

Extraits combinés de mes interventions à la CPA et au CM

Avis sur le projet 2015-2021 du Plan local de l'habitat (PLH)

Agir sur les différents leviers (logements neufs d'une part, réhabilitation, transformation ou modification de logements existants d'autre part) pour atteindre l'objectif fixé, vise à produire sur les 6 ans à venir près de 21.800 logements dont 39% de logements sociaux (8.376 au total sur la période soit 1.396 par an) en précisant leur répartition entre les 36 communes de la CPA.

Ce document appelle cependant les réserves et commentaires suivants de notre part :

1. C'est suite à une demande de l'Etat que le nombre de logements sociaux prévu a dû être revu à la hausse (1.400 par an au lieu des 1.130 initialement prévus). Or, cet ajustement n'a pas été opéré en augmentant le nombre de logements neufs mais en postulant "*des interventions volontaristes sur le parc existant*" dont on n'est pas sûr qu'elles pourront toutes être effectives.

Par ailleurs, il faut aussi souligner que ce volume global de 8.376 logements sociaux prend en compte 1.600 logements (soit 19% du total) qui changent de statut mais qui n'augmentent pas le nombre de logements : en l'occurrence, il s'agit d'acquisitions dans des copropriétés en difficulté dont notamment celle bien connue des Facultés à Aix (500 logements).

2. Comme je l'ai précisé à la CPA, ce PLH tient compte des nouvelles obligations figurant dans la loi ALUR (Duflot) qui impose un minimum de 30% de logements de type PLAI (logements très sociaux).

Pour Aix et les autres communes de la CPA, cela représente un changement fondamental par rapport à la politique menée tout au long de ces dernières années puisque ce type de logement réservé aux ménages disposant de ressources faibles (moins de 1.700€ pour un couple avec 2 enfants) avait quasiment disparu.

Entre 2003 et 2012, seuls 1,5% de PLAI avaient été construits à Aix et la situation n'était guère meilleure dans le Pays d'Aix (7% de PLAI) alors que les chiffres correspondants durant la période précédente (1990-2002) étaient respectivement de 94% et de 89%.

Le respect de cette contrainte obligera les bailleurs sociaux locaux à modifier fondamentalement leur politique de construction ce qui, nous l'admettons volontiers, ne sera pas simple.

Une atypie par rapport au niveau national

La forte atypie de ces situations locales est encore plus évidente lorsque l'on compare ces données à celles dont on dispose au niveau national (métropole). Selon les statistiques de l'observatoire des inégalités, la répartition entre les 3 types de logements sur la période 2003-2012 a été de 15,5% pour les PLAI, de 52,3% pour les PLUS et de 32,2 pour les PLS avec une forte inflexion positive en faveur des PLAI au cours des toutes dernières années (20,2% en 2011, 22,8% en 2012 et 25,4% en 2013).

Il y aurait lieu aussi de confronter ces objectifs avec la demande en logements sociaux. Celle-ci est désormais connue de manière détaillée tant au niveau du profil que des revenus des 5.000 demandeurs de logements sociaux recensés sur la ville d'Aix. Il conviendrait que ces données soient rendues disponibles afin de vérifier si elles sont en adéquation avec la typologie des logements à construire.

A cet égard, dans la fiche détaillée sur Aix qui figure en annexe du PLH, les sites de programmation de logements sociaux actuellement recensés sur la période mentionnent 400 logements au total dont 149 PLAI alors que l'objectif global mentionné plus haut devrait conduire à plus de 1.500 logements de type PLAI (soit 250 par an). Au travers de ces données, on peut donc éprouver les plus grandes craintes quant à la réalisation de l'objectif de 30% de PLAI prévu par la législation.

3. Tous les objectifs du PLH donnent lieu à des fiches descriptives intéressantes qui comprennent une évaluation du coût des différentes mesures et des indicateurs de suivi appropriés. On peut cependant être déçu par celle relative à l'objectif 7 "*Mieux gérer le parc existant*" et qui concerne la mise en place d'une politique d'attributions plus transparente.

En effet, alors que de très (trop) longs développements sont consacrés à des sujets qui concernent des volumes faibles (création de 50 logements par an par transformation de bureaux, division de logements existants...), cette fiche d'objectif est peu diserte quant aux dispositifs à mobiliser pour aboutir à une plus grande transparence.

A cet égard, on aurait pu attendre qu'y figure la proposition de mobiliser les données figurant sur le formulaire unique identique sur tout le territoire actuellement utilisé par tout demandeur de logement social et qui permettrait d'avoir un état des lieux complet (et mutualisé entre les 36 communes) de tous les demandeurs de logements sociaux de la CPA. Or rien n'est dit sur ce sujet essentiel.

