

Discours de la préfète Fabienne BUCCIO

Jeudi 3 mars 2022

Seul le prononcé fait foi

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les maires,

Merci de me recevoir à la métropole pour qu'on évoque ensemble l'importante question du logement social, dont la situation est aujourd'hui très préoccupante, tant en termes de production que dans les politiques d'attribution.

Je sais à quel point ces sujets sont difficiles :

- entre les questions de disponibilité foncière, de règles environnementales, d'inflation des coûts, de jeu des bailleurs et promoteurs **pour la production** ;
- mais aussi les questions d'acceptabilité des riverains, de tranquillité, d'intégration sociale ou encore d'ordre public **pour les attributions**.

Je ne viens donc pas asséner une leçon mais partager avec vous un constat et identifier des pistes de travail en commun pour parvenir ensemble à **mieux répondre aux besoins de nos concitoyens**.

Car ce qui est en train de se passer, après de vrais succès au cours des dernières décennies dans la capacité du territoire à répondre à sa croissance et à son attractivité, c'est le risque d'un échec collectif si on ne réagit pas **fortement, maintenant, collectivement**.

I. Les besoins sont identifiés, ils s'expriment en termes de nombre de logements et de répartition équilibré :

A – Sur les besoins de logements, la demande explose. (diapo 2)

L'offre de logements sur la métropole est certes diversifiée avec un parc locatif social important, mais insuffisante, tant la demande est importante, notamment compte tenu de la **croissance du nombre d'étudiants et d'emplois** à laquelle il nous faut répondre.

Aujourd'hui, **la rareté et le prix des logements emporte des conséquences sociales et environnementales que les Girondins perçoivent défavorablement dans leur quotidien.**

Je pense qu'on est tous d'accord pour convenir que la question du logement est étroitement liée à celles de la mobilité, qui constitue un point noir sur la métropole, et de l'environnement, avec l'objectif très exigeant de zéro artificialisation nette.

Je sais que cela ne fait pas plaisir à entendre, mais la réalité physique est têtue : on ne peut pas à la fois préserver la nature et les paysages de Gironde, conserver plus d'espaces verts en ville, faire fonctionner une armature de transports en commun et ne pas densifier plusieurs quartiers de la métropole.

Ce qui veut dire qu'on n'y arrivera pas si on ne construit pas plus, plus dense, plus haut sur la métropole. Je ne parle pas de tours de 15 étages comme à la Défense, mais d'aller au plafond de ce qui est prévu au PLU plutôt que de faire moitié moins...

B – Besoin d'équilibre dans la répartition géographique (diapo 3)

Le territoire métropolitain connaît également un **déséquilibre géographique de l'offre de logements sociaux, notamment au regard des zones d'emploi**. La carte de la « métropole de l'emploi » et celle de la « métropole des logements sociaux » ne se superposent pas. Ces déséquilibres géographiques constituent également une fracture sociale, au sein même de la métropole.

L'offre nouvelle de logements sociaux est, dans ce contexte, quasiment le seul levier de rééquilibrage territorial et de mixité sociale, très insuffisant et beaucoup trop lent, car **il manque toujours une vraie politique métropolitaine d'attribution fixée par une conférence intercommunale sur le logement, j'y reviendrai**.

II. Aux besoins que je viens d'évoquer correspondent les objectifs, quantifiables, qui nous sont fixés. (diapo 4)

Ces objectifs concernent à la fois le volet production et le volet attribution, avec des indicateurs issus de la loi égalité et citoyenneté.

Je les rappelle brièvement avant de passer aux résultats :

Production :

- Les objectifs du PLUi H sur la Métropole : **3 000 logements locatifs sociaux** par an

Mixité :

- Au moins 25 % des attributions sur les territoires hors QPV doivent être consacrées aux ménages relevant du 1er quartile de ressources ou aux ménages issus des opérations de renouvellement ANRU

- Au moins 25 % des attributions de chaque contingent des réservataires doivent être consacrés aux publics prioritaires

III. Le constat: le ralentissement de la production, déjà sensible, est préoccupant pour l'avenir.

A – La dynamique de construction dans laquelle s'était engagée la Métropole, s'est arrêtée. (diapo 5)

En effet, depuis plusieurs années, la Métropole a engagé une politique forte dans le domaine du logement, notamment appuyée sur la **délégation des aides à la pierre de l'État**, qui sera renouvelée cette année, comme je vous l'ai confirmé en fin d'année dernière.

La production de logement sociaux a ainsi été dans une dynamique certaine depuis 10 ans, répondant aux besoins et objectifs fixés dans votre PLUIH. C'est un succès, il faut le dire. Je sais que vous consacrez beaucoup de temps, d'énergie, de moyens financiers au logement social et je souhaite sincèrement vous en remercier.

