



Innovons, pour l'intérêt général.

Brice Nkonda
Conseiller national UDI

*Trop ou pas assez de
logements sociaux :
promulguons une loi
anti-ghettos.*

Note contextuelle

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) a été promulguée le 13 décembre 2000, loi dont l'article 55 imposait initialement 20% de logements sociaux dans les villes de plus de 3500 habitants (1500 en Île-de-France). L'un des enjeux majeurs de cette loi était de favoriser la mixité sociale et urbaine et, de cette façon, lutter contre le phénomène de ghettoïsation. Or, en 2012, un tiers des 927 communes en infraction affichait moins de 5% de logements sociaux et 354 villes ont dû verser 68 millions d'euros cette année-là (moins les dépenses faites en faveur du logement social). Parmi les communes n'atteignant pas les objectifs, le manque de foncier pour construire ce type de logements est, jusqu'à présent, un argument fréquemment avancé par les édiles. Si cela se vérifie parfois, cet aspect mérite d'être nuancé : il n'est pas rare, dans ces mêmes villes, de voir sortir de terre des programmes privés de logements neufs.

Cette loi prévoyait également une amende établie selon le nombre de logements manquants, amende limitée à 5% du budget total de la commune. Cependant, l'efficacité de la sanction a été très mitigée : certains maires, pour ne pas mécontenter leur électeurat, ont préféré payer de fortes sommes plutôt que de faire le nécessaire pour atteindre les objectifs sur lesquels ils s'étaient engagés. A cet égard, leur logique est prioritairement électorale. Afin de veiller à un meilleur respect de cette loi, tout en apportant de nouveaux leviers, la loi Duflot de janvier 2013 propose, entre autres dispositions, de céder gratuitement, ou à prix réduit, un certain nombre de propriétés inutilisées de l'Etat afin de les transformer en logements sociaux. 900 ont déjà été identifiées, représentant plus de 2000 hectares sensés permettre la construction de plus de 110 000 nouveaux logements.

La loi Duflot se voulait à la fois plus ambitieuse, faisant passer le seuil de logements sociaux de 20 à 25%, et plus coercitive avec une pénalité financière multipliée par cinq, plafonnée à 10% du budget total de la commune. Or, ces dispositions doivent être complétées pour s'assurer que les maires appliquent la loi : il faut les rendre inéligibles pour un mandat s'ils ne respectent pas leurs objectifs. Cela apporterait une réponse forte à la logique électoraliste. Par ailleurs, si les villes qui ne

respectent pas la loi SRU sont pointées du doigt, la même attention doit être accordée à celles qui pratiquent l'excès inverse. Celles dont la proportion de logements sociaux dépasse 50% du parc d'habitation doivent faire l'objet d'amendes ; pour elles, l'accession sociale à la propriété doit constituer un levier majeur. Enfin, entre les villes ayant trop d'HLM et celles qui n'en ont pas assez, des conventions de gestion de la mixité sociale doivent être signées.

Pourquoi créer une loi anti-ghettos ?

1. Pour améliorer la mixité sociale via des conventions territoriales

Entre une ville qui ne propose pas suffisamment de logements sociaux et une autre qui en a beaucoup trop, une convention de mixité sociale doit pouvoir être contractée.

La loi SRU a changé l'urbanisme français. Or, malgré les mesures prises pour favoriser la mixité sociale, on observe la pérennisation des processus de ségrégation et de concentration des publics défavorisés qui sont obligés d'aller vivre là où c'est le moins cher. C'est pourquoi il convient d'aller encore plus loin pour rendre la mixité effective. Si la loi a beaucoup apporté en matière de minimas de logements HLM, et de réhabilitation du parc social, son approche reste encore trop axée sur la commune, et pas suffisamment sur le rééquilibrage du parc social entre différentes villes, qu'elles soient voisines, de la même intercommunalité, ou du même département. Ainsi, des conventions de gestion de la mixité sociale doivent pouvoir être contractées pour procéder au rééquilibrage de logements sociaux entre villes signataires.

2. Pour une plus grande mixité sociale dans les ghettos de riches

La stricte application de la loi SRU permettra d'introduire de la mixité sociale dans les lieux de vie fréquentés par des familles plus aisées.

Les familles aisées ont la capacité financière de pouvoir choisir leur lieu de vie. Aussi ont-elles tendance à se regrouper dans certaines villes, plutôt que dans d'autres, constituant ce qui peut être désigné comme des ghettos riches (pour ne pas employer le terme « de riches »). Cela est notamment dû à la qualité de l'offre de services, publics comme privés, proposée dans ce type de commune. Il peut s'agir, par exemple, de la

variété de petits commerces localement implantés. Si la recherche d'un cadre favorable pour y fixer son lieu de résidence est compréhensible, cela peut, suivant la logique observée, créer de l'entre-soi plutôt que de la mixité. Le respect de loi SRU, et de ses 25% de logements sociaux, a donc du sens : des citoyens d'origines sociales différentes pourront se côtoyer, se connaître, et vivre ensemble.

