

LE DROIT AU LOGEMENT À AIX ET DANS LE PAYS D'AIX : PAS POUR TOUS !

On dit qu'en France trop de personnes -15 millions d'après la Fondation Abbé Pierre- sont mal logées. Et que leur nombre continue d'augmenter.

A Marseille, on voit quelles situations insupportables et dramatiques révèlent tant le drame de la rue d'Aubagne que l'abandon de certaines cités HLM ou de copropriétés privées.

Nous avons voulu savoir comment cela se passe à Aix et dans le Pays d'Aix. Non pas avec une vision misérabiliste, Aix a une image de ville dynamique et aisée avec un revenu moyen supérieur au niveau national¹. Mais vrai aussi que le taux de pauvreté y est identique au taux national (14%). Y-aurait-il donc deux visages de la ville ?

Ce numéro des Échos de la LDH tente de répondre à plusieurs questions : où en est-on de la construction de logements sociaux, de leur attribution et de leur gestion ? Qu'en est-il de la cherté du marché du logement, tant à l'achat qu'à la location ? Avec quelles conséquences ? Qui sont les personnes plus particulièrement concernées par le mal-logement et que leur propose-t-on ? Comment sont pris en compte les besoins de populations spécifiques : étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées dépendantes... ?

Le droit au logement est un droit fondamental. Répondre à ces questions, c'est aussi mesurer s'il est garanti à Aix et dans son pays avec suffisamment de solidarité.

¹ Revenu moyen par foyer fiscal en 2015 : Aix 2531 €, France 2159 €, soit + 17 %

Salaire net moyen en 2015 : Aix 2868 €, France 2250 €, soit + 27 %

Le **Pays d'Aix** compte 400 000 habitants et 184 000 logements. 88 % des logements sont des résidences principales.

Il y a à **Aix-en-Provence** 150 000 habitants, près de 80 000 logements dont 90 % sont résidences principales.

Une **population** qui croît mais plus faiblement qu'auparavant (de l'ordre de 2300 personnes par an), des habitants plutôt jeunes (surtout à Aix en raison des étudiants), mais aussi une population impactée par le vieillissement (baisse du taux de natalité, augmentation du nombre des personnes de plus de 65 ans).

LE LOGEMENT SOCIAL, PAS VRAIMENT TOUJOURS SOCIAL

Aix compte 14 400 logements locatifs sociaux et le Pays d'Aix 28 000¹

A Aix, ces logements sont situés dans les quartiers périphériques du centre-ville : Encagnane, Jas-de-Bouffan, Corsy, Beisson, la Pinette, Val-Saint-André, La Duranne....

En Pays d'Aix, les logements sociaux sont principalement répartis entre Aix, Vitrolles (4500) et Gardanne (2230) qui en concentrent 70 %. Puis viennent Pertuis (940) et Les Pennes-Mirabeau (640). Tandis que Châteauneuf-le-Rouge, Saint-Paul-les-Durance, Le Tholonet, Peynier et Peypin en comptent moins de 50.

Entre 2009 et 2017, 3 000 nouveaux logements sociaux ont été mis en location. Ces chiffres traduisent une

augmentation de l'offre en logements locatifs, mais la demande à l'égard du parc social reste très forte (voir ci-dessous).



¹ Données au 1er janvier 2017. Atlas du parc locatif social du Pays d'Aix

Pour ce numéro des Echos, de nombreuses sources ont été utilisées, dont voici les principales :

Données de l'INSEE, de l'ADIL, de l'ANAH, de l'Observatoire des inégalités

Atlas du logement social locatif du Pays d'Aix (PA)

Plan local de l'habitat du Pays d'Aix, juin 2014

Observatoire de l'habitat du Pays d'Aix, avril 2016

Recensement du parc locatif social en 2017, Dreal Paca

L'état du mal logement en France. Un éclairage régional Paca. Fondation Abbé Pierre

La demande locative sociale dans la métropole AMU, ADIL, octobre 2017

Le logement social dans la métropole AMU, ADIL, octobre 2017

Le logement social dans la métropole AMU. Quelles disparités territoriales ? décembre 2015

Le logement en Pays d'Aix, Observatoire de l'habitat ; avril 2016

Art 55, SRU en région Paca, 2014-2016, Dreal Paca

Plan climat énergie du Pays d'Aix

Logement social, très social ou peu social ?

Qu'il s'agisse d'Aix ou du Pays d'Aix une évolution très sensible des modes de financement a pu être constatée entre la période des années 90 et celle qui suit à partir de 2003. On passe d'une situation où 90 % des logements concernent des ménages très modestes (PLAI) à une situation radicalement inversée où dominant à plus de 90 % les logements sociaux « classiques » (PLUS) destinés aux classes moyennes (PLS) avec seulement 2 % de PLAI pour Aix et 7 % pour le Pays d'Aix construits entre 2003 et 2012.

Plafonds de revenu en 2019 pour un couple avec un enfant selon les modes de financement (calculé sur l'année précédente)

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration. Ce sont les loyers les plus bas appliqués pour les logements sociaux. Plafond : **1 656 €/mois**

PLUS : prêt locatif à usage social (logements sociaux classiques). Plafond : **2 760 €/mois**

PLS : prêt locatif social (destiné aux classes moyennes). Plafond : **3 588 €/mois**

Or, selon l'Observatoire des inégalités, la répartition nationale entre les trois types de logements se traduit par une proportion nettement plus forte de PLAI : 16 % sur la période 2003-2012 et 25 % en 2013.

Les logements très sociaux semblent donc avoir été délaissés à Aix et dans son Pays, en tout cas sur la période 2003-2012. Y-aurait-il eu une forme de **ségrégation** ? Les données plus récentes marquent néanmoins un redressement puisque la production de PLAI sur le Pays d'Aix a atteint 12 % à partir de 2012 et 20% en 2015-2016 (taux encore inférieur au niveau national et à celui de la Région Paca).

