

Ligue  
des **droits de**  
**l'Homme**

FONDÉE EN 1898



# **LE LOGEMENT EN GIRONDE**

## **UN DROIT FONDAMENTAL**

**ANALYSE ET PROPOSITIONS DE LA LDH GIRONDE**

**16 janvier 2016**

# Avant-propos

*Ce document est la marque de l'intérêt et de l'inquiétude qui animent la Ligue des Droits de l'Homme en Gironde en ce qui concerne la question du logement. Il se veut un document de travail, ouvert à tous, s'appuyant sur des données publiques. Il a pour objectif de voir émerger de nouvelles orientations, de susciter des réflexions, une prise de conscience des problèmes d'une grande partie des habitants de Gironde qui ne peuvent être résolus sans le concours des institutions et des collectivités locales, sans une vigoureuse mobilisation citoyenne.*

*Se loger est un droit reconnu comme un des droits fondamentaux auquel tout individu aspire et peut y prétendre de par sa qualité d'habitant et de résident d'un pays dont la devise est Liberté, Egalité, Fraternité mais aussi Solidarité.*

*En portant sa réflexion sur cet aspect incontournable de la vie de chacun, se loger, la LDH remarque que la liberté de choisir son lieu de résidence est soumise à diverses contraintes que représentent sa situation sociale et les moyens dont il dispose ainsi que le secteur géographique dans lequel il souhaite s'établir, compte tenu de sa situation familiale et ou professionnelle. Souvent son choix est dicté par ses revenus et orienté contre son gré. L'égalité devant ce choix est remise en cause par la diversité des territoires en Gironde. Si le département est étendu, il offre des aspects très variés tant sur le plan économique, culturel, touristique et viticole, urbain ou rural. De ces aspects découlent des situations et des contraintes qui amènent à envisager les différents modes d'hébergement et d'habitat. S'ensuivent une réflexion sur l'habitat individuel ou collectif, et les questions qui en découlent, dans quelles zones, à quel prix, pour tous ou réservé à une population spécifique. La fraternité s'exprime dans la volonté du vivre ensemble et par la mixité que voudront bien respecter les constructeurs et les bailleurs.*

*Un autre aspect de la question est la mobilité résidentielle et la diversité des parcours résidentiels. Notre département grâce à la qualité de son climat est une destination choisie par une population de retraités aisés. Enfin, la population des jeunes travailleurs ou étudiants nécessite un hébergement de quelques mois ou quelques semaines comme les saisonniers tandis que celle des SDF appelle à la fois accueil et accompagnement.*

*La situation du logement évolue sans cesse. La Gironde de 2015 n'est plus celle de l'an 2000 ; et des crises comme la crise migratoire d'aujourd'hui nous interpellent.*

*Enfin nous terminons notre tour d'horizon en évoquant les facteurs déterminants de ces états de faits que représentent les prix en constante augmentation du foncier, du neuf et des loyers dans un marché toujours plus favorable aux nantis.*

*Remarque essentielle, les évolutions de prix constatées dans différents lieux du département et les ségrégations socio-spatiales qui en découlent sont corrélées les unes aux autres.*

*Il y a en Gironde un véritable système immobilier qui génère des prix élevés et fait que la majorité des girondins ne sont pas logés ou sont mal logés ou paient beaucoup trop cher le logement qu'ils occupent.*

*En dépit de lois en fait contournées, le DROIT FONDAMENTAL AU LOGEMENT n'est pas respecté en Gironde.*

*Il importe de le dire et de le démontrer.*

*Il importe de combattre cette réalité et de la changer. La LDH de la Gironde ouvre des pistes !*

**LDH Gironde 16 janvier 2016**

# LE LOGEMENT EN GIRONDE

## SOMMAIRE

### I Le droit au logement est un des droits fondamentaux de l'homme

### II Le logement en Gironde quelle réalité ?

- 2.1 Les prix du logement
- 2.2 Les revenus
- 2.3 Conséquence une « spécialisation » territoriale et une ségrégation sociale accrue
- 2.4 Le logement social
- 2.5 Décalage entre revenus des populations et prix des logements mis sur le marché
- 2.6 La vulnérabilité énergétique et l'état de l'habitat existant
- 2.7 Le logement des jeunes.
- 2.8 Le logement des personnes âgées
- 2.9 Hébergement et logement d'urgence
- 2.10 Les saisonniers
- 2.11 Les gens du voyage
  - 2.12 Le territoire du bassin d'Arcachon
  - 2.13 L'agglomération bordelaise
- 2.14 QUI décide ?
  - 2.15 Bilan de la situation du logement en Gironde et de son évolution
    - 2.15.1 Un effet système à l'échelle de tout le territoire
    - 2.15.2 Un tel système de formation des prix immobiliers à l'échelle du département a des conséquences sur l'ensemble du département
    - 2.15.3 Le logement et les institutions
    - 2.14.4 Des politiques territoriales marquées par une logique d'accompagnement plus que de régulation
    - 2.14.5 Le droit fondamental au logement n'est pas respecté en Gironde en 2015
    - 2.14.6 Quelle situation du logement en Gironde en 2025 ?

### III Pourquoi en est-on là ?

- 3.1 Il y a une forte croissance démographique dans le département
- 3.2 La Gironde cumule les conséquences
- 3.3 Les conséquences de cette croissance
- 3.4 Les institutions ont adopté un quasi laisser-faire total
- 3.5 La baisse des taux d'intérêts
- 3.6 Les politiques de défiscalisation
- 3.7 Pour se loger la majorité des ménages n'ont pas le choix.
- 3.8 L'attractivité de la Gironde
- 3.9 Le foncier n'est pas seul en cause
- 3.10 Les intérêts en jeu sont considérables
- 3.11 Où est passé, à quoi et à qui a servi le fruit d'une telle prédation ?

## **IV Quelle ambition avoir pour assurer correctement en Gironde l'exercice de ce droit fondamental qu'est le droit au logement ?**

- 4.1 Un toit pour chacun
- 4.2 Part du logement dans les dépenses des ménages
- 4.3 Quels objectifs quantitatifs ?
- 4.4 Quelle politique urbaine en Gironde ?
- 4.5 Où est la valeur d'une politique publique en matière d'habitat ?

## **V QUE FAIRE ?**

- 5.1 Le respect du droit fondamental au logement
- 5.2 Tous les acteurs publics concernés
- 5.3 Les conséquences de prix immobiliers et fonciers élevés
- 5.4 La mise en œuvre de politiques en faveur du droit fondamental au logement
- 5.5 Démarche générale à promouvoir
- 5.6 Une démarche ambitieuse pour l'Etat.
- 5.7 Une démarche ambitieuse pour le Conseil régional
- 5.8 Une démarche ambitieuse pour le département.
- 5.9 Une démarche ambitieuse pour les collectivités communales et intercommunales
- 5.10 Avoir une vision d'ensemble des localisations à venir des logements, des emplois et des transports.
- 5.11 Assurer une large diffusion des débats et enjeux liés au logement.
- 5.12 Observer, comprendre et faire connaître les évolutions en cours
- 5.13 Aider le mouvement social à se former sur ces questions
- 5.14 Informer et concerter réellement
- 5.15 Démocratiser
- 5.16 Initier la création d'acteurs professionnels nouveaux
- 5.17 Faciliter et soutenir les initiatives d'auto-construction
- 5.18 Elargir et améliorer l'offre de logements d'urgence

## **VI CONCLUSION**

### **ANNEXE**

#### **Sigles utilisés**

# LE LOGEMENT EN GIRONDE

## Le droit au logement en Gironde, un droit fondamental, Analyse et propositions de la LDH Gironde

### I Le droit au logement est un des droits de l'homme fondamentaux

La LDH affirme et souligne l'indivisibilité des « droits fondamentaux » : civils et politiques, économiques, culturels et sociaux, environnementaux et bioéthiques. Le droit au logement en fait partie.

