

« ATELIER POUR LE DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS EN GIRONDE

25 NOVEMBRE 2017

BORDEAUX. Salle municipale du Grand Parc.

L'atelier, qui réunissait une trentaine de participants, était présidé par Manuel Dias, président de la LDH Bordeaux et animé par Jean-Pierre Labroille de la LDH Bordeaux.

A- SITUATION DU LOGEMENT EN GIRONDE :

Métropolisation et dynamique départementale. Le logement pour tous à l'épreuve en Gironde. Francis POUQUET, urbaniste Bordelais.

Quatre clés de lecture du problème :

1- **La métropolisation** : L'accroissement rapide de population des principales métropoles française est un fait manifeste. L'accélération enregistrée à Bordeaux ces dernières années est spectaculaire, la métropole a gagné 45000 habitants en 5 ans. La Gironde elle-même gagne 18000 habitants chaque année.

2- L'impact sur le marché du logement

La dynamique démographique affecte tout particulièrement l'axe Libourne-Bordeaux-Arcachon. Mais le faisceau s'élargit et provoque des tensions fortes sur l'ensemble du marché du logement. Sur l'agglomération, le marché immobilier devient de plus en plus sélectif dans l'ancien et entraîne une flambée des prix (70% des transactions immobilières faites dans l'ancien, avec un doublement des prix de vente en 10 ans). Mais ce marché patrimonial ne générant plus de plus value, le marché se reporte sur des villes plus petites (Libourne et autres). Ces tensions se répercutent sur les loyers des logements anciens. L'attractivité touristique de Bordeaux et de son territoire encourage le développement du phénomène AirBnB et aggrave la situation du marché locatif. La métropole joue le rôle d'aimant pour la construction neuve et concentre 2/3 des logements construits en Gironde : 4500 logements neufs par an sur la période 2000-2008, 9000 sur la période 2014-2016. 70% des ventes se font à des investisseurs (moyenne des prix enregistrés en novembre 2017 : 4350€/m²). Il faut compter au minimum 150000€ pour acquérir un petit logement.

3 Les défis sociétaux

Les évolutions sociales et sociétales récentes sont connues : recompositions familiales, diminution de la taille des ménages (1 ou 2 personnes), vieillissement de la population, vulnérabilité économique (chômage, pauvreté). Ces évolutions exigent

de faire plus de petits logements, mieux adaptés au vieillissement de la population notamment (en 2050 le tiers de la population aura plus de 60 ans) et plus abordables. La part du revenu des ménages consacré au logement a augmenté (1/4 des allocataires CAF consacrent plus de 39% de leurs ressources pour se loger). Dans ce marché du logement bloqué, les populations les plus fragiles sont astreintes à résidence (spécialisation territoriale et fin de la mixité). En Gironde, sur 46000 demandes de logements locatifs sociaux chaque année, on compte seulement 1 attribution pour 4 demandes.

4 Le regard des territoires

Au-delà de la métropole, le déficit de logements abordables touche aussi les zones touristiques littorales (10% de logements locatifs sociaux seulement sur le Sud Bassin d'Arcachon). Pour les propriétaires, l'attrait de la location saisonnière rend encore plus difficile l'accès au logement pour ceux qui travaillent localement. Dans les territoires moins favorisés (Médoc, Sud Gironde), l'entraide et des démarches à l'économie contribuent à résoudre les problèmes, mais souvent au prix de l'inconfort et de l'insalubrité. Avec la prédominance de l'habitat ancien (dégradation, précarité énergétique) et la désertion des centres-bourgs, la situation n'est guère meilleure dans les vallées (Garonne, Blayais). Comment revivifier ces bourgs anciens (Lesparre, Castillon) ?

DISCUSSION :

J-P. Labroille : Qu'est-ce qui est à l'origine de l'emballement des prix du logement en Gironde ?

M. Dias : La réponse doit être recherchée au niveau du désengagement de l'état, des difficultés d'action des collectivités territoriales et de la volonté des grands spéculateurs. S'y ajoute l'action des propriétaires qui investissent dans un 2^e appartement, le cas échéant en bénéficiant d'un avantage « Pinel ».

-Un intervenant dans la salle évoque l'effet de la réforme Méhaignerie en 1977 favorisant la location et décourageant l'accession à la propriété.

Alia Elgoyed, Atcoop (Atelier des coopératives d'habitants) souligne la persistance du déficit de constructions neuves à Bordeaux, en dépit de l'effort de construction, et l'intérêt des solutions coopératives pour échapper aux contraintes du marché.

B. Durafour, LDH Libourne : Sans gommer la pertinence des Métropoles dans la recherche de solutions aux problèmes de logement, le rôle possible des communautés d'agglomérations ne doit pas être oublié. La question de l'hébergement doit aussi être

associée à celle du logement.

J-P. Labroille rappelle l'importance des mutations dans le logement ancien et note que l'augmentation du coût de la construction, parfois avancé pour justifier l'emballement des prix de l'immobilier, n'est ici pour rien dans l'augmentation des prix. L'inégalité de revenus de celui qui cherche à se loger et de celui qui achète pour investir donne le dernier mot au second qui en profite pour augmenter ses marges.

