



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement social

Question écrite n° 75277

Texte de la question

M. René Rouquet appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la très préoccupante pénurie de logements sociaux que connaît notre pays. Alors que le Président de la République avait annoncé que la cohésion sociale devait constituer la priorité absolue du Gouvernement, les restrictions drastiques qui sont chaque année imposées dans le budget du logement et de l'urbanisme font peser de graves menaces sur l'avenir d'un secteur où il y a pourtant une urgence absolue à concrétiser les attentes de nos concitoyens. Á l'heure où le logement traverse en effet une crise sans précédent, au moment où la France compte plusieurs millions de mal logés et de personnes sans logis, les listes des familles qui sont en attente de pouvoir accéder à un logement correspondant à leurs moyens économiques atteignent, dans certaines communes, un seuil critique. Á cette pénurie de logements s'ajoute un autre problème, qui est celui de l'incapacité de l'État à mener une véritable politique de mixité sociale, qui permette en particulier un renforcement des obligations et des sanctions pesant sur les villes en application de la loi SRU en matière de logement HLM. En ce domaine, une action particulièrement volontariste devrait être mise en oeuvre par les pouvoirs publics pour favoriser la restructuration, le renouvellement urbain des quartiers et la construction de nouveaux programmes de logements, dont nous savons tous qu'ils sont autant de gages de la cohésion sociale de notre pays. Or il s'avère que les pénalités pour les communes ne respectant pas l'objectif des 20 % de logements sociaux sont très nettement insuffisantes pour constituer une réelle mesure coercitive. D'autre part, plusieurs voix s'élèvent désormais pour dire que ce même quota de 20 % devrait être appliqué pour toutes les opérations de promotion immobilière, en particulier dans les zones en pénurie de logements sociaux, avec l'objectif d'opérations de logement mixant de façon équilibrée les différents types de logement, comme cela se pratique déjà dans certaines communes menant une politique volontariste en matière de logement social. Enfin, une lutte plus radicale contre ce qu'il est convenu d'appeler les marchands de sommeil doit être engagée sans tarder par le Gouvernement, en instaurant par exemple un permis de louer incluant des normes de surface par personne, de sécurité et de salubrité, afin de mieux protéger les populations les plus fragiles. Le non-respect de ce permis devrait pouvoir être sanctionné par les pouvoirs publics et, au besoin, conduire à des poursuites judiciaires. Au-delà de ces quelques propositions qui mériteraient de pouvoir être approfondies, il lui demande en conséquence de bien vouloir lui préciser les mesures qu'il envisage, pour agir au plus vite en faveur de la politique du logement, afin d'endiguer les graves carences de notre pays en la matière et pour mener, en particulier pour le logement social, une action à la mesure de la gravité de la situation et tenir, ainsi, l'engagement public qu'avait pris le chef de l'État, dont chacun peut, aujourd'hui, légitimement regretter qu'il tarde à se concrétiser.

Texte de la réponse

Pour résorber la grave crise du logement que traverse aujourd'hui notre pays, le Gouvernement a fait adopter par le Parlement la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. Son volet logement prévoit le financement en cinq ans de 500 000 nouveaux logements locatifs sociaux, hors reconstructions financées dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (PNRU), ainsi que la

réhabilitation par l'ANAH de 200 000 logements à loyers maîtrisés dans le parc privé et la remise sur le marché de la location de 100 000 logements vacants. C'est la première fois, historiquement, que le budget du logement dispose d'une telle loi de programmation physique et financière, en l'occurrence sur la période 2005-2009. Cet effort très important sera consolidé grâce aux dispositions du projet de loi portant « engagement national pour le logement », dont la première lecture s'est achevée au Sénat le 26 novembre 2005, puis à l'Assemblée nationale le 31 janvier 2006. Ce projet de loi comporte des mesures puissantes en faveur de la mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements, du développement de l'offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires, de la relance de l'accession sociale à la propriété, de l'accès enfin des ménages défavorisés ou modestes à un logement confortable, dans le parc HLM comme dans le parc privé, à des conditions de loyers accessibles. S'agissant de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), celui-ci fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants de disposer sur leur territoire, à terme de vingt ans, d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux. L'entrée en application de cet article 55 est intervenue le 1er janvier 2002 et l'effort demandé aux communes consiste à résorber leur déficit en logements sociaux par fractions de 15 % tous les trois ans. L'article 55 de la loi SRU prévoit qu'un bilan est effectué à l'issue de chaque période triennale. Le premier bilan, qui porte donc sur la période 2002-2003-2004, a été méthodiquement dressé par les préfets au cours de l'année 2005. Ce bilan a conduit les préfets, après examen contradictoire avec les maires concernés puis avis des comités régionaux de l'habitat (CRH), conformément à la procédure prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, à prononcer des arrêtés de carence entraînant une majoration du prélèvement opéré par logement social manquant. La loi a été appliquée avec rigueur : sur 735 communes concernées en métropole par le rattrapage indispensable de l'offre de logements locatifs sociaux, 127 arrêtés de carence sont déjà venus sanctionner effectivement les communes manifestement défaillantes, dont 66 arrêtés de carence prononcés en Ile-de-France ; environ 30 arrêtés de carence supplémentaires sont prévus au début de l'année 2006, visant des communes appartenant aux départements qui ont donné lieu le plus tardivement à examen de leur situation en CRH. Par ailleurs, le projet de loi portant « engagement national pour le logement », voté en première lecture par le Parlement, comporte un certain nombre de mesures favorisant la mixité sociale à travers les documents d'urbanisme ainsi que des mesures vigoureuses de mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements. À cet égard, les dispositions votées par le Parlement à l'article 2 du projet de loi viendront faciliter l'effort des maires en faveur du logement social, puisque les plans locaux d'urbanisme (PLU) pourront délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage minimal de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux. Concernant l'instauration d'un permis de louer, l'Assemblée nationale, toujours au cours de ses débats en première lecture du même projet de loi, a adopté un amendement parlementaire en ce sens : la mise en location de tout ou partie d'un immeuble de plus de trente ans, situé en zone urbaine sensible (ZUS), devrait être précédée de la délivrance d'un certificat de décence et de salubrité par le maire de la commune concernée. L'objectif ainsi recherché n'est pas discutable, mais il est prévu d'examiner de nouveau, lors de la seconde lecture du projet de loi qui commencera au Sénat le 4 avril 2006, les mesures à prendre en la matière.

Données clés

Auteur : [M. René Rouquet](#)

Circonscription : Val-de-Marne (9^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75277

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 octobre 2005, page 9358

Réponse publiée le : 14 mars 2006, page 2797