Seul l'exercice effectif de ce dernier droit en Gironde, par et pour tous les habitants du département, permettrait de reconnaître que le droit au logement y est respecté, y est une réalité.

La LDH entend montrer ici que le droit fondamental au logement n'est hélas pas une réalité en Gironde.

La LDH entend montrer pourquoi il en est ainsi.

La LDH entend proposer des pistes d'action pour faire enfin exister ce droit fondamental au logement en Gironde.

La LDH entend s'adresser aux différentes institutions publiques qui ont des responsabilités dans le secteur du logement et demander à chacune de faire tout ce qui dépend d'elle pour que ce droit fondamental au logement devienne réalité dans le département.

### II Le logement en Gironde quelle réalité ?

#### 2.1 Les prix du logement

2.1.1 Les prix de l'immobilier ont encore augmenté de 2,6% à Bordeaux en 2014. Bordeaux est devenu la 5<sup>e</sup> ville la plus chère de France. D'après les notaires, de 2005 à 2015, hors la capitale, Bordeaux est la ville de France où le prix des appartements anciens a le plus augmenté : + 57%, avant Lyon (+42%), Lille (+36%), Nice (+31%), Strasbourg (+29%), Toulouse (+22%) !

2.1.2 De 1997 à 2009, les prix de l'immobilier et du foncier ont augmenté de 300% sur le territoire de la métropole bordelaise.

2.1.3 Les seules valeurs foncières ont été multipliées par 2,9 en moyenne en Gironde de 2000 à 2008

## 2.2 Les revenus

Les revenus des ménages plafonnent à un niveau peu élevé, seulement +15% de 1997 à 2008

En 2008, d'après les déclarations d'impôt, les ressources mensuelles des ménages de la CUB s'élevaient (source AURBA) à :

inférieurs à 1000€ : 16%  
de 1000 à 2000 € : 28%  
de 2000 à 3000 € : 21%  
de 3000 à 4000 € : 14%  
de 4000 à 5000 € : 8%  
plus de 5000 € : 13 %

## 2.3 Conséquence une « spécialisation » territoriale et une ségrégation sociale accrue

2.3.1 La CUB (ou aujourd'hui la Métropole de Bordeaux) aspire des jeunes (notamment étudiants), des ménages aux revenus moyens et supérieurs et refoule vers l'extérieur de l'agglomération et vers la périphérie du département des familles et des personnes dont les revenus sont les plus faibles ou sont précaires.

2.3.2 La CUB et sa périphérie immédiate, essentiellement rive gauche et la rive sud du bassin d'Arcachon sont les zones où les prix sont les plus élevés dans le département, elles sont parmi les territoires les plus chers de France. Les prix de l'immobilier décroissent plus l'on s'éloigne des épicentres des prix immobiliers élevés.

2.3.3 D'après l'INSEE il existe en Gironde, dans le nord et l'est du département une « dorsale » de pauvreté qui d'ailleurs se poursuit sur les territoires des départements du Lot et Garonne et de la Dordogne.

## 2.4. Le logement social

2.4.1 En Gironde il y a eu 43 000 demandes de logements hlm en 2013, dont 31.000 déposées en 2013 (hors demandes gérées par les réservataires, collecteurs du 1% logement, collectivités territoriales, Etat pour le DALO), et il n'y a eu en 2013 que 8.800 attributions de logements, pour un parc de 90.000 logements existants et dont le rythme de croissance de ces dernières années se situe à + 5.000 à 6.000 / an.

2.4.2 En Gironde, il n'y a que 13,1 logements HLM pour 100 résidences principales, contre 17 en moyenne nationale (source INSEE).

2.4.3 Le déficit en Gironde de logements HLM par rapport à l'article 55 de la loi SRU était de 31.000 fin 2014 dont 12.000 pour la seule commune de Bordeaux. Pour résorber ce déficit en 2025 il faudrait construire d'ici là 43.000 logements HLM sur les 35 communes déficitaires, compte tenu de leur évolution démographique prévisible.

## 2.5 Décalage entre revenus des populations et prix des logements mis sur le marché

Il y a un décalage dans la construction neuve entre les prix des logements neufs et les revenus des ménages. Ainsi en 2009, 62% de l'offre de logements neufs étaient, compte tenu de leurs prix, accessibles à seulement 22% des ménages. Aux 22% disposant des revenus les plus élevés. A l'inverse, les 33% des ménages aux revenus les plus faibles, ne pouvaient prétendre qu'à seulement 3% des

logements neufs, les moins chers (Source AURBA).

Parmi les allocataires de la CAF de la Gironde (soit 46 % de la population du département en 2012), parmi les locataires dans le parc privé, 3 ménages sur 10 consacrent plus de 39 % de leurs revenus (y compris les aides) pour payer leurs loyers et 1 ménage sur 2 y consacre plus de 30% ! (source CAF de la Gironde 31 12 2011).

## **2.6 La vulnérabilité énergétique et l'état de l'habitat existant**

La vulnérabilité énergétique liée aux déplacements concerne 65.000 ménages girondins (particulièrement dans le Médoc et dans les Landes girondines).

La vulnérabilité énergétique liée aux logements concerne 59.000 ménages girondins (particulièrement dans le nord et l'est du département).

Parmi eux certains sont vulnérables sous ces deux aspects à la fois. Les personnes à faibles revenus, les jeunes et les personnes âgées isolées en milieu rural sont en proportion bien plus concernés que les autres catégories de la population.

De façon plus générale, l'habitat existant présente de fortes carences. Soulignons déjà que d'après l'INSEE (chiffres 2012), 170.000 résidences principales de Gironde sur 642.000 ont été construites avant 1946. Dans les orientations cadres du plan départemental de l'habitat en Gironde il est reconnu en 2014 : « Les carences d'un habitat déqualifié, peu économe en charge, les risques de dévalorisation et d'obsolescence des ensembles résidentiels sont à réduire ou à anticiper tant leurs effets sont problématiques : amplification des difficultés des ménages, concentration des situations de précarité et de pauvreté, spécialisation des parcs de logement... »

## **2.7 Le logement des jeunes.**

C'est un sujet particulièrement difficile à quantifier et à qualifier. L'INSEE établit que 227.000 habitants de ce département ont entre 15 et 25 ans, il n'y a que 50.000 logements dont « la personne de référence » a moins de 25 ans. La multiplicité des situations dans lesquelles ils se trouvent rend une approche solide difficile. Entre ceux qui poursuivent leur formation initiale (lycéens, apprentis, étudiants) et les autres, jeunes salariés, souvent en CDD faiblement rémunérés compte tenu de leurs niveaux de formation, ou demandeurs d'emploi, les différences de situation sont importantes. Entre ceux qui logent chez leurs parents (par choix ou par contrainte faute d'une alternative) et ceux qui sont autonomes, y compris en disposant de leurs propres ressources, l'écart est aussi grand. La mobilité géographique et résidentielle est toutefois une situation largement partagée par les jeunes. Lorsqu'ils accèdent à l'autonomie, leur situation est celle de locataire dans le parc privé. Sur les logements où la personne de référence a moins de 25 ans, 69 % sont des locations vides dans le parc privé, 14% des locations meublées, 7% des locations en HLM.