Le Programme local de l'habitat (PLH) prévoit pour le Pays d'Aix 30 % minimum de logements en PLAI (c'est une obligation de la loi), 50 % en PLUS et 20 % maximum en PLS. **Mais le retard pour les logements accessibles aux familles les plus modestes reste très important.**

La loi SRU, quels effets ? Le Pays d'Aix à la traîne.

Avec Aix, 25 communes sur les 36 du Pays d'Aix doivent atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux fixé par

la loi « Solidarité pour le renouvellement urbain » (SRU).

Tant que la commune n'atteint pas le taux de 25 % de logements sociaux, elle est dite déficitaire et soumise à un prélèvement annuel opéré sur son budget. En cas d'efforts insuffisants, les communes déficitaires peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet. Ces communes, dites **carencées**, sont sanctionnées :

quel
bilan
de la loi
SRU ?



majoration des pénalités financières, possibilité de reprise des permis de construire par le préfet, etc.

Le **bilan 2014-2016** peut s'énoncer ainsi :

Aix, qui n'avait pas atteint ses objectifs en 2013 (sa pénalité a alors été fixée à plus d'1M€ par an), devait réaliser 1 069 logements locatifs sociaux au cours de la période 2014-2016. 926 logements seulement ont été mis en location (le taux de logements sociaux est passé à 19,9 %). Le préfet a néanmoins « constaté que la commune a réalisé plus de 80% de ses objectifs triennaux cumulés depuis son entrée dans le dispositif SRU. Elle démontre également sa volonté de faire en ayant signé une convention avec l'Établissement public foncier ... » En conséquence son prélèvement annuel n'a pas été majoré. **Son objectif pour 2017-2019 est de 1270 logements locatifs sociaux.**

Dans le **Pays d'Aix**, à l'issue de la période 2014-2016,

/ 2 communes **dépassent les 25 %** : La-Roque-d'Anthéron (32%) et Vitrolles (32 %)

/ 4 communes ont **atteint leurs objectifs triennaux** : Gardanne, Jouques, Meyreuil, Rousset

/ 5 communes n'ont pas atteint leur objectif mais -comme Aix- n'ont pas fait l'objet d'un arrêté de carence « *compte tenu qu'elles ont démontré*

leur engagement dans la production de logements sociaux ». Il s'agit de Bouc-Bel-Air, Gréasque, Le-Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues et Septèmes-les-Vallons

/ Enfin, **14 communes ont été déclarées « carencées »** et font l'objet d'une majoration de prélèvement plus ou moins importante en fonction de leur engagement à rattraper leur retard.

La **majoration** est de **400 % pour Eguilles** (ce qui est le maximum), 125 % pour Cabriès, 50 % pour Fuveau, Saint-Cannat, Trets et Venelles, et 25 % pour toutes les autres (Lambesc, Mimet, Peypin, Peyrolles, Rognes, Simiane-Collongue, Velaux et Ventabren).



Le déficit total de logements sociaux dans le Pays d'Aix par rapport à l'obligation de 25 % est au 1^{er} janvier 2017 de **15 500 dont 3 700 pour Aix**.

Pour la période 2017-2022, **l'objectif de production de logements locatifs sociaux pour le Pays d'Aix est de 1400 par an (dont 350 pour Aix)**. **Cet objectif reste insuffisant** car il ne permet pas de rattraper le retard et en même temps de satisfaire les besoins nouveaux.

Un nombre important de demandes locatives sociales insatisfaites

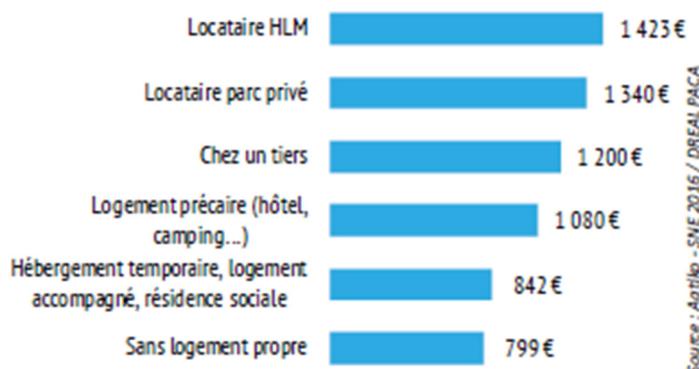
Selon l'ADIL on comptait en 2015 10 934 demandes dans le Pays d'Aix. 30% des demandeurs occupent déjà un logement social et autant sont

locataires du parc privé. 40% sont dans une autre situation, souvent précaire (hébergé chez un tiers, en hébergement temporaire, en foyer...).

Le délai moyen d'attribution est de 19 mois (de 13 à 25 mois dans les autres intercommunalités du département). Le délai est plus long de 5 mois pour les demandes de mutation.

La mobilité dans le parc social est très faible (5% contre 10 % au plan national), ce qui signifie que peu de logements du parc social se libèrent. Un facteur de tension du marché du logement.

Revenu mensuel médian des ménages demandeurs d'un logement social selon le statut d'occupation actuel au sein de la métropole en 2016



74 % des demandeurs d'un logement social dans la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) disposent d'un revenu inférieur au plafond PLAI.

La composition sociale des demandeurs s'établit ainsi dans le Pays d'Aix : 43 % de personnes seules, 27 % de familles monoparentales, 18 % de couples avec enfants, 12 % de couples sans enfants. Ceux qui sont déjà

locataires du parc social sont fortement demandeurs de T3 et T4 (pour beaucoup il s'agit de couples avec enfants) tandis que les demandeurs qui ne sont pas déjà locataires sont souvent plus seuls et demandent des T1 (14%), des T2 (33%) et aussi des T3 (34%). **L'adéquation**

Ma demande de logement social



entre la demande et le parc social n'existe que pour les grands logements En 2016 (dernière année connue), il y a eu 1308 attributions, 24 % ont concerné des demandeurs déjà logés dans le parc social.

