

Dossier SRU : Antibes Juan-les-Pins compte sur les servitudes sociales pour atteindre les objectifs. L'opposition dubitative

Construire entre 350 et 400 logements sociaux par an, soit près de 5 200 sur quinze ans. Tel est l'objectif affiché par la ville d'Antibes Juan-les-Pins (Alpes-Maritimes) pour répondre aux obligations imposées par l'article 55 de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains). La ville se situe parmi les plus mal classées en termes de logements sociaux, avec un taux de 6,4 % au 1er janvier 2009, et figure dans le peloton de tête des villes sanctionnées pour non-respect de la loi, avec une amende de 858 595 euros pour 2009. Le PLH (plan local de l'habitat) intercommunal prévoit pour Antibes la production de 1 363 logements sur la période 2004-2012. La ville en a réalisé 367 entre 2004 et 2009, elle en a lancé et financé 773 qui seront livrés en 2011 et 2012 et, pour les 223 restants, les dossiers sont en cours de montage.

« Pour 2011, nous prévoyons la livraison de 350 logements avec une répartition équitable entre les trois principales catégories de logements, PLS, PLUS et PLAI », explique à AULH, Jean-Pierre Gonzales, premier adjoint au maire (UMP) d'Antibes en charge de l'urbanisme. Il explique s'appuyer sur l'impulsion communautaire, portée par la Casa (Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis), pour améliorer la situation sur la ville, largement critiquée par les élus de l'opposition et les associations locales de lutte contre le mal-logement.

« Nous prenons en compte les exigences du PLH communautaire, voté en décembre 2004, en les incluant dans notre PLU [plan local d'urbanisme], qui doit être approuvé en juin prochain, mais que nous appliquons par anticipation depuis six mois, explique Jean-Pierre Gonzales. Ses objectifs sont ambitieux - construction de 15 000 logements dont 5 200 sociaux sur les quinze ans à venir - mais ils sont réalisables parce que, dans le cadre de la Casa, nous avons la possibilité d'établir des servitudes sociales. » Le document d'urbanisme impose ainsi de réaliser entre 30 à 50 % de logements sociaux dans tout projet de construction neuve de plus de 1 000 m² de Shon (surface hors oeuvre nette), et, parmi ce pourcentage, de faire 90 % de PLUS et PLAI.

1 800 DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL EN ATTENTE

Edwige Vercnocke, élue (ex-Modem) de l'opposition (liste Union pour Antibes Juan-les-Pins), doute du réalisme des objectifs annoncés « face à un retard qui s'accumule depuis 30

ans, les élus n'ayant pas vu l'accroissement de la population sur le département ni sa paupérisation croissante avec 60 % des ménages qui peuvent prétendre à un logement social ». « C'est peu de dire que nous avons besoin d'un Grenelle du logement sur la Côte d'Azur, comme en Île-de-France, les situations de tensions étant vraiment proches », lance-t-elle. Pour Gérard Piel, conseiller municipal Front de gauche et conseiller régional, « il y a peut-être un peu plus d'engagements sur cette question de la part de la municipalité mais c'est parce qu'il n'y en avait pas du tout avant ». « Nous sommes toujours collés à 6 % de logement social, un peu plus d'une centaine de nouvelles familles ont pu être accueillies dans le parc locatif social en 2010 alors que, dans le même temps, ce sont 1 200 à 1 500 logements privés qui ont vu le jour, vendus avant même d'être terminés, et la ville compte quelque 3 000 logements vacants », déplore-t-il.

« L'objectif est bien de satisfaire les besoins des citoyens, à savoir résorber la liste des demandeurs de logement social en attente, soit environ 1 800 demandes », réplique le premier adjoint au maire, soulignant que cette production de logements sociaux « doit être répartie sur tout le territoire ». Reconnaissant que la forte poussée de construction de logements libres n'a pas été suivie par celle du logement social, Jean-Pierre Gonzales souligne « les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux qui ne peuvent pas acheter du foncier, trop cher, pour construire ». D'où la nécessité des servitudes sociales découlant de la Casa, insiste-t-il. Selon lui, « la loi SRU est une bonne loi mais c'est surtout la loi ENL (engagement national pour le logement) qui a permis son application en donnant la possibilité d'ajouter des servitudes dans les PLU », un système dont on peut espérer qu'il fasse peu à peu baisser le prix du foncier.

RISQUE DE CRÉER DES GHETTOS

Un raisonnement contredit par Gérard Piel qui dénonce des constructions de logements « en forme de placements financiers spéculant sur les plus-values enregistrées au moment de la revente après une hausse des prix ». « Dans ce contexte, la loi SRU ne plus joue pas son rôle parce que les amendes ne sont pas dissuasives, voyez la différence entre leur montant, 850 000 euros environ, et ceux des droits de mutations, entre 7 et 8 millions d'euros en 2010 », expose-t-il. En outre, ces amendes sont reversées à la Casa pour investir dans le logement social, ce qui revient, pour la ville, à se payer l'amende à elle-même ! » Face à cette situation, Gérard Piel plaide pour une politique coercitive, à savoir la suppression des droits à construire sur le foncier restant afin de faire du logement social et pour une régulation par la loi de son prix. Il met aussi en avant l'action de l'EPF (établissement public foncier) à travers

lequel la région met à disposition des terrains et il défend l'idée d'un conventionnement entre collectivités et propriétaires de logements vacants, sur la base d'un loyer social payé par le locataire, le reste étant financé par la collectivité, afin de remettre sur le marché ces logements.

« En outre, la Casa, dont le champ d'action s'étend du littoral à l'intérieur des terres, pourrait jouer un rôle positif en décidant de mobiliser le foncier encore disponible, principalement dans les terres, mais la volonté politique fait défaut », pointe l'élue de gauche qui dénonce en parallèle « un mitage scandaleux du territoire ». À l'opposé, il met en avant un projet de construction d'une trentaine de logements sociaux en plein coeur du quartier du Cap d'Antibes, qualifié de « ghetto de très riches », sur des anciens terrains de l'Inra (Institut national de recherche agronomique). Pour lui, faire de la mixité sociale à Antibes requiert « un changement de mentalités politiques et humaines avant même la résolution de contraintes techniques et financières ». Edwige Vercnocke relaie, elle, deux craintes du monde associatif face à la politique actuelle, d'une part « le risque de projets de logements sans les équipements et infrastructures qui vont avec » et d'autre part, la tentation de construire de grands ensembles sociaux concentrés dans certains quartiers, et « non dispersés comme jusqu'à présent », ce qui se solderait par la création de « ghettos de pauvres ».

Estelle Maussion

Contacts :

- Jean-Pierre Gonzales, adjoint au maire (UMP) d'Antibes Juan-les-Pins, service de communication Antibes, 04 92 90 50 08
- Antibes Juan-les-Pins, Edwige Vercnocke, élue de l'opposition, liste Union pour Antibes Juan-les-Pins, 04 92 90 50 00, edwige.v@orange.fr
- Antibes, Gérard Piel, élu de l'opposition (Parti de Gauche), gpiel@regionpaca.fr