Un intervenant dans la salle insiste sur le fait qu'en l'absence d'avantages à la défiscalisation, le neuf ne pourrait pas se vendre aussi cher.

S. Petijean LDH Médoc souligne que le reste à dépenser du revenu des ménages diminue avec des loyers trop élevés, en baissant les loyers on contribue à relancer l'économie.

P.Sartore insiste sur le nombre de logements neufs à Pessac qui restent fermés.

F. Pougnet : Le tiers des 4500 logements construits chaque année sur l'agglomération sont des logements sociaux. Il serait souhaitable que les politiques publiques se saisissent aussi du problème dans les territoires périphériques. Il dénonce la spéculation foncière sur la Métropole et une différence trop importante entre le coût des travaux (1400€/m²) et le prix de vente (4400€/m²). Cette différence qui grève le prix du foncier s'explique par l'importance du coût financier et des marges. En corolaire, les loyers sont très élevés sur la Métropole mais personne, ne veut les faire baisser.

Alia Elgoyed, ATCOOP intervient pour souligner l'intérêt de l'Office Foncier Solidaire, qui sépare le foncier et le bâti, et interdit par là toute spéculation foncière à la revente.

Gérard Valentie, LDH Bassin d'Arcachon, plaide en faveur d'un plafonnement des loyers pour palier l'absence de régulation du marché.

B. SITUATION NATIONALE

Jean Frouin, LDH Bureau national « Logement »

La question du logement s'inscrit dans le cadre plus large de l'évolution libérale de nos sociétés et de l'abandon progressif des valeurs de solidarité. Cette évolution focalise sur les mérites individuels sans tenir compte de l'environnement social de la personne. Il faut s'attendre à une diminution des aides sociales et à une précarisation généralisée. Le modèle du logement social se trouve menacé sur plusieurs fronts : diminution des APL, réduction des

ressources HLM de 1,7 milliards €. Cette mesure aura pour conséquence d'une part, de réduire la construction d'environ 54000 logements et d'autre part, aura un impact étalé sur 3 ans sur l'emploi dans le secteur du bâtiment et ses services. Par la suite, cette mesure entraînera une augmentation spectaculaire de la mise en vente des logements sociaux (de 8000/an aujourd'hui à 80000/an dans un proche avenir) au prétexte d'en construire de nouveaux, avec pour corolaire une concentration accrue des organismes HLM. Le gouvernement va soustraire 3 milliards d'€/an aux fonds du 1% logement (alimenté par les entreprises pour le logement de leurs salariés) pour créer une foncière chargée de recevoir le produit des ventes des appartements HLM. Une modification de la loi SRU permettrait dans le même temps que ces appartements bien que soustraits au parc social soient encore comptabilisés comme tels pendant 10ans. On peut considérer que cette manipulation des chiffres a pour but de créer une grande confusion dans l'esprit de nos concitoyens.

Discussion

J-P. Labroille remarque que la diminution du nombre de logements HLM suite aux ventes, entrainera la diminution des subventions publiques, représentant aujourd'hui 13-14% de l'apport propre des organismes HLM, et par conséquent diminuera d'autant le nombre des nouveaux logements construits.

La nouvelle loi logement, actuellement en préparation, prévoirait également l'existence de baux locatifs précaires, à courte durée déterminée, la baisse des plafonds HLM entrainant la réduction de la mixité. Par ailleurs, il est prévu le rachat par l'état des hôtels gérés par ADOMA et l'équipement des anciens hôtels Formule1 pour permettre aux locataires d'y faire la cuisine

M. Dias intervient pour remarquer que la politique des organismes HLM varie, certains privilégiant la vente à leurs occupants, évitant ainsi la spéculation par leur mise sur le marché dans les zones tendues. Cette politique de vente a un coût, elle nécessite une réhabilitation préalable et peut même se traduire par une vente à perte. La baisse du taux des livrets A entrainera la diminution des ressources dévolues à la construction de logements sociaux.

J. Frouin élargit le problème à la situation européenne et souligne sa grande diversité : 30% de logements sociaux au Pays Bas contre 1,7% seulement en Estonie. Partout la hausse du prix des logements est supérieure à celle des revenus. Les états réduisent les dépenses consacrées à la construction de logements sociaux. En France les collectivités publiques ont dû s'investir davantage dans la politique du logement. Malgré cela, la France construit peu

par comparaison avec la base 100 de 2010.

B. Durafour, LDH Libourne évoque la situation des plus démunis habitués des CHRS : « pour respecter les droits, il faut déjà les connaître ». Elle insiste sur l'importance d'une participation citoyenne aux conseils de développement de pays, aux conseils d'administration des centres d'hébergement, à l'identification et à la dénonciation des marchands de sommeil. « Pire que le bruit des bottes, le silence des pantoufles ». Les élus doivent prendre conscience de l'évolution législative et réglementaire actuelle dans le domaine du logement et de l'hébergement.