Le niveau élevé des loyers des petits logements dans le secteur privé - bien connu pour les étudiants (environ 20€ le m<sup>2</sup> loué !) - va de pair avec des exigences de garanties et de cautions solidaires qui aggravent les disparités de possibilités d'accès au logement selon les catégories sociales dont les jeunes sont issus. La cupidité de la plupart des bailleurs (souvent « conseillés » par des marchands et gestionnaires de biens) oriente le marché. Les aides publiques en faveur de l'accès des jeunes au logement (AL et APL) ne sont pas de nature et n'ont pas l'ampleur nécessaire pour inverser les tendances du marché malgré leur utilité ponctuelle.

## **2.8 Le logement des personnes âgées**

Tous les territoires doivent faire face au vieillissement de la population.

Les plus de 60 ans représentaient en 2008 en Gironde 21% de la population et ce pourcentage ne devrait pas cesser d'augmenter dans les années suivantes jusqu'à approcher et dépasser les 30% (source UDCCAS). Dans le département il y avait 238.000 PA (personnes âgées) en 2008, il y en aura 264.000 environ en 2020.

Deux types de population sont recensés comme ayant des besoins différents de logements : les personnes âgées entre 75 et 85 ans et les plus de 85 ans.

Avec l'augmentation du nombre de PA il faut aussi prendre en compte de nouveaux facteurs induits par les modes de vie de notre société. Les seniors ont de nouveaux modes de vie, la Gironde vieillit même si de nouvelles populations (entre 40 et 50 ans surtout) arrivent. Le nombre de personnes âgées seules augmente très vite et de ce fait le nombre de « ménages » augmente plus vite que la population âgée elle-même.

Il est nécessaire de prendre en compte aussi les solidarités familiales de plus en plus distendues où ce sont le plus souvent les enfants, voire même les petits enfants qui les assument bien qu'elles fonctionnent de moins en moins.

Ressources : il y a de fortes disparités dans les ressources des ménages ou des personnes seules. En 2009 le revenu moyen médian était de 1530 €, dont 15 % de personnes sous le seuil de pauvreté. Selon l'UDCCAS les nouvelles générations de PA auront encore moins de ressources, ce qui pose le problème de contraintes supplémentaires pour accéder au parc locatif privé pour les valides et encore plus pour accéder aux RPA, et ce dans l'attente d'accéder aux EHPAD encore plus onéreuses.

Le parcours résidentiel des PA doit donc prendre en compte ces facteurs que sont les coûts, mais aussi les déplacements, (difficultés liées aux lenteurs, à la perte graduelle d'autonomie et aux problèmes cognitifs).

Il faudrait donc mettre en place un ou des types de logements alternatifs entre le domicile d'origine et l'EHPAD. (Il est constaté que les PA supportent mal la coexistence dans les logements collectifs avec les autres populations, surtout dans le logement social).

Il s'avère nécessaire de favoriser l'implantation dans les centres villes, ou dans les zones de services et de commerces, d'habitats spécifiques (collectifs ou maisons regroupées) qui seraient réservés aux personnes âgées autonomes ou avec de faibles handicaps gérés par les services sociaux des collectivités afin d'y adjoindre des services évitant les problèmes de solitude (foyers logements, logements adaptés, résidences d'accueils temporaires, etc...).

Il faut aussi permettre le partage et la cohabitation.

Les collectivités ne pourront pas faire l'économie d'un effort particulier pour cette frange de population qui va être de plus en plus nombreuse mais aussi de plus en plus dépendante de faibles ressources. Il faudra inciter les collectivités à inclure dans le cadre du logement social (loi SRU) un pourcentage de tels habitats afin de ne pas pousser les PA à quitter leur ville et parfois même leur région, compte tenu des problèmes familiaux et sociaux qu'un changement d'environnement, d'habitude, d'éloignement de leurs relations peut provoquer.

## **2.9 Hébergement et logement d'urgence**

En 2012 l'INSEE recensait 5.000 personnes vivant dans un habitat provisoire ou sans domicile. Les SDF relèvent de l'hébergement.

Les demandeurs d'asile logés dans le cadre d'un dispositif national d'accueil spécifique pendant la durée de leurs demandes d'asile relèvent de l'hébergement d'urgence.

Pour l'hébergement et l'urgence l'on signalait **4750 demandes en Gironde en 2013, soit plus 71% par**



### **rapport en 2012.**

L'ampleur des problèmes de logement rencontrés par des populations fragiles, vulnérables ou en attente de décisions les concernant (les demandeurs d'asile) est liée à plusieurs facteurs :

- La situation du marché du logement – prix, rareté – en général et l'insuffisance de nombre de logements locatifs sociaux – en Gironde bien davantage qu'au niveau national - percutent de façon particulièrement violente les démarches de ceux qui n'ont pas de ressources. Ils se retrouvent à la rue et dépendent pour se loger de dispositifs publics d'accueil de 1<sup>o</sup> urgence, d'hébergement social, de l'aide au logement temporaire.
- Les demandeurs d'asile sont en principe logés dans le cadre d'un dispositif national d'accueil spécifique pendant la durée d'instruction de leurs demandes d'asile. Tous ces dispositifs sont aujourd'hui saturés. L'Etat pourtant garant de la solidarité nationale se décharge sur des associations de la mise en œuvre de ces aides qui sont globalement insuffisantes pour faire face à ces situations trop souvent dramatiques. Il n'y a pas de vision de leur évolution dans le proche avenir ou à moyen terme. Il n'y a pas de politique publique à moyen terme dans ce domaine.
- La Gironde dispose d'un équipement insuffisant, inférieur à la moyenne nationale en places d'hébergement social et d'insertion, en maisons relais et résidences sociales, en hébergement pour demandeurs d'asile.
- Pendant l'hiver 2013 42% des durées d'errance identifiées parmi les demandeurs étaient de moins de 30 jours. Tandis que le chômage et/ou les ruptures familiales atteignaient 40%. D'avril à décembre 2013, 5911 personnes ont fait une demande d'aide. Ces chiffres ne peuvent donner une idée précise de l'ampleur du problème, beaucoup de situations restant ignorées.

### **2.10 Les saisonniers**

Les travailleurs saisonniers étaient 4.137 en 2006 sur le Bassin d'Arcachon dont 1.823 n'habitent pas sur le littoral (source INSEE 2006), 40% de ces saisonniers ont plus de 10 km de relations habitat/travail, et 10 % plus de 100 km (source CRA 2012). Leurs conditions de logement sont très souvent déplorables (prix prohibitifs, mauvaise qualité de l'habitat), la tendance est à la déresponsabilisation des employeurs et à une insuffisante implication des collectivités particulièrement des mairies d'Arcachon, La Teste et Gujan-Mestras.

