d'imaginer une situation prospective.

Les entretiens ont été réalisés du 28 octobre au 10 novembre 2010 par les bureaux d'études accompagnant la Conférence des organismes sociaux pour l'habitat dans la démarche contributive..

1. Éléments de prospective

1.1. Bordeaux en 2030

La métropole est millionnaire (930 000 habitants en 2035).

Dans les 20 dernières années, elle vient de recevoir 230 000 nouveaux habitants soit 145 000 ménages supplémentaires qu'elle a dû loger dans 170 000 logements créés, ce qui correspond à la poursuite d'un rythme de construction annuel de 9 000 logements.

Beaucoup de familles avec enfants, mais aussi une hausse importante de la part des personnes âgées et des jeunes, et des personnes vivant seules.

Le nombre de personnes par logement a décru (1,92).

Le foncier disponible généreux dans Bordeaux intra-CUB, a permis d'accueillir ce mouvement mais il est maintenant épuisé. La ville est devenue intense (?).

La baisse tendancielle des salaires des catégories moyennes et l'augmentation du nombre d'inactifs, entraînent une baisse des revenus des ménages. La dépense pour le logement reste un poste très lourd.

Le nombre de personnes âgées a augmenté. 6 300 places supplémentaires dans des établissements spécialisés ont été nécessaires.

Le logement social a été un acteur important de la croissance, il a augmenté ses capacités de production, il gère de nouveaux métiers, et se sent des responsabilités nouvelles par rapport à ces populations nouvelles.

1.2 Faut-il y croire ?

Trois interrogations :

Le développement démographique est lié au développement économique et à la capacité de la métropole à attirer de nouveaux acteurs économiques, rien n'est certain, les bailleurs sociaux liés aux collecteurs du 1% aimeraient connaître les entreprises et leurs salariés pour répondre à leur demande de logement.

La métropole (la zone intra-CUB) a-t-elle vraiment la capacité à retenir ces populations nouvelles ou bien les capacités des villes et villages de la Gironde, le souci légitime de leur revitalisation, et de leur croissance ont-ils rencontré la volonté des bordelais à occuper « une petite maison dans la prairie ».

- La densification de la ville a du sens quand elle permet le regroupement des fonctions travail/logement mais les formes nouvelles du travail, et les nouveaux lieux de leur implantation modifient les conditions et risquent de créer de nouveaux écarts.

1.3 Comment y arriver ?

Comment s'adapter ? Comment le mouvement du logement social malgré ses interrogations a-t-il été partie prenante du mouvement et se situe-t-il à l'issue de cette période de croissance forte ?

Chacun de ses responsables a en tête l'effort à accomplir jusqu'en 2030. Chacun sait que des nouvelles pratiques sont nécessaires et qu'elles donneront un nouveau visage au monde du logement social du Bordelais.

Dans le même temps, tel l'automobiliste qui, enclenchant un bref instant ses pleins phares, éclaire la direction à prendre et anticipe ses décisions de conduite, l'exercice de prospective montre la direction et peut modifier sensiblement les comportements quotidiens.

2. Tendances lourdes

2.1 Le mouvement du logement social existe

Il sait que son modèle économique est remis en question et que le système des aides publiques (directes et indirectes) a une pérennité aléatoire. Il sait qu'il doit répondre à de nouvelles commandes publiques, de nouvelles attentes de ses locataires.

Malgré les incertitudes, il a vocation à être un acteur du mouvement de construction de la nouvelle métropole. Il s'inquiète pour son avenir, mais il est sûr de sa force et de sa nécessité.

Le logement social permet de construire et de gérer dans la durée, il participe au développement local. C'est de là qu'il tire sa légitimité à être un acteur en même temps qu'un des principaux instruments du développement de l'agglomération bordelaise.

Il prétend devoir construire la mixité sociale en mêlant différentes catégories d'habitants dans les mêmes opérations, les mêmes quartiers, personnes démunies et classes moyennes, des étudiants, des personnes âgées, des personnes en fin de vie.

2.2 Il gère des logements, mais aussi il les construit (plutôt mieux), et il construit des quartiers et de la ville

Un promoteur social ne peut se satisfaire d'être simplement un collecteur de loyers. Plus que simple gestionnaire de logements il est gestionnaire de quartier prenant en charge la médiation sociale, la création du lien social. .

