

BAROMÈTRE DU LOGEMENT SOCIAL

N°5 / octobre 2015



Collectif pour un habitat social en pays royannais

UN CONTRAT DE VILLE. POUR QUOI FAIRE ?

Le contrat de ville est un dispositif national, décidé par l'État, qui s'applique à des quartiers jugés prioritaires parce qu'ils cumulent les difficultés : pauvreté des habitants, manque d'équipements et services, enclavement, habitat collectif dégradé... Ce contrat a été signé fin septembre par la ville de Royan, la communauté d'agglomération Royan Atlantique, l'État (la préfecture), Habitat 17, la CAF etc. L'objectif est de faire plus et mieux dans des quartiers où, généralement, on a eu tendance à faire peu et moins. Chacun des signataires doit donc mobiliser ses moyens. C'est la première fois que Royan entre dans la politique de la ville. Cela concerne un grand quartier qui comprend ceux de l'Yeuse, de la Robinière et de Touvent (de part et d'autre de la rocade). Ce contrat durera jusqu'en 2020. L'enjeu étant bien sûr, qu'à ce terme, il n'y ait pas besoin d'en signer encore un. Ces contrats doivent traiter à la fois le social et l'urbain. Autrement dit, développer des actions pour améliorer la situation sociale (emploi, éducation, sécurité...) et l'environnement urbain. Les deux sont liés. C'est l'une des nouveautés de ces contrats 2015/2020. Mais sur Royan, nous attendons toujours qu'un projet émerge en terme urbanistique, pour faire de la Robinière un quartier à part entière, relié aux autres. L'autre nouveauté, c'est la place des habitants, qui doivent « co-construire » le contrat. C'est pour cela qu'ont été créés les conseils citoyens (voir ICI >). Là encore, espérons que les ratés des premiers mois ne sont pas signe de désenchantement !

CONSEIL CITOYEN : au cœur du contrat de ville, le conseil citoyen est l'instance qui appartient aux habitants du quartier concerné. C'est nouveau et visiblement, cela dérange un peu la façon de mener des projets, résultat : aucune réunion publique pour expliquer de quoi il s'agit, distribution aléatoire de l'appel à candidatures, oubli de la Robinière, etc. Comment dès lors s'étonner de si peu de candidatures des habitants ?! Royan ne fait pas pire que beaucoup de communes mais ce n'est pas une raison. Espérons que ce conseil citoyen maintenant installé (ouf, quelques jours avant la signature du contrat de ville) aura toute l'autonomie nécessaire pour travailler comme il l'entend et se mêler de ce qui lui importe sur le quartier.

COUPS DE COEUR - DE GUEULE - PERLES

Bien dit ! « Que chacun en fasse autant », dixit une ancienne élue de la presqu'île d'Arvet, qui a transformé une ancienne poste en logements sociaux, bien que n'étant pas obligée par la loi SRU.

Bonne excuse ? « Vous noterez cependant que la pénalité dont devra s'acquitter la ville va abonder le fond qui aide les communes appliquant strictement l'article 55 de la loi SRU. En ce sens, nous participerons ainsi directement à l'effort solidaire en matière de logement social » nous écrivait un maire d'une ville tenue d'avoir 25 % de logements sociaux. Mais c'est toujours mieux quand les autres font...



Bien vu ! A Vaux-sur-Mer, au cœur du nouveau quartier Cormier-Battière, un bel immeuble de 25 logements sociaux est maintenant occupé. Dominant le vallon du Rivaux et à l'écart de la circulation, il est tout proche du centre ville, de l'école primaire la Clairière et du magasin U Express. Sur place la Crèche municipale et des salles de réunions sont disponibles depuis 2014.

UN ECHO A L'ECO QUARTIER ?

« La Robinière attend toujours ».

C'était le titre de l'édito du baromètre d'octobre 2012... Trois ans plus tard, pas besoin de le modifier ! Certes des choses ont avancé depuis 2012, mais concrètement, cela reste très mince ! Avec une occasion manquée, celle de poursuivre la dynamique que nous avons lancée autour d'un projet d'éco-quartier.

C'était en juin 2013, lassé d'attendre que la mairie ou la communauté d'agglomération bougent, le Collectif met autour de la table les principaux acteurs concernés, dont Habitat 17, l'organisme HLM.

De cette réunion, débouchera en novembre 2013 le projet, repris par la mairie, de faire travailler un cabinet d'études pour penser concrètement à ce que pourrait être cet éco-quartier. Mais l'intention, maintes fois reportée, est restée lettre morte jusqu'à aujourd'hui. Ah si ! Notre dossier a servi pour donner l'idée du nom au nouveau quartier prioritaire l'Yeuse-la Robinière. Lorsqu'en 2014, nous avons appris que la Robinière était retenu, avec l'Yeuse, quartier prioritaire de la politique de la ville, nous avons espéré que cela relance le projet. Mais d'« éco quartier », pour l'instant, il n'a que le nom sur un document.