Il y a **sept demandes de logement pour une attribution** dans l'unité urbaine Aix-Marseille ; ce rapport est un des plus élevés de France (10 à Nice, 8 à Paris, mais 4 à Strasbourg, Bordeaux, Lyon et Lille, 3 à Grenoble, Toulouse, Nantes).

Tous les ménages déclarés « prioritaires et urgents » ne sont pas satisfaits rapidement

Le **DALO, droit au logement opposable**, est un processus destiné à permettre l'attribution d'un logement en priorité à des personnes en détresse (expulsées de leur logement, à la rue, logées chez des particuliers, etc.). Une personne en besoin de logement fait une demande qui, si elle est reconnue prioritaire urgente (PU),

oblige les pouvoirs publics à lui procurer un logement en priorité dans les mois qui suivent (l'attente pour les logements sociaux pouvant être de plusieurs années). Les critères sont des critères d'urgence et non de revenus. Une femme avec enfants qui



Sans logement ?
Hébergé ?
Mal logé ?

est à la rue (ou en foyer) suite à une séparation sera prioritaire, elle peut avoir un « bon salaire » (dans les plafonds du logement social) alors que des personnes insolvables peuvent être refusées.

Le traitement est départemental.

En 2017, dans les Bouches du Rhône, 57 % des dossiers présentés ont été acceptés, représentant 2717 ménages (dont 216 après un recours gracieux contre la décision initiale de la commission). À Aix sur 216 dossiers acceptés, 117 ont abouti à un logement dans l'année. Les célibataires et couples sans enfants sont les plus mal lotis, faute de T1 et T2 disponibles ; il y a une bonne rotation pour les T3, T4. Certaines familles sont amenées à refuser le logement qu'on leur propose en raison de son inadaptation. **Fin 2017 il restait à loger dans le département 3246 familles.** La solution pour résorber ce déficit viendra de l'augmentation du parc locatif social, en particulier pour les plus modestes. Mais **les DALO étant principalement satisfaits sur le contingent du préfet de département, sans doute faudrait-il mettre à contribution les autres contingents, notamment municipaux.**

Logement et hébergement très social

Reste le **logement très social**, pour ceux dont les ressources sont très faibles. Le logement social les laisse de côté.

Quelques associations¹ prennent en charge ces populations en acquérant ou louant des logements et en organisant un accompagnement social des locataires. Elles offrent des appartements, ou des chambres dans un foyer. Mais cela représente peu de logements. L'ALPA, qui gère en tout une centaine de logements, a ouvert une pension de famille de 22 logements,

Les Pléiades, à Aix. *Un Toit* achète et gère des logements dans l'ancien à Aix. *Habitat et Humanisme* (HH), très présent sur Marseille, a ouvert aussi une pension de famille à Aix, couplée avec une résidence étudiante et une pour personnes âgées (en lien avec l'Arche). Les habitants y jouissent de petits logements indépendants, et sont associés à la vie de la résidence. A Salon, HH gère 10 logements, 5 privés et 5 appartiennent à l'association. La population visée doit être en mesure de sortir (par le haut) en moins de 3

¹ ALPA, Un Toit, Adoma, Alotra, Habitat et Humanisme

ans, et pour cela, comme pour toutes les associations, des travailleurs sociaux et des bénévoles assurent un accompagnement des personnes logées. **L'ensemble de ces structures est loin de couvrir les besoins.**

Au-delà du logement, il y a l'hébergement. **Le DAHO est le droit à l'hébergement opposable.** En 2017, dans les Bouches-du-Rhône, 581 demandes ont été déposées (+20% par rapport à 2016), 331 ont été déclarées « prioritaires urgentes » et seulement 108 hébergements ont été attribués. Les CHR (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) offrent des chambres, souvent pour un temps

limité à quelques mois. Ils ont vocation à faire sortir « par le haut » leurs locataires et assurent un accompagnement social. Ils sont financés par l'État et confiés à des associations gestionnaires. A Aix se trouvent *Henri Dunant* (40 places, Croix Rouge), le *Relais des possibles* (24 places), le *Chêne de Mérindol* (22 places, CCAS d'Aix) pour des femmes seules et *Polidori* (79 places) qui reçoit aussi d'anciens détenus. Plus loin, *l'Etape* (Rognes, 97 places), *La Chaumière* (La Roque d'Anthéron, 177 places) pour les femmes avec enfants, *l'Autre* à Eguilles (5 logements) et *le Prytane* (9 places pour personnes en situation de grande errance) à Luyes.

Une gestion souvent défailante

Les logements sociaux dépendent de plusieurs bailleurs : *Pays d'Aix Habitat* (environ 5 700), *Famille et Provence* (2 335), *Sacogiva* (2 133 pour le Pays d'Aix), *13 Habitat* (865 à Aix), *Logirem*...

Les locataires et leurs associations sont souvent critiques sur la façon dont les bailleurs répondent à leurs soucis relatifs à la gestion quotidienne ; l'un de ces bailleurs est plus particulièrement dénoncé.