Sa préoccupation est allée du logement à l'habitat, au quartier, à la ville, en intégrant le vivre ensemble, le rapport à l'espace public, l'espace partagé, celui qui est entre la sortie de l'immeuble et les autres bâtiments ou les limites du quartier qu'il faut cogérer en liaison avec les collectivités et penser en commun avec elles.

Il doit intégrer la logique des services associés au logement et qui ne sont pas les mêmes tout au long de la vie (logements de jeunes et logements de personnes âgées).

Il veut et peut être aménageur....

Son rôle n'est pas seulement construire du logement, de faire de l'aménagement, mais de construire la ville dans toutes ses dimensions, avec la crèche, le pôle emploi, le maillage du quartier....

Il lui faut penser à la vie dans le quartier, le lien social avec les associations (notamment sur le retour à l'emploi, construction d'un hôtel d'entreprises) le commerce de proximité, le quartier nouveau a besoin de tout cela.

Cela exige aussi de multiplier les partenariats, y compris dans la construction du quartier. Pour construire un quartier qui non seulement sera neuf et beau, mais aussi où l'on vivra bien, ce qui permettra d'aller plus facilement vers l'emploi.

C'est un acteur de la fabrique de la ville, « on partage un bien commun qui s'appelle l'urbanité, vivre ensemble sur un même territoire ». La ville est la capacité de produire, de gérer et de l'habiter ensemble.

Ou simplement « assembler » rassemblant dans une même opération plusieurs partenaires du logement (sociaux et privés) et gérant la mixité de l'opération, à condition de n'être pas « à la remorque » de la promotion privée, et que la tendance se soit révélée par le recours obligatoire à la VEFA.

Il lui revient d'accompagner les maires dans le débat public ; cela prend du temps, mais en ville il faut négocier fortement pour densifier par utilisation des dents creuses.

2.4 En même temps qu'il construit du neuf, il doit se préoccuper du stock et ne peut pas laisser se développer un parc « à 2 vitesses »

Construire Intra muros (ou intra-CUB) exige que l'on n'oublie pas les quartiers périphériques. Qu'on ne laisse la périphérie à l'abandon. Que les immeubles, même que l'on croyait amortis fasse l'objet de nouvelles requalifications.

Le stock est de toute façon beaucoup plus important que les logements nouvellement construits. Dans 20 ans, la plupart des bâtiments actuels seront toujours debout et mis à la disposition de locataires exprimant de nouvelles attentes vis-à-vis de leur logement, alors même que le vieillissement des immeubles se sera amplifié et l'obsolescence de certaines résidences accrue.

L'obligation permanente de remise à niveau est un impératif, alors que les financements sont plus rares et que dans 20 ans ce patrimoine remis à niveau risque d'être à nouveau déqualifié.

Si la « gestion patrimoniale » porte en elle la lutte contre la déqualification du logement, elle peut être un frein à l'effort réclamé sur le développement et la construction neuve.

2.5 La densité est nécessaire, mais il faut le démontrer

La ville est aimable, belle, elle est indissociable de la densité mais est-ce la densité qui fabrique l'urbanité ?

Reconquérir une population qui s'exile à la campagne pas très lointaine, attractive, moins chère et de mieux en mieux desservie par le TER en offrant une offre alternative compétitive en termes de prix, de qualité de vie, de présence de la nature, de services est l'équation difficile dans lequel la question de la densité se débat.

Il faut donc construire de moins en moins cher pour être une solution alternative au pavillon de la périphérie, « la petite maison dans la prairie ».

A l'intérieur de la ville elle-même, il faut aussi démontrer ce qu'apporte le neuf par rapport à l'habitat ancien.

2.6 Le mouvement du logement social sait qu'il doit coûte que coûte diminuer le prix de construction des logements

Si celui-ci est destiné à la vente il faut qu'il puisse être accessible par « sa clientèle de référence », s'il est destiné à la location la charge locative doit être contenue au maximum. Il faut faire baisser le poids des dépenses générées par le logement dans les budgets des ménages (loyer + charges + transports domicile/travail) qui sont tendanciellement en voie de paupérisation.

Il faut agir tout à la fois sur les charges (diminution de dépenses d'énergie, chauffage collectif urbain,...) de transports (rapatriement dans les centres villes où sont les emplois) mais aussi sur les loyers. Il faut donc diminuer notablement le coût des logements.

