

BAROMÈTRE DU LOGEMENT SOCIAL

JUIN 2019

SPECIAL 10 ANS

Collectif pour un habitat social en pays royannais

Le Collectif pour l'Habitat social en pays royannais a été créé en mars 2009 sur le constat que les logements sociaux faisaient cruellement défaut à Royan et qu'il manquait une volonté politique pour y remédier. Dix ans ont passé. Le pourcentage de logements sociaux s'est amélioré. Mais la priorité n'est clairement toujours pas mise sur ce dossier. Pourtant, comme le répètent les documents de la communauté d'agglomération, près de 80% des locataires actuels sur le pays royannais répondent aux conditions d'accès à un logement social.

LE LOGEMENT SOCIAL RESTE RARE

C'EST UN PEU MIEUX À ROYAN

En 2017, 28 logements sociaux ont été livrés dans l'année, 152 l'ont été en 2018. Pour les années à venir il est prévu : 79 logements en 2019, 179 en 2020 et 103 en 2021.

POUR VAUX SUR MER : C'EST TOUJOURS FAIBLE...

Trois logements sociaux de l'avenue Charles De Gaulle vont être bientôt livrés. 52 autres (26 maisons) sont en cours de construction avenue de Courlay.

À SAINT PALAIS SUR MER : C'EST PIRE...

8 logements sociaux ont été livrés en 2017. Plus de 30 autres logements sont en projet sur plusieurs sites retenus par l'Établissement public foncier régional qui a pris la main sur la municipalité depuis qu'elle a été dessaisie de son droit de préemption pour carence répétée de logements sociaux.

C'EST LABORIEUX À ST GEORGES DE DIDONNE

Un projet de 250 logements dans la ZAC des Moulins dont 30 % de logements sociaux doit permettre de rattraper un retard conséquent.

C'EST À PEINE MIEUX À LA TREMBLADE

C'EST ENCORE PIRE À SAUJON

PATIENTE EXIGÉE !

La demande de logements sociaux reste élevée en pays royannais depuis des années. La seule ville de Royan recense 1750 demandes de logements sociaux dont 974 avec Royan en 1er choix Royan. Sur l'agglomération, il faut attendre 21 mois pour obtenir un logement ; ce délai d'attente est de 16 mois sur la région !

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE PROSPÈRE...

Le coût de l'énergie ne cessant d'augmenter, de plus en plus de personnes et familles ont des difficultés à payer leurs factures. Elles recherchent alors des aides auprès des CCAS qui s'appuient sur les associations caritatives pour éteindre leur dette.

Il s'agit le plus souvent de locataires du parc privé ancien dont le logement peut être considéré comme « logement indigne » du fait d'un manque d'isolation, d'un chauffage inadapté ou d'un manque général d'entretien du propriétaire.

C'est un phénomène national qui a conduit des communes à créer des actions adaptées qui coordonnent les aides possibles de l'Etat et des régions au profit des propriétaires souvent peu informés de ces possibilités. Mais pas encore ici ...



COMME LES LOGEMENTS INDIGNES

Or, en 2011, la communauté d'agglomération (CARA) estimait à 2433 le nombre de logements potentiellement « indignes » dont 500 à Royan. Leur mise aux normes pourrait les rendre éligible au « logement social », augmentant ainsi le pourcentage requis pour les communes relevant de la Loi SRU'.

ET LES LOGEMENTS VACANTS

Les logements vacants ne sont pas aussi nombreux que les résidences secondaires (heureusement) mais ils grèvent aussi un marché de la location amorphe.

Questions d'investissement ?

AUCUNE des six communes soumises à la loi SRU n'y échappe désormais. Il s'agit des pénalités pour défaut de logement social. Soit 340 501 euros pour St Georges de Didonne, à régler en 2019. A Royan, la facture est de 203 229 euros. En 2018, La Tremblade a dû verser 205 000 euros et Saujon, 230 000. En 2017, St Palais devait 240 490 euros et Vaux-sur-Mer 220 350. Tout compte fait, près d'1,5 million d'euros sur une seule année. Ces sommes sont versées à l'établissement public foncier Nouvelle Aquitaine pour l'achat de terrains et l'implantation.