Petit florilège :

Glané dans les quartiers :

- j'ai appelé : notre entrée est faite 1 fois sur trois. Et revoilà les cafards !
- y'a plus les rats !!!
- on a eu froid !!!! 15 degrés en janvier...
- et la panne d'ascenseur ... ça a duré !!! 5 étages à pied à mon âge... quelle honte !-

- le problème c'est qu'ils le savent bien... mais tant qu'il n'y a que 3 ou 4 personnes qui se plaignent...
- je viens d'emménager. Un appart soi-disant vérifié : pas d'électricité ! Je gueule... (sinon le bailleur ne bouge pas) : découverte de l'électricien : toute l'alimentation électrique était coupée...et c'était caché derrière le plâtre !! c'est quoi ça ! Je vais camper encore longtemps !
- mais vous êtes chez qui vous ?
- Pays d'Aix Habitat...
- Logirem... mais avant c'était mieux !
- ah ! Parce que moi ça va plutôt pas mal... Quand ça cloche, j'appelle et on vient !
- Chez qui ?
- Famille Provence
- la chance ! Une vraie réhabilitation en plus...T'as pas non plus des jeunes qui zonent dans ton entrée ... ou même à l'étage ?
- qui zonent ? t'es brave... ils dealent oui...on a peur...
- Remarque, tant que tu les embêtes pas... ça craint pas.
- ouais... tout le monde se tait...personne fait rien....

- **le « ras le bol » d'une association de locataires :**

*À l'humiliation s'ajoute le mépris, les locataires subissent tout cela depuis plusieurs années et la réponse du responsable est « nous procédons par étapes » ! Pas un mot sur les infiltrations, les pannes de lumière qui génèrent de l'insécurité. Les locataires s'expriment : "nous payons des charges et c'est nous qui faisons le ménage ! Et parfois même on change les ampoules ! » Réponse du bailleur : si nous augmentons le niveau de prestation, nous augmentons de surcroît les charges locatives. ! A la moindre réclamation légitime le bailleur brandit la menace financière, pas étonnant dans ces conditions que beaucoup de locataires subissent et peu se plaignent. Il existe encore à Aix des associations de défense des locataires qui n'ont pas été vérolées par le système ! Médiatisez, car ça, la mauvaise publicité a un an des élections municipales, ça ne leur plaît pas du tout !
Il faut que nous nous prenions en charge : signez la pétition en ligne !*

Parfois de bonnes surprises :

- surprise !! en ouvrant le robinet hier soir : de l'eau... vite réparé... pour une fois ! - réaménagement d'un terrain de jeux : Ça fait plaisir de voir que l'on ne s'est pas battus pour rien !
- Nous, on s'est organisés et on a mis des fleurs en bas....
- Et les jardins partagés : pas mal non ? Conçus, construits et cultivés par les habitants !



Synthèse logement social

- Un déficit important de logements sociaux par rapport aux objectifs SRU : environ 3700 à Aix et 15 500 pour l'ensemble du Pays d'Aix
- Une forte demande de logements locatifs : 11 000, dont plus de 5 000 à Aix
- Émanant pour les 2/3 de ménages pauvres, donc nécessitant avant tout des financements PLAI
- Un « marché » du logement locatif social très tendu : 1 attribution pour 7 demandes
- Un délai d'attente moyen de 19 mois
- Pas assez de logements pour satisfaire les ménages déclarés « prioritaires et urgents » (DALO) ni de foyers pour ceux dont les ressources sont très faibles
- Gestion : de grosses différences de qualité selon les bailleurs.

LE PRIX DU LOGEMENT DANS LE SECTEUR PRIVÉ EST EXCESSIF

Acheter un logement en Pays d'Aix est très difficile pour les jeunes ménages

Le coût de l'immobilier en Pays d'Aix est parmi les plus élevés du département. Dans les quinze dernières années il a plus que doublé. Et augmenté beaucoup plus que les revenus. Les transactions d'appartements dans l'ancien s'effectuent en moyenne à 3 300 €/m² (et dans le neuf entre 4000 et 4 500 €/m²). Les communes limitrophes à l'Ouest et à l'Est, en particulier Venelles, Eguelles, Saint-Cannat sous influence aixoise, présentent des prix compris entre 3 500 et 4 000 €/m². L'offre nouvelle d'Aix-en-Provence est essentiellement localisée au sud (Durance, Beauvalle/Pont de l'Arc et Luyes)



avec des prix moyens compris entre 4 000 et 4 500 €/m².

Le coût du foncier explique pour une bonne part cette cherté. En avril 2019 le terrain constructible revient en Pays d'Aix à 416 €/m² (128 €/m² en moyenne France entière).

Dans les cinq principales villes du Pays d'Aix, si l'on met en relation les prix de l'immobilier, les conditions d'emprunt et les niveaux

de revenus, **la moitié seulement des ménages ayant entre 30 et 39 ans peut acquérir un T3 (ou plus) sur sa commune de résidence.** À Aix-en-Provence, cette part n'est que de 25%. La ville a ainsi des difficultés à attirer ou garder les jeunes actifs et/ou couples (avec et sans enfant).

Le niveau des loyers conduit à des taux d'effort excessifs

Dans le parc social de la métropole AMP les loyers varient entre 6 et 13 €/m². Les logements les plus petits sont les plus chers. Mais l'importance de la demande sociale et le délai moyen pour obtenir un logement conduisent une partie des ménages précaires ou modestes à se reporter sur le parc privé. **39 % des ménages vivant sous le seuil de pauvreté sont locataires du secteur privé,** et 34 % du secteur social, tandis que 27 % sont propriétaires.

Avec 17 €/m² en moyenne à Aix et 15 € dans le Pays d'Aix, les niveaux de loyers du parc privé (en 2018) sont les plus élevés du département. Les prix aixois sont notamment tirés vers le haut par le marché de l'immobilier étudiant, les petites surfaces étant proportionnellement plus chères que les grands appartements (21 €/m² pour un T1).



