

L'habitat social à Lons-le-Saunier

Audrey GLOOR, ThéMA - CNRS, Université de Franche-Comté

L'étude de l'habitat permet de révéler des disparités sociales au cœur de la population, particulièrement lorsqu'on aborde le thème du logement social qui, par définition, concerne des populations dont les revenus ne sont généralement pas suffisants pour accéder à la propriété ou à un autre type de logement. Le logement dit social regroupe l'ensemble des logements locatifs dont le loyer fait l'objet de conditions particulières afin d'être adapté à la faiblesse, voire à l'absence, de revenus du locataire.

Selon le recensement général de population de 1999, la ville de Lons-le-Saunier, ou « Lons » comme l'appellent les Francs-Comtois, compte 18 483 personnes. Elle est caractérisée par l'étroitesse de son territoire communal. Aussi, l'étalement urbain que connaissent toutes les villes de France depuis une quinzaine d'années est ici particulièrement sensible, puisqu'il touche les communes environnantes, suscitant la formation d'une agglomération qui regroupe sept communes périurbaines et qui totalise 25 867 habitants.

Depuis 1982, le nombre d'habitants de l'agglomération a diminué de 7 %. Pourtant, fait paradoxal, le nombre de ménages a augmenté. Ils sont aujourd'hui 12 046 dans

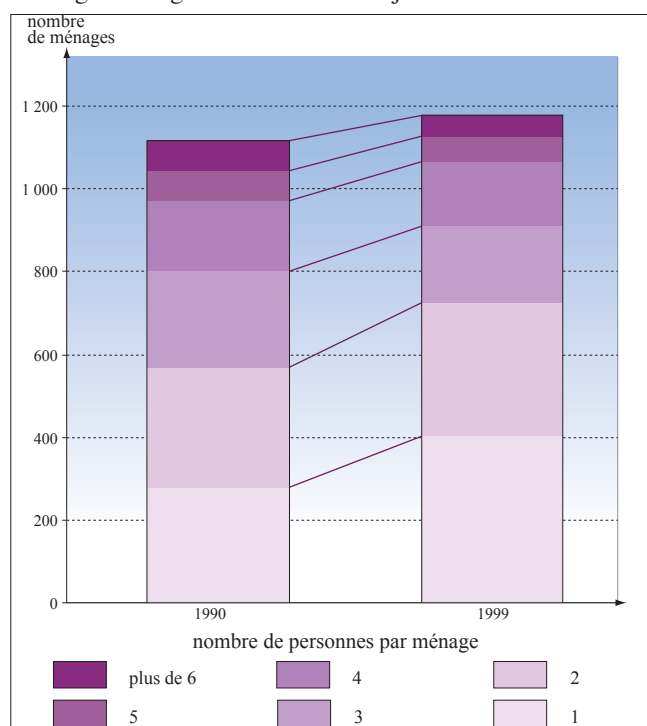


Fig. 1 - Évolution de la taille des ménages logés en HLM entre 1990 et 1999

l'agglomération. Rappelons qu'un « ménage » est l'ensemble des personnes qui vivent dans le même foyer et qui occupent le même logement. Il peut donc y avoir des ménages d'une seule personne. Cette définition met en lumière la corrélation qui existe entre l'évolution du nombre de ménages et la demande en logements. Or, on note une augmentation de celle-ci, qui s'explique par la modification de la composition des ménages. Ils sont de plus en plus petits : le nombre de personnes vivant seules ou à deux est en constante pro-