LES MAIRES À CRAN ? C'est ce que la presse nous explique en donnant la parole aux maires qui se plaignent de n'avoir pas de foncier, trop de contraintes et de toute façon pas de demandes pour autant de logements sociaux. Imparable ? Sauf que quand l'offre est rare, la demande l'est aussi. Par ailleurs, les maires savent mieux que quiconque que nombre de leurs agents municipaux, par exemple, n'ont pas d'autre choix que d'aller vivre plus loin... en raison des loyers trop élevés sur leur commune ! Si les maires sont à cran, les habitants pourraient légitimement se sentir DÉSABUSÉS !

LE POINT SUR LE LOGEMENT SOCIAL

DU MIEUX A ROYAN

Le nombre de logements sociaux est passé de 801 logements en 2013 à près du millier – 1016 exactement - fin 2014. Le pourcentage de logements sociaux dépasse donc les 10 % (11,5). Pour les années 2015 et 2016, 240 nouveaux logements sociaux devraient être mis en location.

QUI CONSTRUIT LES LOGEMENTS SOCIAUX A ROYAN ?

Entre 2012 et 2014 : plus de la moitié (56 %) ont été construits par des promoteurs privés et vendus à des bailleurs sociaux.

On estime à un tiers (33%) le nombre de ces logements destinés aux familles les plus modestes (Type PLAI : prêt locatif aidé d'intégration), soit 1996 euros par mois de revenu maxi pour un couple avec deux enfants.

Le manque de logements sociaux coûte cher aux contribuables ! L'an dernier, de fortes pénalités ont frappé les communes n'ayant pas atteint le seuil de 25 % de logements sociaux : 175 000 euros à Saint Palais, 70 000 euros à Saint Georges de Didonne ou 22 000 euros à Vaux sur Mer (après 70 000 l'an dernier), ou encore 60 000 à la Tremblade et 300 000 euros à Royan.

Sur le pays royannais, 6 communes doivent respecter ce quota : La Tremblade, Saujon, Saint Georges de Didonne, Saint Palais, Vaux sur Mer et Royan.

Ces pénalités peuvent être diminuées des investissements que la municipalité a engagé en faveur du logement social (mise à disposition de foncier, etc.). C'est un peu la contrepartie de sa bonne volonté. Pour celles qui manifestent de la mauvaise volonté, la pénalité peut se doubler d'une mise sous surveillance : c'est le « constat de carence ». Une commune peut, dans la foulée, se voir retirer son droit de préemption. Jusqu'à aujourd'hui, c'était très rare. Mais cela vient d'arriver aux communes de Saint Palais et Vaux-sur-Mer. Une nouvelle loi doit durcir les contraintes pour toutes ces communes dites récalcitrantes.

LA ROBINIERE: un nouveau quartier ? Chacun a pu constater l'isolement des 4 immeubles d'Habitat 17 à La Robinière si bien que la direction de l'Office s'est demandée s'il fallait investir sur ces immeubles déconnectés de la ville. En 2013, le Collectif a rencontré des habitants de ces immeubles, Habitat17, le service urbanisme de Royan, le Centre Social et les acteurs locaux pour réfléchir à l'avenir de ce secteur. Informé de la création d'une « zone de gel » du site Robinière le Collectif a eu l'idée d'en faire un quartier à part entière et même un éco-quartier, avec un habitat mixte, des services, des accès modifiés, en particulier la création d'une passerelle pour relier ce quartier à la ville, un jardin partagé... Le service d'urbanisme de l'époque avait prévu de faire étudier l'avant projet présenté par le Collectif. Le 6 février 2015, la convention signée avec l'État, la Cara et la ville a inclu cette zone dans le contrat de ville nommé « éco-quartier l'Yeuse-la Robinière »

Le renouveau de TOUVENT

Deux opérations ont été conduites simultanément. D'une part, la réhabilitation des 48 logements des deux immeubles construits en 1968 : isolation extérieure, remplacement des chaudières individuelles à gaz, circuits électriques mis aux normes, pose de ventilations mécaniques, réfection des salles de bains, ajouts de balcons. Pour un T5, le loyer augmente de 42 € et les charges diminuent de 95 €/mois.

D'autre part, la construction de 31 habitations individuelles et de 24 logements dans de petits collectifs selon les normes énergétiques actuelles. L'ensemble est implanté de manière à limiter les nuisances de circulation et agrémenté de végétation. Un terrain de boules et une aire de jeux sont intégrés au programme.

Nouvelle jeunesse pour MARNE-YEUSE

En octobre 2015, Habitat 17 va commencer la réhabilitation des 7 immeubles du quartier de Marne-Yeuse, construits en 1965. Des travaux extérieurs et intérieurs apporteront plus de confort et des économies de charges pour les locataires. Le coût global correspond à 48 000 € par appartement.

JOB 2017 ?

Job, c'était le nom des deux immeubles (40 logements) surplombant la voie ferrée, démolis l'an dernier. Le bailleur social (Habitat 17) devrait reconstruire le même nombre de logements au moins, avec plusieurs types de bâtiments.

QUI SOMMES-NOUS ?

Le Collectif pour l'habitat social en pays royannais a été créé en 2009 par des citoyens et des associations réunis par cette même conviction que le droit au logement est un droit fondamental qui nécessite que chacun s'engage pour dépasser les égoïsmes encore trop nombreux.

Le retard pris par nos communes dans la construction de logements sociaux en est une illustration cinglante.

Le Collectif se réunit régulièrement à la maison des associations de Royan. N'hésitez pas à nous rejoindre !