L'industrialisation de procédés de construction est elle une solution ? les innovations expérimentées ici et là (Fernand POUILLON dans les années 50 ; NOUVEL à Nîmes dans les années 2000) sont-elles reproductibles ?

2.8 Il fait siennes les exigences en matière de recherche d'économies d'énergie.

Il est irréprochable dans cet effort, non seulement pour montrer l'exemple de la mise en œuvre des mesures du Grenelle de l'environnement, mais aussi pour permettre la diminution des charges. Il s'interroge à mi-voix sur le bien fondé d'une réglementation qui ne prend pas en compte les différences climatiques et la situation assez privilégiée de l'Aquitaine... La mise en œuvre de normes uniformes sur l'ensemble du territoire français de Bordeaux à Strasbourg n'entraîne-t-elle pas des mobilisations de surcoûts qui pourraient être mieux utilisés dans d'autres domaines ?

2.8 La disponibilité foncière est à la base de tout

Tant en ce qui concerne le prix que la constructibilité. Qui peut la maîtriser ? Chaque bailleur en ordre dispersé ou un Euratlantique, ou la CUB par sa capacité réglementaire ou l'usage d'outils spécifiques (Plan d'action foncière, EPFL...) ?

3. Signaux faibles

3.1 Le logement

Une réflexion est modestement engagée sur le logement. Le logement de 2030 sera économe en énergie, permettant la bonne gestion des déchets, construit selon un processus qui le rend moins coûteux/ tout en résistant à la banalisation de la construction industrielle.

La créativité des architectes et leur traduction du modernisme sera appelée mais elle sera encadrée.

3.1.1 Typologie

Comment résoudre la contradiction entre la demande des élus de disposer de grands logements et la perception du marché de petits logements qui réclame des T2 et éventuellement des T3 ?

La typologie doit pouvoir s'adapter aux évolutions de la vie (la décohabitation, les familles recomposées). Les ménages monoparentaux doivent trouver des réponses adaptées.

La taille est souvent inadaptée. Il faudrait organiser le parcours résidentiel en produisant des T2/T3 permettant ainsi de libérer les T5/T6.
Le temps du PLH n'est pas celui du temps de l'adaptation du stock de logements.

3.1.2 Surface

Même si le logement social assure offrir davantage d'espace à ses locataires que la promotion privée (T3 de 65 m² contre 55m²) il ne lui apparaît pas vraiment possible d'assurer davantage d'espace et de volume qui est le vrai luxe ; il s'interdit plutôt de rêver en se disant qu'il faut viser à construire au moins aussi grand pour moins cher. Tout au plus, il pourrait « penser large » pour offrir davantage de possibilités d'aménagement par l'adjonction de surfaces annexes.

3.1.3 Modularité

Rendre possible la transformation des logements pour qu'ils puissent s'adapter à des publics différents (de l'étudiant à la personne âgée) substitut à la politique de niches qui fournit des produits spécifiques. L'idéal serait de produire des logements de qualité... avec des astuces... un peu modulables,...sans donner l'impression de faire du luxe, mais en multipliant les recherches d'innovations.

Les jeunes architectes sont en capacité d'apporter ces innovations. Les lofts sont refusés pour des raisons énergétiques et de difficulté de maîtrise du bruit.

La réponse est-elle définitive ?

3.1.4 Qualité

Une opération réussie est qualitativement optimale, performante, plaisante sur le plan de l'architecture, permet la mixité sociale grâce à des financements PLAI, possède de grands balcons, des panneaux solaires, énergétiquement économe.

Le logement y est moderne, plaisant, à l'architecture assez facile, bien équipé.

« Un passant croit que c'est de la promotion privée ».

La recherche sur les matériaux peut être une solution. Ainsi le bois, à moins que son emploi ne soit que la résultante d'une campagne de promotion réussie de la filière bois.

La recherche de la bonne performance énergétique est un impératif catégorique, mais cela se fait parfois en réalisant des « boîtes étanches » qui, seules réponses à l'obtention des labels BBC, créent des soucis sur la qualité de l'air, les moisissures, les produits résiduels des matériaux....

Faire confiance au travail des architectes, leur inventivité, capables d'atteindre des objectifs de performances, sur la base d'un cahier des charges de prestations.

Agir sur la qualité des logements le bruit, la qualité de l'air reste une perspective.

3.1.5 Logements à finir

Faut-il des logements à finir ? Avec des règles d'aménagement ainsi que cela est proposé pour le haut de gamme ?