Le secteur viticole hébergeait jusqu'il y a peu les vendangeurs. La situation, notamment en Libournais et dans le Médoc a beaucoup changé. Les viticulteurs ne sont plus employeurs directs et ne fournissent pas de logements adaptés. Ils s'adressent désormais à des prestataires de service. Beaucoup de saisonniers agricoles (vendangeurs et autres) vivent dans des conditions indignes.

Ceci est inacceptable, et d'autant plus pour un vignoble réputé dans le monde entier.

Assortir les maisons des saisonniers de dispositifs de logement et d'hébergement, mettre à disposition pendant l'été des internats des lycées permettraient de loger des saisonniers.

Pour l'instant la situation est bloquée, 2016 verra-t-elle la mise en œuvre des mesures du plan régional des saisonniers ?

### **2.11 Les gens du voyage**

Le schéma départemental des gens du voyage (oct 2011) estime la population des gens du voyage en Gironde entre 15.000 et 18.000 personnes soit a minima 3.600 familles. Parmi elles, il identifie, en

rapport avec des aires d'accueil, 500 familles considérées semi-sédentaires, 300 familles mobiles sans place ni terrain privatif, sans rapport avec des aires d'accueil, 350 familles de grands voyageurs, 1500 familles ancrées en Gironde et enfin, 150 familles sur des terrains privés vivant en grande précarité. Il resterait encore 800 familles non identifiées.

Les conditions de vie de la grande majorité des gens du voyage en Gironde paraissent au travers de ces éléments fragiles et de grande précarité.

### **2.12 Le territoire du bassin d'Arcachon**

Il est particulièrement sous tension, la croissance démographique y est très rapide (+22% en 10 ans et ce ne semble pas prêt de s'arrêter !) le déficit vis-à-vis de la loi SRU particulièrement fort (en 2014 10% de LLS à Arcachon, 12% à La Teste, 7% à Gujan-Mestras, 16% au Teich !), il y manque aussi des logements locatifs « raisonnables » dans le parc privé. Il y a certes des opérations HLM en cours de construction mais en nombre insuffisant pour respecter la loi. L'habitat permanent des catégories sociales moyennes et populaires se déplace vers le Val de L'Eyre sous la pression des prix, avec ses conséquences en termes de consommation d'espace, de multiplication et d'allongement des déplacements obligés.

### **2.13 L'agglomération bordelaise**

Située au cœur du département elle représente une part très importante de sa population et une part majeure de ses emplois. Toutefois, s'agissant du territoire de la seule CUB, sa croissance démographique a été moindre ces dernières années que dans le reste du département. Sa part a diminuée. La définition institutionnelle de cette agglomération a changé mais le territoire englobé dans la « métropole bordelaise » est le même que celui de la communauté urbaine qui la précédait. La domination de la métropole sur le reste du département est aujourd'hui sans partage. C'est une orientation positive du PDH que de vouloir arriver à un département multipolaire, il reste à dire comment y arriver. Cette domination concerne aussi l'orientation et le niveau des prix sur le marché immobilier, pour le logement neuf comme pour le logement « d'occasion », pour la location comme pour la vente. L'agglomération centrale attire des jeunes et des cadres, elle refoule les familles et les plus pauvres. La paupérisation du nord et de l'est de la Gironde est corrélée avec la montée et le niveau des prix de l'immobilier dans l'agglomération centrale. D'une part, la périurbanisation est sans cesse croissante dans les communes rurales de la grande couronne et autour de Bordeaux également. D'autre part, Bordeaux est la ville d'Aquitaine où le déficit en logements locatifs sociaux est le plus important. Il n'existe pas d'outil foncier public permettant de dégager assez de foncier à des prix permettant de construire d'ici 2025 le nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour répondre aux obligations de la loi SRU, pour répondre aux demandes non satisfaites de logements HLM, demandes actuelles et à venir.

L'actuelle majorité de droite à la métropole considère normal que le marché dicte sa loi.

### **2.14 QUI décide ?**

Ceux qui ont besoin de se loger – ou leurs représentants – sont absents des lieux où se pensent, se décident et sont mises en œuvre les politiques publiques et les actions privées concernées par l'accès au logement.

### **2.15 Bilan de la situation du logement en Gironde et de son évolution**

**2.15.1 Un effet système à l'échelle de tout le territoire** où les évolutions en périphérie du département ne peuvent s'expliquer sans prendre en compte les conséquences des évolutions dans les zones « centrales » que sont l'agglomération bordelaise, le bassin d'Arcachon notamment. C'est parce que les prix de l'immobilier y sont trop élevés et le nombre de logements sociaux insuffisants que les populations les plus pauvres ne peuvent souvent pas s'y loger et vont donc chercher ailleurs, plus loin et moins cher, le logement dont elles ont besoin. La proportion de population à revenus plus et plus fragiles y augmente donc très sensiblement. L'émergence de territoires largement paupérisés (nord et est du département) est liée à la montée des prix de l'immobilier dans les zones centrales. L'ensemble des prix immobiliers et fonciers dans le département est poussé à la hausse. Dans ce contexte, une commune seule, une intercommunalité isolée, ne peuvent pas faire face aux conséquences d'une évolution d'une telle ampleur.

**2.15.2 Un système de formation des prix de l'immobilier à l'échelle de la Gironde**  
**Ce système fonctionne à l'échelle du département et a des conséquences sur l'ensemble de ce territoire. Il conduit à un gaspillage d'espace et d'argent, à la croissance déraisonnable du nombre et de l'ampleur des déplacements des ménages, à une ségrégation sociale et territoriale croissante. En résumé, c'est là une évolution de l'habitat qui va aux antipodes des exigences du développement durable : inclusion sociale, utilisation optimale et viable dans la durée des ressources économiques, préservation de l'environnement pour les générations futures.**

### **2.15.3 Le logement et les institutions**

Le logement représente un coût global croissant pour les collectivités territoriales qui courent, sans les rattraper, après les conséquences d'un tel fonctionnement. Le niveau élevé des prix de l'immobilier, des coûts de l'énergie, surtout dans le contexte économique actuel et la situation de l'emploi, accroît le montant des aides sociales à la charge des communes et des départements. Le niveau atteint par les prix fonciers outre qu'il renchérit le coût des réalisations de logement sociaux, et donc la nécessité pour les collectivités territoriales de participer au montage financier de nouveaux HLM, frappe également partout, y compris bien sûr quand les collectivités veulent financer des équipements publics de toute nature sur leurs territoires.

### **2.15.4 Des politiques territoriales marquées par une logique d'accompagnement plus que de régulation**

Face au décrochage constaté entre l'évolution des prix de l'immobilier et les ressources des ménages, les politiques publiques mises en œuvre à l'échelle des différents territoires girondins ne permettent pas de compenser les effets de sélection sociale et de ségrégation socio - spatiale induites par le niveau des prix sur le marché.

De fait elles aboutissent à un accompagnement implicite de logiques (quasi ?) spéculatives qui caractérisent notamment les territoires les plus « tendus », quand elles ne les encouragent pas à travers des objectifs d'attractivité et de mise en concurrence des territoires.

### **2.15.5 Le droit fondamental au logement n'est pas respecté en Gironde en 2015**

**Il n'y a pas assez de logements pour répondre aux demandes de logements exprimées. La**

situation en matière de logement d'urgence et d'hébergement s'aggrave.

