

**PROPOSITIONS DE LA LDH
POUR UNE ACTION EFFICACE EN FAVEUR
DU DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS EN GIRONDE**
25 novembre 2017 « Atelier pour le Droit au logement pour tous en Gironde »

CONSTAT

DES PRIX IMMOBILIERS TROP ÉLEVÉS DONT LA CROISSANCE CONTINUE
source diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat, notaires et plusieurs articles de presse récents

**CES PRIX ENTRAINENT UNE VÉRITABLE SÉGRÉGATION SPATIALE SELON LES REVENUS,
L'ÂGE, LES SITUATIONS FAMILIALES**
source diagnostic du PDH et introduction du PDALHPD 2016/2021, articles de presse récents

**LA TACHE D'HUILE URBANISÉE S'ÉTEND DANS TOUT LE DÉPARTEMENT POUSSÉE PAR
LA VAGUE DE LA FLAMBÉE DES PRIX FONCIERS ET IMMOBILIERS NÉE DANS LE COEUR DE
L'AIRE MÉTROPOLITAINE**
source diagnostic du PDH

**COMBATTRE CES CONSÉQUENCES NÉCESSITE DE S'ATTAQUER A LA SOURCE DE LA
HAUSSE DES PRIX : LE MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER NON RÉGULÉ DE BORDEAUX
MÉTROPOLE**

PROPOSITIONS

DENONCER CES PRIX, EN FAIRE UN OBJET DE DEBAT, UN ENJEU POLITIQUE PUBLIC
C'est maintenant à Bx que les prix immobiliers augmentent le plus en France ! C'est inadmissible. Il faudrait en 1^o lieu faire une estimation de la prédation sur les ménages que constitue l'augmentation des prix immobiliers et fonciers en Gironde depuis l'an 2000. Où est passée cette somme ? Elle a servi à quoi et à qui ?
Délégitimer ce niveau des prix est indispensable pour gagner l'appui politique nécessaire pour une action globale en faveur du droit au logement pour tous.

**CREER UN RAPPORT DE FORCE CULTUREL, SOCIAL, POLITIQUE EN FAVEUR DU DROIT
AU LOGEMENT POUR TOUS**

FAVORISER LA CONVERGENCE DE TOUS LES PARTISANS DU DROIT AU LOGEMENT

**LIBÉRER L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE L'EMPRISE DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET
FONCIERS, DÉVELOPPER UNE RÉPONSE HORS MARCHÉ AUX BESOINS EN LOGEMENTS**

**1/ ENGAGER UNE POLITIQUE FONCIÈRE A LONG TERME ET GARDER LA MAÎTRISE DES
TERRAINS DEVENUS PUBLICS.** L'établissement public foncier devient enfin une réalité locale (20 ans de perdu !) il convient de s'en saisir vite de façon ambitieuse pour acquérir des terrains à des prix non spéculatifs, les mettre à disposition sans les vendre à des organismes hlm, des particuliers, mettre en place des clauses anti spéculatives pour garantir la pérennité de l'impact des efforts réalisés en faveur de l'intérêt public.

2/ RÉPONDRE A TOUTES LES DEMANDES HLM DANS UN DÉLAI RAPIDE , s'assurer que tous les demandeurs qui continuent à ouvrir besoin d'un hlm, renouvellent bien leurs demandes
46500 demandes hlm en instance fin 2015, dont 34 000 pour Bx Métropole, pour 10600 attributions en 2015 et 21700 demandes de 2014 non renouvelées en 2015 ! Il ne devrait plus y avoir besoin de faire des recours DALO.

**3/ ALLER AU-DELA DES EXIGENCES DE LA LOI SRU : TOUTES LES COMMUNES DE L'AIRE
MÉTROPOLITAINE AU SEUIL MINIMUM DE 25 % DE HLM, HORS LES LOGEMENTS POUR LES**

ETUDIANTS, aller au delà des 25 % pour répondre aux demandes, donner une priorité absolue à la construction de logements véritablement sociaux, PLAI notamment.