3.1.6 Surfaces annexes

Être plus généreux sur les surfaces annexes : balcons, loggias, garage à vélos...

Assurer à chacun des espaces extérieurs (vraies terrasses, loggias...), faire entrer la nature dans le logement.

3.1.7 Innovation

Pas de grosse envie d'investir dans l'innovation du logement à l'exception des normes thermiques.

Le « standard de qualité » reste l'objectif.

Même si cette référence résiste à la créativité des architectes et au modernisme qui les rendrait les logements plus difficiles à louer ?

En ce qui concerne le câblage il est prudent d'attendre, même si l'on s'efforce de multiplier les fourreaux avant d'introduire la fibre optique.

Attention à ne pas surcharger les logements d'équipements parfois coûteux, mal utilisables par les usagers, et susceptibles d'être rapidement dépassés.

Il s'agit davantage de rendre possible l'arrivée de nouveaux équipements dès lors que leur usage s'impose et se développe que de les anticiper.

Continuer à multiplier les utopies dans le logement ? Ce n'est pas parce qu'elles ont été inopérantes qu'elles ne méritent pas d'exister, alors qu'elles sont peut-être réalisables aujourd'hui.

3.1.8 La vente des logements à leurs occupants

C'est une opportunité pour l'acquéreur et pour le bailleur. Elle exige que soit résolue la délicate gestion des copropriétés.

3.1.9 La sécurisation ou la privatisation des résidences

Le renforcement de la sécurité est une obligation, il doit être possible d'y aboutir sans clôturer l'espace.

3.2 Le processus de construction

Produire en masse, en maintenant les prix et en augmentant la qualité. Il faut organiser la production, obtenir la modification du mécanisme de l'appel d'offres, procéder à des commandes groupées. Il faudrait diminuer par deux le prix de revient des logements.

L'industrialisation du processus de production des logements est une perspective. Le produit Sylvania, est un modèle de base, modulaire qui peut être répété à l'infini, il sera multiplié.

La recherche de productivité sur la production et sur la gestion peut passer par des plans types qui permettent des innovations.

Chauffage collectif ou gestion individuelle du chauffage ? Le débat reste ouvert.

3.3 L'ambiance du quartier

Quelle sera l'ambiance de la ville, quelle est l'ambiance de Bordeaux et de ses quartiers ? Ambiance des boutiques, des façades donnée par la couleur, l'ambiance, l'éclairage...

On ne peut se satisfaire d'un urbanisme identique, répétitif, avec les mêmes projets partout. Peut-être est-ce en multipliant les partenariats et en ne faisant pas les mêmes combinaisons de promoteurs que l'on pourra créer des ambiances nouvelles à chaque fois.

Le mouvement HLM doit pouvoir et savoir tout faire, soit en laissant chacun de ses membres faire, ce qui est un remède à la standardisation, soit au contraire en multipliant les réflexions collectives pour y parvenir.

Il faut continuer à créer du logement social qui n'apparaisse pas comme tel.

3.4 Faire entrer la nature dans le quartier et le logement

A travers :

- Travailler le rapport entre le dehors et le dedans.
- Faire des espaces publics / jardins publics, les prémices d'un éco-quartier.
- Passer de la pelouse au paysage. Une terrasse individuelle plutôt qu'une pelouse collective, avec de la nature que l'on veut conserver et réintroduire (ferme péri urbaine, agriculture dans la ville, maraîchage jardins familiaux...).
- La végétalisation des quartiers s'impose. Refuser le « tout minéral » pour créer des espaces de non stress au sein des îlots et des quartiers.
- Des « espaces tampons », remèdes à la dureté de la vie urbaine, sont nécessaires.

3.5 Les nouveaux publics

3.5.1 Personnes âgées dépendantes ou non

La nécessité de loger massivement des personnes âgées exige que l'on change le modèle du foyer logement, même si certains modèles sont de bonne qualité (T1 bis de 30 m²), petits pavillons en groupe...

Leur transformation en Ehpad exige des financements qui sont peut-être taris du fait du changement de procédure (du CROSM à l'ARS). La perspective démographique réelle, mais limitée dans le temps, est confrontée à la capacité de prise en charge des établissements.