Le prix des logements disponibles est beaucoup trop élevé par rapport aux revenus des girondins, particulièrement des plus modestes, mais tous paient trop cher le logement auquel ils accèdent. La localisation de ces logements entraîne des frais induits sensibles en déplacements notamment. Les politiques retenues en matière d'habitat par les pouvoirs publics, soit laissent faire le marché (position réaffirmée par l'actuelle majorité de droite à Bordeaux Métropole), soit déplorent ce niveau des prix mais ne s'y attaquent pas. Les orientations et la stratégie affichée dans le Plan Départemental de l'Habitat à maîtrise d'ouvrage Etat/Département, tout récemment approuvé, en est révélateur, malgré un diagnostic plutôt intéressant de la situation girondine. Une enquête avait été menée auprès de salariés en entreprises, 63 % d'entre eux indiquaient que les prix trop élevés étaient la première difficulté d'accès au logement. Maitriser, réduire et réguler ces prix ne fait pas partie des objectifs retenus par ce PDH.

#### **2.15.6 Quelle Gironde dessine-t-on pour 2025 ?**

Une telle situation, le fonctionnement du « système immobilier girondin » qui y a mené (auquel aucune institution ne s'oppose aujourd'hui et n'affiche vouloir s'y opposer demain) dessinent quelle Gironde pour 2025 ? Cette année-là, 2025, retenue par le législateur pour avoir atteint les objectifs de l'art 55 de la loi SRU (25% de logements locatifs sociaux parmi les Résidences Principales des communes urbaines) n'est-elle pas un « rendez-vous de vérité » ? Qu'en sera-t-il pour 2050 ?

### **III Pourquoi en est-on là ?**

#### **3.1 Il y a une forte croissance démographique dans le département :**

Plus de 15.000 habitants par an, et une croissance du nombre de ménages encore plus forte compte tenu de la diminution de la taille des ménages, de la croissance du nombre de personnes qui vivent seules, de l'allongement de la durée de la vie. Le solde migratoire est positif en Gironde, elle attire notamment des cadres et des cadres moyens dont le pouvoir d'achat moyen est plus élevé que celui des girondins déjà en place. Parmi ceux d'entre eux qui viennent de la région parisienne la tendance à accepter des prix de l'immobilier élevés est forte et contribue à la montée des prix en Gironde.

#### **3.2 La Gironde cumule les conséquences de son attractivité dans de nombreux domaines**

L'attractivité de son agglomération centrale, de la côte aquitaine et du bassin d'Arcachon dont le moteur est le tourisme, de la mobilité résidentielle de seniors aisés qui viennent s'installer en Gironde pour leur retraite et de l'arrivée de nombreux réfugiés et migrants.

#### **3.3 Les conséquences de cette croissance** en termes de demandes de logements n'ont pas été anticipées. Il y a :

- soit une carence réelle quant aux politiques publiques nécessaires pour y faire face, carence conceptuelle et carence politique, accompagnée d'un manque patent de volonté politique,
- soit la croyance irresponsable que laisser faire le marché immobilier suffira à tout régler par enchantement.

#### **3.4 Les institutions ont adopté un quasi laisser-faire total face aux effets de marché**

Avec une pénurie structurelle du nombre de logements, dans un contexte d'inégalité de revenus et de disparité de la qualité des logements disponibles, les effets de marché jouent à plein. Toutes les localisations ne sont pas équivalentes du point de vue des aménités urbaines qu'elles confèrent aux

logements. Les plus fortunés peuvent payer un prix élevé pour s'adjuger le logement de leur choix, de proche en proche les suivants s'alignent ou se retirent du marché.

**3.5 La baisse des taux d'intérêts** a facilité l'endettement sur de longues durées et à des niveaux élevés des ménages acquéreurs de logements,

**3.6 Les politiques de défiscalisation** (les « Scellier » en particulier, puis les « Duflot » et aujourd'hui les « Pinel ») ont contribué à la flambée des prix en accroissant, aux frais des contribuables, la solvabilité des investisseurs bailleurs privés.

L'Etat exonère d'impôts des personnes privées investissant dans l'immobilier en contrepartie de la mise en location de leur bien à des conditions un peu meilleures pour les locataires pour quelques années. Cela rend leur investissement moins coûteux et leur permettant donc d'acheter plus cher. Beaucoup de tels investisseurs ont accepté d'acheter à des prix élevés avec des espoirs de rentabilité parfois démentés ensuite par des réalités locales. Dans certaines petites villes la faiblesse du nombre de demandes a fait que ces logements investisseurs n'ont finalement pas trouvé de locataires. Mais les prix du foncier et de l'immobilier avaient déjà monté.

En fait, seules les banques et les promoteurs de ces « produits défiscalisés » ont fait à coup sûr des profits notoires avec ces dispositifs. L'évolution des loyers dans ces logements défiscalisés à l'issue de la période pendant lesquels il y avait engagement à modération de la part des bailleurs est un vrai problème dans les autres territoires ! Les locataires pourront-ils supporter des augmentations de loyers fortes, rejoignant les loyers de marché ? Il y a là une sorte de bombe à retardement pour l'ensemble des locataires.

### **3.7 Pour se loger la majorité des ménages n'ont pas le choix.**

Ils doivent consacrer une part croissante de leurs revenus au logement, diminuant ainsi leurs autres dépenses. Une des conséquences globales de cette tendance est l'essor d'une économie basée sur la rente, sur la croissance et l'explosion récurrente de bulles immobilières spéculatives. Cela est sans issue à l'échelle de la société où il serait par contre nécessaire de favoriser la consommation des ménages afin d'alimenter la demande et donc une dynamique économique réellement capable de créer de la valeur et des emplois.

### **3.8 L'attractivité de la Gironde**

Surtout par comparaison à d'autres territoires en difficulté en France, l'attractivité de ce département fait que des opérateurs immobiliers de grande taille venant d'autres régions et disposant de fonds propres importants, veulent s'implanter localement. Pour cela ils n'hésitent pas à faire de la surenchère, ce qui alimente particulièrement la hausse des prix fonciers.

### **3.9 Mais le foncier n'est pas seul en cause**

Sur un prix de 3500 € le m<sup>2</sup> d'un logement neuf (aujourd'hui nettement dépassé à Bordeaux) seulement de 1200 à 1500 € concernent les coûts techniques de construction (source AURBA et FPI). Aller au-dessous de 1200 € le m<sup>2</sup> paraît aujourd'hui irréaliste à la plupart des professionnels, et ne sera généralisable que s'il y a de gros efforts techniques de maîtrise des coûts dans le bâtiment en général. Il reste un écart de 2000 à 2300 € le m<sup>2</sup>. Cela ne traduit-il pas un dysfonctionnement majeur ?

