

DANS VOTRE QUARTIER



# *La fabrique démocratique*

Construisons ensemble l'avenir de Tarbes

## Compte-rendu de la réunion 9

### « Le logement pour tous »

#### Quartier Martinet

**Introduction :** Franck St Girons

**Grand Témoin :** M. PAGNOUX, Architecte

**M. Pagnoux :** La mixité, c'est très important pour retrouver du logement décent partout dans la ville. La mixité, en mêlant les populations diverses, contribue à la qualité de vie. On ne peut l'avoir qu'avec une recherche de densité en centre ville et en agglomération. Cela ne veut pas dire pour autant qu'il faut construire des tours. Il ne faut pas avoir peur de la densité. Ce sont les rues et les bâtiments qui font le centre ville.

**M. Pierre L :** Dans la région parisienne, il y a des maires qui prennent des arrêtés contre les expulsions. Il faut faire la même chose ici. Sur l'ORU, je remarque que la SEMI en tant que premier bailleur de la ville ne fait rien contre les déshérités. Il faut un changement d'orientation. Sur l'ORU encore, il est prévu la démolition de 732 logements et la construction de 476 logements ce qui fait un déficit de 256 logements sociaux. Entre 2004 et 2007, il a été construit 3000 logements de standing or ils sont inaccessibles pour les défavorisés. La plupart sont d'ailleurs inoccupés. Il faut redonner à la SEMI les moyens nécessaires pour redevenir l'outil de logement social. Et faire ensuite un diagnostic sur la qualité des logements.

**M. Vincent R :** Sur l'habitat insalubre, il y a sur Tarbes des marchands de sommeil qui profitent de la misère humaine. Qu'est-il possible d'envisager pour remédier à cela ? Un permis de louer ? La loi permet la réquisition de logements vacants. Il y a aussi un manque de logement de bas seuil notamment pour les SDF. Un diagnostic s'impose.

**M. Michel C :** On constate une surfacturation de charges, 53 % de hausse des loyers depuis 1990 et 30% d'inflation. Aujourd'hui, 3000 demandes de logement ne sont pas satisfaites. Cette réunion nous permet de parler du logement mais il ne faut pas arriver à la conclusion suivante : « dites moi ce dont vous avez besoin, je vous

dirais comment vous en passer ». Quelles sont les mesures que l'on va prendre pour l'habitat insalubre ?

**M. André B :** Je voudrais rebondir sur une proposition, au sujet de l'hébergement d'urgence car pour l'avoir vécu, c'est important. Les risques d'incendies dans les squats sont nombreux, notamment dans le quartier de la cathédrale et du centre ville. Il convient donc d'améliorer l'offre de logements d'urgence.

**Mme Alice V :** Il ne faudrait pas se lancer trop vite dans des opérations d'urbanisme. Si on veut de la vraie Haute Qualité Environnementale, il faut prendre son temps pour remodeler en douceur. Sur la mixité sociale, il faut faire venir des groupes de recherche parce que trop souvent on considère la mixité sociale comme une tarte à la crème. Une convention globale sur le parc HLM s'impose.

**Mme Micheline G :** Il faudrait un temps pour l'évaluation. Il y a des logements insalubres vers la cathédrale, la rue Lamartine ainsi que des friches. Il y a des jeunes mais aussi des personnes âgées qui ont du mal à trouver un logement social avec leurs petites retraites. On parle de l'intergénérationnel et même s'il faut répondre à la demande des étudiants, il y a aussi le cas de femmes seules, élevant des enfants et qui vivent en dessous du seuil de pauvreté. Ce qui est aussi scandaleux, ce sont les logements très beaux à 900 -1000 euros par mois, mais inaccessibles pour les petites gens et qui sont donc vides alors que la demande de logements sociaux est grande. Il faut une politique de décloisonnement pour réussir la mixité sociale.