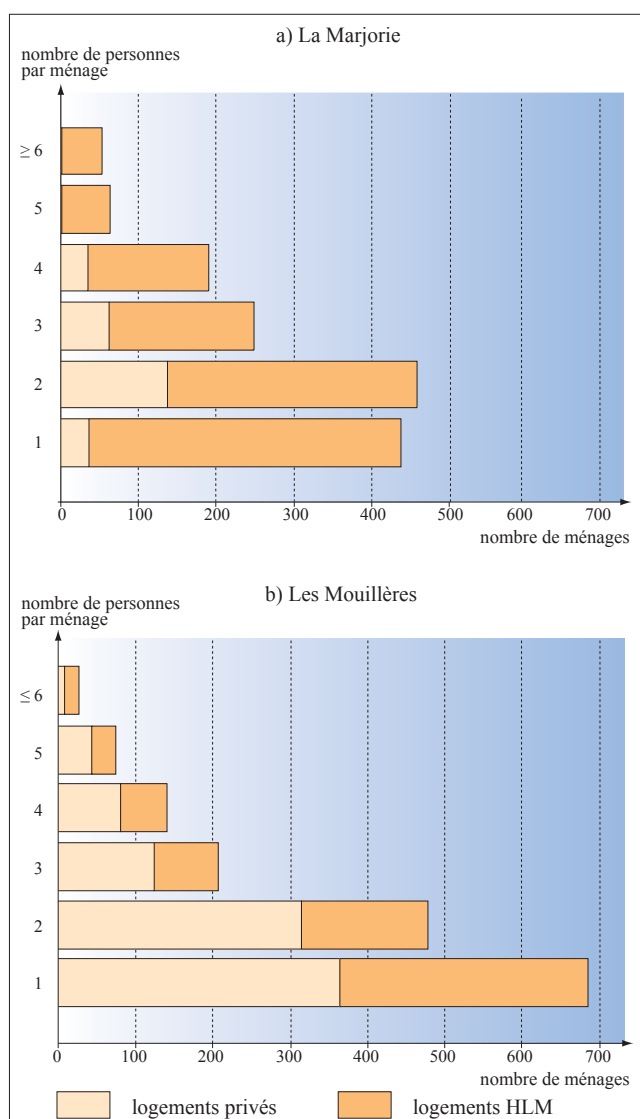


Fig. 2 - L'occupation des logements HLM selon la composition des ménages

Photo 1 - Rue Lafayette, SOGEPRIM ; partie non rénoverée (cliché : A. Gloor)



gression depuis les années 1970 et représente aujourd'hui 73 % du nombre total de ménages.

Comme la France entière, Lons-le-Saunier a connu plusieurs phases d'urbanisation. La dernière date des années 1950. Durant cette période, Lons s'est dotée de nombreux logements, en particulier des habitations à loyer modéré (HLM) afin de faire face à une crise quantitative due à l'exode rural, à l'arrivée massive de rapatriés d'Algérie ainsi qu'au baby-boom d'après guerre. Ces logements ont été installés de façon préférentielle sur des zones jusqu'alors non construites : c'est ainsi que sont nés les nouveaux quartiers d'habitat social des Mouillères et de la Marjorie.

Cet habitat social se divise en deux branches : le logement social public, c'est-à-dire les HLM et la branche sociale privée qui peut appartenir à des personnes physiques mais aussi à des personnes morales comme les agences immobilières.

La concentration du logement social privé et les opérations programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH)

L'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) encourage financièrement les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements (souvent situés dans le centre-ville de Lons) : le propriétaire bailleur peut rénover son logement à des tarifs préférentiels. Il passe une convention avec l'État pour une durée de neuf ou quinze ans qui lui permet de bénéficier d'une subvention majorée de l'ANAH (soit 35 % du montant des travaux de rénovation subventionnés dans la limite des plafonds fixés par l'ANAH).

La convention permet également au locataire d'accéder à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Pour y prétendre, ses revenus ne doivent pas dépasser un certain plafond en fonction de sa situation familiale, comme c'est le cas pour les HLM. Ce système ouvre donc l'accès à des logements rénovés selon les normes de l'ANAH, à une population au profil social fragile.



Photo 2 - Rue Lafayette, logement social privé ; la partie gauche de la façade est rénoverée (cliché : A. Gloor)

Photo 3 - Rue Lafayette, logement social privé, SOGE-PRIM ; partie rénovée (cliché : A. Gloor)



Il existe également des conventions établies dans le cadre du PST (Programme Social Thématique) aux objectifs similaires, mais dont l'action sociale est encore plus forte, car il permet l'accès aux logements rénovés à une population plus restreinte et plus fragile. Les programmes sociaux thématiques sont, comme les OPAH, destinés à réhabiliter les logements locatifs sociaux. Leur objectif est de loger des personnes particulièrement défavorisées ou des populations sensibles spécifiques comme les plus démunis, tout en permettant au propriétaire de revaloriser son patrimoine. En 1999, suite à un « PST Jeune », 49 logements ont été réhabilités et réservés à des jeunes en difficulté de moins de 26 ans. La même année, l'ANAH a rénové 288 logements généralement dans le cadre d'une OPAH. Ces opérations sont destinées à améliorer et à réhabiliter le bâti sur des périmètres précis. Durant les années 1990, la ville de Lons a mené une série d'OPAH, notamment dans le centre-ville, là où les logements sociaux du parc privé sont les plus vieux et doivent donc faire l'objet de fréquentes rénovations. Pourtant, ces opérations aux intentions louables présentent un effet pervers. Elles ne favorisent pas la mixité sociale.

En regroupant dans un même périmètre un ensemble de logements sociaux, les OPAH ou les PST concentrent également certaines strates sociales de la population. De plus, la mixité des types de logements est assez limitée. Les logements situés en centre-ville sont souvent de petite taille (T1 ou T2). Ils conviennent donc à des ménages composés d'une ou deux personnes (personnes isolées, familles monoparentales, jeunes couples...).