Cet écart est consacré au prix du foncier, aux coûts de marketing, aux professionnels qui sont rémunérés en % du prix total, à la « marge » des promoteurs, aux frais bancaires. Réduire cet écart, arriver à des prix d'accès au logement cohérents avec les ressources des familles est indispensable ; sans cela les choses ne changeront pas sinon de façon très faible, pour une petite partie de la

population. Par exemple passer de 3500 € à 2500€ le coût du m2 dans le neuf comme l'ont prôné hier l'ancien président PS de la CUB et le maire - Les Républicains- de Bordeaux et actuel président de Bordeaux Métropole sans indiquer d'ailleurs comment et avec quels professionnels ils comptaient y arriver, n'augmenterait (et au prix d'un endettement très lourd et de longue durée pour les ménages acquéreurs) que de 10 % la partie de la population qui pourrait acheter son logement. Malgré cette mesure, 73% des ménages de la CUB seraient encore exclus du marché du neuf et 85 % des locataires du parc de logements privés !

### **3.10 Les intérêts en jeu sont considérables**

L'on peut penser que les sommes dégagées par cette augmentation des prix faite in fine sur le dos des ménages, ne l'oublions pas, n'ont pas été perdues pour tout le monde. La plate-forme logement des mouvements sociaux relève au niveau national que le PIB a crû de 14% en monnaie courante de 1999 à 2009, les profits de 17% et les seuls profits de l'immobilier de 60% ! Ces chiffres doivent être encore supérieurs pour la Gironde puisque les prix de l'immobilier y ont, dans la dernière période, augmentés plus qu'ailleurs.

### **3.11 Où est passé, à quoi et à qui a servi le fruit d'une telle prédation ?**

Que sont devenues les sommes dégagée par 15 ans de flambée des prix de l'immobilier et du foncier en Gironde ? Flambée girondine supérieure à la flambée nationale des prix de l'immobilier, elle-même supérieure, depuis 2000, de 30% au rythme moyen d'évolution des prix immobiliers en France de 1945 à 2000 (source CGDD). Qui s'est approprié le fruit d'une telle prédation ? Pour en faire quoi ? Où est ici le souci, le respect, de l'intérêt public ?

Déjà, estimer le montant des sommes ainsi prélevées sur les autres dépenses des ménages girondins serait un bel et bon sujet de recherche.

## **IV Quelle ambition avoir pour assurer correctement en Gironde l'exercice de ce droit fondamental qu'est le droit au logement ?**

### **4.1 Un toit pour chacun**

Affirmer que chaque ménage doit pouvoir accéder à un logement tout à la fois digne et confortable, d'un prix accessible cohérent avec ses ressources, correspondant aux principes du développement durable : inclusion sociale, maîtrise des déplacements induits pour l'accès au travail et aux services, usage de matériaux sains et lutte contre le réchauffement climatique.

### **4.2 Part du logement dans les dépenses des ménages**

Affirmer clairement que le logement ne devrait pas représenter plus de 22% des dépenses de chaque ménage. Cela reviendrait à ne dépasser pour aucun ménage ce qui est aujourd'hui le poids moyen du poste logement dans la consommation des ménages français, tel qu'évalué dans « les comptes du logement » élaborés annuellement sous la responsabilité du ministère du logement, depuis le début des années 1980.

### **4.3 Quels objectifs quantitatifs ?**

En Gironde cela voudrait dire réaliser dans des délais rapprochés (d'ici 2025 ?) assez de logements HLM pour tout à la fois respecter les obligations de la loi SRU, répondre aux demandes de logements HLM,

celles actuellement en attente et celles à venir. Il faudrait aussi développer un secteur – devenu quasi inexistant aujourd’hui - d’accession sociale à la propriété -, à des prix correspondant plus particulièrement aux revenus de jeunes ménages candidats à la primo-accession à la propriété, dans des localisations urbaines correspondant à leurs aspirations.

#### **4.4 Quelle politique urbaine en Gironde ?**

-Promouvoir une politique urbaine qui permette une réelle mixité sociale et générationnelle dans toutes les communes, qui ne conduise pas à littéralement satelliser tout le territoire du département autour de Bordeaux.

- Arriver à satisfaire la demande de logements sans lui sacrifier la qualité du cadre de vie.

-Economiser l'espace, richesse des générations futures, en privilégiant un urbanisme global conçu sur le long terme à la juxtaposition de programmes de construction au coup par coup.

- Limiter les constructions pavillonnaires au profit d'une densification intelligente des centres-bourgs: immeubles bas, espaces naturels préservés et jardins partagés, garderies, proximité des services publics et transports en communs facilités.

Dans les agglomérations urbaines les mêmes principes doivent être adaptés : plus grande densité pour faire face au plus grand nombre d’habitants à loger, pour contenir la mobilité et rendre possible un usage majoritaire des transports en commun et des deux roues. Un effort particulier dans la création de bâtiments et d’espaces urbains de bonne qualité, y compris bien sûr à toute petite échelle, en est le corollaire indispensable pour qu’ils soient agréables à vivre.

#### **4.5 Où est la valeur d’une politique publique en matière d’habitat ?**

Le coût – et les bénéfices - d’une action publique en faveur du droit fondamental au logement doit bien sûr s’apprécier en termes monétaires mais doit aussi être évalué en termes d’intégration sociale, de qualité ou de non qualité de vie, de vivre ensemble, de bilan social et environnemental. Il est des choses qui ont de la valeur et pas de prix ! Dans ces cas-là, une vision étroitement comptable des coûts publics en matière d’habitat ne suffit pas pour définir la politique publique pertinente. Il est nécessaire d’avoir une vision d’ensemble des choses. Ainsi, par exemple, les dépenses à faire pour maîtriser les prix immobiliers et fonciers devraient être conçues comme de véritables investissements qui permettront ensuite de pouvoir construire meilleur marché. Cela devrait faciliter une maîtrise à la baisse des coûts d’accès au logement et permettrait d’avoir des dépenses publiques d’aides sociales diminuées en ce qui concerne le logement.

## **V QUE FAIRE ?**

### **5.1 Le respect du droit fondamental au logement**

Il ne doit pas dépendre de la situation du marché immobilier et du marché foncier. Cette conviction devrait être largement partagée et faire l’objet d’une promotion permanente, médiatique, institutionnelle et par les acteurs du mouvement social.

### **5.2 Tous les acteurs publics sont concernés**

L'Etat, la Région, le Département, les intercommunalités et les communes devraient affirmer clairement que le problème numéro 1 est d'affronter le niveau des prix immobiliers et le fonctionnement actuel d'un marché immobilier non régulé.

### 5.3 Les conséquences de prix immobiliers et fonciers élevés

Parmi elles, n'oublions pas que le montant des aides sociales visant à aider les familles, les étudiants à payer leurs loyers, leurs mensualités d'accession à la propriété représente la moitié des coûts publics en faveur du logement (source compte du logement). Augmenter les aides à la pierre, maîtriser le foncier, fut-ce au prix, en partie, le transfert d'une partie des aides sociales pourrait contribuer à maîtriser les prix, à les réguler à la baisse et donc à réduire le montant nécessaire des aides aux personnes.

Il faudra bien un jour que la puissance publique affiche des niveaux de prix fonciers et immobiliers à ne pas dépasser puisque le jeu du marché produit des prix tellement déraisonnables. Cette réflexion concerne les politiques et les budgets logement des différentes collectivités publiques intervenants dans le logement et le social : l'Etat et les départements en premiers lieux.

