

Ligue
des **droits de
l'Homme**



Section
du Pays
d'Aix-en-Provence

Les Échos de la LDH

N° 48
JUILLET 2019

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

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. Nous avons voulu savoir comment cela se passe à Aix et dans le Pays d'Aix.

Ce numéro des Échos de la LDH tente donc 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.

Ce numéro des Echos est une version abrégée du numéro 47 « Le droit au logement à Aix et dans le Pays d'Aix : pas pour tous ! » qui fournit plus de données, des témoignages et les sources utilisées. Accessible ici : <http://www.ldh-aix.org/category/publications/echos/>

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 des 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 N'EST PAS TOUJOURS VRAIMENT 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

Loi SRU : le Pays d'Aix est en retard.

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 sur son budget ;

en cas d'efforts insuffisants elle peut être déclarée « carencée » et donc sanctionnée, notamment en majorant ses pénalités financières.

C'est ce qui s'était produit pour Aix en 2013 avec une pénalité de plus d'1million € par an. Le **bilan 2014-2016** peut s'énoncer ainsi : **Aix** 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 %). **Son objectif pour 2017-2019 est de 1270 logements locatifs sociaux.**

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

/ 6 communes **dépassent les 25 %** : La-Roque-d'Anthéron (32%) et Vitrolles (32 %) ou 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 : **400 % pour Eguelles** (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.

Les familles les plus modestes n'accèdent pas facilement au logement 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 à une situation radicalement inversée où dominant à plus de 90 % les logements sociaux « classiques » destinés aux classes moyennes

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 et le Programme local de l'habitat (PLH) prévoit pour le Pays d'Aix 30 % minimum de logements pour les ménages très modestes (c'est

une obligation de la loi). **Mais le retard pour les logements accessibles aux**

familles les plus modestes reste très important.

Tous les ménages déclarés « prioritaires et urgents » n'obtiennent pas rapidement un logement

Le **DALO, droit au logement opposable**, est un processus qui oblige les pouvoirs publics à procurer un logement en priorité à des personnes en détresse (expulsées de leur logement, à la rue, logées chez des particuliers, dans un logement indécent, etc.). Les critères sont des critères d'urgence et non de revenus. En 2017, dans les



Bouches du Rhône, 57 % des dossiers présentés ont été acceptés, représentant 2717 ménages. 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... **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.**

Un nombre important de demandes locatives sociales restent donc insatisfaites

On comptait en 2015 près de 11000 demandes dans le Pays d'Aix. **Le délai moyen d'attribution est de 19 mois.** Le délai est plus long de 5 mois pour les demandes de mutation.

En outre **l'adéquation entre la demande et le parc social n'existe que pour les grands logements : il manque beaucoup de T1 et T2 pour répondre aux besoins des familles d'une ou deux personnes.**

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).

Logement et hébergement très social

Reste le **logement très social**, pour ceux dont les ressources sont très faibles et que le logement social 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 **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 **Centres 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. Financés par l'État et confiés à des associations gestionnaires (CCAS, Croix Rouge...) ces centres représentent dans le Pays d'Aix environ 450 places réparties dans 8 établissements (de 5 à 177 places).

Les usagers critiquent 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.



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

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 adaptés
- 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).

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

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.

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.**

De nombreux ménages doivent s'éloigner d'Aix



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 de l'émission de gaz à effet de serre.

C'est ainsi que 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.

Les actifs se logent ainsi 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 à l'insuffisance de nouveaux logements. 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 à 17 €/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 ; Il s'agit très majoritairement de logements datant d'avant 1949. A 80 %, ces copropriétés sont occupées par des locataires, la plupart modestes.



MAL LOGEMENT

La France en 10e position européenne

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%).

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.

Instaurer un **permis de louer** (que permet la loi Alur) permettrait aussi de contrôler l'état des logements (hygiène et salubrité).

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. 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-Pélissane-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...

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. Le parc public, géré par le Crous, comporte 4700 logements tandis que les résidences privées en comptent environ 3200 avec des loyers bien moins abordables. Il y a aussi des logements dans le parc locatif privé en location ou colocation plus difficiles à dénombrier.

Une grande majorité d'étudiants restent en situation de précarité financière, logeant encore chez leurs parents (40%), 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 (deux foyers seulement, à Aix et Vitrolles représentant 232 places) incitent ainsi une grande partie des jeunes à **rester au domicile familial**. Il semble manquer une **centaine de places**.



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.

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, 14 %.

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**.



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 pour les ménages les plus modestes (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 à 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 et expérimenter le **permis de louer**.
- 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 du Pays d'Aix-en-Provence Tél : 06 44 94 45 74

Courriel : contact@ldh-aix.org

Site : www.ldh-aix.org

 facebook.com/ldh.aix

 @ldh_aix