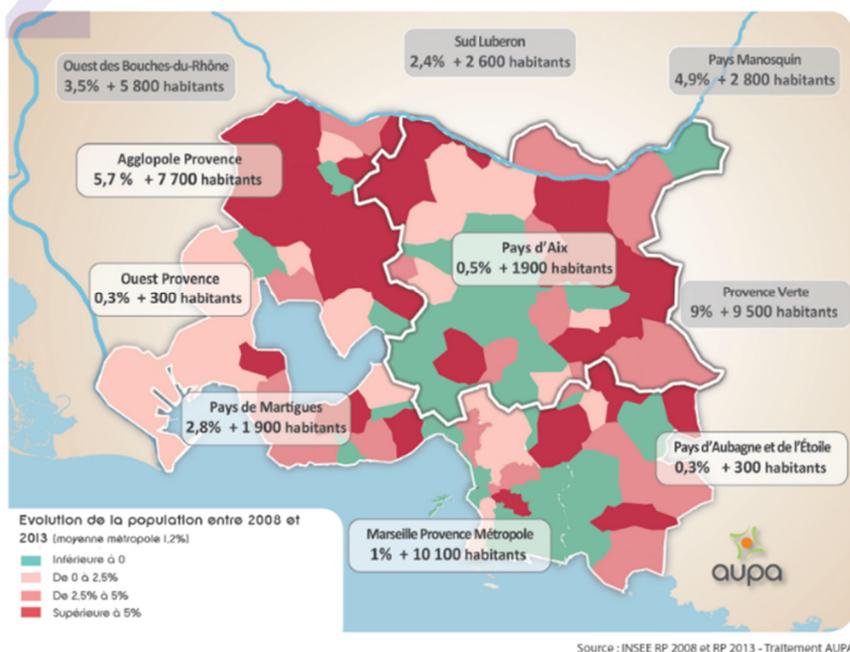
Dans le Pays d'Aix, **un tiers des ménages allocataires logement de la CAF (percevant les APL) consacrent plus de 40% de leurs revenus au logement.** A Aix-en-Provence, c'est 43% des ménages allocataires qui sont dans cette situation. **Ce taux d'effort des ménages est manifestement excessif.**

Le coût du logement et la faiblesse de l'offre conduisent nombre de ménages à s'éloigner d'Aix et la ville à perdre des habitants

Ce coût trop élevé du logement, tant à l'acquisition qu'à la location, conduit nombre de ménages à s'éloigner des villes, et d'Aix notamment, vers des communes périphériques, où le coût du foncier et donc du logement est moindre. Ceci au prix de migrations alternantes de plus en plus longues, consommatrices de temps et de carburant et contributrices à l'émission de gaz à effet de serre.

Le Pays d'Aix a perdu des habitants à raison de 0,3 % par an entre 2006 et 2011. Entre 2008 et 2013 la croissance a été légèrement positive (un peu moins de 0,1 % par an). On note très bien dans la carte ci-dessous que si la ville d'Aix a perdu des habitants, en revanche progressent fortement les communes périphériques de l'Est du Pays d'Aix (Peyrolles, Meyrargues, Puyloubier, Rousset, Fuveau) et, au-delà, de la « Provence verte » dans le Var ainsi que les communes périphériques du nord-ouest (Lambesc, La-Roque-d'Anthéron) et, au-delà, l'Agglopolé Provence.

DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES PLUS ÉLEVÉES DANS LES COMMUNES PÉRIURBAINES



Cette atonie démographique, comparée à la hausse des emplois, signifie que **les actifs se logent de plus en plus hors d'Aix et en partie hors du Pays d'Aix**. Le nombre de ménages nouveaux s'installant dans le Pays d'Aix est en grande diminution depuis quelques années.

Cette cherté du logement est en partie due, outre l'impact du coût foncier, à l'insuffisance de nouveaux logements alors que le

nombre d'emplois a connu une très forte croissance dans les années 2000 (on comptait encore 4400 créations d'emplois en 2009 et 2200 en 2010 dans le bassin d'emploi). Même si l'on peut noter un ralentissement depuis 2010, cette tendance perdure. C'est pourquoi le PLH se fixe pour objectif de produire 3600 logements par an, dont 1 400 logements locatifs sociaux.

Synthèse parc privé

- Coût très élevé de l'acquisition : 4500 €/m² en moyenne
- Inaccessible aux ménages pauvres et aux jeunes actifs
- Niveau des loyers également très élevé : 15 €/m² en moyenne
- Entraînant un taux d'effort excessif
- Et donc une délocalisation des actifs vers la périphérie du Pays d'Aix et au-delà
- Nécessité de produire plus de logements : 3 600/an d'après le PLH
- Et surtout d'encadrer les loyers (ce qui est possible, d'après la loi ELAN, si la commune le demande)

LE MAL LOGEMENT

Des logements indignes dans le parc privé

Les **copropriétés fragiles ou en difficulté** sont identifiées par l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat). Il y en a 901 dans le Pays d'Aix, en majorité des petites copropriétés de 2 à 11 logements ; Aix en compte le plus (508) -soit 20 % des copropriétés-, loin devant Pertuis (68) et Gardanne (47). Il s'agit très majoritairement (71 %) de logements datant d'avant 1949. A 80 %, ces copropriétés sont occupées par des locataires, la plupart modestes.



D'après un autre indicateur, l'indicateur du parc privé potentiellement indigne, on repérerait **6 537 logements potentiellement indignes** dans le Pays d'Aix en 2011, soit 5% de l'ensemble du parc privé. La ville d'Aix-en-Provence en concentre

près de la moitié. Mais leur présence est également notable dans d'autres communes, souvent au cœur des noyaux villageois anciens. Ces logements sont encore en partie régis par la loi de 1948 qui impose des loyers bas ne permettant plus l'entretien. **Le parc potentiellement indigne est majoritairement occupé par des locataires (67%)**. Les personnes âgées sont très présentes dans ce parc (32%).