### 5.4 La mise en œuvre de politiques en faveur du droit fondamental au logement

Respecter le droit fondamental au logement percutera inévitablement des intérêts en place, de lobbies qui tirent profit de ce système et qui ne céderont pas la place sans se battre. Il n'est que d'entendre ce que répandent les lobbies à la suite des mesures prises – hélas seulement – à Paris à propos de la régulation des loyers en ce mois de septembre 2015.

Une forte mobilisation du corps social et politique, du mouvement social dans toute sa diversité est donc indispensable pour que de telles politiques en faveur du droit fondamental au logement voient le jour.

### 5.5 Démarches générales à promouvoir :

- Faire de cette question une des questions majeures d'aujourd'hui en Gironde,
- Rendre visibles tous ceux qui cherchent à se loger et qui n'y parviennent pas dans des conditions correctes,
- Donner des droits d'intervention à certains qui en sont privés aujourd'hui (locataires et candidats locataires, candidats accédants à la propriété, syndicats de salariés, comités d'entreprises, association de défense des droits de l'homme,... )
- Réduire les pouvoirs d'autres (promoteurs, opérateurs fonciers privés, etc. ...),
- Faire baisser les prix de l'immobilier dans le neuf et l'ancien,
- Réguler les marchés immobiliers pour aller – et rester – à des prix compatibles avec les ressources de tous les ménages,
- Développer un large secteur hors marché,
- Garder une maîtrise publique du foncier ayant fait l'objet d'une intervention publique,
- Réaliser au moins 18 000 logements neufs de plus par an en Gironde soit 1/50<sup>e</sup> d'objectifs nationaux de plus 600 000 logements neufs annuels, plus 50 % en guise de rattrapage, notamment en logements locatifs sociaux, et pour suivre une croissance supérieure à la moyenne nationale compte tenu de la croissance démographique forte du département.
- Lancer entre l'Etat et les collectivités territoriales un plan de remise à niveau obligatoire de l'habitat existant et de résorption en 10 ans des carences constatées en matière de confort et de vulnérabilité énergétique. Des montages financiers innovants doivent permettre à l'ensemble des propriétaires de voir leur patrimoine réhabilité, et de permettre à leurs occupants d'en bénéficier directement, éventuellement avec l'aide de la collectivité publique. Des contreparties



en faveur de l'intérêt public seront alors définies afin que la collectivité ne favorise et ne finance pas ainsi des opérations spéculatives indues consécutives aux réhabilitations.

### **5.6 Une démarche ambitieuse pour l'Etat.**

- Le réengager pleinement comme acteur à l'initiative partout en faveur du droit au logement
- Développer une politique d'aide à la pierre (aide directe à la construction) en définissant des prix plafond finaux à ne pas dépasser
- Mobiliser pleinement les ressources du livret A – et les pérenniser – en faveur du logement social
- Mettre en place dans l'agglomération bordelaise, comme à Paris, les dispositifs de régulation des loyers prévus dans la loi Duflot et reportés sine die fin août 2014 par le gouvernement Valls, sauf à Paris à la demande de son maire
- Assurer la transparence statistique (donc anonyme) concernant les demandeurs de logements HLM en attente de réponse, rendre publics toutes les informations statistiques disponibles sur la situation des demandeurs de logements locatif social
- Impulser, soutenir les innovations juridiques, sociales et techniques nécessaires pour multiplier les manières de répondre aux besoins en logement
- Soutenir les interventions des collectivités locales, se substituer à elles en cas de défaillance.
- Donner des pouvoirs et des moyens au mouvement social dans le secteur du logement
- Elargir l'accès au foncier public
- Créer un EPFL en Gironde compte tenu de la carence des collectivités locales sur ce point et impulser une politique foncière publique au service de l'intérêt public
- Mettre fin à la politique de défiscalisation dans l'immobilier (dispositifs « Scellier », « Duflot », « Pinel ») qui coute très cher au budget de la nation et a des effets inflationnistes majeurs
- Financer et développer une offre de logement digne et respectueuse pour les sans-abris, pour les demandeurs d'asile, définition d'une politique pluriannuelle dans ce secteur en réponse aux besoins qui s'y expriment aujourd'hui et qui s'exprimeront vraisemblablement demain. La pratique du logement provisoire de certaines personnes à la rue en hôtel est un vrai gaspillage et est peu confortable, surtout quand le provisoire dure. Il y a là de l'argent à réorienter vers une solution d'hébergements plus pérenne
- Soutenir la généralisation du 1% logement à tous les emplois privés et publics, impulser sa gestion locale à l'échelle des entreprises d'un même employeur dans le département, contractualiser son usage dans le cadre des politiques locales d'habitat avec le mouvement syndical
- Penser l'hébergement et le logement de façon conjointe en développant l'offre d'hébergement et de logements très sociaux
- Impulser et mettre en œuvre, éventuellement en se substituant aux collectivités territoriales défaillantes, un plan permettant d'accueillir dignement toutes les familles des gens du voyage qui souhaiteraient poursuivre leur voyage et soutenir dans la durée les actions permettant à ceux qui le souhaiteraient de se sédentariser dans de bonnes conditions. La définition d'un tel plan et les modalités de sa mise en œuvre doivent être définies avec les gens du voyage eux-mêmes, avec les associations qui les soutiennent et avec les collectivités qui en joueront le jeu.

### **5.7 Une démarche ambitieuse pour le Conseil régional**

Une démarche articulée avec ses responsabilités :

- En matière d'aménagement du territoire (arrêt des tendances aux ségrégations socio-spatiales, à l'étalement urbain et au gaspillage d'espaces), économiques (amélioration des performances énergétiques de l'habitat et soutien de l'amélioration des performances professionnelles des intervenants dans l'habitat du point de vue du respect du droit fondamental au logement dans la région et du développement durable),
- En matière de soutien de l'innovation technique et sociale qui doit être diffusée largement dans le secteur de l'habitat et du bâtiment.
- Intervention dans le domaine foncier, soutien à la création et au fonctionnement des EPFL.
- Mettre en œuvre le plan régional des saisonniers.

### 5.8 Une démarche ambitieuse pour le département.

Mettre en place une politique publique foncière à l'échelle du département (EPFL) :

- Intervenir directement pour initier des opérations de logement social (locatif et accession) en partenariat avec des communes ou seul en cas de carence des communes,
- Définir des priorités dans les territoires à développer à l'échelle du département,
- Orienter la localisation des emplois et de l'habitat,
- Conditionner l'octroi d'aides du département à des contreparties sociales (niveau des prix notamment), soutien actif à la naissance et au développement d'un secteur hors marché (coopératives / auto-construction / opérations participatives, ...) de création de logements neufs ou de mobilisation de logements déjà existants vacants ou sous utilisés
- Intervenir en faveur du logement des travailleurs saisonniers, pour le tourisme sur la côte ou dans le monde agricole
- Inscrire la question du logement dans le cadre d'un dialogue social territorial ouvert aux syndicats et associations
- Viser à maîtriser et réduire les coûts de l'aide sociale liée au logement en impulsant l'offre de logement à des prix accessibles, en développant les actions contre la précarité énergétique des ménages liés au logement et aux déplacements
- Soutenir et accompagner, pour y assurer des situations équitables, une politique de développement de la colocation choisie et solidaire, de logement intergénérationnel

### 5.9 Une démarche ambitieuse pour les collectivités communales et intercommunales :

Mise en place de politiques urbaines (droit du sol, opérations d'aménagement sous contrôle public) garantissant une mixité sociale des quartiers et des villes :