J-C. Guicheney, Président LDH Gironde : souligne les conséquences sur la fracture territoriale des réformes législatives en cours. Les investissements se feront sur les grosses agglomérations et là où les perspectives de profit sont les plus importantes, accentuant ainsi les disparités et la pauvreté des territoires situés sur la diagonale Médoc-Sud-Gironde. Il encourage la LDH à être présente sur les territoires et à sensibiliser les élus, au demeurant très démunis vis-à-vis du pouvoir des investisseurs.

Mme Deloule, ATCOOP Il ne faut pas laisser le privé répondre seul au besoin de logement. « Plus qu'un toit, le logement représente ce que l'on souhaite transmettre à ses descendants ».

D. Moreau, LDH Médoc : Pour la réhabilitation d'un site destiné à l'accueil des migrants et des saisonniers, trois communes ont répondu présentes : Montalivet, Carcans et Soulac. C'est possible !

?: Le département de la Gironde se déclare préoccupé par le logement des migrants, jusqu'ici non résolu.

Mme. Labroille Ldh Bordeaux, Tremplin : De nombreux mineurs isolés restent à la rue. Faute de vouloir les loger, toute possibilité d'intégration est bloquée. On note une mobilisation grandissante de la part de la population mais un manque de volonté de la part du gouvernement.

Mme Deloule, ATCOOP : Confirme ce retrait, Le département de la Gironde dispose de 150 places d'accueil seulement, alors que 20 nouveaux migrants arrivent chaque semaine. Les capacités de scolarisation et d'intégration sont très limitées. De nombreux mineurs ne sont pas reconnus comme tels et sortent du cadre légal, certains peuvent être hébergés par des coopératives d'habitants mais d'autres restent à la rue. Sans sous-estimer leur intérêt, ces initiatives généreuses et militantes ne peuvent pas constituer des solutions pérennes.

Propositions

M. Dias, LDH Bordeaux : Il faut sortir de l'entre-soi. Nous devons agir pour que la LDH soit reconnue dans les instances de logement au niveau intercommunal, départemental et régional. Elle doit être partie prenante et force de proposition dans les instances partenariales. Il s'agit de se donner les moyens de faire réfléchir les élus sur ces problèmes :

- Organiser des ateliers de ce type dans les territoires et « porter à connaissance » les problèmes vis-à-vis des pouvoirs publics.
- Sensibiliser les citoyens et notamment les plus précaires.
- Porter les revendications des migrants et des travailleurs saisonniers.
- Lutter contre la politique libérale de l'état et de la puissance publique et défendre le modèle social.
- Expliquer les enjeux du foncier et les mécanismes de la spéculation immobilière.
- Utiliser les possibilités du nouvel Etablissement Public Foncier Régional.
- lutter contre l'éviction de la population vers les zones périphériques.

J-P. Labroille : Invite à parler et à discuter des propositions rappelées dans le **Document LDH présenté en annexe.**

L'attitude spéculative, aujourd'hui banalisée, doit être délégitimée : où est passé l'argent gagné par le doublement du prix des logements ?

Il devient impératif de réguler le marché et de pousser à la baisse des prix. En complément de mesures techniques, il faut impulser une vision territoriale à long terme, à l'instar de celle développée au point 8 de nos propositions et utiliser l'Etablissement Public Foncier Régional pour y parvenir.

Alia El-Gaied, Atcoop (Atelier des coopératives d'habitants) : A partir de 2014, la loi ALUR a offert de nouvelles possibilités au modèle coopératif, permettant de mieux lutter contre la spéculation. Initiée en 2004, Achnor, la coopérative de Bacalan a construit 50 logements, dont 20 portés par un bailleur social, pour un coût de 3000€ HT/m², avec une maison maternelle et 20% de la surface dévolue aux espaces communs. Ce bien ne pourra pas être revendu au prix du marché : si le propriétaire possède bien le bâti, il n'est que locataire du terrain. Cette solution a aussi été utilisée avec succès par la municipalité de Lille.

J-R. Barthelemy, Entraide 33 Arcachon : Rappelle que dès les années 1970, la ville de Rennes avait réussi à mettre en place une politique du logement lui permettant de maîtriser le foncier et le prix des logements. Il faut absolument faire connaître les bonnes pratiques et les solutions qui marchent.

J. Frouin : à **G. Valentie, LDH Bassin d'Arcachon**, qui préconise l'encadrement des loyers, il répond que faute de sanctions cette solution ne fonctionne pas correctement à Paris. Bien souvent, le bailleur ne juge même pas utile de répondre à la commission de conciliation.

Après l'intervention de J-P. Labroille pour souligner l'importance du volontarisme en matière de logement et d'aménagement du territoire, **M. Dias**, remercie les organisateurs, les conférenciers et les participants, dénonce les conséquences néfastes des projets législatifs concernant le logement, et appelle à la défense du modèle de logement locatif social.