**M. Didier L :** Sur Tarbes Nord, la concertation n'a jamais existé. On revient à des îlots de cités. On a fait une proposition contre les expulsions car les gens sont prisonniers de leur dette. Il faut sortir du cadre juridique, des problèmes d'endettement et d'impayés de loyers, en instaurant un cadre civil, c'est-à-dire une commission avec un représentant de l'Etat, du bailleur et les associations de locataires.

**Jean Glavany :** Il est clair que si l'on avait été aidé par la SEMI et Promologis, on n'en serait pas là. Oui, il faut faire des logements sociaux en centre ville. Il faut faire du HLM de qualité, accessible à tous en centre ville. Mon rêve c'est qu'il y ait du HLM rue Foch. Ce qui a été fait sur Laubadère, doit être fait aussi sur le centre ville. On ne peut pas laisser à l'OPAC seul le soin de construire des logements sociaux. Et si aujourd'hui on est arrivé à cette situation, c'est parce que les autres bailleurs n'ont pas joué le jeu. Nous avons eu la volonté dans le cadre de l'ORU de répartir l'offre de logements sociaux sur l'agglomération. Il ne s'agit pas de tout reconstruire forcément sur Laubadère. La loi SRU (Solidarité et Rénovation Urbaine) oblige toutes les communes à construire des logements sociaux. Certaines préfèrent déroger à la loi et payer des amendes. Sur Tarbes, nous avons 30% de logements sociaux. C'est donc un vrai choix politique. Ce qu'il faut, c'est répartir la construction de logements sociaux notamment en centre ville et confier à la SEMI le partage de cette tâche.

**M. Daniel T :** Le droit au logement est une grande question. Je suis d'accord avec vos pistes de réflexions. Par contre, il faudra aussi redéfinir les missions de la SEMI. Il est vrai qu'au niveau national, on se dirige plutôt vers une France de propriétaires, pour reprendre les termes de Sarkozy. On a parlé tout à l'heure de 40% de

logements défiscalisés inoccupés sur la ville de Tarbes. Le long de la rue Kleber par exemple, le Maire fait des promesses sur les routes d'accès pour faciliter les logements défiscalisés. Sur l'ORU, il faut tirer des leçons sur cette opération. Il faut, avant de démolir, penser à construire.

**M. Pagnoux :** Sur la construction de logements en bois à Laubadère, je veux répondre car ces logements font partis de la démarche HQE pour réduire les pertes d'énergies et améliorer la préservation de l'environnement. Aussi, si on veut maîtriser le foncier, je serai un peu provocateur en disant qu'il faut arrêter de faire des lotissements qui sont la pire des visions de l'urbanisme. C'est un gaspillage de terrains, de réseaux et ce système entraîne un coût global énorme. Des villages comme Azereix, Ibos étaient des villages économes en foncier à cause des terres agricoles. C'est pour cette raison que les maisons sont construites serrées et en bord de route. Il faut donc repenser l'architecture avec la notion de développement durable.

**M. Laurent H :** Sur les lotissements, les maires en veulent tous. Sur le quartier, un terrain vide appartenait à AQUERIS. On aurait pu y faire du logement social. Or cela ne c'est pas fait.

**Association CLCV Promologis :** Sur Laubadère, où vont aller les personnes nécessiteuses car les pavillons de la SEMI ne seront pas accessibles à tous ? Cet organisme ne joue pas du tout son rôle de bailleur social et ses missions doivent être réorientées.

**M. Pagnoux :** Dans l'avenir, il faudra aussi faire preuve d'imagination pour réduire les coûts de la construction. Cela suppose de remettre en cause beaucoup de choses car si on veut favoriser l'utilisation de matériaux propres, alors vu l'état du pouvoir d'achat des ménages et des français moyens, il faudra créer des aides incitatives.