- Multiplier l'exercice du droit de préemption urbain
- Etablir une transparence statistique des demandes de logement HLM, obligation d'explicitier comment – et quand - il leur sera répondu sur le territoire communal ou intercommunal concerné
- Combattre la création d'opérations défiscalisées sur leurs territoires
- Développer sur leur territoires des politiques visant à faciliter tout à la fois une utilisation optimale de maisons ou appartements devenus bien trop grands et difficiles à entretenir pour des propriétaires occupants âgés et aux ressources faibles. Faciliter ainsi l'augmentation des ressources de ces personnes et la création progressive à terme d'un parc de logements à prix sociaux sous responsabilité de la collectivité
- Développer l'offre d'hébergement d'urgence et sociale que ce soit en habitat collectif ou en hébergement plus autonome tendant à l'accès au logement associé étroitement avec des offres de transports accessibles

### 5.10 Avoir une vision d'ensemble des localisations à venir des logements, des emplois et des transports.

Tout ce qui peut aider à limiter l'usage de la voiture particulière doit être fait. Dans les cas où il n'y a

pas d'autre mode de transport disponible, l'intervention publique doit en priorité créer une offre alternative de transports publics, et ne pas contraindre les particuliers. Il faut développer le covoiturage, l'usage sécurisé des deux roues, les transports en commun qui doivent retenir des techniques adaptées à chaque situation, doivent être confortables et sûrs, avoir des fréquences élevées.

**5.11 Assurer une large diffusion des débats et enjeux liés au logement.**

Ce devrait être un des rôles de base du service public de l'information. L'objectivité et le professionnalisme devraient faire partie des conditions de base à l'obtention d'aides publiques dans ce secteur. Les organes de communication privés, la presse locale en priorité dont une part sensible des ressources provient des opérateurs immobiliers privés, ne peuvent ici être des vecteurs fiables d'une telle diffusion.

**5.12 Observer, comprendre et faire connaître les évolutions en cours**

Développer les dispositifs de connaissance des phénomènes urbains et sociaux en cours et des conséquences de leurs évolutions.

**5.13 Aider le mouvement social à se former sur ces questions**

Mettre à la disposition des associations, des syndicats et des particuliers les moyens de se former aux questions d'urbanisme et de l'habitat afin d'avoir les moyens d'intervenir de façon efficace.

**5.14 Informer et concerter réellement**

Faire précéder les décisions publiques stratégiques relatives à l'habitat et au logement comme les PLUI / PLH et les PDH de débats publics, de concertations associant réellement les acteurs sociaux et associatifs aux travaux, au même titre que les acteurs professionnels. Idem quant au suivi de la mise en œuvre de ces mêmes politiques une fois les décisions prises par les institutions responsables.

**5.15 Démocratiser**

Ouvrir et démocratiser les outils d'intervention d'intérêt public existant (exemple secteur HLM et monde du 1% logement de l'entreprise au collecteur et aux relations entre le 1% et les territoires, ...)

**5.16 Initier la création d'acteurs professionnels nouveaux**

Initier la création et soutenir l'activité d'acteurs professionnels nouveaux, à but non lucratifs, afin que réponse puisse être apportée à tous ceux que le marché immobilier ignore aujourd'hui !

**5.17 Faciliter et soutenir les initiatives d'auto-construction**

Faciliter et soutenir les initiatives d'auto construction, de maîtrise d'ouvrage pour se loger, soit à titre individuel, soit dans le cadre de coopératives d'auto construction, ou de coopératives d'habitants. Cela demande une innovation de caractère juridique, financier et fiscal mais aussi et surtout une volonté politique forte pour créer une véritable filière technique, de professionnels compétents rémunérés à des prix raisonnables, capable de venir en appui en tant que de besoin à ces initiatives d'auto construction.

**5.18 Elargir et améliorer l'offre de logements d'urgence et d'hébergement**

Mettre en place un véritable service public du logement d'urgence et de l'hébergement.

- Doter le département en places d'hébergement supplémentaires permettant l'accueil inconditionnel prévu par loi, sans saisonnalité, et avec un véritable accompagnement social : pas de simple mise à l'abri sans accompagnement vers le logement

Premières mesures :

- Pérennisation des places d'hébergement hivernal permettant un accompagnement global de qualité
- Réforme du secteur et construction d'une véritable offre de service d'accompagnement
- Parcours d'insertion de l'urgence vers le logement
- Moratoire sur les expulsions locatives
- Simplification administrative des dispositifs proposés aux personnes sans-abri

## VI CONCLUSION

Ces propositions montrent qu'il y a une alternative à la situation actuelle de non-respect du droit fondamental au logement. Combattre cette situation actuelle implique de la combattre dès aujourd'hui en visant tout à la fois le court terme et le long terme. Il faudra du temps pour atteindre en Gironde une situation de plein respect du droit fondamental au logement. Raison de plus pour ne pas attendre pour agir.

Le logement c'est le lien social, l'insertion sociale, l'aménagement du territoire.

Dans un tel contexte le rôle de la LDH en Gironde doit être de :

- RENDRE VISIBLES des situations non conformes à ce droit de l'homme fondamental qu'est le droit au logement
- SENSIBILISER ses adhérents et le grand public,
- CONTRIBUER PARTOUT où ce sera possible sur le territoire du département à MOBILISER durablement les acteurs sociaux, associatifs, politiques en faveur du droit au logement.

Dans ce cadre une interpellation publique des acteurs institutionnels sur ce qu'ils font, ou ne font pas, peut être un mode d'action efficace.

Faire du droit fondamental au logement une réalité en Gironde, c'est créer du lien social, c'est insérer socialement, c'est aménager nos territoires. C'est l'engagement que la LDH Gironde veut partager largement.

## **ANNEXE**

### **SIGLES UTILISES**

<b>AURBA</b>	<b>agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine</b>
<b>CAF</b>	<b>caisse d'allocations familiale</b>
<b>CDD</b>	<b>contrat à durée déterminée</b>
<b>CGDD</b>	<b>conseil général du développement durable</b>
<b>CRA</b>	<b>conseil régional d'Aquitaine</b>
<b>CUB</b>	<b>communauté urbaine de Bordeaux</b>
<b>EPFL</b>	<b>établissement public foncier local</b>
<b>EHPA</b>	<b>Détablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes</b>
<b>FPI</b>	<b>fédération des promoteurs immobiliers</b>
<b>INSEE</b>	<b>institut national des statistiques et des études économiques</b>
<b>HLM</b>	<b>habitations à loyers modérés</b>
<b>LDH</b>	<b>Ligue des Droits de l'Homme</b>
<b>LLS</b>	<b>logement locatif social</b>
<b>PA</b>	<b>personne âgée</b>
<b>PIB</b>	<b>produit intérieur brut</b>
<b>PDH</b>	<b>plan départemental de l'habitat</b>
<b>PLH</b>	<b>plan local de l'habitat</b>
<b>PLUI</b>	<b>plan local d'urbanisme intercommunal</b>
<b>RPA</b>	<b>résidence de personnes âgées</b>
<b>SDF</b>	<b>sans domicile fixe</b>
<b>UDCCAS</b>	<b>union départementale de l'action sociale</b>