LA RÈGLE :

Les communes de + 3500 habitants doivent disposer de 25% de logements sociaux. Cela concerne six communes du pays royannais. Sans doute plus demain avec Arvert (3412 hab.), St Sulpice de Royan (3159 hab.)



LE SAVIEZ VOUS

- 70% des aides versées par le CCAS de Royan pour des factures énergétiques sont dues à un logement en mauvais état d'un point de vue énergétique, en majorité dans le parc privé. Le total cumulé des aides versées sur une année, atteint 15 000 euros. A cela s'ajoute les aides accordées par des associations (Croix Rouge, Secours catholique, l'Entraide Protestante...).
 - En Charente-maritime, on signale en moyenne un logement indigne tous les 2 jours. (source : ministère du logement mars 2019)
 - L'exposition à la précarité énergétique multiplie par 4 les symptômes de sifflements respiratoires des enfants.
 - Près d'un adulte sur deux exposés à la précarité énergétique souffrent de migraines, 41 % d'anxiété et dépression, 22 % de bronchites chroniques (contre respectivement 32 %, 29 % et 10 % pour les personnes non exposées).
- (source : Observatoire national de la précarité énergétique, 2017)

PLUS ON CONSTRUIT ...

de logements privés, plus il faut ajouter de logements sociaux au stock. Sinon, la balance continue de se creuser en défaveur du logement social. C'est ce que l'on observe à Royan où le taux de logements sociaux avait réussi à dépasser la barre des 10 % en 2014. Mais il est retombé depuis. Au 1er janvier 2018, il manquait 1097 logements sociaux, soit un taux de 9,22 %. Un taux meilleur qu'en 2009 mais qui reste encore très loin des 25% exigés par la loi SRU (de 2002). Aujourd'hui, il manque 1877 logements sociaux.

Dernière Nouvelle

Robinière : selon Sud-Ouest du 4 mai, le projet de démolition serait de nouveau sur la table. Des locataires nous ont indiqué qu'Habitat 17 se serait engagé à les reloger dans son parc, mais sans savoir quand, où, pour combien de temps, à quel prix (différence de loyer) etc.



PLUS ON DÉTRUIT ...

et moins l'on reconstruit

C'est ce que l'on observe à Royan, avec les 40 appartements des immeubles JOB (près de la voie ferrée). Démolis en 2013, ils n'ont toujours pas été reconstruits comme cela était prévu. C'est la même inertie à LA ROBINIÈRE. Deux immeubles entiers sont inoccupés et murés depuis au moins deux ans. Ils étaient certes en mauvais état, faute de maintenance de la part du bailleur social, Habitat 17. Les deux autres immeubles restent sur pieds. Avec des retouches de façade. L'ensemble serait promis à démolition. Soit 80 logements. Intégralement reconstruits promet-on aujourd'hui. La réflexion oscille - démolir/reconstuire - depuis des années, sans que les habitants aient été une seule fois consultés.

LES BONNES IDEES

C'est une politique volontariste autour du logement que nous espérons :

- en construisant un vrai projet de quartier pour les habitants de la Robinière. Le Collectif a proposé un projet en 2013, validé par l'adjoint de l'époque Mr Révolat, mais enterré depuis sous une pile de dossiers urbanisme. Sauf lorsqu'il a fallu trouver un nom au quartier retenu pour être prioritaire dans la politique de la ville, « l'Eco quartier Yeuse Robinière ».

- en instaurant un permis de louer pour s'attaquer à une partie des causes de la précarité énergétique
- en luttant contre la vacance de logements pour ramener des offres sur le marché locatif
- en promouvant la construction de logements sociaux plutôt que résidences hôtelières en bord de mer...
- en mettant en place au niveau de l'inter-communalité un observatoire et une bourse du logement.

LE PERMIS DE LOUER

Le principe est simple : la ville prévient et contrôle le bon état des logements mis en location. Pour cela, elle délimite les quartiers où les propriétaires devront demander une autorisation de mise en location. Plusieurs villes l'ont mis en oeuvre et assurent que cela aide à faire fuir les marchands de sommeil et à lutter contre les logements insalubres. A Royan, le centre ville et le parc de Royan sont les zones les plus exposées aux logements indignes.