Une telle situation nécessite une vigilance des pouvoirs publics, Etat et collectivités, afin que soient déclarés ceux des immeubles qui sont en péril ou insalubres, et surtout que soient accompagnées les copropriétés pour prévenir des désordres importants et contribuer au financement des travaux indispensables. Un des moyens d'action est l'intervention de bailleurs ou d'autres acteurs publics pour acquérir une partie de ce parc, le réhabiliter ou, le cas échéant, le détruire-, et **disposer ainsi d'un parc social dispersé favorable à la mixité sociale**. Une première opération est en cours sur 500 logements de la Résidence Les Facultés à Aix.

Immeuble menacé d'effondrement Cours Sextius

Après le drame des effondrements d'immeubles rue d'Aubagne à Marseille, la ville d'Aix, ayant déjà été alertée, a affiché un arrêté de péril imminent le 24 janvier 2019 sur les bâtiments des 92 et 94 Cours Sextius. Les photographies sont éloquentes (lézardes et fissurations importantes, affaissement des sols d'immeubles...) Causes probables : vétusté des immeubles, absence d'entretien, eaux souterraines, vibrations provoquées par une circulation très intense de bus. La commune avait été alertée dès 2013 par le propriétaire de l'immeuble. Les habitants ont donc été évacués en urgence et relogés. **Depuis ?**



Sans abri et sans domicile fixe, demandeurs d'asile et réfugiés, bidonvilles...

Les **SDF** sont évalués suivant les décomptes entre 500 et 800 à Aix. On les estime trop déstructurés pour rentrer dans un processus d'intégration de CHRS ; ou ils refusent cette solution ; ou ne trouvent pas de place car il y en a finalement peu. Il serait nécessaire d'avoir des **abris corrects**, sécurisés et encadrés, pour ces personnes sans logement.

Les **Gens du Voyage** (ce sont des Français, majoritairement des Tsiganes manouches en France depuis des siècles) doivent trouver dans chaque



commune de plus de 5000 habitants une aire d'accueil adaptée (Lois Besson de 1990 et 2000). Ils y payent leur place et les fluides comme tout un chacun, et peuvent rester quelques mois (ces aires ne sont pas destinées à des sédentaires). Dans le sud de la France, il y en a très peu, les autorités et les populations s'entendent pour s'y opposer. À Aix une aire de 80 places se trouve à côté...de la décharge de l'Arbois. Gardanne et les Pennes en ont construit une commune, ainsi que Salon-Pélessane-Lambesc, Bouc Bel Air, Fuveau. Des « terrains familiaux »

devraient être prévus pour ceux qui se sédentarisent de plus en plus (ne voyageant plus que les mois d'été) ; pour le moment ces derniers acquièrent des terrains agricoles pour poser leur caravane, ce qui est illégal mais toléré faute de solution (cela revient moins cher que d'attribuer un logement social, qui en plus ne correspondrait pas à leur mode de vie).

Les **Roms-migrants** sont expulsés avec une régularité de métronome, sans solutions. Un groupe de 25 familles a obtenu de la municipalité d'Aix un terrain pour deux ans, charge à eux de trouver une solution dans ce temps imparti ; les autres n'ont rien.

Petit à petit, quand ils obtiennent des contrats de travail, ils rentrent dans le droit commun et sont logés en HLM. Mais pour les autres c'est une galère quotidienne, souvent sans eau ni électricité, toujours sans toilettes, sur des emplacements exigus et dans la boue quand il pleut. Ils sont la face qu'on voudrait cacher de notre système social.

Bien des **demandeurs d'asile** se retrouvent à Aix. Il n'y a pas de centres d'hébergement ou de centres d'accueil pour eux. Certains sont pris en charge par l'association AGIR qui fait un travail remarquable grâce à l'engagement et à la solidarité de ses membres. Depuis 3 ans c'est plus de 250 migrants qui ont pu être hébergés et accompagnés.

AGIR supplée ainsi les carences de l'Etat et la passivité de la ville. Mais tous les demandeurs d'asile ne peuvent être accueillis par AGIR et la

liste d'attente de personnes « à la rue » est longue.

DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Si le nombre de logements pour étudiants semble en rattrapage, d'autres publics représentent de fortes demandes : personnes âgées et/ou handicapées, jeunes travailleurs, personnes en souffrance physique, psychique, en soins...

NOS VILLES POUR TOUS



Les étudiants

Avec ses 36 000 étudiants, et face à une demande croissante, Aix-en-Provence offre en logements, publics ou privés, réservés prioritairement aux étudiants, une capacité encore insuffisante malgré les réalisations du Plan Campus.

Un parc public rénové pour les étudiants boursiers en priorité

Le Crous gère un parc de **4700 logements** répartis sur quatre cités universitaires et six résidences. Avec le Plan Campus une vaste entreprise de rénovation a eu lieu. De 2010 à 2017, 2 370 chambres ont été réhabilitées.

Des résidences étudiantes privées avec des loyers moins abordables

Les résidences étudiantes privées se sont multipliées dans la période récente. On y compte environ **3 200 logements** ; leurs prix sont nettement supérieurs à ceux du Crous. Par exemple, dans la résidence neuve du Crous « *Dos Felibre* » le loyer mensuel, hors aide au logement, toutes charges comprises, s'élève à 314 euros contre 570 euros pour un studio de taille identique dans une résidence privée.

Et des logements dans le parc locatif privé diffus en location directe ou en colocation,



difficiles à dénombrer, et qui sont en général chers. Certes les étudiants ont droit aux APL mais avec en contrepartie la perte d'une demi part fiscale pour les parents ! Des outils nouveaux sont à disposition : possibilité de baux courts dans le parc privé, de colocation dans le logement social, différents systèmes d'avance sur loyer ou de cautionnement gratuit, offre de logements contre services.