Le maintien à domicile dans les logements du parc est une autre solution. Cela exige la mise en place d'un encadrement nouveau, le bailleur n'est plus seulement celui qui loge mais celui qui accompagne (et qui le fait payer) qui rend un certain nombre de services le HSS (habitat senior services) est un label qui enregistre cette gestion de l'accompagnement. La confrontation intergénérationnelle est un modèle théoriquement apprécié, mais se révèle parfois difficile à faire vivre.

Faut-il garantir un équipement minimal de chaque logement (porte de 0,90 cm; douche à l'italienne; barres d'appui...) mais il n'est pas si simple de gérer les conditions d'évacuation (classification en J ?).

Plusieurs centaines de logements sont transformés chaque année pour permettre le maintien à domicile, mais le modèle montre ses limites.

Réserver tous les appartements du rez-de-chaussée pour les personnes âgées ne peut constituer un programme.

3.5.2 Familles « décomposées » et « recomposées »

Comment gérer la demande des familles décomposées/recomposées de pouvoir accueillir par intermittence la totalité de la tribu sans que cela pèse trop sur la sous occupation des logements ou leur sur occupation ?

La personne a-t-elle « droit » à un T2/T3 alors qu'elle a besoin d'un T4 pour accueillir ses enfants ?

3.6 Organiser la mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle interne est plus une potentialité qu'une réalité.

L'adéquation entre typologie et taille réelle de la famille reste un objectif difficile à atteindre. Des efforts restent à faire.

La taille est souvent inadaptée. Il faudrait organiser le parcours résidentiel en produisant des T2/T3 permettant ainsi de libérer les T5/T6.

La mise en place de nouveaux dispositifs permettant de remettre en route le parcours résidentiel est possible.

3.7 Organiser la mixité sociale

La mixité sociale ne peut être réalisée que sur des ensembles plus larges qu'un immeuble ou une opération de logements de petite taille, le promoteur (ou regroupement de promoteurs) ne peut la prendre en charge seul.

La règle des trois tiers (1/3 des logements réservés au logement social ; 1/3 à l'accession sociale à la propriété ; 1/3 à la promotion immobilière privée) peut être imposée localement (par la CUB) pour toute opération d'un peu d'envergure ; elle oblige à des collaborations qui peuvent être fécondes avec les promoteurs.

3.8 Les réseaux sociaux

L'avenir est dans le développement du lien social, il faut s'adapter à la nouvelle communication intégrée.

Des efforts de câblage sont peut-être nécessaires.

3.9 Une densification « raisonnée » /la fin des collectifs

Le logement social a la capacité de porter l'objectif de « la densité urbaine ». La ville c'est la densité raisonnée.

La densification peut se faire y compris dans des quartiers déjà denses (parfois faussement) et pas seulement dans les friches. Mais dans le même temps, on doit pouvoir imaginer de l'habitat individuel en zone urbaine.

Cette recherche de densité réclame un remembrement de la propriété urbaine.

Il faut donc reconquérir l'émiettement pavillonnaire, la dispersion, la sous densité.

Dans le même temps la demande d'accession individuelle reste forte mais où est la ville dans tout cela ? Il faut imaginer un modèle qui construise la ville en réintégrant du logement individuel.

La ville basse est-elle possible ?

2030 verra-t-il la fin des opérations des grands immeubles collectifs au profit d'une urbanisation dense, mais individuelle (ou intermédiaire) ?

3.10 Retrouver les formes antérieures de l'urbanisme

Ainsi :

- Respecter l'architecture historique, le parcellaire ancien, l'urbanisme précédent.
- Reconquérir la ville de demain en respectant les plans du passé, les parcellaires, les efforts architecturaux, la pensée urbaine des années soixante est toujours valide.
- Retrouver la « composition urbaine » qui a disparu derrière l'architecture.

3.11 Organiser les espaces publics

Ceux qui sont entre la porte de l'immeuble (ou celle du logement) et la limite du quartier, et qui doivent être utilisables comme lieux de construction de la vie sociale, en même temps qu'ils servent de zones de non stress. Si la responsabilité du bailleur n'est pas la seule, il ne peut s'en exonérer.

3.12 Faire émerger la vie sociale

Le bailleur social n'est certes pas le seul, mais il est aussi gestionnaire de la vie sociale, En 2030, il pourrait être non seulement gestionnaire de logements mais aussi de services quotidiens, et enfin organisateur de la vie collective.

Le logement social est en capacité d'adoucir la dureté de la vie urbaine et de la vie sociale.