Mais nous avons besoin de faire plus. Car depuis 3 ans, la programmation du logement locatif social a connu une baisse sans précédent. Ainsi la Métropole a perdu en 3 ans, 1 année de programmation.

Pire, cette programmation a continué à se dégrader en 2021, avec un nombre d'agrément inférieur à celui de 2020, de 1625, correspondant à **seulement la moitié de l'objectif !**

Il ne faut pas que l'on se paye de mots derrière des stratégies collectives dans le SRADDET ou le SCOT puis lorsque l'on s'accorde sur des objectifs ambitieux dans le PLH, pour ensuite, dans nos **décisions individuelles**, ne se préoccuper que de son propre territoire. Refuser un permis de construire ou le réduire d'un ou deux étages face aux réactions locales peut

parfaitement se comprendre. Mais quand, au même moment, les 28 maires de la métropole prennent la même décision, à la fin de l'année on a un problème, et on en est justement là.

Ce qui veut dire que **l'on doit trouver un système de suivi collectif**, les décisions des uns engagent tout le monde dans l'atteinte de nos objectifs communs, pour répondre, encore une fois, au besoin des habitants, je rappelle que 67 % de la population est éligible au logement social et 40 000 demandes sont en attentes sur la métropole à aujourd'hui.

Je ne sous-estime pas la somme des difficultés auxquelles vous êtes confrontés, avec les bailleurs, pour produire du logement social, nous en connaissons plusieurs :

- l'**acceptabilité** par les riverains de nouvelles constructions ;
- le coût et la disponibilité du **foncier**,
- le manque de visibilité d'ensemble qui ne permet pas un **pilotage** performant pour atteindre les objectifs que l'on se fixe,
- la hausse des **coûts de la construction** et l'allongement des délais de livraison, en lien avec la réglementation applicable,
- l'adaptation des **équipements et réseaux** nécessaires à l'accueil de nouvelles populations.

B – Ces freins doivent être levés, car le ralentissement de la production a également des conséquences fortes sur les attributions et sur la réalité de la mixité : (diapo 6)

Sur le sujet de la mixité, un double déséquilibre est observé :

D'une part, on constate à l'échelle métropolitaine un **déficit et une mauvaise répartition géographique de l'offre bas loyer HLM au regard des budgets des ménages demandeurs de logements sociaux.**

D'autre part, **ce parc à bas loyer est de grande taille** alors qu'aujourd'hui les ménages les plus pauvres sont des ménages de personnes seules.

Un indicateur est particulièrement révélateur : 25 % au moins des attributions sur les territoires hors QPV doivent être consacrées aux ménages relevant du 1er quartile de ressources ou aux ménages issus des opérations de renouvellement ANRU. Cela n'est pas le cas sur le territoire de la métropole avec les conséquences que vous connaissez sur les quartiers politique de la ville. La moyenne est à 20 % avec une forte disparité. Là encore, il ne s'agit pas de pointer des communes du doigt, la prise de conscience doit être collective.

Sur les attributions, qui sont l'un des leviers de mixité sociale, nous sommes, la métropole et l'État, dans un dialogue de sourds depuis maintenant plusieurs années. La loi n'est pas appliquée à Bordeaux, ce n'est pourtant pas dans vos habitudes... La loi a prévu que la politique d'attribution soit pilotée au niveau des Métropoles, ici elle reste à la main des communes, le contingent métropolitain est, en grande partie lui-même géré par les communes.

Le résultat c'est que **le programme ANRU est bloqué, dans l'attente de décisions sur les stratégies de peuplement.**

Le résultat, c'est aussi que les maires de la rive droite m'interpellent pour demander de ne plus mettre de public très défavorisé dans leurs logements, afin de rééquilibrer les choses, ce que je ne peux pas faire avec le seul contingent préfectoral, car de nombreuses communes ne sont pas au rendez-vous de leurs obligations légales.

Le résultat, c'est enfin le développement d'autres problématiques, de mal logement, de squats...

Or je constate qu'il n'y a pas, sur ce volet attribution, de freins externes multiples comme sur la production : s'il n'y a pas de conférence intercommunale du logement, c'est que l'on n'est pas parvenus à se mettre d'accord sur un texte, mais c'est, si vous le permettez, je crois, faute de consensus au sein de la Métropole, avec la difficulté pour certains d'accepter une politique métropolitaine en la matière.

Je sais toutefois qu'il n'y a pas chez vous d'opposition de principe au logement social ni à la mise en œuvre des politiques d'inclusion, tant mieux.

J'ai donc besoin que vous m'expliquiez pourquoi la Métropole en est là et qu'on voit ensemble comment on peut en sortir au plus vite.

Je ne souhaite pas être plus longue à ce stade, je suis venue pour vous écouter et échanger, je souhaite donc désormais vous laisser la parole sur le constat, les difficultés rencontrées et des pistes éventuelles de réponse.

(diapo 7) Échanges