Une grande majorité d'étudiants restent en situation de précarité financière, logeant encore chez leurs parents (40%) et souvent contraints à des déplacements longs, et pour certains à un travail d'appoint s'exerçant au détriment de leurs études.

Les jeunes travailleurs

La situation des jeunes actifs est difficile et ils ont tendance à quitter le territoire du Pays d'Aix. La difficulté d'accès au logement explique une grande partie de ces départs, d'autant qu'une part significative (probablement 1/4) sont des « travailleurs pauvres », ce qui les place en situation doublement fragile : emploi précaire et taux d'effort élevé pour accéder au logement locatif privé. L'insuffisance de l'offre sociale et la faiblesse des structures d'accueil incitent ainsi une grande partie des jeunes à **rester au domicile familial**.

Les foyers de jeunes travailleurs d'Aix les Milles (*Ajelpa*) et de Vitrolles (*Logis des jeunes*) sont les deux structures dédiées aux besoins des jeunes actifs. Le foyer des Milles (172 places) a été récemment totalement rénové et celui de Vitrolles est en cours de transformation complète (60 places). Il semble

manquer une **centaine de places**, dont une partie pourrait être localisée dans le sud-est du territoire (pôles d'emploi de Rousset, Gardanne...)

Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap

Le territoire du Pays d'Aix connaît un bon taux d'équipement en structures destinées aux personnes âgées et/ou aux personnes en situation de handicap : 3200 places en Ehpad, 520 en foyer logement et 420 en résidences services. Il manque néanmoins encore des places pour les personnes en situation de handicap et des places « Alzheimer », d'autant que le vieillissement de la population va accroître fortement les besoins. **Le coût des établissements pour personnes dépendantes ou médicalisées est cher** (de 1 800 € par mois à 3 ou 4 000 €). **Les ménages à faible revenu se maintiennent le plus possible à domicile**, souvent avec l'aide de la famille.



La demande se porte désormais le plus sur le **maintien à domicile**, les solutions alternatives (résidences services, foyers logement), les logements adaptés accompagnés de services (« logement intermédiaire »). Les opérations de petite taille, localisées près des lieux de vie ou dans les centres-villes, permettraient de répondre à une demande qui concerne tout le Pays d'Aix.

Il s'agit d'un enjeu important pour favoriser l'**autonomie** des personnes vieillissantes.

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Compte tenu du climat du Pays d'Aix les logements y sont moins soumis qu'ailleurs en France à de longues périodes de basse température. S'isoler du froid comme du chaud est une préoccupation récente, liée tout-à-la-fois au poids des charges dans le coût du logement et à la nécessité de diminuer l'émission de gaz à effet de serre due au chauffage (ou à la climatisation).

Les **logements énergivores** sont donc encore nombreux tant dans le parc social que dans le parc privé. Il existe de nombreux facteurs concourant à cette précarité : maisons individuelles d'avant 1975, chauffées au fioul ; taux de logements privés comme publics d'avant 1975 très élevé sur plusieurs communes ; nombreux logements collectifs vieillissants...

Le parc privé ancien représente 38 % des émissions de gaz à effet de serre de l'habitat. Le parc social, très majoritairement composé de logements collectifs (92 %), est -aux trois quarts- chauffé par des énergies fossiles et représente 14 % de émissions globales de l'habitat.

Sensibiliser et accompagner les ménages précaires, réhabiliter les logements du parc privé comme du parc public pour les rendre plus performants sur le plan énergétique, remplacer les chauffages fioul par des chauffages bois (comme la chaufferie d'Encagnane) ou autres énergies renouvelables, développer les programmes de maîtrise de l'électricité **est donc indispensable**. Cela permettra de diminuer l'impact du coût du chauffage sur le pouvoir d'achat et en même temps de réduire les émissions de gaz à effet de serre.



CENTRES ANCIENS À RÉHABILITER ET QUARTIERS RÉCENTS À RENOUELER

Réhabilitation de centres anciens

Des actions nombreuses sont conduites depuis les années 90 pour réhabiliter certains centres historiques. Mais ceux-ci comptent encore des logements dégradés, parfois indécents, voire indignes ou insalubres. C'est le cas notamment à Lambesc, Peyrolles, Trets, La Roque d'Anthéron et Gardanne. Le nombre de logements vacants tend à y augmenter. Aix et Pertuis ont fait l'objet d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Depuis 1992, à Aix, plus de 5 000 logements ont été réhabilités à ce titre (avec des travaux plus ou moins importants selon les cas). Il existe en outre un programme d'intérêt général sur l'ensemble du



Pays d'Aix, plusieurs fois renouvelé, visant à éradiquer l'habitat indigne, lutter contre la vacance et produire des logements à loyers maîtrisés. On note une **croissance de logements sociaux dans le parc privé** (172 logements conventionnés en 2016).

Renouvellement urbain

Les opérations de renouvellement urbain visent à transformer en profondeur les quartiers qui présentent une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique.



Dans le cadre de la politique de la ville, 8 quartiers ont été déclarés prioritaires : à Aix, le Jas de Bouffan, Encagnane, Beisson et Corsy ; à Gardanne, Notre Dame ; à Pertuis, le centre ancien ; à Vitrolles, Les Pins et la Frescoule. Trois quartiers du Pays d'Aix ont fait l'objet d'intervention à ce titre : à Vitrolles, le **quartier Les Pins** (167 nouveaux logements, 104 détruits) et à Aix-en-Provence, les **quartiers de Corsy et Beisson** (147 nouveaux logements, 968

réhabilités et 145 démolis). La même démarche s'engage sur le **quartier d'Encagnane** (174 logements à démolir, 440 à construire dont 111 logements sociaux). Les travaux, entrepris dans le cadre des programmes de l'ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine), visent à « changer le visage » de ces quartiers. Il ne s'agit pas seulement de démolir et construire des logements : rénovation des logements vétustes et des parties communes, mixité de logements et bureaux, accès repensés, nouvelles voies de circulation, espaces publics réorganisés, création d'équipements (microsite sportif, aires de jeux, pôle éducatif...) contribuent à ce « renouvellement ».