3.13 La place de la voiture

La primauté de l'automobile doit-elle être remise en question et avec elle la difficulté du stationnement ?

L'installation systématique de local pour les vélos est une mesure minimaliste.

Faut-il respecter le PLU ou l'anticiper ?

4. Ruptures redoutées

Le passage à une gouvernance extérieure ou la reprise en main par l'Etat (OIN ?) qui pourrait arriver en contradiction avec la « libre administration des choses » voulue par les acteurs locaux du logement social.

La fin du développement économique : « le vrai problème est celui de l'emploi ».

Le devenir du logement social :

- Le mouvement actuel n'est pas le meilleur entre la baisse des financements et le rétrécissement de la mission « aux plus mal logés ».
- La fin des aides de l'état et du logement aidé (aides directes hyp. favorables ; aides directes et indirectes hyp. très défavorables) : la fin du logement social ?
- Le logement social existera-t-il encore dans 20 ans dans sa capacité à répondre aux demandes de plusieurs populations (les plus pauvres et les autres...).

La distorsion entre le « flux » (modernisé et adapté aux goûts du jour) et le stock (même ayant fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine) peu attractif et « réservé » à ceux qui ne peuvent espérer meilleur choix.

Le vieillissement de la population (redouté mais intériorisé) ce qui peut créer la nécessité de logements adaptables et le développement des services à la personne.

L'arrivée de nouveaux acteurs du logement social .

Un déséquilibre au profit de la promotion immobilière privée.

Ne pas pouvoir rester dans tous ses métiers constructeur (et se transformer en acheteur de VEFA), gestionnaire de patrimoine et gestionnaire de familles.

5. Ruptures souhaitées

Le recentrage sur « bordeaux intra-CUB », porté par les grandes capacités foncières existantes et notamment sur la rive droite. Être donc une alternative à l'éloignement urbain, pouvoir assurer la densification urbaine.

Le renforcement des instruments de la planification Une nouvelle gouvernance de l'urbanisation est espérée mais non choisie : réglementée (ZAD, ZAC,...) ou spontanée ? Aucune appréciation sur les formes d'urbanisation n'est formulée ? Eco-quartier, éco polis, ville nouvelle, ville nouvelle éclatée, reconstruction de la ville sur la ville ou de la ville à côté de la ville ? « Le Scot ne suffit pas à dessiner le développement urbain. »

La mise en place d'une politique vigoureuse d'acquisition foncière. Il s'agit d'aider le logement social à résister à la pression sur les prix du foncier et de mettre à la disposition des acteurs, des capacités de construire et une meilleure maîtrise des coûts de construction.

Que le mouvement du logement social retrouve un nouvel équilibre économique.

6. Opportunités de développement

Le développement démographique peut être porté par un développement économique, mais peut être porté simplement par l'attractivité de la région qui crée ainsi une économie résidentielle :

- L'agglomération millionnaire (il faut donc loger ceux qui viendront).
- Le besoin important et impérieux de logements en quantité.
- La grande capacité foncière de Bordeaux (jusqu'en 2030).
- La capacité de pilotage de la ville.
- Le rôle de la CUB et de son président qui apparaît en capacité d'« emballer les partenaires » qui témoigne de l'« ambition urbaine ».
- La « réactivité de la CUB » pour modifier le PLU.
- La métropole a réussi l'installation de son système de transports urbains et elle a exprimé la volonté de faire des opérations de transports publics de nouvelles orientations d'aménagement (les 50 000 logements).
- La réactivité des partenaires du logement social qui sont en capacité d'augmenter leur cadence de construction.
- La bonne qualité de la construction prise en charge par le logement social attestée au moment de l'opération des 30 000 logements malgré un déficit d'image.
- Le bon positionnement du logement social qui ne se contente pas de construire des logements et de les gérer, mais prétend être un partenaire du développement local.
- Le « réseau des acteurs » y compris les promoteurs privés au-delà de la surenchère pour la conquête des terrains.

7. Ce qui doit être étudié

Ce qui fonde une métropole et les indicateurs nouveaux de cette métropole la LGV, les zones de développement économique, les clusters...

Quelle forme d'urbanisation ? Eco-quartier, éco polis, ville nouvelle, ville nouvelle éclatée, opération de forte envergure ?

Quelle gouvernance de l'urbanisation ? Réglementée (ZAD, ZAC,...) ou spontanée ?