3. Pour que la mixité sociale se répercute dans les écoles

La mixité sociale créée par le volet urbain que représente la loi SRU trouvera écho dans les écoles : les enfants 'SRU' pourront bénéficier d'un environnement scolaire favorable.

Lorsqu'une famille choisit de s'établir dans une ville, le fait que les enfants puissent fréquenter de bonnes écoles constitue souvent un critère de choix décisif. C'est notamment pour cela que, dans les ghettos riches, les établissements présentent des résultats bien supérieurs à ceux de Zones d'Education Prioritaire (ZEP). Ainsi, en créant de la mixité urbaine, les familles bénéficiant du dispositif SRU peuvent scolariser leurs enfants dans des écoles proposant un cadre pédagogique plus performant. Cela étant, l'exigence de mixité ne doit pas se faire au détriment du niveau scolaire initialement observé. Pour ne pas affecter le niveau des classes, il faut notamment que la répartition des logements sociaux soit réalisée de façon harmonieuse sur l'ensemble de la ville pour que l'impact, par école, soit marginal du fait de la sectorisation.

4. Pour une autre conception de l'habitat social

Quelle que soit la commune, les logements sociaux ne doivent plus être associés à des logements de mauvaise qualité, à des tours mal entretenues, à des quartiers ghettos.

La réalisation de la mixité sociale doit nécessairement surmonter les préjugés, fondés ou infondés, liés à l'habitat social. Tout d'abord, comme cela a été initié il y a quelques années, les

logements sociaux doivent être à taille humaine : pas plus de 4 ou 5 étages, et la construction de grands blocs doit être absolument bannie. Ensuite, ces logements ne doivent pas être tous regroupés à un même endroit d'une ville. Ils doivent être disséminés au maximum, dans toute la ville, dans l'ensemble des résidences, à raison de quelques logements par résidence. Pour cela, il faut nécessairement profiter des opportunités de conversion de logements disponibles en logements sociaux. Aussi, le fait d'appliquer la règle des trois tiers dans les programmes de logements neufs, réservant un tiers des logements pour l'habitat social, doit être suivie.

5. Pour que les maires hors-la-loi soient inéligibles pour un mandat

L'inéligibilité du maire pour un mandat est une sanction radicale qui, contrairement aux amendes majorées prévues par la loi Duflot, ne grève pas le budget de la commune.

La loi Duflot prévoit une pénalité financière multipliée par cinq avec un plafond situé à 10% du budget total de la commune. Si cette mesure a de fortes chances d'aboutir à des résultats plus probants, il n'en reste pas moins que les amendes payées impacteront fortement les finances de la municipalité dont il est question. En cela, les visées électoralistes d'un édile peuvent avoir des répercussions sur des postes budgétaires importants et, ainsi, nuire au service public délivré à l'ensemble des administrés. C'est pour cette raison que l'inéligibilité du maire pour un mandat serait, tout en étant aussi efficace, une mesure bien plus juste. Elle serait efficace car elle casserait la logique clientéliste sous-jacente, elle serait plus juste car elle n'affecterait pas l'ensemble des habitants dans le niveau de service public observé.

6. Pour que les villes en excès d'HLM soient financièrement pénalisées

Si les communes ne respectant pas la loi SRU sont constamment mises à l'index,

paient des amendes, il doit en être de même pour les villes qui pratiquent l'excès d'HLM.

Dans les villes qui présentent une forte proportion de logement social, les familles défavorisées ou, tout du moins, modestes, sont majoritaires et les difficultés économiques, sociales et scolaires se concentrent : on y observe donc les phénomènes les plus massifs de décrochage scolaire, de chômage et de délinquance. Face à cela, certains maires, pour pérenniser leur assise électorale, se plaisent à conserver autant de publics fragilisés dans leur seule commune. Leurs discours présentent leur dimension humaniste à accueillir celles et ceux dont les autres villes ne veulent plus, mais la réalité est souvent moins louable. C'est pour cette raison que le non respect du quota SRU ne doit pas être l'unique point de focalisation en matière de mixité sociale : l'excès inverse doit également faire l'objet de pénalités financières.

7. Pour qu'il y ait plus de propriétaires dans les villes ayant des ghettos pauvres

Dans les municipalités affichant une proportion de logements HLM supérieure à 50% du parc habitable, l'accession sociale à la propriété doit être favorisée.

En situation de surabondance de logements HLM dans une ville, le nombre de propriétaires est mécaniquement plus faible. Comme la commune n'est pas attractive pour les ménages qui souhaitent acquérir leur résidence principale, la proportion de propriétaires évolue pas, ou peu. Aussi, comme il n'est pas envisageable de contraindre les familles des classes moyennes et supérieures de s'y installer, il convient d'améliorer la situation des personnes qui vivent déjà dans ces quartiers ghettos. Ainsi, jusqu'à l'atteinte d'un taux plafond de 50% d'habitat social, une politique volontariste d'accession sociale à la propriété doit être menée : il faut que les locataires HLM qui souhaitent acheter leur logement puissent le faire à des conditions avantageuses (prix des domaines avec décote, office HLM comme syndicat de copropriété).

« Il n'est rien au monde
d'aussi puissant qu'une idée
dont l'heure est venue. »

Victor HUGO