4/ DÉVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ, sous toutes ses formes possibles : directe, location-accession, sur des terrains propriétés publiques loués avec des baux longues durées

5/ DÉVELOPPER TOUTE UNE PALETTE D'OFFRES DE LOGEMENTS POUR : jeunes, étudiants, personnes âgées, salariés en mutation, migrants, hébergement, gens du voyage. Soit des logements permettant une transition soit des logements destinés à permettre une stabilisation de ces habitants,... Il peut s'agir de logements neufs, de logements d'occasion, de logements vacants à mobiliser. Il s'agit ici de répondre rapidement aux besoins des populations concernées. Un calendrier de réalisation et un chiffre des objectifs à atteindre est indispensable.

6/ DÉFINIR DES PRIX FINAUX DE RÉFÉRENCE / OU PLAFONDS EN TENANT COMPTE DES REVENUS (MAX 23% DE SES REVENUS EN CHARGE LOGEMENT POUR L'HABITANT) ET DU PRIX DE REVIENT DE LA RÉALISATION TECHNIQUE DU M2 BÂTI (DE 1500 à 2000 € LE M2)

7/ DONNER TOUTE SA PLACE AU MOUVEMENT SOCIAL ET AUX DÉFENSEURS DU DROIT AU LOGEMENT DANS LA DÉFINITION ET LE SUIVI DES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIÈRE D'HABITAT

8/ ASPECT TERRITORIAL

Les communes situées hors Bx Métropole mais dans l'aire métropolitaine (130 000 habitants) connaissent des évolutions rapides. Il faut les aider à les maîtriser et à faire face à la pression des marchés fonciers et immobiliers. Elles devraient contenir la vague née dans Bordeaux et protéger le reste du département de ses conséquences : enjeu social et environnemental. Le Département peut y avoir un rôle direct.

L'évolution en cours sur l'ensemble de la Gironde montre une vague de montée des prix fonciers et immobiliers venant de Bordeaux entraînant un éloignement corrélé de l'habitat, du travail et des services pour les familles et les catégories sociales moyennes et modestes. Les migrations alternantes centrées sur l'agglomération centrale s'accroissent avec leurs conséquences négatives sur les conditions de vie quotidienne des personnes concernées, sur leurs budgets et sur l'environnement pour tous.

Contre cette évolution nécessite une stratégie territoriale à moyen et à long terme de la part des différentes institutions concernées (État, Région, Département, Métropole, intercommunalités, communes) . L'établissement public foncier (EPFL) peut être un outil efficace au service d'une telle ambition.

L'axe Arcachon-Bordeaux-Libourne accueille aujourd'hui une part majeure de la population départementale, de son accroissement, il est relativement bien desservi en transports en commun et en dessertes routières et autoroutières. L'urbanisation y est encore discontinue mais le niveau des prix y est devenu tel que de nombreuses familles ne peuvent s'y loger et vont donc encore ailleurs ...

Ne serait-il pas opportun de considérer que dans les 10 à 15 ans à venir, au moins jusqu'en 2030, la croissance urbaine en Gironde devrait être située le long de cet axe et donc que le reste du territoire devrait en rester protégé ?

Priorité d'ici 2030 pour l'EPFL : mobiliser le foncier nécessaire au sein de cet axe pour un usage urbain à des prix maîtrisés permettant à toutes les catégories sociales de s'y loger dans cette période.

Dans le reste de la Gironde d'ici 2030 il conviendrait de soutenir la seule croissance interne et de procéder à des réserves foncières stratégiques pour la période ultérieure. A ce titre ne serait-il pas judicieux d'envisager d'ici 15 ou 20 ans de **lancer dans la zone de Langon / Bazas une création ambitieuse type ville nouvelle** bien conçue afin d'y accueillir correctement, et à des prix maîtrisés, à partir de 2035 la majeure partie de la croissance de 18 000 habitants par an que connaît le département ? Cette zone sera alors très bien desservie (liaison nouvelle vers Arcachon / autoroute / LGV), elle est assez éloignée de la côte aujourd'hui quasi saturée et dont les espaces encore libres sont à sauvegarder ainsi que des zones viticoles à protéger.

Un département de deux millions d'habitants et plus dans 30 ans peut-il avoir la même organisation territoriale qu'aujourd'hui avec 1,5 millions d'habitants ?

POUR SUIVRE VOTRE REFLEXION AVEC LA LDH GIRONDE en téléchargeant son document sur le droit au logement en Gironde. Aller sur : <http://ldh-gironde.org/wp-content/uploads/2016/03/LDH-33-Le-logement-un-droit-fondamental-en-Gironde-16-01-2016.pdf>