**Chantal Robin Rodrigo :** La politique du logement est une question sensible. Le dossier ORU est une opération qui se veut exemplaire sur le plan du logement. Mais sur cette opération, ce n'est pas seulement à l'OPAC de faire tous les logements. Moi je me pose donc la question sur laquelle vous serez tous d'accord, il faut que la SEMI redevienne un bailleur social. Il y a des terrains disponibles, elle peut le faire mais le Maire de Tarbes ne l'utilise pas en ce sens. Il appartiendra au futur Maire de faire jouer son droit de préemption, ce qui n'a pas été fait à l'heure actuelle. La politique du logement concerne en priorité les gens les plus faibles. Sur l'errance, c'est à l'Etat de jouer son rôle. Et là encore, la SEMI et Promologis ne jouent pas leur rôle. Avec l'OPAC, pour certaines familles, nous nous posons des questions avec les associations de locataires pour faire des logements adaptés, mais cela nécessite aussi un accompagnement social. J'ai une proposition à faire : au regard de la population vieillissante, il faudra construire des logements adaptés pour les personnes âgées ou handicapées qui soient accessibles.

**M. Pagnoux :** Il faut lier l'urbanisation et la participation. Il y a 25 ans, il y a eu des expériences menées, des groupements de familles qui construisaient leur maison ensemble. Cela permettait de générer un urbanisme différent, plus économe en terme de coût. Ce type d'expérience est à tenter.

**M. André B :** Sur les propos de M. Pagnoux au sujet de la HQE, je me pose la question de savoir si une municipalité peut imposer des règles d'urbanisme pour réglementer l'isolation des logements qui se construisent au regard des coûts de l'énergie.

**M. Pagnoux :** Il faut aller au-delà de la réglementation de 2005. Aujourd'hui, une municipalité peut inciter, accompagner vers la Haute Qualité Environnementale. Exemple à Jurançon où 60 logements viennent d'être construits, tous dotés de chauffe-eau solaires. Il faut aussi lutter contre les habitudes. Par exemple, on peut recueillir les eaux pluviales pour arroser les jardins, ou favoriser l'installation de chaudières à bois...

**Mme Véronique S :** Il y a des degrés, des réponses différentes. Par exemple une municipalité peut encourager les bailleurs privés pour faire du social à l'aide de mesures incitatives. Pourquoi ne pas créer une agence immobilière sociale qui permet une gestion locative adaptée ?

**M. Didier A :** Ne peut-on pas avoir un audit sur la SEMI et sa gestion par la municipalité de droite ?

#### **Conclusion de Jean GLAVANY :**

Dans le cadre de l'ORU que l'on a beaucoup accablée parfois, on a affiché une logique pour sortir de la ghettoïsation. L'objectif, c'est de construire 450 logements à Laubadère et 300 autres ailleurs. Tous les bailleurs sociaux ont du prendre des engagements pour le relogement. Au bout d'un an, on se rend compte que la SEMI n'a pas tenu ses engagements. Or, ces bailleurs nous demandent à nous, agglomération, des garanties d'emprunts pour leurs logements. Nous avons décidé que nous ne nous porterions garant que si cela impliquait des logements sociaux de leur part.

Ce que je retiens de ce débat très enrichissant ce soir c'est :

1. Un besoin de logement social à Tarbes, le plancher SRU n'étant pas suffisant. Qu'il faut faire plus, faire mieux, mieux réparti. On a un manque de logements sociaux mais aussi un centre ville qui se vide de logements. Il faut que nous ayons l'imagination de faire rester les jeunes ménages sur Tarbes, en centre ville.
2. Il y a la maîtrise du foncier. Il faut se fixer des objectifs ambitieux. La mairie peut préempter.
3. Faire de la SEMI un outil pour tendre vers cet objectif.
4. Il y a une reconquête du centre ville à avoir par de nouvelles politiques et des outils originaux.
5. Il faut la mixité sociale et des logements accessibles aux personnes âgées, aux personnes handicapés et un besoin de logements très sociaux. Et peut-être la création d'un service public municipal du logement qui nous imposera beaucoup de créativité et de travail.