

LOGEMENT-HABITAT
AIRE METROPOLITAINE DE BORDEAUX

QUELLES PRIORITES DU POINT DE VUE DE LA LDH
POUR Y DÉVELOPPER UNE ACTION EFFICACE EN FAVEUR
DU DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS EN GIRONDE ?

8 avril 2017

jp.labroille@wanadoo.fr

CONSTAT

DES PRIX IMMOBILIERS TROP ÉLEVÉS DONT LA CROISSANCE CONTINUE

source diagnostic du PDH, 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 intro du PDALHPD 2016/2021

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

LES CONSÉQUENCES SONT GRAVES POUR LES HABITANTS DE L'AIRE METROPOLITAINE ET POUR LE RESTE DU DÉPARTEMENT DE PLUS EN PLUS SATELLISÉ AUTOUR DE BORDEAUX . COMBATTRE CES CONSÉQUENCES NÉCESSITE DE S'ATTAQUER A LA SOURCE DE LA HAUSSE DES PRIX : LE MARCHÉ IMMOBILIER NON RÉGULÉ DE BX MÉTROPOLE

AXES STRATEGIQUES D'ACTION

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° 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 ?

Dé légitimer ce niveau des prix est indispensable pour gagner l'appui politique nécessaire pour une action globale en faveur du droit au logement pour tous.

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

1/ ENGAGER UNE POLITIQUE FONCIÈRE A LONG TERME ET GARDER LA MAÎTRISE DES TERRAINS DEVENUS PUBLICS, l'epfl 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 ÉXIGENCES DE LA LOI SRU : TOUTES LES COMMUNES DE L'AIRE METROPOLITAINE 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 CIBLÉS 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 ne s'agit pas ici de réaliser des opérations témoins sans suites, mais de répondre rapidement aux besoins des populations concernées. Un calendrier de réalisation et un chiffrage des objectifs à atteindre est indispensable.

6/ DÉFINIR DES PRIX FINAUX DE RÉFÉRENCE / OU PLAFONDS PAR CIBLE 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

TERRITOIRE PRIORITAIRE

LES COMMUNES HORS BX MÉTROPOLE ET DANS L'AIRE MÉTROPOLITAINE (= 130 000 HABITANTS) Ces communes 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.

POUR TOUTES LES COMMUNES DE BX MÉTROPOLE, PESER SUR LA MÉTROPOLE POUR OBTENIR LE RESPECT DES MÊMES POINTS L'objectif politique est de répondre dans l'aire métropolitaine à tous les besoins en logement nés dans l'aire métropolitaine.