On le voit, tous ces outils ne doivent pas seulement être considérés comme des outils techniques mais politiques.

Glossaire :

PLAI : Prêt local aidé d'intégration (très très social)

PLUS : Prêt local social (loyers un peu supérieurs aux PLAI)

PLS : Prêt local à usage social (destiné aux classes moyennes)

Notes de l'Observatoire de l'habitat sur les prix de l'ancien

Les prix de l'ancien ont augmenté de 1,6 (plus de 50%) en 10 ans (2003-2013), le neuf 1,8. Le prix moyen au m² d'un appartement est passé de 2.050 € le m² en 2003 à 3.270 € en 2013.

En ce qui concerne le profil des acheteurs, ils sont de plus en plus âgés et de catégorie socio-professionnelle de plus en plus élevée. La part des acquéreurs de moins de 40 ans a beaucoup diminué surtout depuis 2009.

Le "marché de l'ancien" correspond à l'ensemble des logements revendus par leur propriétaire (revente). Depuis 2010, le Pays d'Aix enregistre dans le neuf une augmentation soutenue des prix d'acquisition pour atteindre plus de 4.500€/m² en moyenne en 2013. L'écart entre les prix du neuf et de l'ancien s'est creusé sur cette période en raison des volumes de transactions dans le neuf qui ont diminué et qui se sont recentrés sur des programmes de plus haut standing sur la ville centre.

Depuis 2010, les prix de l'ancien semblent se stabiliser autour des valeurs de 2008 (valeur haute du marché) avec une légère érosion (de 3.400€/m² en moyenne en 2011 à moins de 3.300€/m² en 2013).

Équilibre Social de l'Habitat - Bilan 2014 des actions communautaires au titre de l'Habitat Politique de la ville / Cohésion sociale - Le portrait social du Pays d'Aix 2014

Intéressant portrait social du pays d'Aix avec de très nombreuses informations. A mon sens, l'accent doit être mis sur le pourcentage de personnes fragiles (celles dont les ressources seraient inférieures au seuil des bas revenus sans le versement des prestations de la CAF) qui est quasiment le même à Aix (5%) que dans les Bouches-du-Rhône (6%), alors que les loyers dans le parc privé sont d'un niveau (13,5 euros par m²) plus élevés que dans de nombreuses grandes villes (11 euros à Grenoble, 10 euros à Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, 9 euros à Strasbourg), ce qui conduit les allocataires de la CAF à consacrer 31% de leurs revenus pour se loger soit 3 points de plus que dans les Bouches-du-Rhône. CQFD !

Il serait au demeurant très utile de connaître le prix payé à ce sujet dans le 13 et la région PACA, chiffres qui, curieusement, ne sont pas mentionnés : ne sont ils pas présentables ?

A Aix-en-Provence, des effets démographiques expliquent une certaine stabilisation de la situation sociale

Depuis le début de la crise, la baisse simultanée du nombre de personnes à bas revenus (très légère) et des personnes fragiles pourrait traduire une stabilisation de la situation sociale. Toutefois, cette situation semble davantage s'expliquer par des effets démographiques.

Entre 2007 et 2010, la ville d'Aix-en-Provence a connu une déprise démographique (-2.000 habitants), particulièrement marquée pour les moins de 65 ans (-2.200 personnes). Dans le même temps, on assiste à un vieillissement de la population (+180 personnes de plus de 65 ans). Parallèlement, la CAF enregistre une baisse du nombre d'allocataires (-830 allocataires toutes prestations confondues).

Au final, le taux de personnes à bas revenus est resté stable (15,2% fin 2009, contre 15,3% fin 2012), ce qui signifie que la baisse des personnes à bas revenus a été proportionnelle à la baisse de la population de référence (population de moins de 65 ans).

Par rapport à d'autres agglomérations, un retard en matière de logement social

Même si depuis quelques années, la "tension" sur le marché immobilier est un peu moins marquée, le pays d'Aix demeure un territoire cher. L'accession à la propriété est de plus en plus difficile, notamment pour les jeunes, les primo-accédants, les classes moyennes et populaires. Dans ce contexte particulier, le logement social joue un rôle fondamental car il facilite l'accès à un logement "abordable", stabilise les parcours résidentiels et contribue de fait à une plus grande diversité.

Par rapport à d'autres agglomérations et à certains territoires de proximité, l'offre "sociale" du pays d'Aix est en retrait (15,5%). Ce retard est d'autant plus préoccupant que les besoins sont manifestes. En 2012, plus de 11.000 demandes ont été déposées (source : DREAL PACA - SNE).