

PROPOSITIONS DE LA LDH

AGIR POUR REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENT ET POUR AMENAGER LA GIRONDE D'ICI 2030 / 2040

fait en novembre 2017 / janvier 2018/mars 2018
jp.labroille@wanadoo.fr

Réflexion présentée le 19 03 2018 aux assises régionales de l'habitat et de l'hébergement

CONSTAT

DES PRIX IMMOBILIERS TROP ÉLEVÉS DONT LA CROISSANCE CONTINUE

**CES PRIX ENTRAINENT UNE VÉRITABLE SÉGRÉGATION SPATIALE SELON LES REVENUS,
L'ÂGE, LES SITUATIONS FAMILIALES**

**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**

**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**

PARMI LES PROPOSITIONS DE LA LDH :

**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. Il convient de mettre en place des clauses anti spéculatives pour garantir la pérennité de l'impact des efforts réalisés en faveur de l'intérêt public.

ASPECT TERRITORIAL

L'évolution en cours sur l'ensemble de la Gironde montre une vague de montée des prix fonciers et immobiliers venant de Bordeaux gagnant progressivement des territoires girondins de plus en plus vastes 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 jusqu'à l'insupportable 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). Une telle stratégie volontariste doit bien sûr avoir un volet foncier, mais aussi un volet concernant les localisations à privilégier pour l'habitat, et les activités économiques.

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 départemental devrait en rester protégé ? Ce dernier, donc la Gironde moins l'axe Arcachon / Bordeaux / Libourne, devrait bien sûr pouvoir « respirer » et des constructions nouvelles devraient y être possible pour répondre aux demandes « internes », mais les populations venant de l'extérieur du département et les opérations nouvelles supérieures à une toute petite taille (3 ou 4?) prohibées. Les prix doivent y être régulés à un niveau correspondant aux capacités de ses habitants actuels.

Priorité d'ici 2030 / 2035 : mobiliser le foncier nécessaire au sein de l'axe Arcachon / Bordeaux / Libourne pour un usage urbain à des prix maîtrisés permettant à toutes les catégories sociales des actuels girondins de s'y loger , permettant aux 20 000 nouveaux girondins par an d'y être logés correctement, sans alimenter une hausse des prix illégitime.

Dans le reste de la Gironde d'ici 2030 il conviendrait de procéder à des réserves foncières stratégiques pour la période ultérieure.

Lancer dès 2030 / 2035, dans la zone de Langon / Bazas / la Réole, 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 20 000 habitants par an que connaît le département ne serait-il pas judicieux ?

Cette zone sera très bien reliée à Bordeaux et très bien desservie (autoroute / LGV/ canal et peut-être les « barreaux » Arcachon – Langon et Langon-Libourne-St André de Cubzac envisagés par certains responsables politiques locaux), 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.

Dans une logique d'aménagement du territoire girondin et aquitain un tel projet permettrait de dynamiser un territoire largement aujourd'hui en difficulté, de multiplier l'utilité collective de lourds investissements publics faits ces dernières années dans le domaine des transports.

Il conviendrait bien sûr d'y faire converger des activités et des créations de logements à des prix maîtrisés et d'un niveau accessible.

Une telle opération d'intérêt départemental, régional, voire national peut-être l'objet d'une ambition largement partagée, d'une ambition d'intérêt public.

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 ? Peut-il être pensé seulement en continuité de l'existant ?

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>

Contact LDH Gironde sur les questions du logement : jp.labroille@wanadoo.fr