

Loi SRU - Logement social

Ces banlieues riches qui poussent au crime

Source : Annu : Art <http://fabienma.club.fr/annu-art>

Article : <http://fabienma.club.fr/articles/loi-SRU-logement.htm>

Après les émeutes dans les cités en banlieue parisienne et en province, la question du logement social est revenue au premier plan et, avec elle, celle de l'application de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain). Mais de nombreuses communes, comme Neuilly-sur-Seine et Saint-Maur-des-Fossés, préfèrent rester "entre riches", laissant aux autres le soin de résoudre les problèmes de mixité sociale. D'autant plus inquiétant que le logement dit "social" l'est de moins en moins.

Regrouper les familles pauvres, les étrangers, les chômeurs dans des quartiers périphériques à l'habitat dégradé et hautement dégradable a longtemps été un moyen sûr de ne pas voir les problèmes - payé d'une explosion sociale ci ou là de temps à autres. Les émeutes qui ont secoué la France en novembre 2005, proclamation de l'Etat d'urgence à la clef, contraignent à ouvrir les yeux. Et, en matière de logement social et de mixité sociale, le constat est accablant.

Le mensuel *Alternatives Economiques*, dans un dossier quasi prémonitoire paru en octobre 2005, dressait un état des lieux alarmant : 100 000 familles attendent un logement social rien qu'à Paris (pour 12 000 attributions par an), seuls 50 000 logements sociaux supplémentaires, dont 35 000 neufs, sont mis à disposition par an (moins de 1% du parc existant). "*L'aide à la pierre dans le logement social, qui représentait 0,4% du PIB au début des années 80, avait été divisée par deux au début des années 90 pour ne plus peser que 0,2%. Une décennie plus tard, elle ne représentait plus que 0,1% du PIB en 2001*", notent les journalistes, Jacques Bouvier et Guillaume Duval.

Résultat, selon l'Insee, la France comptait 3,5 millions de mal logés en 2002. Et dans les HLM, le tableau est peu reluisant : 22% des habitants sont au chômage, et nettement plus de la moitié ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds.

Pour tenter d'inverser la tendance, la loi SRU, adoptée en 2000 sous le gouvernement Jospin, fixait un objectif à 20 ans : 20% de logements sociaux pour les communes de plus de 1500 habitants de la région parisienne et de plus de 3500 habitants en province. Les contrevenants s'exposent à des amendes, peu élevées au demeurant.

Le logement social pour les hauts revenus !

Ainsi, la riche commune de Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne), déjà célèbre pour être

l'une des dernières villes d'Ile-de-France à toujours refuser le tri sélectif, paie seulement 800 000 euros d'amende par an, faute d'un effort minimum en matière de logement social (5,5% seulement du parc immobilier en janvier 2005 contre... 5,4% trois ans plus tôt).

Dans un tract diffusé auprès des habitants de Saint-Maur, le maire Jean-Louis Beaumont invite à signer une pétition pour l'abrogation de la loi SRU (d'ailleurs appelée "loi SRU-Gayssot", du nom du député communiste, histoire d'effrayer un peu plus) et du projet de loi Borloo. Il y affirme que le respect de la loi SRU "*aboutirait au saccage de l'urbanisme que nous sommes parvenus à préserver*" et que "*il n'y a rien de social à densifier l'habitat au moment où beaucoup de ceux qui y vivent souhaitent la disparition des grands ensembles.*" Ou comment jouer sur la peur et l'image du logement social concentré dans des tours (Créteil est à deux pas).

Tout ce que propose la municipalité de Saint-Maur est de favoriser l'accession à la propriété par des prêts sur 30 ou 40 ans pour les couples "*disposant de 2000 à 3000 euros de revenu mensuel*" (rappelons que le SMIC mensuel brut est de... 1218 euros!), "*une exonération des droits de succession parents-enfants lorsque cette succession ou donation porte sur un bien immobilier dont l'enfant héritier fait sa résidence principale*" (mesure favorisant les propriétaires aisés et n'ayant aucune incidence sur le logement social, occupé par des locataires...) ou encore "*une exonération des frais de notaire pour les primo accédants*" (alors que la question est de pouvoir accéder à la location pour les plus pauvres).

Et le maire de Saint-Maur d'énoncer les opérations de logement social en cours... soit une petite centaine de logements en tout et pour tout. Moralité : restons entre gens de bonne compagnie et laissons les autres crever...

On doit notamment à Nicolas Sarkozy un record encore plus scandaleux. Neuilly-sur-Seine, dont il fut longtemps maire, affiche un taux de logements sociaux de 2,6%! Saluons cependant l'effort, puis le chiffre plafonnait à 1,3 % en 2002. De quoi, effectivement, venir donner des leçons sur la politique à mener en banlieue...

Félicitations également à Ville-d'Avray (3,1%), la Celle-Saint-Cloud (3,6%), Vincennes (6,4%), Maisons-Laffitte (6,9%)...

De moins en moins de logements, de moins en moins sociaux

Il ne suffit cependant pas de construire des logements sociaux. Encore faut-il qu'ils soient accessibles à ceux qui en ont besoin! C'est loin d'être le cas des 4 millions d'appartements du parc social (un logement locatif sur deux).

D'abord, la hausse des prix de l'immobilier pousse les locataires à conserver les

logements sociaux plus longtemps, d'où un taux de rotation en diminution. Ensuite, rappelle également *Alternatives Economiques*, les communes qui, jusqu'alors, accueillait l'essentiel du parc social, cumulent les difficultés "*liées à des concentrations trop fortes de populations paupérisées*" et ne peuvent plus en construire d'avantage. Il faut donc compter sur les communes plus huppées, qui n'ont pas forcément envie de donner dans le social (et de voir, éventuellement, leur électorat se transformer).

Par ailleurs, les logements sociaux les plus chers (dits PLS, pour Prêt locatif social), représentent plus de 20% des nouveaux logements sociaux, contre 13% quatre ans plus tôt. Or, ce logement social "haut de gamme", dans un marché saturé, attire aussi les classes moyennes. Qui plus est, comme il est loué plus chers, l'Etat le subventionne moins... et préfère donc favoriser ce type de construction.

"Du coup, relève Alternatives Economiques, le "logement très social" est de plus en plus fourni par le parc privé dégradé (...) Pour ne rien arranger, l'Etat a fortement réduit ces dernières années son effort en faveur de la réhabilitation des logements anciens."

Ajoutez le remplacement du dispositif Besson de 1999 par le dispositif de Robien en 2002 (aide aux travaux pour la rénovation d'un logement, mais avec un plafond de ressources beaucoup plus élevé pour les locataires) : la situation du logement social semble bien partie pour empirer. Et les émeutes pour revenir dénoncer cet aveuglement.

Fabien Maréchal
26 novembre 2005

sources et sites à consulter :

- [Pas de relance pour la logement social](#)

<http://www.alternatives-economiques.fr>

Alternatives Economiques, n°240, octobre 2005

- [Le logement social, entre pénurie et ségrégation](#)

<http://www.monde-diplomatique.fr/2003/11/RUFFIN/10647>

Le Monde Diplomatique, novembre 2003

- [Dossier sur le logement social et les politiques publiques](#)

<http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/index/>

Documentation française

- [ANIL \(Agence nationale pour l'information sur le logement\)](#)

<http://www.anil.org>

- [Observatoire du logement social en Ile-de-France](#)

<http://www.iaurif.org/fr/savoirfaire/reseaux/ols.htm>