Évolution du rôle des offices HLM

Dans l'agglomération lédonienne, deux organismes se partagent le parc des HLM. Il s'agit de « l'Office public d'HLM de la ville de Lons-le-Saunier » et du « Foyer Jurassien », société anonyme située à Champagnole. Le mouvement HLM a toujours été à la pointe de la lutte pour le droit au logement pour tous. Hier, il s'agissait de lutter contre l'insalubrité, l'entassement, l'exode rural, faire face au baby boom... Ensuite, le mouvement HLM a dû assurer, dans les meilleures conditions de confort, l'accueil des ménages aux ressources de plus en plus fragiles. Ainsi, les HLM ont eu à faire face à des problématiques nouvelles et des préoccupations sociales croissantes. Aujourd'hui, si les perspectives économiques sont plus favorables pour les organismes d'habitat social, ces derniers doivent maîtriser les phénomènes sociologiques émergents : nouveaux modes de vie, nouvelles formes d'organisation du travail, parcours familiaux moins linéaires, développement de la monoparentalité... Pour mieux s'adapter, les HLM renforcent actuellement leur politique de proximité et d'offre de services aux habitants.

L'OPHLM a bien saisi cette nouvelle tendance et s'y est adapté : le premier bailleur social lédonien construit de moins en moins de logements, mais il s'adapte aux nouveaux besoins de ses locataires. On peut dire que l'OPHLM ne se contente plus de « gérer les clés », il a une réelle action politique et sociale : en accentuant par exemple, sa politique de mixité sociale en zone urbaine sensible (ZUS) ou en lançant des opérations de maintien à domicile des personnes âgées.

Deux quartiers d'habitat social, une ZUS

Les quartiers des Mouillères et de la Marjorie, sortis de terre dans les années 1950 et 1960 pour le premier, entre 1965 et les années 1980 pour le second, sont situés à l'est de la ville, dans son prolongement. Ils forment un continuum urbain qui rend difficile la matérialisation de leurs limites respectives au premier coup d'œil. En effet, le bâti y est relativement homogène car constitué d'une majorité de barres, d'une minorité de tours et de quelques maisons individuelles aux Mouillères.

Le parc des HLM de la ville de Lons est essentiellement concentré dans ces deux quartiers et plus particulièrement dans la ZUS, la zone urbaine sensible qui en couvre une grande partie. Leur mise en ZUS a été décidée en 1996 dans le cadre du Pacte de Relance pour la Ville. Ce périmètre renferme les deux tiers des logements sociaux de la ville dont 90 % appartiennent à l'OPHLM et 10 % au Foyer Jurassien. La moitié du parc des logements a été construite entre 1969 et 1974 mais 90 % d'entre eux ont fait l'objet de réhabilitations.

Photo 4 - Immeuble du quartier de la Marjorie, rue Ripley (cliché : A. Gloor)



La ZUS a une population importante, puisque la Marjorie et les Mouillères sont les deux plus gros quartiers de la ville (ils comptent respectivement 3 572 et 3 508 habitants) soit 38,3 % de la population lédonienne. Ensuite, cette population est jeune, ou plus précisément moins vieille que dans le reste de l'agglomération, puisque la tranche d'âge des 60 ans et plus, y est sous-représentée. Bien que faisant partie d'un même périmètre d'intervention, les deux quartiers ne sont pas homogènes en tout point. En effet, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,1 aux Mouillères (ce taux est proche de la moyenne de la ville), alors que dans le quartier de la Marjorie, il atteint 2,5 personnes par ménage. Les familles nombreuses y sont donc plus fréquentes. La population étrangère représente un quart de la population des Mouillères et la moitié de celle de la Marjorie. Ces chiffres montrent l'importante concentration des étrangers dans la ZUS. La population semble se paupériser, car en deux ans (1997-1999), le nombre de ménages, dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond HLM, a augmenté de 7 points, passant de 42 % à 49 %. Le taux de chômage y est également supérieur à la moyenne de la ville (11 %), avec 14 % aux

Photo 5 - Immeubles de l'OPHLM dans le quartier des Mouillères, rue H. Grenot (cliché : A. Gloor)



Mouillères et de 16 % à la Marjorie. Parmi ces personnes touchées par le chômage, la moitié est victime du chômage de longue durée.

Les indicateurs tendent à montrer l'existence d'une forme de ségrégation spatiale entre les quartiers d'habitat social et le reste de la ville. Cette ségrégation est fortement ressentie par les lédoniens pour lesquels il y a la ville d'un côté et les quartiers d'habitat social de l'autre. Cette image renforce le sentiment d'exclusion d'une partie de la population de ces quartiers.

Les Offices HLM mais aussi la Maison Commune de la Marjorie travaillent pour faire face au sentiment d'exclusion de certains et pour améliorer la condition sociale des habitants. Ce centre social se veut proche de ses habitants et met tout en œuvre pour leur simplifier la vie et donner une image positive de la ZUS au reste de la ville. Cette association loi de 1901, ouverte à tous, est un partenaire privilégié et complémentaire de la politique familiale à l'intérieur d'un quartier ; elle exprime également la volonté des habitants de la ZUS de s'ouvrir sur le reste de l'agglomération afin d'éviter toute forme de « ghettoisation » (physique ou morale) ■