Voici le témoignage de Mme L qui a vécu l'opération de renouvellement du quartier Corsy :

Mme L. a habité 18 ans à Corsy où elle est arrivée en 1988. Elle rappelle que cette cité a été édifiée à la fin des années 50 sur un terrain agricole. A son arrivée, la cité était habitée depuis plus de 30 ans mais seules les toitures avaient été refaites...

La rénovation s'est étalée sur 10 ans et n'est pas terminée, 13 Habitat (l'un des deux bailleurs de Corsy,) n'ayant pas encore bâti deux petits immeubles à la place de la barre détruite.

Il y avait urgence à rénover car les bâtiments étaient insalubres : désamiantage des toits, remise des appartements aux normes, réfection des canalisations, salles de bain et cuisines, isolation. Certains bâtiments étaient si dégradés qu'il a été décidé de les détruire, ce qui a été fait malgré les réticences de certains attachés aux lieux où ils vivaient depuis de nombreuses années. La priorité a donc été de reloger les habitants de ces bâtiments.

L'état des bâtiments n'était pas seulement le fait des bailleurs trop souvent négligents, dit-elle. Certains appartements n'étaient pas entretenus par des locataires souvent en grande détresse, des portes ou des caves étaient détruites volontairement.

Pendant les travaux, la vie n'a pas toujours été facile, dit-elle, certains -particulièrement les jeunes engagés dans les trafics en tous genres présents dans la cité- ont tagué et incendié les boîtes aux lettres et la présence des échafaudages facilitant l'accès aux appartements a entraîné des cambriolages.

Les nuisances ont aussi été nombreuses (bruit en particulier) mais c'était attendu et le résultat en valait la peine. Par ailleurs, elle pense que les habitants ont été correctement accompagnés pendant ces travaux, aussi bien par les élus que par les entreprises du bâtiment.

Mais certains problèmes demeurent que les bailleurs traînent à régler : malgré la rénovation, les cafards et les rats reviennent régulièrement faute d'une « désinsectisation » efficace.

Cela dit, le nouveau Corsy est plus ouvert et la cité paraît moins repliée sur elle-même. Les travaux n'ont pas entraîné un changement de mentalité chez les habitants mais « c'est une amélioration malgré tout », dit-elle, même si on la sent nostalgique d'une autre époque où la mixité sociale existait à Corsy. Peu à peu, les habitants de niveau « moyen » ont disparu. Les nouveaux habitants sont de plus en plus pauvres. Il y a beaucoup de souffrance, dit-elle, beaucoup d'habitants sont au RSA, beaucoup de familles sont monoparentales et de nombreuses personnes âgées sont isolées et peu mobiles...

Point souvent occulté dans la presse locale, elle n'hésite pas à dénoncer les pratiques des trafiquants -très jeunes bien souvent, en rupture d'école et en perte - qui empoisonnent relativement la vie de la cité. Suite à de trop nombreuses menaces elle a d'ailleurs quitté Corsy ...

EN CONCLUSION, DES PROPOSITIONS

Pour faire progresser à Aix et dans le Pays d'Aix **l'effectivité du droit au logement**, il nous semble nécessaire de :

- Construire nettement plus de logements sociaux pour **rattraper l'important retard** au regard de la loi SRU (3 700 à Aix, 11 800 pour le reste du Pays d'Aix). L'objectif du Plan local de l'habitat est de 1 400 logements sociaux par an (dont 350 pour Aix) ; il est insuffisant pour couvrir à la fois le retard et les besoins de la population nouvelle dans un délai de 10 ans.
- Atteindre 25 % de logements sociaux dans chaque commune assujettie à la loi SRU, car c'est un enjeu de **mixité sociale**. Il est scandaleux que des communes préfèrent payer des pénalités plutôt que de répondre aux besoins de leur population modeste.
- Dans ces constructions nouvelles aller au-delà de ce qu'impose la loi en matière de financement PLAI, c'est-à-dire 30 %, car le retard accumulé est important et rend aujourd'hui l'accès au logement des **ménages modestes** trop difficile.
- Pour favoriser la **mixité sociale**, développer la réalisation de logements sociaux dans les opérations immobilières privées.
- Mieux **satisfaire les ménages déclarés « prioritaires et urgents » (DALO)** en augmentant le contingent préfectoral et/ou en mobilisant les contingents municipaux.
- Développer les **mesures destinées aux plus démunis**, en particulier sur Aix, que ce soit des logements en foyer ou les hébergements en Centres d'hébergement et de réinsertion sociale.
- Procéder à de nouvelles acquisitions d'immeubles en **centre-ville** pour les réhabiliter en logements sociaux.
- Conduire tous les bailleurs sociaux à gérer leurs logements en étant à l'écoute des locataires et en apportant des **réponses efficaces aux problèmes de gestion quotidienne**.
- **Encadrer les loyers privés à Aix** dans le cadre des expérimentations prévues par la loi ELAN votée en 2018.
- Résorber **l'insalubrité** et rechercher les modalités d'accompagnement des **copropriétés dégradées** : il s'agit souvent de logements à finalité sociale.
- **Résorber la précarité énergétique** du parc social comme du parc privé qui coûte cher en chauffage et en émissions de gaz à effet de serre.

Ligue des droits de l'Homme, section d'Aix-en-Provence Tél : 06 44 94 45 74

Courriel : ldh.aix@laposte.net

Site : www.ldh-aix.org



[facebook.com/ldh.aix](https://www.facebook.com/ldh.aix)



@ldh_aix