

Les bons élèves qui n'ont pas peur du logement social

Loi SRU

Dans les Bouches-du-Rhône, peu de communes respectent le pourcentage de logements sociaux.

Quelques-unes pourtant proposent des solutions innovantes et des habitats de qualité.

PAYS DE MARTIGUES

La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, appelée loi SRU, impose aux communes de plus de 3500 habitants (1500 habitants en Ile-de-France) d'avoir au moins 20% d'habitats en logement social. Portée par Jean-Claude Gayssot, alors ministre de Lionel Jospin, elle avait trois objectifs : la solidarité, le développement durable et le renforcement de la démocratie et de la décentralisation. La loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite loi Duflot, porte le taux de logements sociaux à 25%.

En France, plus de la moitié des communes ne respectent pas cette règle, et dans les Bouches-du-Rhône, les disparités sont assez « remarquables », puisqu'il n'y a que quelques-unes qui l'appliquent. Certaines ont décidé de contourner le dispositif, en s'engouffrant dans une brèche rendue possible par la récente loi Egalité et citoyenneté. D'autres communes sont ouvertement réfractaires au logement social, qui traîne comme un boulet une image désastreuse savamment entretenue. C'est le cas de Carry-le Rouet, qui se targue d'un taux de 1,5%, et préfère payer une carence de 136%, soit 370 510,75 euros en 2016. Mais le maire (LR) assume, prétextant que sa commune doit rester une station balnéaire, et arguant que ses administrés préfèrent payer l'amende que de voir la valeur de leur villa cossue diminuer à cause de « 25 ou

30 HLM ».

Pur fantôme, mais qui sert régulièrement de repoussoir. Pourtant, quelques communes n'ont pas autant d'états d'âme : c'est le cas de Vitrolles (32,58%), Miramas (37,3%), Istres (28,2%) ou même Port-Saint-Louis-du-Rhône, avec 41,63%.

Des projets de rénovation ambitieux

A Port-de-Bouc, la ville, qui affiche plus de 50% de logements sociaux, a entrepris une vaste opération de renouvellement urbain. En 2016, dans le cadre du PIA (Programme d'investissement pour l'avenir), son projet a été retenu dans la catégorie « Villes et territoires durables, excellence environnementale du renouvellement urbain ». En s'appuyant sur ses ressources naturelles (vent, mer, ensoleillement), elle souhaite couvrir les besoins énergétiques des locataires, tout en améliorant les performances énergétiques des bâtiments.

Martigues possède depuis longtemps un organisme chargé de construire et d'entretenir le parc locatif. La Semivim (Société d'économie mixte immobilière de la Ville de Martigues) a toujours fait le choix de la mixité sociale, et d'implanter des équipements publics dans les quartiers d'habitat social (écoles, crèches, bâtiments administratifs, gymnases ou stades, maison de quartier...) Depuis 2014, 240 logements ont été construits, en faisant le choix de petites unités, ne dépassant pas trois étages. Elle propose aussi de l'accession à la propriété. Certaines maisons du centre ancien ont aussi été réhabilitées, revalorisant ainsi des rues. Et quand on passe devant, impossible de deviner que ce sont des HLM... Enfin, depuis plusieurs années, toutes les constructions sont aux normes Haute qualité environnementale, et dans toutes les nouvelles opérations, 10% des logements sont réservés aux personnes à mobilité réduite.

N.P.



A Martigues, avenue de la Paix, les récentes constructions proposent logements sociaux avec commerces et bureaux au rez-de-chaussée. PHOTO N.P.

REPÈRES

Paca à la traîne

En Paca, selon les bailleurs, on comptait au 1er janvier 289 227 logements sociaux quand l'Insee en recense 250 300 dans sa dernière étude de janvier 2016. Un chiffre qui représentait alors seulement 11,4% des résidences principales contre 14,6% en moyenne au niveau national. Pourtant Paca est au troisième rang des régions où le taux de pauvreté est le plus élevé.

Déséquilibre

Plus de la moitié des logements sociaux de la région Paca sont concentrés dans les Bouches-du-Rhône. Ces derniers sont principalement construits à Martigues, Istres, Avignon, Toulon ou Marseille. Dans la cité phocéenne, leur répartition géographique est très marquée, la plupart se trouvant dans le Nord de la ville (13, 14, 15e arrondissements) et à l'Est (11e).

Si longue attente

130 000 demandes de logement social sont actuellement en attente en Occitanie. La faute à une démographie galopante et au retard pris dans la construction malgré une accélération ces dernières années (10 500 logements construits en 2016 contre 6 000 en 2005). Il faut en moyenne 18 à 20 mois pour obtenir un logement social. 17% des dossiers sont en attente depuis trois ans.